

# **Teil C**

## **Begründung**

### **Gliederung :**

- 1.0** Gründe zur Aufstellung eines V.u.E.- Planes
- 1.1** Vorhabenträger und Zuständigkeit
- 1.2** Planunterlagen
- 1.3** Lage und Umfang des Plangebietes
  
- 2.0** Allgemeine Planungsziele
- 2.1** Bestand / Vorhandene Bebauung / Nutzung der Gebäude
- 2.1.2** Geschossigkeit und Bauweise
- 2.1.3** Bildmaterial
- 2.2** Geplante Umnutzung der vorhandenen Bebauung
- 2.3** Freiflächengestaltung
- 2.4** Ver- und Entsorgung
  
- 3.0** Schlußbemerkung

## 1.0 Gründe zur Aufstellung eines V.u.E.- Planes

Gemäß § 29 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) in der z.Z. gültigen Fassung (BauGB) gelten für Vorhaben, die die Errichtung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und, oder die einer bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen, die §§ 30 bis 37 BauGB. Da für das Planungsgebiet weder ein Bebauungsplan noch eine andere gleichwertige genehmigte planerische Entscheidung der Gemeinde Putgarten vorliegt, ist das Gebiet nicht nach § 30 BauGB zu beurteilen. Auch § 34 BauGB ist aufgrund der Lage im Außenbereich nicht anwendbar. Aus diesem Grund soll als Rechtsinstrument für die bauliche Ordnung des Plangebietes die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes im Sinne des § 246a Abs. 4 BauGB gewählt werden.

## 1.1 Vorhabenträger und Zuständigkeit

### Träger der kommunalen Planungshoheit:

Gemeindevertretung Putgarten im Amt Wittow auf Rügen,  
Lanckensburg HsNr. 10  
18556 Altenkirchen  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Ernst Heinemann

### Vorhabenträger:

Christoph von Groote, Goor 7, Hof Kracht, 18556 Putgarten

Für die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat der Vorhabenträger das

Architekturbüro Ralf Rosner  
Giessener Str. 20  
35452 Heuchelheim  
Tel.: 0641/9605860; Fax: 0641/9605862

beauftragt.

## 1.2 Planunterlagen

- Lageplan im M. 1:1000, Goor Nr. 7, Hof Kracht, 18556 Putgarten, Gemarkung Goor, Flur/Flurstück 1/3 der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern, Vermessungsabteilung.

### **1.3 Lage und Umfang des Plangebietes**

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über einen von der Strasse Altenkirchen - Putgarten abgehenden Betonplattenweg. Der Einflußbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt im Süden der Gemarkung Goor, Flur 1, Flurstück 3

Begrenzt wird das Plangebiet

im Westen durch Gemarkung Goor, Flur 1, Flurstück 3

im Norden durch Gemarkung Goor, Flur 1, Flurstück 3

im Osten durch Gemarkung Goor, Flur 1, Flurstück 3

im Süden durch den Hochuferweg und Flur 1, Flurstück 27

Eigentümer des Plangebietes, Gemarkung Goor, Flur 1, Flurstück 3 und Flur 1, Flurstück 27 ist:

Dr. Almuth von Groote  
Brandberg 6  
28790 Meyenburg

lt. Übertragungsvertrag und Grundbucheintrag vom 18.03.1994 - vormals I. Räther geb. Kracht.

### **2.0 Allgemeine Planungsziele**

- Erhaltung des bestehenden Hofkomplexes auf dem Grundstück, Gemarkung Goor, Hof Kracht, Flur 1, Flurstück 3, durch die behutsame Umnutzung von dem ehem. Kuhstall und dem ehem. Pferdestall. Dies bedeutet gleichsam die Erhaltung eines dem Verfall drohenden Baudenkmals (das Gebäude wurde schon 1848 urkundlich erwähnt) und dem Schutz von Kulturlandschaft auf der Insel Rügen.

Erstellen eines ökologischen Rahmenkonzeptes (Energiebilanz, vollbiologische Kleinkläranlage)

Eingriffsbewertungen und Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes.

