

B e g r ü n d u n g

nach § 9 Abs. 8 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 I S. 137)

zur Satzung der Gemeinde Wustrow über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/98 „Erweiterung der Sozialtherapeutischen Einrichtung Seewalde e. V. mit Landwirtschaft“

1. Rechtsgrundlagen

Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/98 wurde auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Wustrow vom 01.09.1998 nach den §§ 8 und 9 gefaßt.

Für den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/98 gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.01.1998
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- Baugesetzbuchausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (AG - BauGB M-V) vom 30. Januar 1998
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Eingigungsvertrag vom 31.08.1990
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVOBl. M-VS. 518, 635) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Bau-, Landesplanungs- und Umweltrechtsderegulierungsgesetzes vom 27. April 1998 (GVOBl. M-V S. 388-394)
- Landesplanungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

2. Planungsanlass und Planungsziel

2.1 Planungsanlass

2.1.1. Räumliche Lage

Die Gemeinde Wustrow liegt am südwestlichen Rand des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, ca. 23 km südwestlich der Stadt Neustrelitz.

Das Gemeindegebiet ist über die L 251 in nördlicher Richtung mit der Stadt Wesenberg (ländlicher Zentralort) verbunden. In Wesenberg bindet die L 251 an die B 198 an, die in nördlicher Richtung die Stadt Neustrelitz (Mittelzentrum) und in westlicher Richtung die Stadt Mirow (Unterzentrum) miteinander verbindet. Weiterführend in westlicher Richtung bindet die B 198 an die Autobahn A 19 Berlin-Rostock an. Die Ortslage Seewalde ist über die K 6 in südlicher Richtung an die L 251 angebunden.

Die Entfernung zur nordöstlich gelegenen Kreisstadt Neustrelitz (Mittelzentrum) beträgt ca. 23 km und zur nordwestlich gelegenen Stadt Mirow (Unterzentrum) ca. 22 km.

2.1.2 Ortsstruktur

Die Ortslage Seewalde ist ein kleiner Siedlungssplitter. Sie besteht im wesentlichen aus der Gutshofanlage, die Ende des 19. Jahrhunderts als herrschaftliches Gutshaus mit Nebenflügeln für Bedienstete, Stallungen, Remisen und Scheunen entstanden ist.

Nach zahlreichen Besitzerwechseln wurde im Jahr 1937 die Gutshofanlage dem evangelisch-diakonischen Mutterhaus St. Michael zur Nutzung als Kinderheim überschrieben.

Im Jahr 1941 siedelte das Heil- und Erziehungsinstitut Lauenstein nach Seewalde, um sich mit der Betreuung seelenbedürftiger Kinder unter anthroposophischen Gesichtspunkten zu beschäftigen.

1949 wurde das Institutsgelände in Volkseigentum überführt und unterstand der Kreisverwaltung Abt. Kultur und Volksbildung in Neustrelitz. Das Institut arbeitete zunächst weiter als Landesheilanstalt für Kinder und Jugendliche.

Von 1959 – 1968 wurden die baulichen Anlagen des Gutshofes als Internatsschule genutzt. In dieser Zeit erfolgte eine bauliche Erweiterung der Gutshofanlage. Ein Schulgebäude und ein Heizhaus entstanden.

Im September 1968 erfolgte der Aufbau der Pädagogischen Schule für Kindergärtnerinnen in Seewalde. In diesem Zusammenhang entstanden die 3 Mehrfamilienhäuser, räumlich getrennt von der Gutshofanlage und die 3 Einfamilienhäuser am nördlichen Ufer des Gobenowsees, die z. Z. rekonstruiert werden.

Nach 1988 wurde die Kindergärtnerinnenfachschule nach Templin verlagert.
Die Gutshofanlage sollte zu einem Schulungs- und Erholungsobjekt umgebaut werden.
Die Umbaumaßnahmen kamen auf Grund der politischen Wende nicht mehr zum tragen.

Mit Antrag vom 02.10.1990 stellte der Verband der Anthroposophischen Einrichtungen für Heilpädagogik und Sozialtherapie e. V. beim Landratsamt Neustrelitz die Rückübertragung des Grundeigentums des Heil- und Erziehungsinstitutes Lauenstein e. V. Seewalde um hier ein Heilpädagogisches Zentrum aufzubauen.

Mit dem V/E-Plan Nr. 3 „Heilpädagogische Einrichtung Wohnen/Werkstatt Seewalde“ wurden für die Unterbringung und Betreuung behinderter Erwachsener in Seewalde sowie für die Aufbau einer gärtnerischen Produktion für die Eigenversorgung wurde 1996 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Der V/E-Plan ist im wesentlichen realisiert.

