

Wohnpark Ummanz in Unrow

VORHABEN- und ERSCHLIESSUNGSPLAN

nach dem gemeinsamen
Einführungserlaß zum
Baubesetzbuch vom 5.10.90

GEMEINDE UMMANZ, RÜGEN

Verfasser:

Planungsgemeinschaft
Michael Wänke Roland Schmidt-Ertelt
Dipl.Ingenieure
Siedlung am Wald 23 Am Dornbusch 23
18586 Sellin/Rügen 65817 Eppstein 2

Vorhabensträger:

Dipl.Ing.
Roland Schmidt-Ertelt
Am Dornbusch 23
65817 Eppstein 2

Stand Juni 1994 /Febr. 1995/Aug. 1995

Teil B Textlicher Teil

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan, Unrow

zur Satzung



1. Allgemeines

1.1 Planungsgrundgedanke

Ziel dieser baulichen Maßnahme soll sein, den derzeit untergegangenen Teil des Ortsteiles Unrow in Form von Wohnungen und Ferieneinrichtungen wieder zu revitalisieren, um eine Attraktivität des Ortsteiles Unrow wieder herzustellen und um Arbeitsplätze auf dem Wege der Erstellung, Pflege und Unterhaltung dieser baulichen Maßnahme zu schaffen, welche bei der derzeit hohen Arbeitslosenquote im dortigen Bereich sehr vorteilhaft wäre.

1.2 Standort

Das beplante Gelände befindet sich unmittelbar im Bereich des ehemaligen Gutshofgeländes des Gutes Unrow und umfaßt in der Gemeinde Ummanz im Ortsteil Unrow in Flur 6 die Flurstücke 18, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 44 und 46

Die beplante Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ummanz, welcher mit Beschluß vom 6.9.93 dort verabschiedet wurde, als bebaubare Fläche gekennzeichnet.

1.3 Grundstücksbeschaffenheit

Das überplante Gelände hat eine Größe von ca. 2 ha und beinhaltet den Kern des ehemaligen Gutshofbereiches, bestehend aus dem Gelände des seinerzeit niedergebrannten Gutshauses, des als Ruine darstehenden ehemaligen Wirtschaftsgebäudes, der ehemaligen Dungkuhle, dem Gelände des als Ruine darstehenden ehemaligen Stallgebäudes und dem Gelände ehemaliger abgerissener Stallungen, deren Fundamente größtenteils noch vorhanden sind.

Das Gelände unterliegt derzeit keiner Nutzung. Die baulichen Altlasten müssen entsorgt werden, der vorhandene Baumbestand kann fast in voller Gänze erhalten bleiben.

1.4 Ämterbeteiligung während der Planung

Als Vorläufer zum Vorhaben- u. Erschließungsplan wurde eine Bauvoranfrage und eine Planungsanzeige erarbeitet und mit folgenden Behörden abgestimmt:

Innenministerium Schwerin

Amt für Raumordnung und Landesplanung, Rostock

Bau- und Planungsamt Rügen

Bauordnungsamt Rügen

Nationalparkleitung "Nationalpark Vorpommersche Bodden-
landschaft"

Gemeinde Ummanz

1.5 Änderung der vorgelegten Planung

Nach Abstimmungsgesprächen im Innenministerium Schwerin und dem Landratsamt in Bergen wurde die eingereichte Planung in folgenden Punkten geändert:

Ausbildung eines zentralen Platzes, um die Dominanz eines Ortskernes hervorzuheben

Änderung der vorgesehenen Gutshausbebauung in der Art, daß die Größe und Architektur des ehemaligen Gutshauses im Großen und Ganzen wieder aufgenommen wird

Änderung der Peripheriebebauung dergestalt, daß sich entsprechend der norddeutschen Bauweise langgestreckte gerade Baukörper ergeben.

Die Anregungen und Wünsche der Beteiligten wurden bei der Überplanung der Bauvoranfrage und der Planungsanzeige berücksichtigt und sind in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingeflossen.

2. Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes
=====

Die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Schaffung baurechtlicher Grundlagen ist aus folgenden Gründen notwendig:

- 2.1 Das Vorhaben läßt sich derzeit baurechtlich nicht klar beurteilen, da kein rechtsgültiger Bebauungsplan vorhanden ist und eine Beurteilung nach § 34 BauGB nicht zweifelsfrei erfolgen kann
- 2.2 Die Durchführung ist zur Schaffung von Arbeitsplätzen, welche in dieser Region kaum bestehen, unbedingt erforderlich
- 2.3 Der Vorhabensträger verpflichtet sich auf Grundlage des vorgelegten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb der nächsten fünf Jahre unter Annahme der zügigen Abwicklung des Genehmigungsverfahrens.
- 2.4 Die Durchführung der Planung ist durch klare Eigentumsverhältnisse gesichert.

3. Planungsbeschreibung

=====

3.1 Situationsbeschreibung

Die o.g. Flurstücke, welche das ehemalige Gutsgelände bilden, sind ca. 3,4 ha groß und liegen im bzw. am Nationalpark "Vorpommersche Boddenlandschaft".

Das ehemalige Gutsparkgelände war seinerzeit in seinem östlichen, dem Ortsteil Unrow zugewandten Seite durch das ehemalige Gutshaus und Wirtschaftsgebäude bebaut.

Das Gutshaus ist abgebrannt, die baulichen Reste abgerissen und das derzeit noch vorhandene ehemalige Wirtschaftsgebäude ist nicht mehr nutzbar und muß abgerissen werden.

Auf Flurstück 26/27 steht noch ein altes baufälliges Stallgebäude (ca. 40 m lang, 14 m breit und 11 m hoch) welches ebenfalls abgerissen werden muß. Die anderen ehemaligen Stallgebäude sind bereits abgerissen.

3.2 Gliederung der Anlage

Durch die Bebauung des Gutsgeländes wird ein Ortsmittelpunkt geschaffen, welcher für den sanften Tourismus alle erforderlichen Freizeitbedürfnisse wie Pensionsbetrieb und Ferienwohnungen sowie Liegewiese, Tischtennis usw. gewährleistet.

Weiterhin werden die Gäste durch Restaurant, Pension und Warenverkauf für den täglichen Bedarf umfassend versorgt.

Das Gutsparkgelände soll mit drei in sich gegliederten Einzelgebäuden bebaut werden. Es ist geplant, eine Staffelung der Baukörper durch unterschiedliche Höhen zu erreichen.

Dadurch wird eine Bebauung ermöglicht, die gleichzeitig durch die Anordnung der Einzelgebäude das Gefühl einer räumlichen Geschlossenheit hervorruft. Ferner soll die entstehende bzw. zu rekultivierte Parkanlage die gesamte Ausstrahlung der Bebauung untermalen.

Die vorgelagerten Flurstücke 26/27/28/29 und 46/18 werden mit entsprechend der norddeutschen Bauweise mit langgestreckten geraden Häusern bebaut.

3.3 Beschreibung der geplanten Gebäude

Gutsparkbebauung:

(im Ostteil des Parkgeländes dorfseitig angeordnet)
 ca. 30 m langes und 15 m breites Hauptgebäude 2-geschossig,
 2 je ca. 20 m lange und 12 m breite Seitengebäude,
 1-1/2 geschossig mit jeweils ausgebauten Dachgeschossen,
 Firsthöhe des Hauptgebäudes etwa 12 m hoch, Dachneigung 40-45°
 Firsthöhe der Seitengebäude etwa 10 m hoch, Dachneigung 40-45°

Dachdeckung mit roten Ziegeln,
 Fassadenverkleidung mit weißem Spritzputz

Peripheriebebauung

Hausgruppen mit langgestreckten Häusern,
 1-1/2-geschossig mit ausgebauten Dachgeschossen,
 Firsthöhe etwa 10 m, Dachneigung 40° bis 45°,

Dachdeckung mit roten Ziegeln,
 Fassadenverkleidung mit weißem Spritzputz,

Bauweisen:

Es werden grundsätzlich nur natürliche, seit alters her verwendete Baustoffe verarbeitet. Gerade die Verwendung natürlicher Baustoffe in Verbindung mit einer in die Landschaft eingefügten Architektur macht den besonderen Reiz der Revitalisierung des Gutsgeländes aus und verbindet somit die Belange der Ökonomie und der Ökologie.

3.4 Gebäudenutzungen

Nördliches Seitengebäude der Gutsparkbebauung als Pension mit Gastraum, Küche, WC, Terrasse und Gästezimmern, alternativ Anordnung dieser Funktionen im Gebäude auf Flurstück 44.