### **2.1 Bestand/vorhandene Bebauung/Nutzung der Gebäude**

Der momentane Gebäudebestand des Hofes Kracht, Flur 1, Flurstück 3, ist in einem U- Komplex angeordnet und besteht aus

Gebäude I	Wohngebäude mit Nebengebäude, saniert und bewohnt
Gebäude II	Ehemaliger Kuhstall, in baufälligem Zustand. Durch die dringende Sanierungsbedürftigkeit zur Zeit nicht zu nutzen.
Gebäude III	Ehemaliger Pferdestall, in baufälligem Zustand. Durch die dringende Sanierungsbedürftigkeit zur Zeit nicht zu nutzen.
Gebäude IV	Ehemalige Datsche, sanierungsbedürftig

Aufgrund der einheitlichen Gestaltung der Gebäude wie auch der Verwendung gleicher Baumaterialien (Feldbrandziegel) ist die Anlage in Ihrer Gesamtheit zu beurteilen. Die für Guts- und Bauernhöfe typische Anordnung der Gebäude verstärkt diesen Eindruck und ermöglicht es erst, einen eindeutigen Bezug zur früheren landwirtschaftlichen Nutzung herzustellen. So ermöglicht auch erst das Gesamtensemble der Gebäude die Erkennbarkeit und Ablesbarkeit aus der Ferne und macht die Anlage zu einem landschafts- und ortsbildprägenden und kulturhistorisch wertvollen Bestandteil.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über einen von der Strasse Altenkirchen - Putgarten abgehenden Betonplattenweg, der vom Norden an das Areal heranführt. Von diesem Betonplattenweg führt an der nordöstlichen Ecke des Geländes ein Weg mit einer wassergebundenen Decke an die Rückseite des ehemaligen Kuhstalls. Dieser Weg entstand während der Bauarbeiten am Uferweg (ehemals nur Sandweg) zwischen Oktober und Mai 1994. Zu diesem Zeitpunkt war die Erreichbarkeit des Hofes nicht gewährleistet, woraufhin in Privatinitiative ein Weg aus Feldsteinen und Sand nordöstlich im Plangebiet errichtet wurde.

Im weiteren Verlauf des Betonplattenweges, an der östlichen- und südlichen Grenze entlang, erreicht man zwei Einfahrten im Süden des Areals. Die Erste führt zum Wohnhaus mit Nebengebäude, die Zweite zu dem ehemaligen Pferdestall.

Die Gebäude II und III weisen in ihrer baulichen Gestalt zum Teil erhebliche Mängel auf. Das Ziegelmauerwerk ist schadhaft und nur provisorisch instandgesetzt. Die zum Teil maroden und undichten Dächer sind mit Betonfaserzement-Wellplatten eingedeckt und bedürfen einer dringenden Sanierung, um einen weiteren Verfall der Gebäude zu verhindern und die Unversehrtheit der dort lebenden Menschen zu schützen. Weiterhin ist ein nicht unbeträchtlicher Teil des Grundstücks durch schwere Betonplatten versiegelt. Eine Teilentsiegelung ist wegen der Grundwasserneubildung dringend geboten. Da schon der Erhalt des Ist-Zustandes betriebswirtschaftlich kaum zu vertreten ist und auch durch die Entsiegelung der betonierten Teilflächen hohe Kosten entstehen, ist der Erhalt des Hofguts in seiner jetzigen Gestalt nur in Verbindung mit der Realisation eines geeigneten Nutzungskonzeptes möglich.