2.1.3 Entwicklungsziele aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss vom 28.03.1991 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen, um räumliche Prozesse und die städtebaulichen Entwicklung besser steuern zu können.

Für die Ortslage Seewalde sieht der Flächennutzungsplan vorrangig eine bestandsorientierte Siedlungsentwicklung vor, um die lokalen Potentiale für Naturschutz und Landschaftspflege nicht zu gefährden. Eine Weiterentwicklung des Standortes Seewalde ist nur ausserhalb der 100 m Uferschutzzone im unmittelbaren Bereich der Gutshofanlage und der bereits errichteten 2 Gruppenwohnhäuser für Betreute (Sozialtherapeutische Einrichtung) möglich

Die Entwicklungsflächen der Sozialtherapeutischen Einrichtung zeigen eine Mischnutzung.

In der Sozialtherapeutischen Einrichtung für behinderte Erwachsene in Seewalde leben und arbeiten nicht behinderte Menschen mit geistig behinderten Menschen im Familienverband zusammen. Da diese neue Form des Zusammenlebens bei Hilfsbedürftigen Zuspruch gefunden hat, ist eine Erweiterung der Einrichtung in Seewalde beabsichtigt.

Neben der Errichtung eines landwirtschaftlichen Wirtschaftshofes für Haustiere sollen zwei weitere Wohnhäuser für die Unterbringung von je 15 betreuten Erwachsenen in zwei Gruppen entstehen. Die Planungsfläche schliesst westlich an die bestehende Heilpädagogische Einrichtung an. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/98 soll dafür die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/98 formulierten Planungsabsichten stehen in Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes.

2.1.4 Entwicklungsziele aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte soll die Behindertenbetreuung durch ein differenziertes System von Einrichtungen der Behindertenhilfe auf- und ausgebaut werden. Dabei sollen in Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung bedarfsorientiert auch Einrichtungen der Behindertenhilfe erhalten bzw. neu geschaffen werden (RROP MS, Teil II, Pkt. 8.2.2.(1)).

Desweiteren leistet die Vorhaltung geschützter Arbeitsplätze in Betrieben sowie die Bereitstellung von geeigneten Wohnungen in den Städten und Dörfern einen bedeutenden Beitrag zur Eingliederung der Behinderten in das gesellschaftliche Leben und trägt mit zu einem weitgehend eigenbestimmten Leben von Behinderten bei (RROP MS, Teil II, Pkt. 8.2.2 (2)).

Laut Regionalen Raumordnungsprogramm liegt die Ortslage Seewalde in einem großflächig-naturnahen unzerschnittenen und störungsarmen Landschaftsteil mit einem hohen Anteil naturschutzrelevanter Lebensräume. Das weitere Umfeld der Planungsfläche wird vom Landschaftsschutzgebiet „Kleinseenplatte Neustrelitz“ umschlossen, einem Raum, der gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RROP MS, Teil II, Pkt. 4.4 (2)) als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt ist. Dem entsprechend sind bei der Umsetzung der gemeindlichen Entwicklungsziele die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege besonders zu beachten.

2.1.5 Darstellung der gegenwärtigen Nutzung

Der zentrale Bereich der Heilpädagogischen Einrichtung ist die Gutshofanlage mit dem Altbestand an Wohnbauten. Südwestlich der Gutshofanlage stehen die beiden neu errichteten Gruppenwohnhäuser für die behinderten Erwachsenen die ebenfalls zur Sozialtherapeutischen Einrichtung gehören.

Die drei einzeln stehenden Einfamilienhäuser südlich der Gutshofanlage haben Bestandsschutz und werden im Zuge von Erhaltungsmaßnahmen weiter genutzt.

Der östliche und nördliche Bereich der Flächen der Sozialtherapeutischen Einrichtung sind mit landwirtschaftlichen Nutzungen belegt.

Im westlichen Randbereich der Heilpädagogischen Einrichtung befinden sich die unter Bestandsschutz stehenden Bungalows, die ebenfalls im Zuge von Erhaltungsmaßnahmen weiter genutzt werden.

2.2 Planungsziel

Der Ortsteil Seewalde gehört zur Gemeinde Wustrow. Der ehemalige Gutshof in Seewalde wurde als Sozialtherapeutische Einrichtung für behinderte Menschen neu entwickelt und soll zukünftig als Zentrum für ökologisch dynamischen Landbau dienen.

Die damit einhergehende Erweiterung der vorhandenen Flächenpotentiale am Standort Seewalde soll durch den vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1/98 planungsrechtlich gesichert werden.

Parallel zur Erweiterung der Sozialtherapeutischen Einrichtung ist die Erhaltung des unter Denkmalschutz stehenden Gutshofbereiches ein wesentliches Planungsziel aus der Erfüllung der Auflagen aus der Genehmigung des V/E-Planes Nr. 3. Die Bauantragstellung zur Umnutzung des Bereiches wird im April/Mai 1999 vorgenommen.

Die städtebaulichen Anforderungen an das Planungsgebiet ergeben sich aus der Notwendigkeit der funktionellen Beziehungen zwischen dem Umfeld und dem Planungsgebiet.

Danach ist beabsichtigt, das Planungsgebiet des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/98 als „Sonstiges Sodergebiet“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung zu entwickeln.

Die bauliche Entwicklung in Seewalde soll sich den naturräumlichen Gegebenheiten anpassen. Insbesondere sollen bei der Entwicklungsplanung naturschutzrechtliche Belange Beachtung finden, wie die Freihaltung des 100 m – Gewässerschutzstreifens von baulichen Anlagen, die Schonung der Waldflächen sowie eine landschaftsschonende Bauweise. Wie bereits festgestellt liegt der Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1/98 im Landschaftsschutzgebiet „Kleinseengebiet Neustrelitz“.

2.3 Planungsinhalt und Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger Lauenstein Wirtschaftsbetriebe GmbH beabsichtigt den Neubau einer landwirtschaftlichen Produktionsanlage für Milchvieh, Schweine, Schafe und Hühner für eine extensive Haltung. Der Feld- und Ackerfruchtbau sowie die Weidewirtschaft soll in biologisch dynamischer Wirtschaftsweise erfolgen.

Desweiteren sollen die Gruppenwohnhäuser für Betreute um zwei weitere Einheiten für insgesamt 30 Betreute erweitert werden.

Kapazitäten im Einzelnen:

1. Landwirtschaft	1 Milchviehstall mit Eimermelkanlage	10 Milchkühe + Nachzucht + 1 Bulle
	Hühner	50 Stück
	Schweine	10 Zuchtsauen + Nachzucht (Dänische Aufstallung)
	Schafe	20 Mutterschafe (Tiefstallhaltung)
2. Technikbereich	Unterstellhalle für landwirtschaftliche Technik Technik ohne Verbrennungsmotor Sozialgebäude für 2-ständige AK und 5 Betreute	
3. Betreutes Wohnen	Gruppenwohnhaus 3	15 Betreute
	Gruppenwohnhaus 4	15 Betreute

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt westlich der Ortslage Seewalde.
Es wird wie folgt begrenzt:

Norden: Kuritschsee
 Osten: Ödlandfläche/Geltungsbereich des V/E-Planes Nr. 3
 Süden: Ödland/Gobenowsee
 Westen: vorhandene Ferien-Bungalowsiedlung

4. Art und Mass der baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/98 mit einer Gesamtfläche von 1,42 ha wird entsprechend § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt und soll vorwiegend den Betreuten als Wohn- und Arbeitsstätte dienen..

Die Zulässigkeit von weiteren Vorhaben im Rahmen des Sonstigen Sondergebietes und die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sollen auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ausgeschlossen werden.

4.2 Mass der baulichen Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung ist auf das angestrebte Planungsziel der Gemeinde Wustrow für diesen Bereich ausgerichtet und ist in der Grundflächenzahl sowie in der Zahl der Vollgeschosse auf das Planungsziel abgestimmt.

Die Grundflächenzahl ist für den Bereich der Landwirtschaft auf 0,3 begrenzt, um den Eingriff in die Landschaft so gering wie möglich zu halten und Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen. Für den Bereich der Sozialtherapie erfolgt eine Ausweisung als GR mit 1.640 m².

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, um einer zu intensiven Bebauung entgegen zu wirken. Für die Bebauung ist eine Ein- und Zweigeschossigkeit in offener Bauweise vorgesehen, um den Charakter einer landschaftsbezogenen Architektur zu entsprechen.

4.3 Sonstige Festsetzungen

Da die Gebäude sich nicht nur in Art und Mass der baulichen Nutzung, sondern vor allen Dingen auch in ihrer Gestalt der Umgebung angleichen und einordnen sollen, sind konkrete Festsetzungen für die Gestaltung in der Planzeichnung vorgenommen.

