

klaus nissen

büro rostock
dehmelstraße 8
18055 rostock

freischaffender architekt

telefon 0381 454820
fax 0381 4548212

Begründung

für den Vorhaben- und Erschliessungsplan 02
Bereich Hafendorf der Gemeinde Neuenkirchen,
Ortsteil Vieregge
Fassung vom 18.04.1995

Inhalt

- | | | | |
|-------|---|-------------|---------|
| 1. | Übersichtsplan (Katasterplan) | M 1 : 4.000 | Blatt 1 |
| | sowie Auszug topographische Karte | M 1: 25.000 | Blatt 2 |
| 2. | Erläuterungsbericht | | |
| 2.1 | Einleitung Rahmenbedingungen | | |
| 2.1.1 | Termine | | |
| 2.2 | Grundstücke | | |
| 2.3 | Nutzung und Architektur | | |
| 2.4 | Erschließung und Stellplätze | | |
| 2.4.1 | Hochwasserschutz | | |
| 2.5 | Ermittlungen der infrastrukturellen Parameter | | |
| 2.6 | Ver- und Entsorgung | | |
| 2.7 | Landschaftsplanerische Vorgaben | | |
| 3. | Auszug: Teil A Planzeichnung | M 1: 2.000 | Blatt 3 |



Bezirk Rostock
Kreis Rügen

Gemeindebezirk Neuenkirchen
Gemeindung Viergige

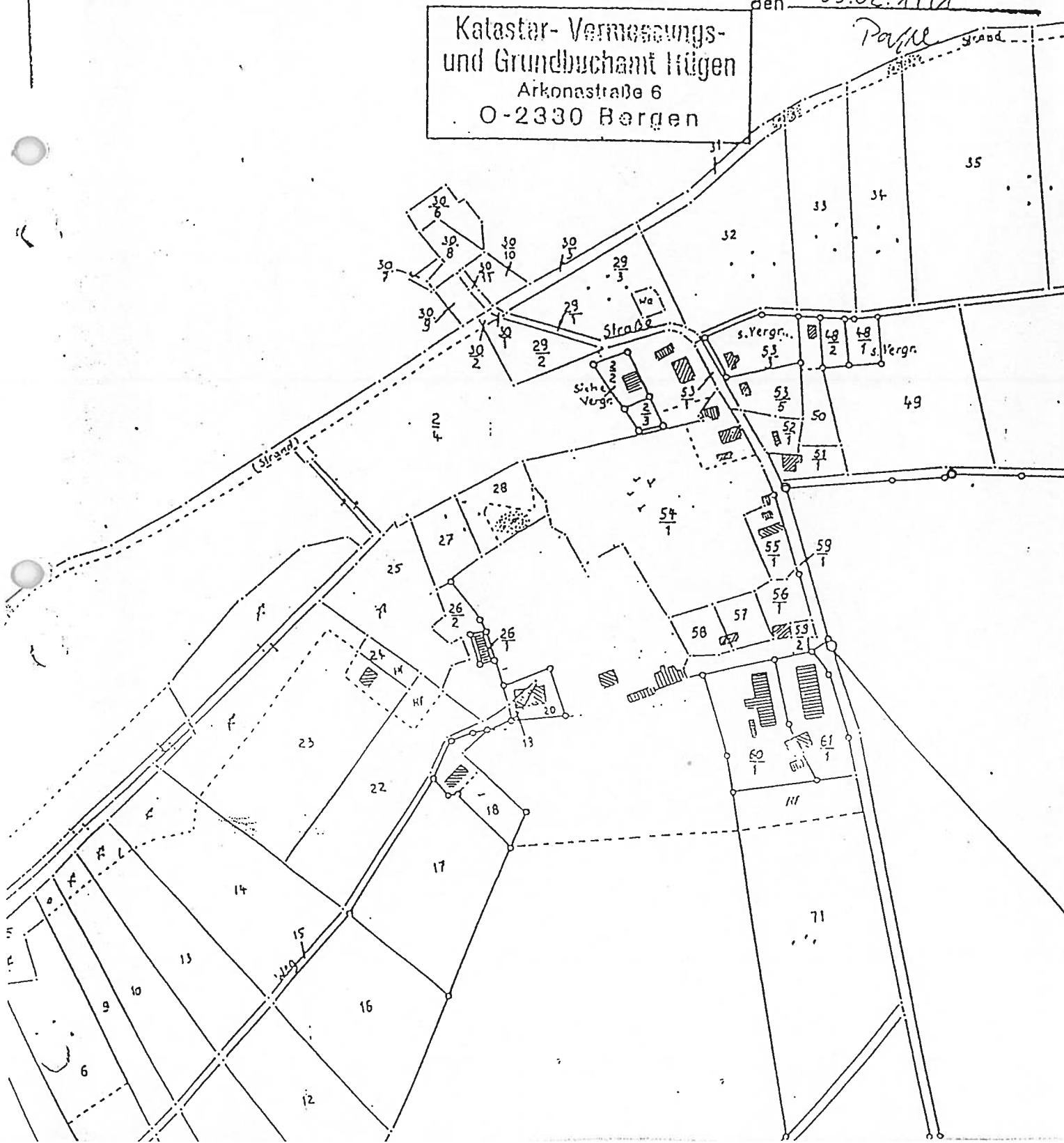
Handzeichnung nach der Katasterkarte

Bestandsblatt Nr. 87
Eigentümer Biedel, Jens und Helgo geb. Mende
Die Eigentumsgrenzen sind durch gelbe Forbstreifen bezeichnet
Flur (Flurkarte) 7 Ungef. Maßstab 1: 4000

Bergen (Rügen),
den 05.02.1991

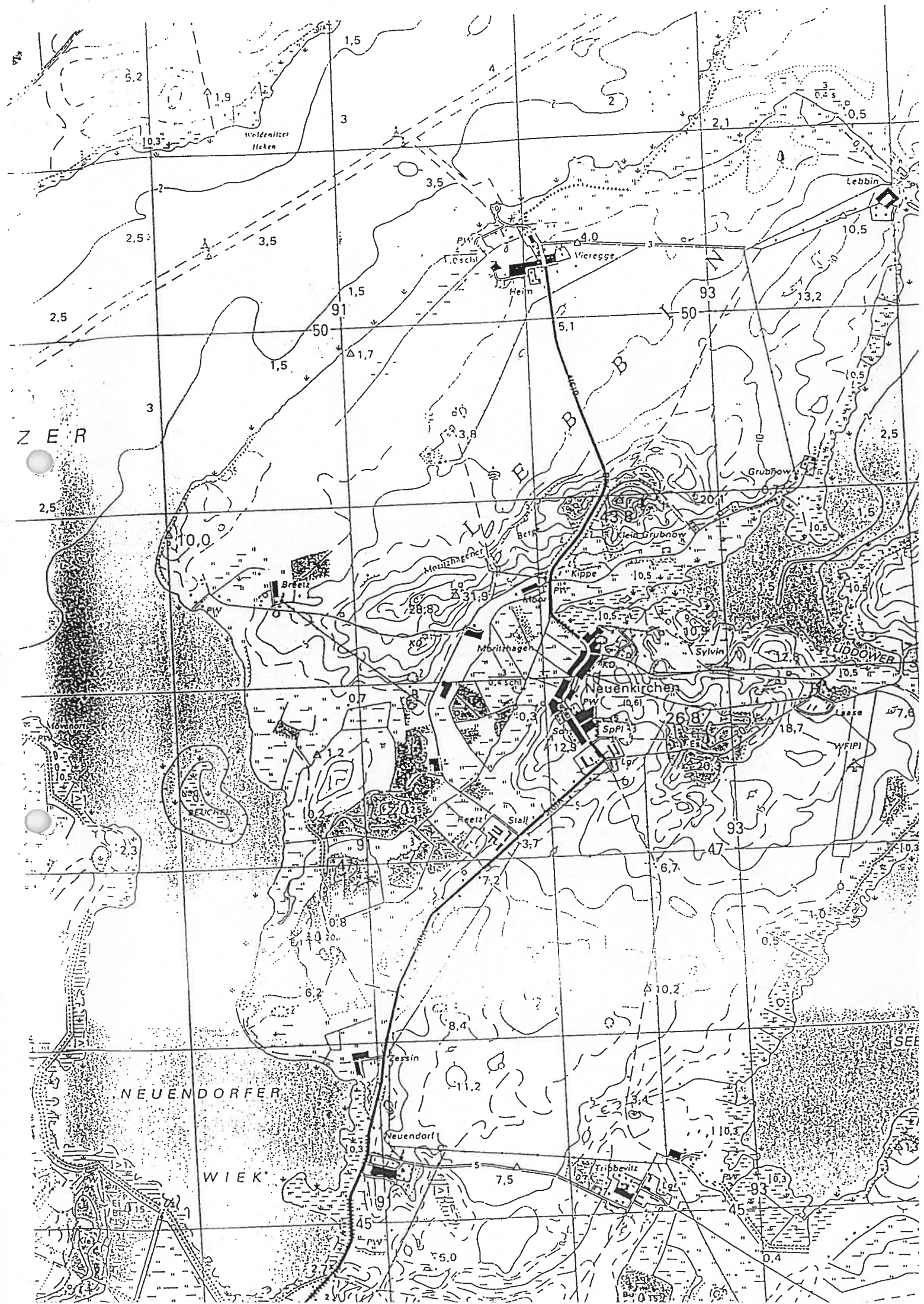
Kataster- Vermessungs-
und Grundbuchamt Rügen
Arkonastraße 6
O-2330 Bergen

Papill Grund



1. Übersichtsplan

Maßstab 1 : 4.000



2. Auszug aus der Kreiskarte

Maßstab 1 : 50.000

2. Erläuterungsbericht

2.1 Einleitung - Rahmenbedingungen

Der Ortsteil Vieregge liegt an einer der landschaftlich reizvollsten Boddenküsten des Gemeindegebietes Neuenkirchen. Am Breetzer Bodden gegenüber der Halbinsel Wittow liegt der Ortsteil Vieregge mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, die nahezu ausschließlich landwirtschaftlichen Ursprungs sind.

Der Ortsteil Vieregge besteht aus einem lockeren Haufendorf, welches sich entlang einer leicht geschwungenen Erschliessungsstraße Richtung Bodden erstreckt. Den Endpunkt des Dorfes markiert ein Wirtschaftsanleger, der heute überwiegend für die Getreideverschiffung verwendet wird. Flankiert wird dieser Anleger z.Zt. durch ein unansehnliches Hallengebäude, welches als Mittelpunkt einer Wartungs- und Betriebsfläche der ehemaligen LPG errichtet wurde. In jüngerer Zeit existierten Bestrebungen, die auf eine Ausweitung und Intensivierung von Wartungsarbeiten und der Winterlagerung von Schiffen hinausliefen. Dieser der Entwicklung der Ortes abträglichen "Industrialisierung" soll durch die vorliegende Planung auch begegnet werden. Aufgrund des Erwerbs der Fläche durch den Investor besteht kein Notwendigkeit mehr, die Halle zu erhalten, zu vergrößern oder gar eine neue zu errichten.

Im Entwurf des 1. Landesraumordnungsprogrammes des Landes Mecklenburg-Vorpommern von 1992 ist der Bereich Vieregge als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung ausgewiesen. Darüberhinaus wurde dieser Standort im 1.Strukturplan der Insel Rügen für die Errichtung eines Yachthafens ausgewählt.

Das angestrebte Konzept eines sogenannten "Hafendorfes" sieht eine Weiterentwicklung des Dorfes mit dem Ziel verbesserter Anbindung an das Wasser und den westlich des Wirtschaftsanlegers entstehenden kleinen Sportboothafen vor.

Die Baustruktur orientiert sich stark am Charakter von Vieregge, indem Maß und Proportionen der alten Bauernhäuser und Wirtschaftsgebäude aufgenommen werden. Strenge und Formalismus einer Plansiedlung sollen im Entwurf dadurch vermieden werden, daß Achsen gebrochen, Grundstücke unregelmäßig aufgeteilt und Baukörper versetzt angeordnet werden.

2.1.1 Termine

Die Ausführung der geplanten Baumaßnahmen ist ab Herbst 1994 bis Sommer 1995 vorgesehen.

2.2 Grundstück

Flur 1 des Gemeindebezirkes Neuenkirchen, Gemarkung Vieregge

Als Grundstück für die geplante Anlage stehen derzeit folgende Flurstücke zur Verfügung bzw. bestehen folgende Absichten:

- 30/9, 30/2, 29/2 werden derzeit von der Gemeinde mit der OFD Rostock zwecks Rückgabe verhandelt, Kaufvereinbarung mit Investor ist erfolgt
- 28 Eigentum der Gemeinde, Kaufvereinbarung mit Investor ist erfolgt
- 2/4 (Teilstück) Erwerb durch Investor, Teilungsgenehmigung des Kreises Rügen nach Stand § 33 BauGB
- Boddengewässer Zur Anpachtung der anteiligen Boddengewässerfläche hat das WSA Stralsund bereits grundsätzliche Zustimmung geäußert

Flächenbilanz:

Ausgewiesen werden:

- | | | |
|---|--|---------------|
| - | als allgemeine Wohngebiete (WA) | 1.105 ha |
| - | als Sondergebiete/Sonst.
Sondergebiete mit Hafennutzung | (SO) 1.428 ha |

Der übrige Teil steht für Verkehrs- und Grünflächen, Wasserflächen und andere Nutzungen (z.B. Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) zur Verfügung. Es ist eine Nettogeschoßfläche (NGF) von ca. 6.200 m² geplant.

2.3 Nutzung und Architektur

Das "Hafendorf" stellt ein Architekturkonzept dar, welches sich deutlich von der überwiegenden Zahl üblicher Yachthäfen und Marinaprojekte absetzt. Das Konzept beruht auf der behutsamen Weiterentwicklung von vorgefundenen Dorfstrukturen.

Dazu wird die Infrastruktur durch zwei Komponenten erweitert:

Seeseits wird eine Steg errichtet, der unter geringer Beeinträchtigung des vorhandenen Schilfgürtels in freies Wasser führt. An diesen Steg werden jenseits der Schilfzone teils schwimmende und teils feste Liegeplätze geschaffen (Schwimmpontons, an Pfählen befestigt). Die Befestigung des vorhandenen Hafenbeckens und der Mole entspricht dem üblichen Standard eines guten Yachthafens.

Eine "durchlässige Ausführung der Marinaeinfassung gewährleistet" (gem. Untersuchung des Braunschweiger Leichtweiß-Institutes durch Dr. Ing.H.Dette und Prof. Dr.Ing.Raudkivi vom August d.J.) "eine ungehinderte Durchspülung des Schilfgürtels und des Marinabeckens". "Wegen der Durchspülung ist eine lokale Verlandung in der Lücke zwischen Ufer und Marinaeinfahrt parallel zum Schilfgürtel nicht zu befürchten.

Landseitig wird in Anbindung an die vorhandene Straße zum Wirtschaftsanleger ein Anliegerweg geschaffen. Alle neuen Gebäude werden von diesem Weg erschlossen, so daß der bestehende Wanderweg in seiner Form größtenteils erhalten bleiben kann.

Der Eingriff innerhalb der 200-m-Uferzone ist im Zusammenhang mit der Leitidee des Konzeptes unumgänglich. Erst die Nähe vom Dorf zu den Schiffen schafft die behütende Atmosphäre, die sich in der jahrhundertealten Tradition von vielen Fischerdörfern wiederfindet.

Die Schaffung einer solchen Ortsidentität (Genius Loci) führt zu Rücksicht untereinander und zu behutsamem Umgang mit dem Nachbarn. Das Konzept fordert einen menschlichen Maßstab - dieser aber läßt nur einen begrenzten Umfang an Baumaßnahmen zu.

Einschränkungen sind dabei der bewußte Verzicht des Investors auf Werft- bzw. Winterlagerhallen und auf höhere Bebauung (max. 2-geschossig, Ausnahme: Akzente bei dem Hafenmeistergebäude).

Parallel zum Wanderweg entlang der Schilfkante liegen zwei Gebäudepaare. In ihrer Mitte befindet sich eine Zone, die von Bäumen gesäumt wird. Sie bietet Blickbezug und fußläufige Verbindung zum Dorfanger. Dieser Dorfanger erhält aufgrund seiner natürlichen tiefen Lage ein Biotop mit Sukzessionsflächen.

Seitlich dieser Fußgängerzone befinden sich weitere Einzelgebäude, die sich aufgelockert den hafenseitigen Gebäuden unterordnen.

Das Hafenmeistergebäude erhält durch einen Turm in seiner Mitte eine besondere Akzentuierung.

Eine Verkettung der Gebäude untereinander ist locker möglich, um verschiedene Funktionsbereiche zu kombinieren. Gleichzeitig sollen aber durchgehend erscheinende massive Baukörper vermieden werden.

Die weitere Bebauung fügt sich locker in die verbleibenden Lücken bzw. rundet zum Dorfanger und zum westlichen Rand die Bebauung ab. Es soll keine einheitlichen Firstrichtungen geben. Die Straße wird leicht geschwungen geführt.

Die Gebäude selbst sind in Anlehnung an die traditionellen Häuser des Ostseeraumes, namentlich die Schiffer-, die Hochdielen-, niederdeutsche Hallenhäuser oder Katen angelehnt. Diese Gebäude haben ruhige Dachformen und sind in der Regel eingeschossig mit ausgebautem Dach. Sie haben oft abgewalmte Dachflächen und mittlere bis kleine Giebel oder Giebelhäuser.

Das Außenmauerwerk ist in der Regel rotes bis gelbes Ziegelmauerwerk oder besteht aus geputzten Flächen. Giebel und Dachgauben werden dagegen oft mit Holz verkleidet. Die Dachflächen sind entweder aus Ziegel oder Reet und die Farben eher gedeckt als grell. Die Gebäude können einzelne kleine Häusergruppen bilden, oder werden über kleinere Anbauten erweitert oder verbunden.

Die neuen Gebäude sollen nicht ihre Entstehungszeit verleugnen. Heute übliche Materialien wie Stahl und Glas für Schaufensteranlagen, Wintergärten, Dachflächen von Zwischenbauten und Pavillons sind denkbar. Die vorgenannten Angaben betreffen auch das Gebäude der Sonderfläche Hafen.

2.4 Erschliessung und Stellplätze

Die Stellplätze für die einzeln stehenden Häuser werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Für die Gebäude am Wanderweg und an der Zone in der Mitte sind Stellflächen entlang der Kaie vorgesehen. Diese reichen aber nicht zur Abdeckung des Bedarfs aus. Dafür werden auf einem Parkplatz außerhalb des V-+ E- Plan-Geltungsbereiches weitere Stellplätze geschaffen.(siehe Festlegungen des B-Planes Nr.2 der Gemeinde Neuenkirchen , Ortsteil Vieregge.).

Die Verkehrswege bekommen unterschiedliche Oberflächen:

1. Kaianlage:
Pflasterflächen, teilweise auch kleine Asphaltflächen
2. Fläche Sondergebiet Hafen (vor dem Hafenmeistergebäude):
Asphalt, ggf. auch Verbundpflaster
3. Mittlere Zonen und andere Fußwege:
Pflasterflächen, z.T. auch Ökopflaster mit starkem Versickerungsanteil
4. Erschliessungstraßen/ Wege für die rückwärtige Bebauung:
wassergebundene Oberfläche, z.T. auch durch Pflaster befestigt
5. Hof- und Gartenflächen:
wassergebundene Oberflächen, Rasengittersteine und Kleinpflaster
6. Stellplätze:
offene Decken (Rasengitter, Pflaster, Kies oder wassergebundene Oberflächen)

Bei der Planung ist die EAE 85 zu berücksichtigen.

2.4.1 Hochwasserschutz

Die Höhe der EG - Sohle muß aus Hochwasserschutzgründen mindestens + 2.10 m ü.HN. betragen.

2.5 Ermittlung der infrastrukturellen Parameter: (Stand 13.07.94)

Nr.	WE	Bezeichnung	Faktor	EGW	NNF m ²
1	45	Hotel-Studios/Wohnungen 30 m ²	1.6	70	2.100
2	10	Separate Studios 30 m ²	4.0	40	650
3	40	Zweiraum-Appartements 45 m ²	2.0	80	1.765
4	10	Privathäuser 100 - 140 m ²	2.5	25	1.355
5	100	Liegeplätze mit bewohnbaren 3 x 0.1 (1/10 Wassermenge) Schiffen	= 1	30	
6		Durchreisende, Kurzurlauber Restaurant		50	im Hotel enthalten
7		Minimarkt			260
8		Teestube/Räucherfischladen		5	70

Summe:				300	6.200
--------	--	--	--	-----	-------

2.6 Ver- und Entsorgung

2.6.1 Wasser

Die Bemessung auf der Basis von 300 EGW ist berücksichtigt. Da durch die örtlichen Wasserversorger eine ausreichende Versorgung nicht gewährleistet werden kann, werden neue Grundwasserbrunnen angelegt.

Die durchgeführten Probebohrungen erbrachten den Nachweis, das ausreichend Wasser gefördert werden kann, um den neuen Bedarf zu decken.

Die Analyse der Wasserqualität wird z.Zt. überprüft.

Die Wasserversorgung wurde im Erschließungsvertrag abgesichert.

2.6.2 Abwasser

Die Bemessung auf der Basis von 300 EGW ist berücksichtigt. Das z.Zt. in der Vorbereitung befindliche Klärwerk wird ab ca. 1995 zentral die Abwassermengen des Hafendorfes aufnehmen.

2.6.3 Strom

In Abstimmung mit der HEVAG ist die Grundversorgung sichergestellt.

Daneben ist die Versorgung durch ein eigenes wärmegeführtes BHKW (Blockheizkraftwerk) angedacht, welches parallel der umweltschonenden Wärmeversorgung dient (Brennstoff: Flüssiggas).

2.7 Landschaftsplanerische Vorgaben

Auszug aus dem LBP (Landschaftspflegerischer Begleitplan)

Zu diesem Vorhaben- und Erschliessungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) entwickelt. Die Aussagen dieses LBP sind zu berücksichtigen. Der Eingriff durch die Planung ist im Plangebiet nicht auszugleichen. Zusätzliche Pflanzmaßnahmen im angrenzenden Ortsgebiet Vieregge werden durch den dort aufzustellenden B- und Grünordnungsplan selbst geregelt.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschliessungsplanes sind folgende Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen zu berücksichtigen:

1. Gehölzanpflanzungen innerhalb des bebauten Bereiches:

Die Anpflanzung innerhalb des bebauten Bereiches sollte mit heimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen. Es eignen sich folgende Gehölze:

- | | |
|--------------------------------------|---|
| -Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | -Bergahorn (<i>Acer platanoides</i>) |
| -Sandbirke (<i>Betula pendula</i>) | -Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| -Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) | -Sanddorn (<i>Hippophae rhamnoides</i>) |
| -Holzapfel (<i>Malus communis</i>) | -Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) |
| -Wildbirne (<i>Pyrus communis</i>) | -Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) |
| -Hundrose (<i>Rosa canina</i>) | -Salweide (<i>Salix caprea</i>) |
| -Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) | -Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) |

Für die Bepflanzung werden folgende Pflanzgrößen vorgeschlagen:

- Straßenbäume: H., 4 x v., 18/20, 20/25
- Sträucher 2 x v., OB. 60-100

Die vorhandenen Gehölze sind zu schützen und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Es ist nur Pflanzmaterial aus anerkannten Baumschulen zu verwenden.

2. Pflege des Schilfbestandes

Je nach den Ausgangsbedingungen eignen sich unterschiedliche Methoden für die Anlage solcher Bestände, die vor der Ausführung zu prüfen sind. Es werden Pflanzen in Ballen, Sprößlinge, Halmstecklinge, bepflanzte Faschinen und Mulchmatten angeboten. Die Bepflanzung mit Vegetationsmatten ist in der Regel günstiger, da diese festgesteckt werden und ein Herausspülen der einzelnen Pflanzen nicht gegeben ist.

Die Bestände sind regelmäßig zu mähen, um Teilbereiche für Vögel, die Altschilf meiden, zu erhalten. Die Mahd sollte abschnittsweise und sporadisch (5 - 10 Jahre) außerhalb der Brut- und Überwinterungszeit erfolgen. Auf den Einsatz von Düngern und Pestiziden ist zu verzichten. Alle vom Eingriff nicht betroffenen Schilfbestände sind zu schützen und zu erhalten.

3. Umwandlung der Ackerfläche in eine Brache

Die Ackerfläche wird durch den Wegfall der Bewirtschaftungsmaßnahmen sich selbst überlassen und in eine Brache überführt. Das "Brache-Stadium" wird sich je nach den Standortbedingungen im Laufe der Zeit weiterentwickeln. Der Fortfall der Bewirtschaftungsmaßnahmen wirkt sich sowohl auf die Pflanzenwelt, als auch auf die Tierwelt positiv aus (neue Siedlungs- und Ausdehnungsmöglichkeiten).

4. Schutz, Entwicklung und Pflege des Feldgehölzes

Zur Verhinderung der Eutrophierung sollten Unrat, Müll und Bauschutt innerhalb des Feldgehölzes entfernt werden. Eine geeignete Beschilderung sollte über die Schädigung durch Mülleintrag hinweisen.

5. Teilversiegelte Flächen

Innerhalb der bebauten Bereiche sollte, soweit das Grundwasser nicht beeinträchtigt wird, ausschließlich wasserdurchlässiges Pflaster verwendet werden, um den Luft- und Wasseraustausch dieser Fläche zu ermöglichen.

6. Versickerung des Oberflächenwassers

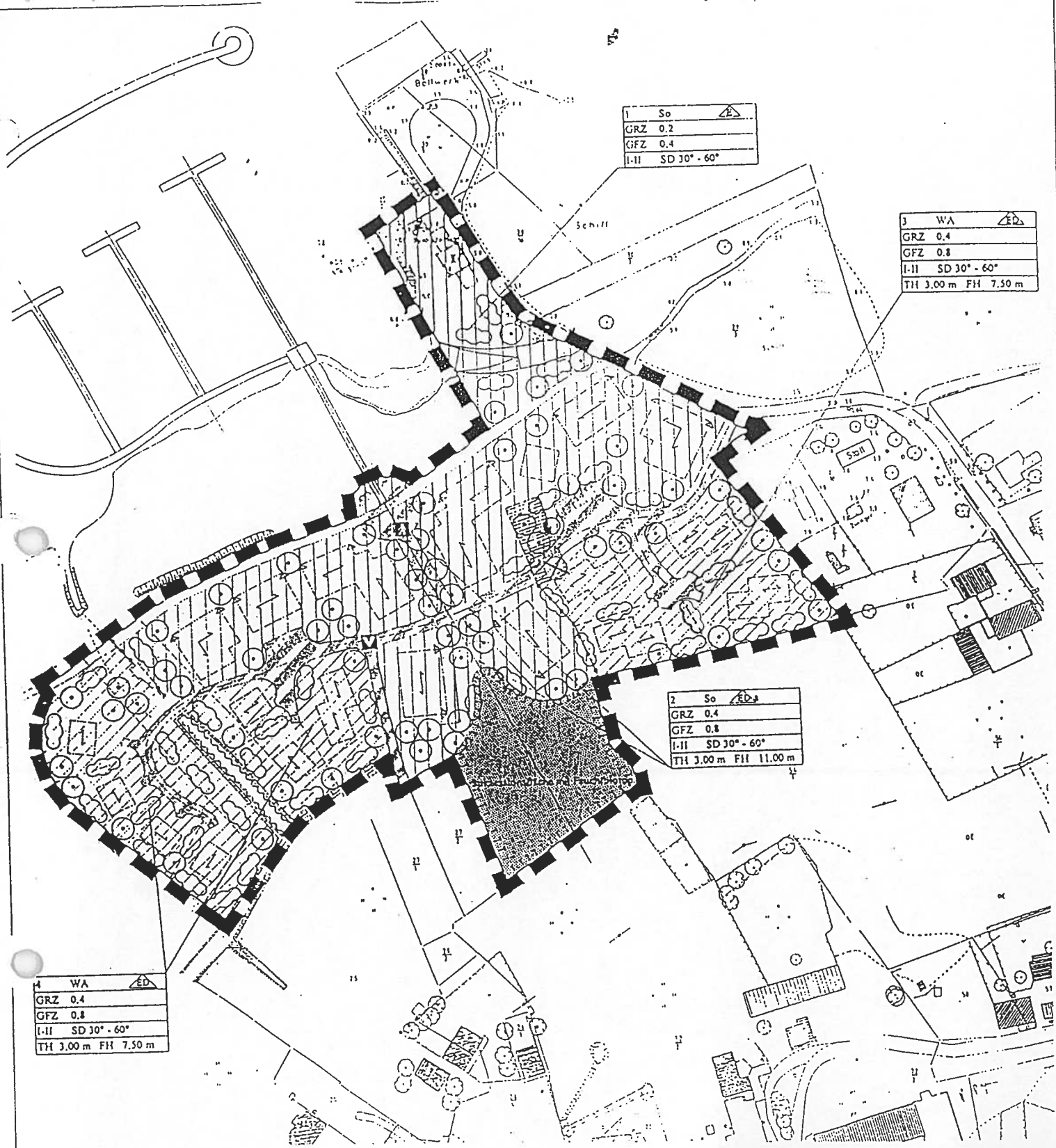
Das Oberflächenwasser der Dachflächen ist zu sammeln (Zisternen) und auf den Grundstücksfreiflächen zu verrieseln. Das Oberflächenwasser der versiegelten Straßen sollte ebenfalls auf dazu geeigneten Randflächen versickert werden.

7. Entwicklung und Pflege von Wiesenflächen auf Grundstücksfreiflächen.

Die Grundstücksfreiflächen sollten an Stellen ohne Baum- und Strauchwuchs als Wiesenflächen angelegt werden. Sie sind extensiv zu pflegen (2-mahlige Mahd im Jahr).

8. Fassaden und Dachbegrünung

Flachdächer, so vorhanden, sollten mit einer Substrathöhe von mindestens 15 cm flächendeckend begrünt werden. Die Dachbegrünung sollte durch Fassadenbegrünung der Gebäudewände ergänzt werden, wenn es sich um zusammenhängende, geschlossene Außenwände mit einer Größe von 20 qm handelt. Die Begrünung verbessert die mikroklimatische und lufthygienische Situation im Baukörperbereich und fördert das Artenspektrum.



Projekt-Nr. 9 3 5 0 1

Projekt:
Hafendorf Vieregge

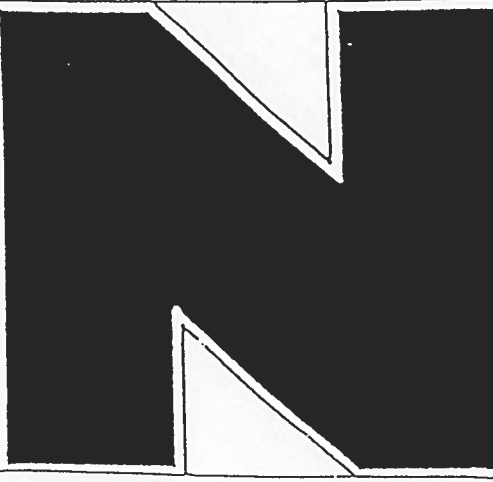
Planinhalt Ausschnitt
Teil A Planzeichnung

Bauherr:
NOVOPORT
Fliegender Holländer 1
24159 Kiel

K.H. Nissen
gez. gepr.

Datum Maßstab
17.08.94 1:2000

Architekt:
freischaffender architekt
klaus nissen
18055 Rostock, Dehmelstraße 8
Tel. 0381/454820 Fax 0381/4548212



3. Auszug aus Teil A Planzeichnung Maßstab 1 : 2000

Blatt 3