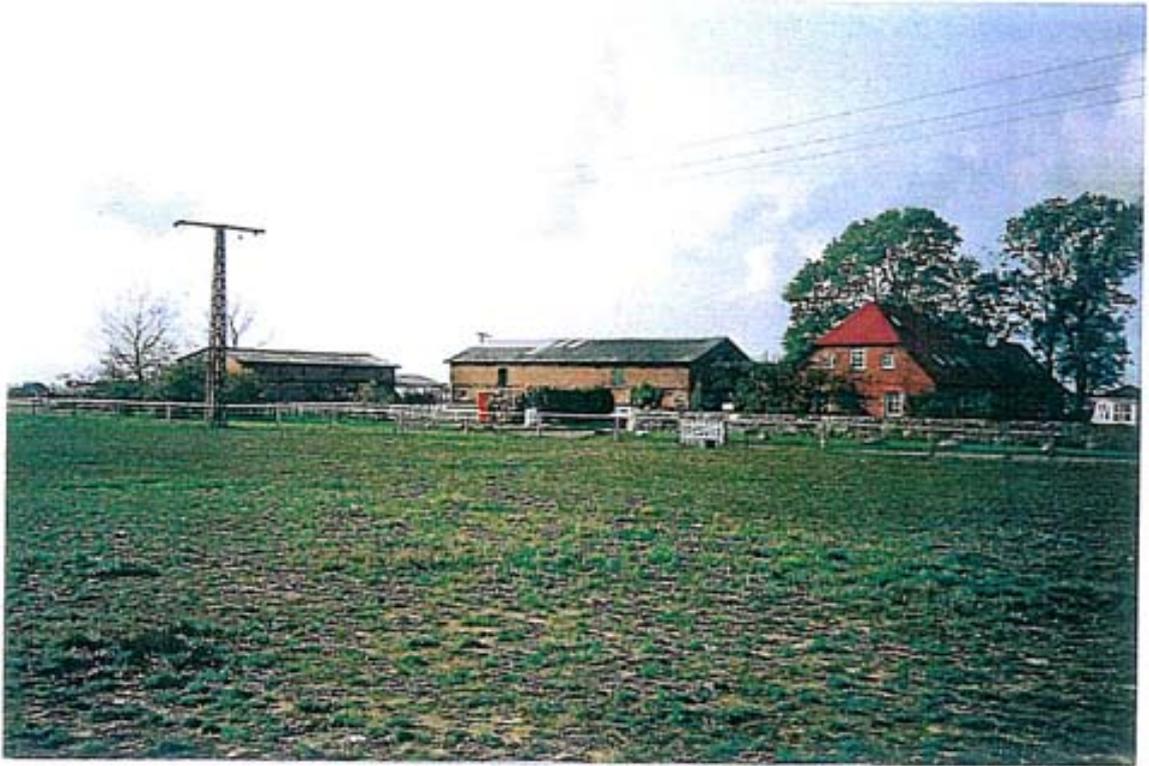
Aus der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Flächen:

Grundstücksfläche	=	19.110,00qm
Überbaute Fläche		
-Wohnhaus mit Nebengebäude (Gebäude I)	=	241,50 qm
-Kuhstall (Gebäude II)	=	359,90 qm
-Pferdestall (Gebäude III)	=	279,00 qm
-Schuppen I	=	40,00 qm
-Schuppen II	=	12,00 qm
-Datsche (Gebäude IV)	=	24,50 qm
Befestigte Flächen (betoniert)	=	656,20 qm
Befestigte Flächen (Kopfsteinpflaster)	=	392,00 qm
Befestigte Flächen (Terrassen/Pflasterung)	=	32,75 qm
Grünflächen	=	17.132,65 qm

## 2.1.2 Geschossigkeit und Bauweise

Gebäude I	Eingeschossiges Wohngebäude mit Nebengebäude aus roten Feldbrandziegeln. Steildach (ca. 45°) mit Walm, eingedeckt mit roten Betonpfannen.
Gebäude II	Ehemaliger Kuhstall, gemauert aus rot-gelben Feldbrandziegeln in baufälligem Zustand. Zweigeschossige Bauweise, flachgeneigtes (20-25°), geschlossenes Dach mit Betonfaserzement-Wellplatteneindeckung.
Gebäude III	Ehemaliger Pferdestall, gemauert aus rot-gelben Feldbrandziegeln in baufälligem Zustand. Zweigeschossige Bauweise, flachgeneigtes (20-25°), geschlossenes Dach mit Betonfaserzement-Wellplatteneindeckung.
Gebäude IV	Ehemalige Datsche, eingeschossiges Gebäude in Leichtbauplattenweise. Geschlossenes Dach mit Betonfaserzement-Wellplatteneindeckung. Satteldach mit max. 45° Dachneigung und rotbrauner Dachpfanneneindeckung.