Sie beziehen sich im wesentlichen auf die Elemente:

- Fassade
- Dächer
- Zufahrten
- Anordnung der PKW-Stellplätze.

Konkrete Gestaltungsfestsetzungen:

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

a) gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 der LBauO M-V

Bauteile/ Bauliche Anlagen	Bereich Landwirtschaft	Bereich Sozialtherapie
Dachform	SD, PD	SD
Dachneigung	24°	30° - 45°
Dacheindeckung	Hartdeckung/Dachpfanne	Hartdeckung/Dachpfanne
Dachaufbauten/Gauben	nein	Max. 2/3 der Trauflänge

Fassade:

zulässig sind

Putz oder Klinker oder Holz bzw. in Mischbauweise

Ausschluss:

Zur farblichen Aufwertung der Bebauung werden gleiche Farbtöne im Fassaden- und Dachbereich nicht zugelassen

Zufahrten/Flächen-
befestigungen :

Die Zufahrten und Flächenbefestigungen im Geltungsbereich sind so zu errichten, daß das anfallende Niederschlagswasser direkt auf dieser Fläche oder auf der Grundstücksfläche versickern kann.

Stellplätze: Die Stellplätze sind ausserhalb des Geltungsbereiches entsprechend der Parkordnung von Seewalde abgesichert.

b) gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Bauteile/ bauliche Anlagen	Bereich Landwirtschaft	Bereich Sozialtherapie
Traufhöhe/Sockelhöhe Über Erschliessungsstraße	max. TH 6,00 m/ max. SH 0,50 m	max. TH 7,50 m/ max. SH 0,50 m
Geschossigkeit als Höchstmass	I	II
Grundflächenzahl/ Grundfläche	GRZ 0,3	Gruppenwohnhaus 3 820,00 m ² Gruppenwohnhaus 4 820,00 m ²
Geschossflächenzahl	GFZ 0,4	GFZ 0,4

Diese gefassten Gestaltungsvorschriften sollen eine homogene und qualitätvolle Planung der Objekte und Aussenanlagen gewährleisten.

Die festgesetzten Aussenwandmaterialien sind ortstypisch gewählt und lassen trotzdem einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu.

Die Festsetzung von geneigten Dächern entspricht ebenfalls der ortstypischen Bauweise und sichert bei den festgesetzten Neigungen den Ausbau der Dachgeschosse.

Die Zulassung von Anlagen der Solartechnik soll die Nutzung alternativer Energien fördern.

5. Auswirkung auf die Umwelt

5.1 Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des

Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff im Sinne des Gesetzes zu werten.

Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff im Sinne des Gesetzes zu werten.

Versiegelungen durch Gebäude, Stellflächen und Zufahrten auf bisher offenen Flächen, sowie das Entfernen von Vegetationsstrukturen sind als Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten.

Entsprechend § 8 a in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Satz 1, Bundesnaturschutzgesetz gelten folgende Gebote:

- das Vermeidungsgebot im Hinblick auf Beeinträchtigung von Natur der Landschaft,
- das Minimierungsgebot, bei Eingriffen sind unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten.
- das Ausgleichsgebot bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen, ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurück bleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.
- das Abwägungsgebot bei unvermeidbaren und nicht ausgleichbaren vorrangigen Eingriffen gegenüber den Belangen von Naturschutz und der Landespflege.
- das Ersatzgebot bei nicht ausgleichbaren, aber vorrangigen Eingriffen.

Ziel der nachfolgenden Planungsaussagen ist somit die mit den vorgenannten Eingriffen verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Minimierungsgebotes weiter zu reduzieren und die unvermeidbaren Beeinträchtigungen auszugleichen.

5.2 Standortanalyse

Seewalde liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Kleinseenplatte Neustrelitz“, das Bestandteil der Mecklenburgischen Großseenlandschaft ist.

Das Planungsgebiet selbst wird umrahmt von drei Seen. Im Norden durch den Pagatzsee, im Osten, Süden und Westen durch den langgestreckten Gobenowsee und im Nordwesten durch den Kuritschsee. Landschaftsbestimmend sind die im Waldgebiet eingebetteten Seen der Mecklenburgischen Kleinseenplatte. Dazwischen liegen Wiesen, Weiden und Felder in der leicht hügeligen Landschaft.

Geprägt wurde diese Landschaft als Endmoränengebiet in der letzten Eiszeit. Die Richtung des damaligen Eisstromes im Nord-Süd-Verlauf kennzeichnet noch heute die Hauptausrichtung der Seen.

Der Ortsteil Seewalde liegt im Grundmoränenbereich des Frankfurter Stadiums. Als Hauptsedimente steht Hochflächensand an, der in Teilflächen bereits in < 2 m Tiefe durch Geschiebemergel unterlagert wird. Der Sand und auch der Geschiebemergel stellen grundsätzlich tragfähigen Boden dar.

Lediglich in den vertorften Verlandungsgürteln, die die Oberflächengewässer mit unterschiedlichen Breiten umgeben, muß mit ungünstigen Baugrundbedingungen gerechnet werden.

Die Landschaft wird in erster Linie forstwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist auf Grund der geringen natürlichen Ertragsfähigkeit der Böden nur schwach entwickelt.

Die Planungsfläche selbst wird als Hütungsfläche für die in Seewalde gehaltenen Schafe genutzt und hat keine besondere Ertragsfähigkeit.

Die vorgesehenen Bebauungen liegen außerhalb der 100 m Uferrandschutzzone.

5.3 Ziele und Massnahmen der Grünordnung

Durch den vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1/98 ist die Möglichkeit gegeben, ein Fläche mit geringer Ertragsfähigkeit für die Wohnnutzung in Verbindung mit landwirtschaftlicher Nutzung zu erschließen und in die vorhandene städtebauliche Struktur sinnvoll einzubinden.

Zur inneren Begrünung des Plangebietes sind im vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1/98 Anpflanzgebote für einheimische standorttypische Bäume und Sträucher festgesetzt.

5.4 Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen

Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen sollen dazu beitragen, daß sich das Plangebiet „Erweiterung der Heilpädagogischen Einrichtung Wohnen/Landwirtschaftliche Produktion Seewalde“ harmonisch in die bestehende freie Fläche außerhalb des 100 m Gewässerschutzstreifens einfügt.

Ziele und Maßnahmen der Grünordnung (gesonderter Grünordnungsplan) sind:

5.4.1 Vorgesehene Flächen für Ausgleichsmassnahmen

Fläche 1, 2

Anpflanzung von Sträuchern (einheimische Gehölze),
zwischengepflanzt Laubbäume (Rotbuchen-Heister)

Fläche 3

Anpflanzung von Sträuchern (einheimische Gehölze),
zwischengepflanzt Laubbäume (Rotbuchen-Heister)

Fläche 4

Fortsetzung der biotopmäßigen Bepflanzung, gleich den vorhandenen Wohnhäusern aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3

Fläche 5

Streuobstwiese

5.4.2 Massnahmen

Der Bauherr ist gewillt und finanziell in der Lage, die Massnahmen ausgleichsgerecht und auf Teilflächen höherwertig umzusetzen.

Bedeutsam ist die Nutzung für ein betreutes Wohnen und Arbeiten für Menschen, die aus seelisch bedingter und anderen gesundheitlichen Gründen nicht am normalen Alltag teilnehmen können. Für diesen Personenkreis sind auch entsprechende Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten zu erweitern.

Dem anthroposophischen Gedankengang ist es zu eigen, die Natur, die Landschaft gesund zu erhalten und in den Lebensraum mit einzubinden. Das soll vor allem auch den zu betreuenden Menschen helfen, sich in einer gesunden Umgebung wohlfühlen.

Deshalb haben sich die neu zu errichtenden Gruppenwohnhäuser dieser Heilpädagogischen Einrichtung möglichst organisch in das Landschaftsbild einzufügen.

Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, daß Pflanz- und Pflegearbeiten (auch aus dem Grünordnungsplan) durch diese betreuten Personen erfolgen werden.

Im Bereich des „Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3“ ist das sichtbar erfolgreich praktiziert worden.

Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei der Auswahl der Pflanzenarten sind ausschließlich standortgerechte Nadel- und Laubgehölze zu verwenden

Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Besenginster	(<i>Cytisus scoparius</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Lärche	(<i>Larix decidua</i>)
Rotdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Brombeere	(<i>Rubus fruticosus</i>)
Gewöhnliche Hülse (Stechpalme)	(<i>Ilex aquifolium</i>)
Sanddorn	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Schneebeere	(<i>Symphoricarpos</i>)
Rotbuche als Heister	(<i>Fagus sylvatica</i>)

Pflanzgüte

Sträucher bzw. Heister für freie Landschaft 2 x verpflanzt, 60-100 cm
Bäume als Heister, 2 x verpflanzt

Die Wohnhäuser 11 und 12 sind mit selbstklimmenden Wilden Wein
(*Parthenocissus quinquefolia*) zu bepflanzen. Je Frontseite sind 4 Pflanzen zu verwenden.

Pflanzabstände / Pflanzenverwendung

Auf etwa 2.570 m² sind Gehölze zu pflanzen.

ein Stück/ 1,5 m² = 3.855 Stück

Streuobstwiese

Streuobstwiese gehören neben Wiesen und Weiden, Äckern, Wäldern Gewässern seit langem zum typischen Bild unserer Landschaft. Sie sind wertvolle Lebensräume, die einer Zahl von Lebewesen Nahrungs- und Lebensgrundlage bieten. Anders als zur Zeit ihrer Entstehung haben Streuobstwiesen heute eine geringe wirtschaftliche Bedeutung. Ihre Bewirtschaftung erfolgt extensiv oder beschränkt sich oft nur noch auf die Pflege. Als prägende Elemente der bäuerlichen Kulturlandschaft haben sie einen hohen Wert für die Landeskultur und die Erholung der Menschen. Die Kombination von relativ starkwüchsigen Gehölzen und Grünland, meist Halbtrockenrasen, bietet wichtigen Lebens- und Rückzugsraum für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten in der Landschaft und erfüllt somit eine wichtige Funktion im Biotopverbund.

Neben den Obstbäumen hat auch die Bodenvegetation eine große ökologische Bedeutung. In unmittelbarer Baumnähe in den Schattennischen kommen zum Teil Pflanzen mit geringerem Lichtbedarf vor, die höhere Ansprüche an die Nährstoffversorgung stellen. Durch den Laubfall und durch herabfallendes Obst können entsprechende Mineralstoffe zur Verfügung gestellt werden. Im Biotop Streuobstwiese kann sich also eine sehr reiche und vielseitige Lebensgemeinschaft entwickeln, darunter Arten, die auf der Roten Liste stehen.

Mit den Streuobstwiesen gilt es, altes Kulturgut zu erhalten. In den ersten Jahren ist ein regelmäßiger Erziehungsschnitt notwendig, um einen ausgewogenen Kronenaufbau zu erreichen. Bei älteren Bäumen muß ein entsprechender Erhaltungsschnitt nur noch alle 3 bis 5 Jahre durchgeführt werden.

Der Baumschnitt sollte nicht nur nach obstbaulichen Richtlinien, sondern auch nach ökologischen Gesichtspunkten von entsprechend geschulten Fachkräften durchgeführt werden. Stärkere Äste oder Totholz, die von verschiedenen Tierarten als Unterschlupf genutzt werden, müssen nicht in jedem Fall der Säge zum Opfer fallen. Wichtig ist besonders bei größeren Schnittflächen der entsprechende Wundverschluß. Anfallendes Schnittholz kann zum Teil aufgeschichtet werden und dient so bestimmten Insekten, Reptilien oder Kleinsäugetern als Lebens- und Nahrungsraum.

Nicht jeder abgestorbene Baum muß entfernt werden. Bei 5 % bis 10% sollte der Anteil an Totholz in einem Streuobstwiesenbestand sein. Das Entfernen von Bäumen muß in jedem Fall mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Nicht nur die Bäume bedürfen der Pflege durch den Menschen. Um das Grünland unter den Bäumen zu erhalten und einer Verbuschung vorzubeugen, muß die Fläche ein- bis zweimal jährlich gemäht oder beweidet werden. Eine Mahd mit Maschine ist oft durch unregelmäßige Anordnung oder die erschwerende Hanglage vieler Streuobstwiesen nicht möglich. Die manuelle Mahd ist sicher schonender und nicht so stark abhängig vom Aufbau der Streuobstwiese, aber sehr aufwendig. Das anfallende Mähgut muß entfernt werden.

Die Beweidung mit Tieren, hauptsächlich Schafen, kann zu Trittschäden bzw. Verbiß führen, oder es werden nur schmackhafte Gräser oder Kräuter gefressen und bestimmte, widerstandsfähige Pflanzen gelangen zu einer ungewollten Dominanz. Eine Beweidung erspart aber zum Beispiel das Entfernen des Mähgutes und mit dem Entfernen des heruntergefallenen Obstes kann sogar eine gewisse Pflanzenschutzfunktion erreicht werden, indem die Schädlinge, Pilze und deren Entwicklungsformen mit dem Obst vertilgt werden.

Der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden muß ganz unterbleiben. Pflanzenschutzmassnahmen sollten auf ökologisch vertretbarem Wege in Absprache mit den Naturschutzbehörden durchgeführt werden.

Die extensive Nutzung der Streuobstwiese ist gegenüber der ausschließenden Pflege vorteilhafter, da durch den Verkauf auch ein Teil der Kosten für die aufwendige Pflege und Erhaltung abgegolten werden kann

Günstig ist eine Vernetzung gerade kleinerer Streuobstbestände durch Obstalleen oder Flurgehölze.

Pflanzabstände: 8,00 m x 8,00 m (starkwachsende Sorten)

Pflanzenqualität: Hochstamm nicht unter 1,80 m

Sorten:

Äpfel

Jacob Lebel

Kaiser Wilhelm

Boskop

Rote Stemrenette

Pflaumen

Hauszwetsche

Wangenheims Frühzwetsche

6. Immissionen

Auf Grund der abgelegenen Lage des Ortsteiles Seewalde und der Einbettung in die wasser- und walddreiche Umgebung wird mit keinen Immissionen gerechnet. Vom Plangebiet selbst gehen keine nachhaltigen Immissionen auf die Umgebung aus.

7. Städtebauliche Planungsziele

Um eine umwelt- und sozialverträgliche Lösung zu erreichen, sind folgende Zielvorstellungen in die Planung eingeflossen:

1. Einordnung der vorgesehenen Bebauung unter weitgehender Beachtung der ehemaligen Struktur des Gutshofes und der neuen Bebauungen.
2. Sparsamer Verbrauch an Flächen und Naturraum. Erhalt der Vegetationsflächen und der strukturbestimmenden Landschaftsbestandteile. Bei Eingriffen Ersatz durch Ausgleichsflächen z. B. Aufwertung der Flächen im Umfeld.
3. Weiternutzung bestehender Wege- und Straßenführungen mit Erweiterungen.
4. Entwicklung von Blickbeziehungen, Sichtachsen und Wegeführungen.
5. Einheitliche Vorgabe an die Architektur mit orts- und landschaftsgebundenen Strukturelementen, Materialien und Maßstäblichkeiten.

8. Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Grundidee besteht darin, die geschlossene Gutshofanlage unter Beachtung denkmalpflegerischer Aspekte einer erneuten Nutzung wieder zuzuführen und sie im Stil eines weitläufigen Landgutes zu entwickeln.

Das Herrenhaus der Gutshofanlage bleibt das dominierende Gebäude.

Im allgemeinen bestimmt das Herrenhaus die gesamte Gutshofanlage. Die Aussenarchitektur bleibt bei der zukünftigen Nutzung entsprechend den denkmalpflegerischen Gesichtspunkten erhalten.

Die beiden Gruppenwohnhäuser 3 und 4 und der Landwirtschaftsbetrieb südwestlich der Gruppenwohnhäuser 1 und 2 sollen mit der Gutshofanlage korrespondieren und sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen.

9.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung ist durch die vorhandene Ortsverbindungsstraße nach Drosedow gegeben.

9.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung beginnt am Eingangstor des ehemaligen Gutshofbereiches und ist zu den Bebauungen vorhanden. Im Rahmen der Erneuerung werden die Flächen in der Erhaltung mit vorgesehen und zu den Neubauten entsprechende behutsame Erweiterungen vorgenommen. Die Zufahrten wurden für 12 t Normfahrzeuge ausgelegt. Die Umfahrung der Gebäude ist möglich. Die Sperrvorrichtungen werden mit entsprechenden Sicherungseinrichtungen ausgestattet und können mit Bolzenschneider geöffnet werden.

9.3 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden im Bereich der Einfahrt bis zur Bebauung Gutshofbereich und Gruppenwohnhäuser 1 und 2 die vorhandene Flächenbefestigungen ausgebaut. Weiterhin steht am Ortseingang ein öffentlicher Parkplatz zur Nutzung zur Verfügung.

10. Ver- und Entsorgungsmassnahmen

10.1 Wasserversorgung/Löschwasserversorgung

Die ehemalige Wasserfassung wird nicht mehr für die Trinkwasserversorgung, sondern für die Brauchwassernutzung bewirtschaftet.

Die vorhandene Trinkwasserschutzzonen sollen mit Antragstellung aufgehoben werden. Die Zone III des in Seewalde befindlichen alten Brunnens zur Trinkwasserversorgung erfaßt zur Zeit den gesamten Geltungsbereich.

Die neue Wasserfassung wurde durch den Vorhabenträger mit der Nutzung der Gruppenwohnhäuser 1 und 2 in Betrieb genommen. Auf eine Festlegung von Trinkwasserschutzzonen wurde durch den Vorhabenträger verzichtet.

Die Wasserfassung selbst wird durch eine entsprechende Einzäunung gekennzeichnet und geschützt.

Die Anschlussführung soll von den beiden Gruppenwohnhäusern 1 und 2 erfolgen.

Die Löschwasserversorgung wird zu jeder Jahreszeit aus dem Gobenowsee gesichert.

Zusätzliche Massnahmen werden dazu im B-Plan 1/99 aufgenommen.

10.2 Entwässerung Schmutzwasser

10.2 Entwässerung Schmutzwasser

Der Vorhabenträger geht erstmals vom Bestandsschutz des bestehenden Abwassersystems (Kanalisation, Pumpwerk Kläranlage einschließlich Leitung zur Vorflut) und der vorliegenden Genehmigung zur Einleitung des gereinigten Abwassers aus.

Die Anlage selbst hat bisher den Abwasseranfall von 200 Auszubildenden und den Bewohnern der 3 Wohngebäuden verarbeitet.

Die Anlage wurde von 1989 bis 1995 in der Wartung vernachlässigt.

Der Vorhabenträger hat mit der Übernahme des Bereiches die Wiederaufnahme des ordentlichen Betriebes mit den entsprechenden Wartungsarbeiten abgeschlossen.

Der Nachweis der Funktionsfähigkeit der Anlage, sowie der Nachweis der Anforderung an den technischen Stand wurde durch den Vorhabenträger im Zuge der Realisierung der Gruppenwohnhäuser 1 und 2 erbracht. Die Anschlussführung soll von den beiden Gruppenwohnhäusern 1 und 2 erfolgen.

10.3 Entwässerung Regenwasser

- Versickerung -

10.4 Gasversorgung

Der Anschluss an die nächstgelegene, vorhandene oder geplanten Transportleitungen durch Anschlussleitungen wurde bisher aus Kostengründen nicht in Erwägung gezogen.

10.5 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung ist durch den vorhandenen Trafo gesichert. Die Anschlussführung soll von den beiden Gruppenwohnhäusern 1 und 2 erfolgen.

Entsprechend der noch aufzustellenden Bedarfsplanung ist erforderlichenfalls mit der e.dis AG über eine stärkere Leistungsabgabe zu verhandeln.

10.6 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt in den einzelnen Gebäudekomplexen dezentral die aus dem vorhandenen Flüssiggaslager gespeist werden.

10.7 Kommunikation

Anschlüsse der Bundespost sind vorhanden und auf Antrag ausbaufähig. Die Anschlussführung erfolgt von den beiden Gruppenwohnhäusern 1 und 2.

10.8 Müllabfuhr

Sammelbehälter und Container für die öffentliche Müllabfuhr werden im Zuge der einzelnen Bauanträge in der Nähe der jeweiligen Gebäude und an den befahrbaren Zufahrten nachgewiesen.

11. Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Der Beginn der Erschliessungsarbeiten ist dem Landesamt verbindlich anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalschutz spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumassnahme vermieden.

12. Altablagerungen/Altlasten

Sind auf dem Baugebiet Altablagerungen/Altstandorte/ bzw. Altlastenverdachtsflächen erkennbar, so ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz-Umweltamt zu informieren.

13. Bodenaushub

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 518 915, Bl. 2 abzuschleppen und bis zur Wiederverwendung vorschriftsgemäß zu lagern.

14. Nachweis der Leistungsgrenzen des Vorhabenträgers bei allen Erschliessungsmassnahmen

Wie bereits aus den Ver- und Entsorgungsmassnahmen hervorgeht sichert der Vorhabenträger die notwendigen Massnahmen innerhalb des Geltungsbereiches selbst.

Der entsprechende Durchführungsvertrag zum vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1/98 wird mit der Gemeinde abgeschlossen und ist Bestandteil der Genehmigungsunterlage.

15. Erklärung/Verpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Erschliessung und Realisierung des vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1/98 der Gemeinde Wustrow fristgemäss durchzuführen. Die Frist wird auf 4 Jahre für die Neubauten und auf 6 Jahre für die Sanierung der Gutsanlage nach Erteilung der Genehmigung festgesetzt.

Vorhabenträger: Lauenstein Wirtschaftsbetriebe GmbH
Seewalde
Hauptstraße 3
17255 Seewalde

16. Billigung

Die Begründung wurde von den Gemeindevertretern am 21.10.99 gebilligt.

Wustrow, 21.10.99

Sp. ...