Hauptgebäude und Seitengebäude mit Wohnungen/Ferienwohnungen, Wohnungsgrößen 30 bis 70 qm.

vorgelagerte Hausgruppen überwiegend zum Dauerwohnen

3.5 Gestaltung des ehemaligen Gutshofparkes

Der ehemalige Gutsark muß rekultiviert werden. Der vorhandene Baumbestand des Parkes soll erhalten bleiben. Im Parkgelände wird der ehemalige Teich wieder hergestellt.

Das Parkgelände wird mit Ziersträuchern, Rasen und einheimischen Pflanzen und Hölzern umgeben, um den ehemaligen Charakter der Parkanlage wieder herzustellen.

Der Park bleibt für alle Bürger frei zugänglich.

3.6 Gartengestaltung der vorgelagerten Grundstücke

Grundstücksabgrenzungen mittels Wildrosenhecken, Windschutzhecken und -bäume als Abgrenzung zu den Feldern, Bepflanzung der Grundstücke mit Solitärbäumen wie Ebereschen, Roßkastanien, Walnußbäumen, Ahorn, Linde usw.

Befahrbare und Parkflächen werden mit Rasensteinen belegt, um eine Bodenversiegelung zu vermeiden.

4. Verkehrserschließung

=====

ist über die Dorfstraße und die Landstraßen nach Lüßvitz und Moordorf ausreichend gewährleistet.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes, jedoch innerhalb der überplanten Fläche befinden sich Straßen und Wege im Eigentum der Gemeinde Ummanz (Flurstück 24, 25 und 45), welche weiterhin öffentlich genutzt werden müssen. Eine Beeinträchtigung der Bürger bei der Benutzung dieser Straßen und Wege ist auszuschließen.

5. Ver- und Entsorgung

=====

Strom- und Wasserversorgung ist ausreichend gewährleistet, da die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften aufgelöst wurden und somit deren ehemaliger Bedarf nicht mehr anfällt.

Die Beheizung der Anlage soll über Elektro-Nachtspeicherbetrieb erfolgen.

Die Errichtung einer biologischen Kleinkläranlage ist vorgesehen.

6. Geplante Wohneinheiten und voraussichtlicher Einwohnerzuwachs
=====

Es sind insgesamt auf o.g. Flurstücken ca. 50 Wohneinheiten geplant, welche etwa zur Hälfte zum Dauerwohnen genutzt werden.

Somit entsteht ein voraussichtlicher Einwohnerzuwachs von etwa

50 x 0,5 x 3 Einwohner/Wohneinheit
von 75 Personen

bei derzeit etwa 50 Einwohner.

Anhand alter Katasterkarten läßt sich belegen, daß die geplante Baumaßnahme ausschließlich im ehemaligen Gutsbereich durchgeführt werden soll, welcher mit Gutshaus, Wirtschaftsgebäude, Wohn- und vielen Stallgebäuden bebaut war.

Dieser ehemalige Gutshofbereich wurde im Rahmen der Bodenreform in 35 Hofstellen aufgeteilt und Anfang der fünfziger Jahre von mehr als 200 Einwohnern bewohnt.

Diese 35 Hofstellen wurden zwischenzeitlich z.T. wieder aufgegeben, da die Gebäude nicht mehr bewohnbar waren und abgerissen werden mußten.

Die ehemaligen Einwohner von Unrow zogen zum großen Teil in die Neubauwohnungen von Gingst und Bergen um.

Ähnliches vollzog sich auch in den anderen Ortsteilen von Ummanz, so daß die Einwohnerzahl der Gemeinde Ummanz in den vergangenen Jahrzehnten von ca. 1.400 Einwohnern auf ca. 750 Einwohner zurückgegangen ist.

Deshalb ist der durch die geplante Baumaßnahme beabsichtigte Anstieg des Einwohnerzuwachses lediglich als Rücksiedelung zu verstehen.

7. Vergleich der überbauten Flächen zum seinerzeitigen Bestand
 =====

Seinerzeitiger Bestand: (Grundflächen)

| | | | |
|--|--------------|----------|------------------|
| Gutshaus | 30 x 15 m | 450 qm | überbaute Fläche |
| Wirtschaftsgebäude | 20,50 x 12,1 | 248 qm | " |
| Stallgebäude auf Flurstück 26/27 | 40 x 14 m | 560 qm | " |
| Stallgebäude auf Flurstück 29 | 28 x 16 m | 448 qm | " |
| Stallgebäude auf Flurstück 46 | 40 x 14 m | 560 qm | " |
| nicht kartierte Schuppen und bauliche Anlagen | | 400 qm | " |
| | | <hr/> | |
| | | 2.666 qm | überbaute Fläche |

Geplante Überbauung:

| | | | |
|--|-----------|----------|------------------|
| Hauptgebäude | 30 x 15 m | 450 qm | überbaute Fläche |
| Seitengebäude Nord | 20 x 12 m | 240 qm | " |
| Seitengebäude Süd | 20 x 12 m | 240 qm | " |
| Bebauung Flurstück 26-29: (50 + 20 + 25) x 12 m | | 1.140 qm | " |
| Bebauung Flurstück 46: (20 + 20 + 12) x 12 m | | 624 qm | " |
| | | <hr/> | |
| | | 2.694 qm | überbaute Fläche |

Die überbaute Fläche der geplanten Bebauung ist zwangsläufig etwas größer als die seinerzeitige, da die neuen Gebäude bei etwa gleicher Kubatur fast alle wegen der geänderten Nutzung niedriger sein sollen und deshalb etwas mehr Fläche benötigen.

Bezogen auf die betroffene bebaubare Fläche von etwa 2 ha steigt der Zuwachs der überbauten Fläche um etwa 2% auf etwa 13%, also nur minimal an.

als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes

"Wohnpark Ummanz in Unrow"

1) Planungsrechtliche Festsetzungen: (nach § 9 BauGB u. BauNVO)

in dem in der Vorhaben- und Erschließungsplanzeichnung festgesetzten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig (BauNVO § 4(3) Nr. 1)
- b) die Begrenzungen der dargestellten bebaubaren Flächen für die Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes etc. verbindlich (BauGB § 9 (1) Nr. 2)
- c) Gebäude und Schuppen zum Unterstellen von Geräten zur Landschaftspflege auch in den nicht bebaubaren Bereichen zugelassen (BauNVO § 14 (1))
- d) bei 1-geschossiger Bauweise Drepel bis 1,00 m Höhe zulässig (BauNVO § 18)
- e) Aufenthaltsräume in den Dachgeschossen den Geschoßflächen nicht hinzuzurechnen (BauNVO § 20 (3))
- f) oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen in den als bebaubar gekennzeichneten Bereichen ausgeschlossen.
Die Leitungen für die Strom- und Telefonversorgung sind unterirdisch zu verlegen.
Die derzeit über den als bebaubar gekennzeichneten Flächen verlaufenden Elektrofneileitungen müssen demontiert und unterirdisch verlegt werden.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) der BauNVO ist jedoch zulässig.

2) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem § 86(1) LBO M-V:

- a) Es sind Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 40° bis 45° zulässig.
- b) Die Dacheindeckungen sind mit roten Ziegeln auszuführen.
- c) Die Fassaden sind mit weißem Spritzputz oder weißem Rauputz zu versehen.
- d) Einfriedigungen zu öffentlichen Straßen und Wegen sind mittels Heckenbepflanzungen mit 60 bis 100 cm Höhe zu erstellen.
Zu den Nachbargrundstücken sind auch niedrige Zäune bis 100 cm Höhe zulässig.
- e) Mülltonnenplätze in den Vorgartenbereichen sind durch niedrige strauchartige Laubhölzer abzapflanzen.

- f) Die Flurstücke 26 bis 29 sind gegenüber der Durchgangsstraße mit strauchartigen Laubgehölzen gemäß Teil C - Pflanzenliste abzapflanzen (BauGB § 9 (1) Nr. 25)
- g) Die Nordseite der Flurstücke 26 bis 29 ist mit Sträuchern und Bäumen gemäß Teil C - Pflanzenliste - als Windschutz abzapflanzen (BauGB § 9 (1) Nr. 25)
- h) Die Wohnstraßen sind zur Verkehrsberuhigung mit Bepflanzungen zu versehen. Sichtbehinderungen sind auszuschließen.

3) Planungsrechtliche Festsetzungen für Garagen und Stellplätze:

- a) Garagen und Stellplätze sind bis zu einer Grundstückstiefe von 12 m zur (Erschließungs-) Straße zulässig, auch in den nicht bebaubaren Bereichen, falls keine besonderen Parkflächen vorgesehen werden. (BauGB § 9 (1) Nr. 4)
- b) Die Stellplätze sind mit Laubgehölzen gemäß Teil C - Pflanzenliste - abzapflanzen.

4) Hinweise für den Schutz von Bodendenkmalen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich verbindlich mitzuteilen.

Aufgestellt:

Eppstein, im November 1993/Juni 1994/Febr. 1995/Aug. 1995

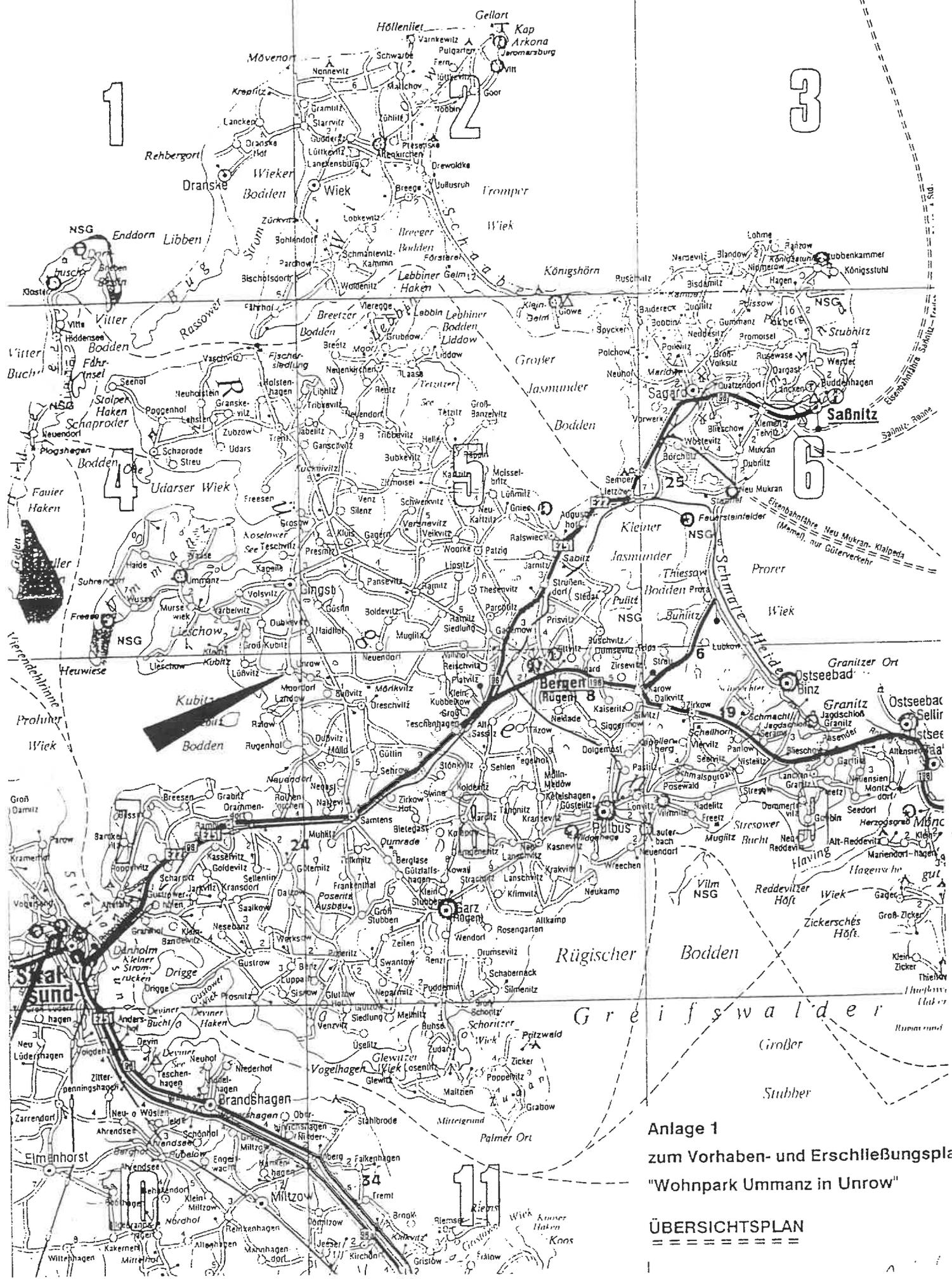
L. Müller - EA

Anlage:
 Übersichtsplan
 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
 Teil A Zeichnerischer Teil
 Teil C Grünordnungsplan

