

PLANURKUNDE

BEGRÜNDUNG

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7

"Feriensiedlung Puddemin" in Puddemin, Gemeinde Poseritz des Amtes ~~Gatz~~



1. Vorbemerkung

In die geänderte Begründung und in die aufgearbeiteten Pläne sind, aufgrund der Beschlußfassungen der Gemeinde über Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange, alle Änderungen eingefügt worden. Der jetzige Stand entspricht somit den Vorstellungen der Träger öffentlicher Belange und der Gemeinde Poseritz.

Die Ortschaft Puddemin liegt im Süden der Insel Rügen, direkt an der Puddeminer Wiek. Sie stellt sich auch heute noch größtenteils in Ihrer Ursprünglichkeit dar. Abseits der Ortsdurchfahrt, einer sehr schönen alten Allee mit Kopfsteinpflaster, ordnen sich die überwiegend rohrgedeckten Gebäude zu Einzelgehöften. Die einzelnen Hofanlagen liegen ringförmig um die Niederungsgebiete der Puddeminer Wiek.

Auf Grundlage einer umfangreichen Bestandsaufnahme entstand eine Rahmenplanung für Puddemin. Hier werden Möglichkeiten einer baulichen Ergänzung für die Ortschaft dargestellt. Es sind sowohl Einzelbaukörper als Ergänzungsbaukörper in bestehenden Anlagen als auch neue Hofstrukturen zur Abrundung der Ringbebauung vorgesehen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Puddemin, Flur 2, Flurstück 10. Die Größe beträgt ca. 16.400 qm.

Die Fläche stellt sich als Brachland dar und wird im Sommer als Weide für Pferde genutzt. Die Begrenzung nach Süden erfolgt durch die Ortsdurchfahrt. Die westliche Begrenzung wurde ursprünglich durch die Hofstelle gezogen. Mittlerweile ist die Grenze des Geltungsbereiches nach Osten verlegt und bezieht sich nur noch auf das geplante Vorhaben. Nach Norden und Osten wird der Geltungsbereich durch bestehende Grünzüge begrenzt. Der Geltungsbereich ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

3. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB) wird für die Feriensiedlung nach § 10 Absatz 1, 2 und 4 BauNVO als SO-Sondergebiete, die der Erholung dienen, festgesetzt. Diese Einordnung entspricht der Absicht, den Fremdenverkehr in Puddemin zu beleben. Vorgesehen sind 14 Wohnungen in fünf Häusern. Die Wohnungen verfügen je nach Größe über ein oder zwei Schlafräume und können somit von zwei bis sechs Personen genutzt werden.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB) ist durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse und ausgebauten Dachgeschosse, die Geometrie der Gebäude, die Dachform, die Dacheindeckung, die Firsthöhe und die Fassadengestaltung festgesetzt.

Folgende Grund- und Geschosßflächenzahlen werden festgesetzt:

GRZ (Grundflächenzahl)	0,1
GFZ (Geschosßflächenzahl)	0,1

Durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan dokumentierten Festsetzungen ist gewährleistet, daß sich die Gesamtanlage in das Dorfbild einfügt. Vorhandene typische Gebäudeformen, Gestaltungselemente wie Rohrdächer sowie Materialien finden sich in der Neuplanung wieder. Die GRZ und GFZ werden mit Rücksicht auf die landschaftliche Situation hinsichtlich der nach der BauNVO festgesetzten Obergrenze wesentlich unterschritten.

5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß §§ 22 und 23 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen entsprechen den geplanten Baukörpern. Die Gruppenbildung ist gewünscht, um sich der Charakteristik des Dorfes anzupassen.

6. Verkehrserschließung

Die Verkehrsflächen (§ 9 Nr. 4 und 11 BauGB) sind im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Es wird bei der Materialauswahl besonders Wert darauf gelegt, daß der Grad der Versiegelung möglichst gering gehalten wird. Es werden daher nur im Ausnahmefall geschlossene Pflasterungen vorgesehen (öffentlicher Fußweg). Ansonsten sind die Verkehrsflächen mit versickerungsförderndem Ökopflaster oder mit wassergebundenen Decken versehen. Die Parkplatzflächen werden aus den gleichen Gründen aus Rasengittersteinen erstellt.

7. Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen

Die Gesamtanlage ist eingebettet in die bestehende Situation. Durch den Erhalt der Natürlichkeit der Landschaft hat die Anlage als solche einen sehr hohen Erholungs- und Freizeitwert. Lediglich im Bereich der Bebauung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan eine spezielle Spielfläche für Kinder vorgesehen. Die Ausweisung dieser Fläche soll verhindern, daß schützenswerte Bereiche und neuangelegte Grünflächen durch die geplante Nutzung belastet werden.

8. Umweltverträglichkeit/Grünplanung

Die zu bebauende Fläche stellt sich zur Zeit als Brachland dar und wird unregelmäßig zu bestimmten Jahreszeiten als Pferdeweide genutzt. Brachland und Weideflächen dieser Art gehören zum typischen Erscheinungsbild der Insel.

Die gesamte Fläche steigt von der Ortsdurchfahrt her in Richtung Norden bei unterschiedlichem Plateau-Ausbildungen um ~5,0 m an und wird nördlich durch einen Grünzug aus Baumgruppen und Strauchpflanzungen begrenzt.

Sämtliche im Plangebiet vorhandenen Grünzüge und Biotope werden erhalten und in die Freiflächengestaltung einbezogen.

Die geplanten Gebäude ordnen sich jeweils zu Hofsituationen und fügen sich in das Ortsbild ein. Neue Pflanzungen vervollständigen diesen Charakter. Notwendige Einstellplätze werden konzentriert am Erschließungsweg unter einer zu pflanzenden Baumreihe angeordnet.

Ein Fußwegsystem erschließt die einzelnen Gebäude und wird im weiteren Verlauf an vorhandene Wege-Strukturen angebunden. Fußwege in der Landschaft erhalten wassergebundene Decken. Hauptverkehrsflächen im Bereich der Gebäude erhalten Natursteinpflaster, Ökopflaster und Rasengittersteine, so daß der Grad der Versiegelung möglichst gering gehalten wird. Die Brachlandflächen im Bereich der Ortsdurchfahrt bleiben in ihrer Natürlichkeit erhalten, bzw. werden als Wildblumenwiese aufgewertet.

9. Erschließung

9.1 Wasserversorgung

Die Planungen für die zentrale Trinkwasserversorgung Puddemins laufen. Im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird festgelegt, in welchem Umfang der Vorhabensträger finanziell bei der Umsetzung beteiligt wird.

9.2 Energieversorgung

Die Energieversorgung Puddemins ist sichergestellt. Im Verlauf des weiteren Verfahrens werden Detailabsprachen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geführt.

9.3 Ein zentrales Wärmeversorgungsnetz bzw. Gasleitungsnetz ist in Puddemin nicht vorhanden. Die Wärmeversorgung erfolgt zentral mittels einer Ölheizungsanlage. Ölvorräte werden in einem Kellertank gelagert.

9.4 Entsorgung

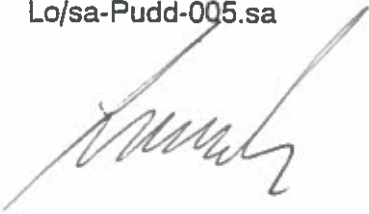
Der Anschluß Puddemins an ein zentrales Schmutzwasserentsorgungsnetz ist geplant. Sollten diese Planungen bis zur Fertigstellung der Feriensiedlung nicht umgesetzt sein, wird vorübergehend eine Sammelgrube vorgesehen.

Das gesamte Regenwasser wird auf dem Grundstück verrieselt.

10. **Alle erforderlichen Nachweise und Berechnungen** werden im Zuge des weiteren Genehmigungsverfahrens erbracht. Die Planabstimmung erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen Planern und Vertretern bzw. Mitarbeitern der zuständigen Ämter.

Leer, den 24.06.1998

Lo/sa-Pudd-005.sa



PLANURKUNDE

Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan

"Feriendorf Puddeminer Wiek, 18574 Puddemin"



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Grünordnungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan für das nördlich der Ortsdurchgangsstraße gelegene Grundstück mit einer Gesamtgröße von rd. 16.400 qm soll nunmehr in verkleinerter Form bebaut werden.

Für den Grünordnungsplan haben wir als ersten Schritt den Bestand analysiert und sind unter der Berücksichtigung von Daten aus dem Landespflegegesetz § 17 (Rheinland-Pfalz) zu einem Bestandsergebnis von 7.967 Punkten gekommen.

Da sich alle Bestandsveränderungen auf die Grasfläche beziehen, wird auf eine intensive Untersuchung und Aufnahme der Baumbestände verzichtet!

Der größte Teil der Fläche ist Grünland und wird alljährlich durch Pferde genutzt. Durch diese intensive Tiernutzung ist der Grasbewuchs den ganzen Sommer über extrem kurz gehalten worden. Deshalb haben wir einen Punktwert von 0,4 pro Quadratmeter angesetzt.

Bei der Neuplanung haben wir alle unveränderten Grundstückssituationen wie Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen unverändert in die Punktebilanz übernommen. Das Biotop wurde von 1,0 auf 0,9 Punkten zurückgestuft. Für Totalversiegelungen wie Gebäudeflächen wurde dementsprechend mit 0 Punkten begonnen. Für die entsprechenden Versiegelungsarten wurden geringfügige Punktzahlen in Abstimmung zum Versiegelungsgrad eingesetzt.

Ein erheblicher Ausgleich soll durch das Pflanzen von Baumgruppen, Einzelbäumen und durch Baumreihen geschaffen werden. Über 10 % der Gesamtfläche wird dementsprechend aufgewertet. Ferner ist vorgesehen, einen größeren Bereich als Wildblumenwiese anzulegen und in keiner Form zu nutzen. Trotzdem haben wir hier einen abgeminderten Wert von 0,5 Punkten eingesetzt.

Aufgrund der geringen Gebäudefläche (4,7 %) und der geringfügigen Flächenversiegelungen durch Wege (15 %) sowie der erheblichen Flächenverbesserungen (43,3 %) ergibt sich für die Neuplanung eine höhere Punktesituation als für den Flächenbestand. Trotzdem bleibt den Benutzern der Anlage ein ausreichender Freiraum für Aktivitäten (20 %).

Die positive Punktebilanz von rd. 175 Punkten spricht für die Neuplanung.

Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan

"Feriendorf Puddeminer Wiek, 18574 Puddemin"

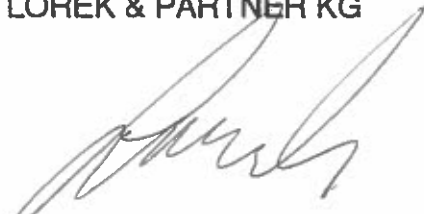
Zum Landschaftsbild ist zu sagen, daß aufgrund der Festlegungen der Gemeinde alle Gebäude mit der ortstypischen bzw. inseltypischer Rohrdeckung zu versehen sind. Aufgrund der Maßstäblichkeit der Gebäude und der Gruppenbildung auf dem Grundstück kann hier von einer guten Eingliederung der Gebäude in das Ortsbild gesprochen werden. Eine intensive Detailausbildung der Objekte und eine angepaßte Materialauswahl soll die Integration der Baumaßnahme weiter fördern.

Als Ausgleich für die Landschaftsbildveränderung ist vorgesehen, die Schutzwirkung des Gehölzstreifens nördlich der Wasserfläche durch einen vorgelagerten Pflanzstreifen mit einer Gesamtfläche von 440 m² zu stärken und aufzuwerten. Hierfür sollen die gleichen Strauch- und Gehölzarten eingesetzt werden, wie sie bereits am Ort vorhanden sind. Dieser Schutzstreifen sorgt für eine weitere Punkterhöhung von 132 und steigert damit die positive Bilanz auf über 300 Punkte.

Sofern der geplanten Ausgleichspflanzung nordöstlich der Wasserfläche Grundstückprobleme entgegenstehen, erfolgt die Ausgleichspflanzung nordwestlich der Wasserfläche.

Leer, 16.02.1998
(überarbeitet am 14.09.1998)

LOREK & PARTNER KG



- Ewald Lorek -

Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan

"Feriendorf Puddeminer Wiek, 18574 Puddemin"

Grünordnungsplan - Neuplanung

Bewertungsbilanz nach Fertigstellung der Bausituation

in Anlehnung an die Empfehlung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz § 17 des Landespflegegesetzes "Landschaftsplanung in der Bauleitplanung"

I.	Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	1.476,0 m ² x 0,8	=	1.180,80
II.	Biotop (Gewässer incl. Feuchtbereich)	1.375,0 m ² x 0,9	=	1.237,50
IV.	Gebäude	771,0 m ² x 0,0	=	0,00
V.	Pflasterflächen (öff. Fußweg)	258,0 m ² x 0,1	=	25,80
VI.	Ökopflaster (vers. Fläche)	1.438,0 m ² x 0,15	=	215,70
VII.	Rasengitterfläche	240,0 m ² x 0,2	=	48,00
VIII.	Wassergebundene Beläge	509,0 m ² x 0,2	=	101,80
IX.	Baumgruppen, Einzelbäume, Alleen	1.665,0 m ² x 0,8	=	1.332,00
X.	Grünflächen/Gartenflächen	3.227,0 m ² x 0,4	=	1.290,80
XI.	Wildblumenwiese	5.420,0 m ² x 0,5	=	2.710,00

Innerhalb des Geltungsbereiches:	~16.379,0 m ²	=	8.142,40
	=====		-----

Außerhalb des unmittelbaren
Geltungsbereiches:

IX.	Baumgruppen, Einzelbäume ...	440,0 m ²	x 0,8	=	352,0
-----	---------------------------------	----------------------	-------	---	-------

Abzüglich der Bewertung der Bestandsfläche:

Vorhandene Niederung	440,0 m ²	x 0,5	=	220,0 -->	132,0
----------------------	----------------------	-------	---	-----------	-------

8.274,40
=====

Leer, 16.02.1998

LOREK & PARTNER KG



- Ewald Lorek -

Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan

"Feriendorf Puddeminer Wiek, 18574 Puddemin"

Grünordnungsplan - Bestand

Bewertungsbilanz	Bestand	Planungsgebiet (sh. Geltungsbereich)
I.	Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	1.476,0 m ² x 0,8 = 1.180,80
II.	Biotop (Gewässer incl. Feuchtbereich)	1.375,0 m ² x 1,0 = 1.375,00
III.	Intensive Grünlandnutzung	13.528,0 m ² x 0,4 = 5.411,20
		~16.379,0 m ² = 7.967,00

Leer, 16.02.1998

LOREK & PARTNER KG



- Ewald Lorek -