### 2.1.3 Bildmaterial



## 2.2 Geplante Umnutzung der vorhandenen Bebauung

Es ist beabsichtigt, die auf dem zuvor beschriebenen Plangebiet befindlichen Gebäude II (ehem. Kuhstall), Gebäude III (ehem. Pferdestall) und Gebäude IV (Datsche) einem neuen Nutzungskonzept zuzuführen. In Gebäude II (ehem. Kuhstall) sollen unter Ausnutzung der Zweigeschossigkeit sechs Ferienwohnungen entstehen. Die bestehenden Gefache im Inneren des Gebäudes werden zu der Abteilung der Wohnungen genutzt. Dadurch bleibt der Baukörper wie auch die Statik von der Umnutzung unberührt. An der Fassade werden die alten Fenster-, Tür- und Lukenöffnungen wiederhergestellt und nur zum Teil erweitert. Als Dacheindeckung sind rote Ziegel geplant. Gebäude III (ehem. Pferdestall) soll den Freizeitmöglichkeiten der zukünftigen Feriengäste zur Verfügung stehen. Dort sollen sich im Erdgeschoß Pferdeboxen, Fahrradabstellraum, Haustechnik und ein Fitness- und Freizeitraum befinden. Im Dachgeschoß des Gebäudes ist ein Lager sowie Freizeiträume vorgesehen. Auch hier soll der ursprüngliche Zustand des Gebäudes berücksichtigt und möglichst wiederhergestellt werden. Als Dacheindeckung sind, wie bei Gebäude II, rote Ziegel geplant. Die ehemalige Datsche (Gebäude IV) soll wie auch Gebäude III der Freizeitgestaltung zur Verfügung stehen. In Gebäude IV ist ein Solarium und eine Sauna mit Ruheraum vorgesehen. Vom äußeren Erscheinungsbild ist geplant, Gebäude IV mit rot-gelben Backsteinen zu verklinkern und rot bzw. rotbraunen Ziegeln einzudecken.

Das bestehende Wohnhaus (Gebäude I) mit Nebengebäude beherbergt eine betriebsbezogene Wohnung, eine privat genutzte Wohnung und zwei Ferienwohnungen. Alle geplanten Ferienwohnungen dienen nur der Vermietung an Feriengäste und sollen nicht als abgeschlossene Wohnungen verkauft werden. Es ist geplant, zunächst die Gebäude II, III + IV mit der bestehenden Ölheizung in Gebäude I zu versorgen. Ein ausreichend großes, vom Gesetzgeber abgenommenes, Öllager mit einem Fassungsvermögen von 8000 Liter ( 4 x 2000 Liter) steht dort zur Verfügung.

Die Verkehrserschließung erfolgt wie gehabt über den bestehenden Betonplattenweg mit seinen drei Einfahrten. Der nordöstliche Abzweig führt an die Nordseite (Eingänge) der geplanten Ferienwohnungen von Gebäude II. Hier befinden sich auch 10 Stellplätze für die Feriengäste. Zwischen den Stellplätzen sollen die Abfallbehälter aufgestellt werden, welche so zu gestalten sind, daß sie nicht störend in Erscheinung treten. Die Zuwege in diesem Bereich sollen mit einer wassergebunden Decke ausgeführt werden. Die betonierte Flächen werden entfernt und somit entsiegelt. Über die beiden bestehenden Zufahrten im Süden des Areals erreicht man weiterhin Gebäude I und Gebäude III. Die Flächen vor diesen Gebäuden sollen gepflastert werden um den Hofcharakter nicht zu verlieren. Vor Gebäude I befinden sich vier privat genutzte Stellplätze. Der Auslauf im Inneren des U-förmigen Hofguts soll weiterhin für Pferde der Besucher zu Verfügung stehen. Im Nordosten des Geländes wird eine Spielwiese mit Spielgeräten für Kinder der Ferienbesucher angelegt.

Alle hier angeführten Maßnahmen umschreiben lediglich eine Umnutzung der Gebäude des Hofes Kracht. Ein weiterer Ausbau des Areals bzw. Neubau von Gebäuden ist nicht geplant. Dies bedeutet, daß das Gesamtensemble mit seinen historischen Gebäuden erhalten bleibt und geschützt wird. Auch die Fernwirkung bleibt dadurch als landschaftsprägender Bestandteil der Region unangetastet.

## **2.3 Freiflächengestaltung**

Nach Eingriffsbewertung und Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen die Freiflächen nach einem zu erstellenden Grünordnungsplan hergerichtet und dabei möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Die Intensität und Art der Begrünung soll der regionalen Flora angepaßt werden. Dabei ist anzumerken, daß bei der geplanten Umnutzung die bestehenden Grünflächen kaum angetastet werden, sondern im Gegenteil durch Betonplatten versiegelte Flächen entsiegelt werden.

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

Die Energieversorgung soll sowohl nach ökonomischen als auch nach ökologischen Gesichtspunkten ausgeleuchtet werden. Eine Solaranlage zur Warmwasserbereitung ist zu einem späteren Zeitpunkt geplant. Vorbereitungen diesbezüglich fließen schon in den ersten Bauphasen mit ein.

### **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird durch die örtliche Wasserversorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen sichergestellt.

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen  
Putbusser Chaussee 1  
18528 Bergen

### **Elektroenergieversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das Energieversorgungsunternehmen HEVAG (Hanseatische Energieversorgung) sichergestellt.

Hanseatische Energieversorgungs AG  
Postfach 1143  
18401 Stralsund

## **Fernmeldeeinrichtung**

Telekom Direktion Rostock  
Neuer Markt 3-8  
Postfach 10 03 00  
18053 Rostock

## **Schmutzwasser**

Zur Abwasserbehandlung ist eine vollbiologische Kleinkläranlage geplant. Die Verrieselung der gereinigten Abwässer soll entweder über Verrieselungsstränge auf dem Ackerland, an der nördlichen Grenze des Geländes außerhalb des Einflußbereiches des V.u.E. oder über einen Sickerschacht auf dem Plangebiet erfolgen. Beide Flächen befinden sich im Eigentum von Fr. Dr. Almuth v. Grooten.

Eine Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers liegt vor.

Benötigt wird eine Anlage mit 24 Ewg. Eine Anlage mit 15 Ewg. wurde bereits am 23.07.1996 durch die Wasserbehörde des Landkreis Rügen genehmigt. Für die fehlenden 9 Ewg wird eine 2. Kleinkläranlage gleichen Typs eingebaut.

## **Regenwasser**

Eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 100 000 Liter soll das Regenwasser zunächst speichern um es einer späteren Brauchwassernutzung zuzuführen. Das darüber hinaus anfallende Regenwasser wird in die Verdunstungsgräben Hochuferweg/Betonplattenweg eingeleitet.

Die Zisterne deckt mit ihrem Fassungsvermögen den geforderten Löschwasserbedarf.

## **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rügen

### 3.0 Schlußwort

Es ist nochmals festzustellen, daß die geplante Umnutzung in keiner Weise negativen Einfluß auf die ausgeprägte Kulturlandschaft der Region nimmt. Die hier getroffenen Maßnahmen bedeuten den Erhalt eines alten landwirtschaftlich genutzten Hofes, welcher ohne ein venünftiges und wirtschaftliches Konzept dem Verfall preisgegeben wird. Die Landwirtschaft und damit auch die Höfe in den Außenbereichen der Ortschaften haben seit jahrhundertern Tradition in dieser Region und sind somit ein nicht zu vernachlässigender ortsbildprägender Bestandteil des Landschaftsbildes.

*Putgarten, d. 11.2.99*

*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister -