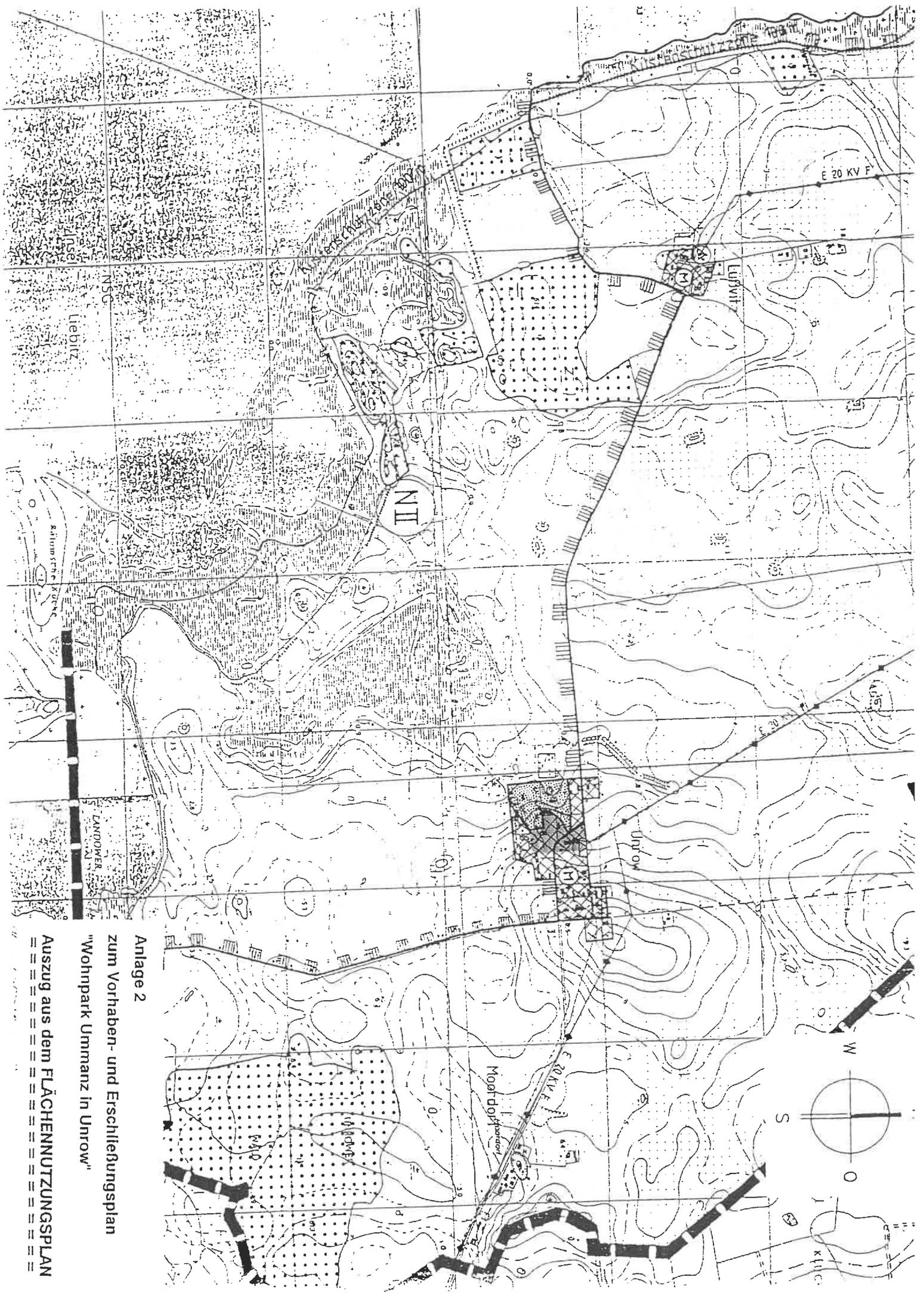
O s t s e e

1

3



Anlage 1
zum Vorhaben- und Erschließungsplan
"Wohnpark Ummanz in Unrow"
ÜBERSICHTSPLAN



Anlage 2

zum Vorhaben- und Erschließungsplan

"Wohnpark Ummanz in Unrow"

=====
 Auszug aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN