

## **Begründung**

zur Satzung der Gemeinde Wustrow über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Heilpädagogische Einrichtung Wohnen/Werkstatt Seewalde"

### **I. Änderung**

#### **I. Rechtsgrundlage**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 1. Änderung wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses Nr. 3 der Gemeinde Wustrow vom 30.03.95 und der rechtlichen Grundlage des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch § 7 Abs. 3 in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBL. I S. 622) erarbeitet.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat Inhalte, wie sie auch ein Bebauungsplan hat und entfaltet in Bezug auf die Zulässigkeit von Vorhaben dieselben Rechtswirkungen wie ein qualifizierter B-Plan (§§ 30, 32, 36 BauGB). Der vom Vorhabenträger vorgelegte Plan muß sich um als Satzung beschlossenen und ihn als Zulässigkeitsmaßstab für das Vorhaben anstelle des § 30 Abs. 1 BauGB verwenden zu können, sich an die gesetzlichen Vorgaben halten, die für B-Pläne gelten, also formal an die Planzeichen VO, inhaltlich an § 9 BauGB, insbesondere dessen Abs. 1, und an die BauNVO. Diese Bedingungen sind durch den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan gewährleistet. Die planungsrechtlichen Grundlagen werden in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der erforderlichen textlichen Festsetzungen gesichert.

#### **2. Zielsetzung**

Zielsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung und Neuordnung der Flächen für eine Heilpädagogische Einrichtung in Erweiterung und Umnutzung eines Teiles des ehemaligen Gutshofes und Abriß baulich geschädigter Gebäude (Ställe, Garagen, Gewächshaus usw.).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan bildet gleichzeitig die planungsrechtliche Grundlage zur Einleitung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Das Dorf Seewalde gehört zur Gemeinde Wustrow. Entsprechend den Zielsetzungen der Gemeinde soll der ehemalige Gutshof in Seewalde als Heilpädagogische Einrichtung für behinderte Erwachsene neu entwickelt werden und als Zentrum für ökologisch dynamischen Landbau dienen. Die damit einhergehende Erweiterung der vorhandenen Flächenpotentiale am Standort Seewalde soll durch den Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Der Geltungsbereich der Satzung "Heilpädagogische Einrichtung Wohnen/Werkstatt Seewalde" erstreckt sich über das Gelände der ehemaligen Gutshofanlage.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 39 500 qm. Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen Teilbereich des Flurstückes 42/7, Flur 4 der Gemarkung Drosedow.

### **4. Grundlagen der Planungen**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan steht der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, insbesondere der künftigen Darstellung des sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wustrow nicht entgegen.

Entsprechend den Grundsätzen des § 1 BauGB soll der Vorhaben- und Erschließungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Dabei soll insbesondere berücksichtigt werden:

1. die allgemeine Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
2. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteiles sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
3. die Belange des Umwelt- und des Naturschutzes sowie der Landschafts- und der Denkmalpflege.
4. die Belange der Wirtschaft durch Schaffung von Arbeitsplätzen.
5. **Planungsinhalt und Beschreibung des Vorhabens**

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Gelände der ehemaligen Gutshofanlage eine Heilpädagogische Einrichtung zu errichten. Diese soll zur Unterbringung sowie Betreuung behinderter Erwachsener dienen.

Darüber hinaus ist perspektivisch die Einrichtung der Biologisch-Dynamischen-Wirtschaftsweise für Forschung, Fortbildung, Laborarbeiten und Vermarktung angedacht.

Das Nutzungskonzept sieht wie folgt aus:

#### 5.1 Nutzung der Altbauten

- Gutshofbereich, 3, Denkmalschutz

Haupthaus mit Villa (2-geschossig, ausgebautes DG) und den Innenhof einfassenden Bauteilen (1-geschossig, ausgebautes DG). Bis auf einzelne Teile am Innenhof alles unterkellert.

Alle Gebäudeteile haben stark gelitten infolge versäumter Instandhaltungsarbeiten. Durchfeuchtungen sind die Hauptursache.

Die Raumeinteilungen, Treppen und Installationen entsprechen zum großen Teil nicht mehr den geltenden Vorschriften (u.a. für Statik, Brandschutz, Wärmeschutz und Hygiene).

#### Vorgesehene Nutzung:

- Wohnungen für Mitarbeiter
- Pensionsbetrieb für Urlaub von Behinderten
- Wohneinheiten für ältere Betreute
- Einrichtung der Biologisch-Dynamischen-Wirtschaftsweise für Forschung, Fortbildung, Laborarbeiten, Vermarktung

#### Vorhandene Bauausführung:

- Mauerwerksbau, außen verputzt mit Gliederungen
- Decke über dem Keller größtenteils Stahl-Trägerdecke mit Betonausfachung
- Geschoßdecken Holzbalken mit Einschub, Dielenfußboden, Deckenputz auf Rohrgewebe
- Dachkonstruktion Holz, ca. 50° Dachneigung
- rote Bieberschwanzendeckung
- Treppen in Holzkonstruktion
- Bodenbeläge Spann-PVC, Fliesen in Küchen und Feuchträumen
- Sanitär-, Elt- und Heizungsinstallation abhängig und nicht den einschlägigen Vorschriften entsprechend
- Die Heizungszentrale ist im Kellergeschoß neu zu installieren und soll außer dem Haupthaus auch die Schule mitversorgen. Die bisher angeschlossenen Wohnhäuser erhalten eigene Heizungsanlagen
- Fenster sämtlich erneuerungsbedürftig. Holz mit Sprossen-einteilung und einfacher Verglasung
- Türen größtenteils erneuerungsbedürftig. Holz als Rahmen mit Füllungen, Futter und Bekleidung

- Balkone und Terrassen mit unterschiedlichem Aufbau auf Massivdecken. Alle Schichten müssen erneuert werden. Isolierung fehlt
- Schule, 4
- Das Schulgebäude wurde ca. 1965 errichtet.
- Nach einer Grundüberholung soll das Gebäude für die bereits beim Haupthaus genannten Zwecke genutzt werden:
  - Forschung und Fortbildung in der Arbeit der Biologisch-Dynamischen-Wirtschaftsweise mit Lehrsälen, Labors, Werkstätten, Lager, Verwaltung.
- 2-geschossiger, voll unterkellertes Skelettbau mit Fassadenelementen, verputzt bzw. Fliesenbelag
- Flachdach aus Betonteilen
- Geschoßdecken und Treppen aus Stahlbeton
- Innenwände aus Ziegelmauerwerk
- Fußböden PVC auf Estrich bzw. Fliesen in Feuchträumen und Verkehrsflächen
- Außentüren Stahl-Rohrprofile mit Verglasung
- Fenster Holz mit Einfachverglasung
- Innentüren Holz, teilweise verglast
- Die Dacheindeckung muß erneuert und dabei durch Wärmedämmung ergänzt werden.
- Die Heizungsanlage soll an die neue Zentrale im Haupthaus angeschlossen werden.
- Trafostation, 1
- Die Freileitung von Wesenberg aus wird in der letzten Strecke als Erdkabel an die Trafostation herangeführt.
- Von hier werden vom EMO AG das Anwesen Seewalde, die 16 Wohneinheiten der Wohnhäuser sowie Fremd-Abnehmer (Campingplatz, Einzelhäuser) versorgt.

- Das Gebäude ist ein Mauerwerksbau mit Verputz und Ziegeldach.
  - Die Zuständigkeit für den Unterhalt des Objektes ist noch ungeklärt.
  
  - Werkstätten/Garagen, 2
- Eingeschossiger Mauerwerksbau, außen verputzt, Holzschiebetore, Flachdach, Betonfußboden.
- Um das Werkstattgebäude errichten zu können, soll ein großer Teil hiervon abgebrochen werden.
  - Der verbleibende Bauteil soll weiterhin als Garage für Transport-Fahrzeuge der Behinderten-Einrichtung genutzt werden.
  - Die Fahrzeug-Reparaturbühne ist zu entfernen.

## 5.2 Neubauten

- 2 Wohnhäuser, I.1 und I.2

2 Wohnhäuser mit 2 Gruppen von 7 bzw. 8 betreuten Erwachsenen zuzüglich Dienst- und Bewirtschaftungsräumen entsprechend den Auflagen der Aufsicht-führenden Behörden.

Die Gruppen sind in sich geschlossene Einheiten mit eigener Großfamilien-Situation.

Die beschäftigten Mitarbeiter wohnen zum Teil in den vorge-nannten Häusern bzw. in den Altbauten (siehe dort). Es handelt sich um 4 Familien und 4 Helfer.

### Bauausführung:

- 2-geschossige Gebäude mit voller Unterkellerung
- Streifenfundamente

- Ziegelaußenmauerwerk 2-schalig mit rotem Verblender und Kerndämmung
- Stahlbetondecken und -treppen
- Dachstuhl in Holzkonstruktion mit 30° Dachneigung für rote Pfanneneindeckung
- Innenwände Ziegelmauerwerk
- Türen und Fenster Holz für deckenden Anstrich
- Fußböden: Fliesen, Lamellenparkett, Linol
- Heizzentrale für beide Häuser im Keller, zentraler Flüssiggastank (unterirdisch),

### Werkstattgebäude, II.

Ein zweigeschossiges Gebäude ohne Keller zur Aufnahme

- |                     |                  |     |          |
|---------------------|------------------|-----|----------|
| von Werkstätten für | - Holzarbeiten   | : 5 | Betreute |
|                     | - Tonarbeiten    | : 6 | Betreute |
|                     | - Textilarbeiten | : 7 | Betreute |
|                     | - Metallarbeiten | : 3 | Betreute |

Sanitärräume, Büroräume für insgesamt 4 Mitarbeiter und Technikräume ergänzen das Programm.

Beide Geschosse können infolge der Hanglage ebenerdig erreicht werden.

### Bauausführung:

- Streifen- und Einzelfundamente
- Stahlbeton-Skelettkonstruktion
- Stahlbeton-EG-Decke
- Satteldach-Holzkonstruktion 30° für rote Pfannen
- Außenwand 2-schalig mit rotem Verblend und Kerndämm-Matte
- Innenwände 24,0 oder 11,5 cm KSV bzw. demontierbare Elemente
- Fenster und Türen Holz für deckenden Anstrich
- Fußböden: Fliesen, Lamellenparkett, Linol
- Fußgänger-Steg im OG zum Schulvorplatz in Stahlbeton
- Heizung als Zentralheizung, zentraler Flüssiggastank (unterirdisch)

### Gärtnergebäude, III

Eingeschossiges Gebäude in leichter Konstruktion mit Räumen für Umkleiden, Sanitär, Gerät, Verwaltung, Leergut, Saat, Heizung und überdachten Arbeitsplätzen.

Vorgesehene Nutzung:

- Arbeits-Unterkunft für 9 Betreute und 1 Betreuer
- Verwaltung
- Saatzucht
- Pflanzenanzucht
- Heizung für Treibhäuser mit Kräuter-, Blumen- und Gemüseanbau
- Geräteschuppen für Treibhäuser und Freiland
- Leergut

Bauausführung

- Streifen- und Einzelfundamente
- Betonsohle
- Mauerwerksockel (brüstungshoch mit rotem Verblend)
- Fachwerkkonstruktion mit
  - außen gedeckelter, senkrechter Schalung
  - Wärmedämmung
  - innen Gipskarton bzw. zementgebundener Trägerplatte für Fliesenbelag
- Dachkonstruktion aus Kantholz für Satteldach, 30° Dachneigung, rote Pfanneneindeckung
- Fenster und Türen Holz für deckenden Anstrich
- Heizung als Zentralheizung, zentraler Flüssiggastank (unterirdisch),

### 5.3 Abriß von bestehenden Gebäuden

Zur Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen durch die Inanspruchnahme der Flächen für Neubauten sind nachfolgende Gebäude für den Abriß vorgesehen:



- **Gewächshausanlage, (1)**

Die ehemalige Gärtnerei besteht aus mehreren Gewächshäusern und einem Heizhaus.

Alle Gebäudeteile sind stark verfallen und sollen abgerissen werden.

- **Internat (2)**

. Wurde im Umbauzustand zu 1-Zimmer-Apartements übernommen. Die alte Bausubstanz wie auch die beim Umbau verwendeten Materialien lassen keine Weiter-Verwendung oder weitere Umbauten zu.

. Der 2-geschossige Mauerwerksbau mit teilweiser Unterkellerung und mit dem Flachdach steht so ungünstig zu den übrigen Gebäuden, daß er auch deshalb abgerissen werden sollte und dadurch die ursprüngliche Hofanlage besser freigestellt wird.

- **Lager/Schuppen, (3)**

Zwischen dem Internat und der Schule steht ein Schuppen aus Kalksandstein-Mauerwerk unverputzt mit Flachdach. Er kann als provisorisches Gebäude angesprochen und abgerissen werden.

- **Scheune später als Turnhalle umgebaut, (4)**

. Die Bausubstanz ist so schlecht, daß eine Weiterverwendung nicht zu realisieren ist.

. Die Außenmauern bestehen aus 24 cm Ziegelmauerwerk mit Außenputz.

. Der Dachstuhl und die tragenden Stützen-Konstruktionen mit einem Stahlbeton-Ringbalken sind zu leicht dimensioniert und haben keine ausreichende Aussteifung.

- . Die Fußböden (Parkett auf Lagerhölzern ohne ausreichende Feuchtigkeitsisolierung und Wärmedämmung) sind von Feuchtigkeit zerstört.
- . Nach dem Abbruch sollte eine Ergänzung des freigestellten Kopfgebäudes geplant werden.

#### - Heizungsanbau, (5)

Heizhaus ca. 1965 erbaut mit Heizzentrale für Braunkohlendampfheizung. Angeschlossen sind Haupthaus, Schule, Internat, 16 Wohneinheiten in 3 Wohnblocks an der Zufahrtstraße. Dieses Gebäude ist nicht erhaltungswürdig und wird abgerissen. Durch den Abriß wird die ehemals vorhandene Blickfreiheit wieder geschaffen. Die Abrißfläche wird in die neue Freiflächengestaltung mit einbezogen.

#### Vorhandene Bauausführung:

- . Mauerwerksbau eingeschossig mit ca. 5 m Keller als durchgehende Halle
- . Holz-Dachkonstruktion, ca. 50° Dachneigung, rote Biberschwanz-Eindeckung
- . massiver Schornsteinblock mit diversen Zügen
- . Hof-Unterkellerung als Kohlenbunker in Verbindung zum Heizhaus
- . alle Bauteile in sehr schlechtem Zustand
- . Heizungskanäle zu den einzelnen Bauteilen aus Beton-Fertigteilen

#### - Garagen

Zur Errichtung des neuen Werkstattgebäudes, II, ist ein Teilabbruch der bestehenden Garagen erforderlich.

- Einzelgaragen, (7)

Zur Bereinigung des Uferschutzzonenbereiches und der Schaffung von Ausgleichflächen ist im Rahmen des V/E-Planes der Abriß vorgesehen.

- Pumpenhaus, (8)

Durch die Umverlegung der Trinkwassergewinnung in den nördlichen Bereich wird die Bebauung und die Einzäunung der Trinkwasserschutzzone I zurückgebaut.

## 6. Städtebauliches Leitbild

Die ehemalige Gutshofanlage ist im 19. Jahrhundert als herrschaftliches Wohnhaus mit Nebenflügeln für Bediente, Stallungen, Remisen und Scheune entstanden. 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 nun der Abt. Kultur und Volksbildung in Neustrelitz und arbeitete weiterhin als Landesheilanstalt für Kinder und Jugendliche.

Von 1959 - 68 wurden die baulichen Anlagen des Gutshofes als Internatsschule genutzt. In diesem Zeitraum erfolgte eine bauliche Erweiterung der Gutshofanlage durch Schulgebäude, Unterrichtsgebäude und Heizhaus.

Im September 1968 erfolgte der Aufbau der Pädagogischen Schule für Kindergärtnerinnen in Seewalde. Bis 1988 wurden hier ca. 2 000 Kindergärtnerinnen für den ehemaligen Bezirk Neubrandenburg ausgebildet. Nach 1988 wurde die Kindergärtnerinnenfachschule nach Templin verlagert.

Die Gutshofanlage sollte nun als Schulungs- und Erholungsobjekt umgebaut werden.

Mit Antrag vom 2.10.90 stellte der Verband der Antroposophischen 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 einzurichten.

Seit 1990 stehen die Baulichkeiten des ehemaligen Gutshofes mit den Nebenanlagen leer. Die Bausubstanz verfällt zusehens und ist in Teilen ruinös. So wurden Standsicherheitsmängel bei der Sporthalle und den Gewächshäusern festgestellt, so daß eine Weiternutzung grundsätzlich auszuschließen ist. Abriß ruinöser Baulichkeiten die nicht unter Denkmalschutz stehen tragen zweifelsfrei zur Entkernung der Gutshofanlage bei. Eine Festigung der Ursprünglichkeit der historischen Anlage ist damit gegeben und wird aufgewertet.

Straßen und Zuwegungen resultieren aus der Erschließung der vorhandenen baulichen Anlagen und werden erhalten und behutsam erweitert.

## **7. Städtebauliche Planungsziele**

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

1. Beibehaltung der Gebäude- und Fassadenstruktur der Gutshofanlage unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten durch die Aufnahme der städtebaulichen Grundstruktur.

2. Einordnung der Wohnungen für betreutes Wohnen für behinderte Erwachsene unter weitgehender Beachtung der ehemaligen Struktur des Gutshofes.
3. Sparsamer Verbrauch an Flächen und Naturräumen .  
Erhalt der Vegetationsflächen und strukturbestimmenden Landschaftsbestandteilen. Bei Eingriffen Ersatz durch Ausgleichsflächen z. B. Abriß von Gebäuden usw. Aufwertung des Parkbereiches.  
Die Parkanlage mit Stützmauern, Teehaus, Treppen und Rasenflächen soll wieder hergerichtet werden.
4. Weiternutzung bestehender Wege- und Straßenführungen mit Erweiterungen.
5. Entwicklung von Blickbeziehungen, Achsen und Wegeführungen.
6. 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.

Im Inneren des Haupthauses mit Villa sollen Wohnungen für Mitarbeiter, Pensionsbetrieb für Urlauber von Behinderten, Wohneinheiten für ältere Betreute, sowie die Einrichtung der Biologisch-Dynamischen-Wirtschaftsweise für Forschung,

Fortbildung, Laborarbeiten, Vermarktung eingerichtet werden.

Die beiden Wohnhäuser westlich der Gutshofanlage sowie das Werkstattgebäude nordwestlich gelegen sollen mit der Gutshofanlage korrespondieren und sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen.

Die zu errichtende Gärtnerei wird nördlich der Gutshofanlage plaziert.

## **9. Erschließung**

### **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.

### **9.3 Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr werden im Bereich der Einfahrt bis zur Bebauung die vorhandenen Flächenbefestigungen ausgebaut. Weiterhin steht am Ortseingang ein öffentlicher Parkplatz zur Nutzung zu Verfügung.

## **10. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

### **10.1 Wasserversorgung**

Die vorhandene Wasserfassung bleibt bis zur Inbetriebnahme der beiden Wohnhäuser (I.1 und I.2) sowie der Werkstatt (II) weiterhin in Betrieb.

Die Trinkwasserschutzzonen wurden in den V/E-Plan Nr. 3 übernommen. Die Zone III erfaßt den gesamten Geltungsbereich.

Die Inbetriebnahme der Gebäude hängt maßgeblich von der Bestätigung des V/E-Planes und der Genehmigung der Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet ab.

Der Bauherr geht von der Zielstellung der Inbetriebnahme zu Ende 1997 aus.

Die zweite Wasserfassung wird durch den Bauherren bis zur Inbetriebnahme entsprechend ausgebaut und die wasserbehördliche Entscheidung zur Inbetriebnahme eingeholt.

Eine Feltlegung von Trinkwasserschutzzonen für diese Wasserfassung ist nicht vorgesehen, da der Einzugsbereich im Eigentum des Bauherren liegt.

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

Mit der Inbetriebnahme der zweiten Wasserfassung wird durch den Bauherren der Antrag zur Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen der bestehenden Wasserfassung gestellt, da diese noch für die Brauchwasserentnahme genutzt werden soll.

### **10.2 Entwässerung Schmutzwasser**

Der Bauherr 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 Wohngebäude verarbeitet.

In der ersten Stufe (Neubau) wird es um einen Abwasseranfall von max. 50 Personen und den Bewohnern der 3 Wohngebäude gehen. Die Anlage wurde von 1989 bis 1995 in der Wartung vernachlässigt. Der Bauherr hat mit der Übernahme des Bereiches die Wiederaufnahme der Wartungsarbeiten eingeleitet.

Der Nachweis der Funktionsfähigkeit der Anlage, sowie der Nachweis der Anforderung an den technischen Stand wird durch den Bauherren durch eine Wasseranalyse kurzfristig erbracht. Unabhängig davon wird durch den Bauherren auf Grund der Nutzungsänderung der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des gereinigten Abwassers in den Pagatzsee gestellt. Der Hinweis, mit Herrn Focke in Templin (Telefon 2477) Kontakt hinsichtlich des Zustandes und der Probleme der Anlage aufzunehmen, wird durch den Bauherren gefolgt.

### **10.3 Entwässerung Regenwasser**

Der Bauherr geht erstmals vom Bestandsschutz des bestehenden Entwässerungssystems aus.

Seit 1924 wird das Oberflächenwasser des nördlichen Bereiches der Gutsanlage oberflächenmäßig versichert und der südliche Bereich in einer Kanalisation gesammelt und dem Gobenowsee zugeführt.

Im Bereich der Einleitung befindet sich gleichzeitig ein Entnahmeschacht für das zugeführte Oberflächenwasser, sowie für das Wasser des Gobenowsees mit einem Pumpsystem zur Brauchwasserbevorratung im Wasserturm der Gutsanlage.

Das gesamte System der Einleitung und der Entnahme wird vom Bauherren hinsichtlich des Umfangs und des Zustandes erfaßt und dokumentiert.

Der Bauherr wird dieses bestehende System weiterhin für die Verwendung von Brauchwasser nutzen und bis November 1996 beim STAUN den Antrag auf Beibehaltung des alten Rechtes der Wasserentnahme stellen.



Die Erfassung und Einbindung des Oberflächenwassers des nördlichen Bereiches in das vorhandene System ist durch den Bauherren angedacht.

#### **10.4 Gasversorgung**

Es wurde geprüft, ob die nächstgelegenen, vorhandenen oder geplanten Transportleitungen durch Anschlußleitungen genutzt werden können. Nach bisherigen Auskünften sind die Kosten so hoch, daß eine Realisierung ausgeschlossen werden muß.

#### **10.5 Elektrizitätsversorgung**

- Die Versorgung ist durch den vorhandenen Trafo gesichert.
- Entsprechend der noch aufzustellenden Bedarfsplanung soll erforderlichenfalls mit der EMO über eine stärkere Leistungsabgabe verhandelt werden.

#### **10.6 Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung erfolgt in den einzelnen Gebäudekomplexen dezentral die aus einem zentralen Flüssigkeitslager (unterirdisch, 20 000 l) gespeist werden.

#### **10.7 Kommunikation**

Anschlüsse der Bundespost sind vorhanden und auf Antrag ausbaufähig.

#### **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. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Planungsgebiet liegt eingebettet in einem Landschaftsschutzgebiet mit ausgedehnten Wasser- und Waldflächen und ist im Umfeld nur gering bebaut. Ein Antrag auf Ausgrenzung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde gestellt.

Die Nutzung der vorhandenen Bausubstanz und der Neubauten wird über eine Ausnahmeregelung gestattet.

Bei allen Maßnahmen der Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz und den erforderlichen Neubauten ist äußerste Sorgfalt im Umgang mit Baumaterialien und sonstigen Stoffen geboten. Hierzu sollten in den Bauverträgen gesonderte Maßnahmen bis hin zur Betreibung der Baustelleneinrichtungen festgehalten werden. Die Kontrolltätigkeit ist für die Phase der Bauausführung hinsichtlich der Empfindlichkeit dieses Gebietes zu verstärken.

Die Eingriffe in die Natur werden auf ein Minimum reduziert und erhebliche Ausgleichsmaßnahmen durch Abrisse von Bebauungen und der Wiederherstellung der Parkanlage geschaffen. Diese Maßnahmen werden gesondert in einem Grünordnungsplan erfaßt und nachgewiesen. Die Betreibung der Anlage im Sinne des Bauherren und im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes stellt unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Ver- und Entsorgungsanlagen keine Gefahr für die Umwelt dar.

## 12. Immissionen

Auf Grund der abgelegenen Lage des Ortsteiles Seewalde und der Einbettung in die wasser- und waldreiche Umgebung wird mit keinen Immissionen gerechnet.

## 13. Bodendenkmal

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen

entdeckt werden, so ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen deren Vertreter zu sichern.

Verantwortlich hierfür sind gemäß Denkmalschutzgesetz M-V § 11 der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Der Beginn der Arbeiten ist dem Landesamt 4 Wochen vorher anzuzeigen.

#### **14. Nachweis der Leistungsgrenzen des Investors bei allen Erschließungsmaßnahmen**

Wie bereits aus den Ver- und Entsorgungsmaßnahmen hervorgeht sichert der Investor die notwendigen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches selbst.

Erforderliche Erneuerungen wie zum Beispiel zur Sicherung der Wasserversorgung werden vom Investor übernommen.

Die Bewirtschaftung bzw. Teilerneuerung der vorhandenen Kläranlage wird ebenfalls vom Investor gesichert.

Der entsprechende Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsvertrag wird mit der Gemeinde abgeschlossen und ist Bestandteil der Genehmigungsunterlage.

#### **15. Erklärung/Verpflichtung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Erschließung und Realisierung der Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wustrow fristgemäß durchzuführen.

Die Frist wird auf 3 Jahre für die Neubauten und auf 6 Jahre für die Altneubausubstanz nach Erteilung der Genehmigung festgesetzt.

Schutzmaßnahmen zur Erhaltung der Altbausubstanz werden nach 1995 eingeleitet und nachgewiesen.

Vorhabenträger: Lauenstein e.V.  
Lebensgemeinschaft Seewalde

#### 16. Billigung

Die Begründung wurde von den Gemeindevertretern am ...20.3.96.....  
gebilligt.

*Nah*



## 2. Nachtrag zum Durchführungsvertrag

der Gemeinde Wustrow (nachfolgend Gemeinde genannt)  
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Nafe

und

dem Lauenstein e.v.  
Lebensgemeinschaft Seewalde (nachfolgend Vorhabenträger genannt)  
vertreten durch Herrn Kurt Zahradka und Herrn Herrn Wilhelm Uhlenhoff

vom 7.11.95

Der § 5 wird um den Absatz 4 ergänzt:

(4) Absatz 3 findet auch für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb  
des Plangeltungsbereiches Anwendung.

Wustrow, den 29.7.1996

Gemeinde Wustrow

*Nafe*

Nafe  
Bürgermeister



Vorhabenträger

*Kurt Zahradka* *Wilhelm Uhlenhoff*

Zahradka

Uhlenhoff

Vertreter des Lauenstein e.V.

**Lauenstein e.V.**

Lebensgemeinschaft Seewalde  
17255 Seewalde

## Nachtrag zum Durchführungsvertrag

der Gemeinde Wustrow (nachfolgend Gemeinde genannt)  
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Nafe

und

dem Lauenstein e.V.  
Lebensgemeinschaft Seewalde (nachfolgend Vorhabenträger genannt)  
vertreten durch Herrn Kurt Zahradka und Herrn Wilhelm Uhlenhoff

vom 7.11.95

Der § 5 Abs. 3 wird um folgendes ergänzt:

„Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind Beendigung der Erschließung  
spätestens jedoch zu Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode zu realisieren. Der  
Vorhabenträger gewährleistet eine 3-jährige Anwuchspflege. Bei Abgang ist er zur  
Nachpflanzung verpflichtet.“

Wustrow, den 11.3.96

Gemeinde Wustrow

*Nafe*

Nafe  
Bürgermeister



Vorhabenträger

Zahradka Uhlenhoff  
Vertreter des Lauenstein e.V.

*Kurt Zahradka* *Wilhelm Uhlenhoff*  
**Lauenstein e.V.**  
Lebensgemeinschaft Seewalde  
17255 Seewalde

## **Begründung**

zur Satzung der Gemeinde Wustrow über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Heilpädagogische Einrichtung Wohnen/Werkstatt Seewalde"

### **1. Änderung**

#### **1. Rechtsgrundlage**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 1. Änderung wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses Nr. 3 der Gemeinde Wustrow vom 30.03.95 und der rechtlichen Grundlage des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch § 7 Abs. 3 in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBL. I S. 622) erarbeitet.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat Inhalte, wie sie auch ein Bebauungsplan hat und entfaltet in Bezug auf die Zulässigkeit von Vorhaben dieselben Rechtswirkungen wie ein qualifizierter B-Plan (§§ 30, 32, 36 BauGB). Der vom Vorhabenträger vorgelegte Plan muß sich um als Satzung beschlossenen und ihn als Zulässigkeitsmaßstab für das Vorhaben anstelle des § 30 Abs. 1 BauGB verwenden zu können, sich an die gesetzlichen Vorgaben halten, die für B-Pläne gelten, also formal an die Planzeichen VO, inhaltlich an § 9 BauGB, insbesondere dessen Abs. 1, und an die BauNVO. Diese Bedingungen sind durch den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan gewährleistet. Die planungsrechtlichen Grundlagen werden in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der erforderlichen textlichen Festsetzungen gesichert.

#### **2. Zielsetzung**

Zielsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung und Neuordnung der Flächen für eine Heilpädagogische Einrichtung in Erweiterung und Umnutzung eines Teiles des ehemaligen Gutshofes und Abriß baulich geschädigter Gebäude (Ställe, Garagen, Gewächshaus usw.).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan bildet gleichzeitig die planungsrechtliche Grundlage zur Einleitung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Das Dorf Seewalde gehört zur Gemeinde Wustrow. Entsprechend den Zielsetzungen der Gemeinde soll der ehemalige Gutshof in Seewalde als Heilpädagogische Einrichtung für behinderte Erwachsene neu entwickelt werden und als Zentrum für ökologisch dynamischen Landbau dienen. Die damit einhergehende Erweiterung der vorhandenen Flächenpotentiale am Standort Seewalde soll durch den Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Der Geltungsbereich der Satzung "Heilpädagogische Einrichtung Wohnen/Werkstatt Seewalde" erstreckt sich über das Gelände der ehemaligen Gutshofanlage.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 39 500 qm. Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen Teilbereich des Flurstückes 42/7, Flur 4 der Gemarkung Drosedow.

### **4. Grundlagen der Planungen**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan steht der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, insbesondere der künftigen Darstellung des sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wustrow nicht entgegen.

Entsprechend den Grundsätzen des § 1 BauGB soll der Vorhaben- und Erschließungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.



Dabei soll insbesondere berücksichtigt werden:

1. die allgemeine Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
2. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteiles sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
3. die Belange des Umwelt- und des Naturschutzes sowie der Landschafts- und der Denkmalpflege.
4. die Belange der Wirtschaft durch Schaffung von Arbeitsplätzen.
5. **Planungsinhalt und Beschreibung des Vorhabens**

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Gelände der ehemaligen Gutshofanlage eine Heilpädagogische Einrichtung zu errichten. Diese soll zur Unterbringung sowie Betreuung behinderter Erwachsener dienen.

Darüber hinaus ist perspektivisch die Einrichtung der Biologisch-Dynamischen-Wirtschaftsweise für Forschung, Fortbildung, Laborarbeiten und Vermarktung angedacht. Das Nutzungskonzept sieht wie folgt aus:

#### **5.1 Nutzung der Altbauten**

- Gutshofbereich, 3, Denkmalschutz

Haupthaus mit Villa (2-geschossig, ausgebautes DG) und den Innenhof einfassenden Bauteilen (1-geschossig, ausgebautes DG). Bis auf einzelne Teile am Innenhof alles unterkellert.

Alle Gebäudeteile haben stark gelitten infolge versäumter Instandhaltungsarbeiten. Durchfeuchtungen sind die Hauptursache.

Die Raumeinteilungen, Treppen und Installationen entsprechen zum großen Teil nicht mehr den geltenden Vorschriften (u.a. für Statik, Brandschutz, Wärmeschutz und Hygiene).

Vorgesehene Nutzung:

- Wohnungen für Mitarbeiter
- Pensionsbetrieb für Urlaub von Behinderten
- Wohneinheiten für ältere Betreute
- Einrichtung der Biologisch-Dynamischen-Wirtschaftsweise für Forschung, Fortbildung, Laborarbeiten, Vermarktung

Vorhandene Bauausführung:

- Mauerwerksbau, außen verputzt mit Gliederungen
- Decke über dem Keller größtenteils Stahl-Trägerdecke mit Betonausfachung
- Geschoßdecken Holzbalken mit Einschub, Dielenfußboden, Deckenputz auf Rohrgewebe
- Dachkonstruktion Holz, ca. 50° Dachneigung
- rote Bieberschwanzendeckung
- Treppen in Holzkonstruktion
- Bodenbeläge Spann-PVC, Fliesen in Küchen und Feuchträumen
- Sanitär-, Elt- und Heizungsinstallation abhängig und nicht den einschlägigen Vorschriften entsprechend
- Die Heizungszentrale ist im Kellergeschoß neu zu installieren und soll außer dem Haupthaus auch die Schule mitversorgen. Die bisher angeschlossenen Wohnhäuser erhalten eigene Heizungsanlagen
- Fenster sämtlich erneuerungsbedürftig. Holz mit Sprosseneinteilung und einfacher Verglasung
- Türen größtenteils erneuerungsbedürftig. Holz als Rahmen mit Füllungen, Futter und Bekleidung

- Balkone und Terrassen mit unterschiedlichem Aufbau auf Massivdecken. Alle Schichten müssen erneuert werden. Isolierung fehlt
- Schule, 4
- Das Schulgebäude wurde ca. 1965 errichtet.
- Nach einer Grundüberholung soll das Gebäude für die bereits beim Haupthaus genannten Zwecke genutzt werden:
  - Forschung und Fortbildung in der Arbeit der Biologisch-Dynamischen-Wirtschaftsweise mit Lehrsälen, Labors, Werkstätten, Lager, Verwaltung.
- 2-geschossiger, voll unterkellertes Skelettbau mit Fassadenelementen, verputzt bzw. Fliesenbelag
- Flachdach aus Betonteilen
- Geschoßdecken und Treppen aus Stahlbeton
- Innenwände aus Ziegelmauerwerk
- Fußböden PVC auf Estrich bzw. Fliesen in Feuchträumen und Verkehrsflächen
- Außentüren Stahl-Rohrprofile mit Verglasung
- Fenster Holz mit Einfachverglasung
- Innentüren Holz, teilweise verglast
- Die Dacheindeckung muß erneuert und dabei durch Wärmedämmung ergänzt werden.
- Die Heizungsanlage soll an die neue Zentrale im Haupthaus angeschlossen werden.
- Trafostation, 1
- Die Freileitung von Wesenberg aus wird in der letzten Strecke als Erdkabel an die Trafostation herangeführt.
- Von hier werden vom EMO AG das Anwesen Seewalde, die 16 Wohneinheiten der Wohnhäuser sowie Fremd-Abnehmer (Campingplatz, Einzelhäuser) versorgt.

- Das Gebäude ist ein Mauerwerksbau mit Verputz und Ziegeldach.
- Die Zuständigkeit für den Unterhalt des Objektes ist noch ungeklärt.

- Werkstätten/Garagen, 2

Eingeschossiger Mauerwerksbau, außen verputzt, Holzschiebetore, Flachdach, Betonfußboden.

- Um das Werkstattgebäude errichten zu können, soll ein großer Teil hiervon abgebrochen werden.
- Der verbleibende Bauteil soll weiterhin als Garage für Transport-Fahrzeuge der Behinderten-Einrichtung genutzt werden.
- Die Fahrzeug-Reparaturbühne ist zu entfernen.

## 5.2 Neubauten

- 2 Wohnhäuser, I.1 und I.2

2 Wohnhäuser mit 2 Gruppen von 7 bzw. 8 betreuten Erwachsenen zuzüglich Dienst- und Bewirtschaftungsräumen entsprechend den Auflagen der Aufsicht-führenden Behörden.

Die Gruppen sind in sich geschlossene Einheiten mit eigener Großfamilien-Situation.

Die beschäftigten Mitarbeiter wohnen zum Teil in den vorge-nannten Häusern bzw. in den Altbauten (siehe dort). Es handelt sich um 4 Familien und 4 Helfer.

### Bauausführung:

- 2-geschossige Gebäude mit voller Unterkellerung
- Streifenfundamente

- Ziegelaußenmauerwerk 2-schalig mit rotem Verblender und Kerndämmung
- Stahlbetondecken und -treppen
- Dachstuhl in Holzkonstruktion mit 30° Dachneigung für rote Pfanneneindeckung
- Innenwände Ziegelmauerwerk
- Türen und Fenster Holz für deckenden Anstrich
- Fußböden: Fliesen, Lamellenparkett, Linol
- Heizzentrale für beide Häuser im Keller, zentraler Flüssiggastank (unterirdisch),

### **Werkstattgebäude, II.**

Ein zweigeschossiges Gebäude ohne Keller zur Aufnahme von Werkstätten für

- Holzarbeiten : 5 Betreute
- Tonarbeiten : 6 Betreute
- Textilarbeiten : 7 Betreute
- Metallarbeiten : 3 Betreute

Sanitärräume, Büroräume für insgesamt 4 Mitarbeiter und Technikräume ergänzen das Programm.

Beide Geschosse können infolge der Hanglage ebenerdig erreicht werden.

### **Bauausführung:**

- Streifen- und Einzelfundamente
- Stahlbeton-Skelettkonstruktion
- Stahlbeton-EG-Decke
- Satteldach-Holzkonstruktion 30° für rote Pfannen
- Außenwand 2-schalig mit rotem Verblend und Kerndämm-Matte
- Innenwände 24,0 oder 11,5 cm KSV bzw. demontierbare Elemente
- Fenster und Türen Holz für deckenden Anstrich
- Fußböden: Fliesen, Lamellenparkett, Linol
- Fußgänger-Steg im OG zum Schulvorplatz in Stahlbeton
- Heizung als Zentralheizung, zentraler Flüssiggastank (unterirdisch)

### Gärtnereigebäude, III

Eingeschossiges Gebäude in leichter Konstruktion mit Räumen für Umkleiden, Sanitär, Gerät, Verwaltung, Leergut, Saat, Heizung und überdachten Arbeitsplätzen.

Vorgesehene Nutzung:

- Arbeits-Unterkunft für 9 Betreute und 1 Betreuer
- verwaltung
- Saatzucht
- Pflanzenanzucht
- Heizung für Treibhäuser mit Kräuter-, Blumen- und Gemüseanbau
- Geräteschuppen für Treibhäuser und Freiland
- Leergut

Bauausführung

- Streifen- und Einzelfundamente
- Betonsohle
- Mauerwerkssockel (brüstungshoch mit rotem Verblend)
- Fachwerkkonstruktion mit
  - außen gedeckelter, senkrechter Schalung
  - Wärmedämmung
  - innen Gipskarton bzw. zementgebundener Trägerplatte für Fliesenbelag
- Dachkonstruktion aus Kantholz für Satteldach, 30° Dachneigung, rote Pfanneneindeckung
- Fenster und Türen Holz für deckenden Anstrich
- Heizung als Zentralheizung, zentraler Flüssiggastank (unterirdisch),

### 5.3 Abriß von bestehenden Gebäuden

Zur Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen durch die Inanspruchnahme der Flächen für Neubauten sind nachfolgende Gebäude für den Abriß vorgesehen:

- **Gewächshausanlage, (1)**

Die ehemalige Gärtnerei besteht aus mehreren Gewächshäusern und einem Heizhaus.

Alle Gebäudeteile sind stark verfallen und sollen abgerissen werden.

- **Internat (2)**

. Wurde im Umbauzustand zu 1-Zimmer-Apartements übernommen. Die alte Bausubstanz wie auch die beim Umbau verwendeten Materialien lassen keine Weiter-Verwendung oder weitere Umbauten zu.

. Der 2-geschossige Mauerwerksbau mit teilweiser Unterkellerung und mit dem Flachdach steht so ungünstig zu den übrigen Gebäuden, daß er auch deshalb abgerissen werden sollte und dadurch die ursprüngliche Hofanlage besser freigestellt wird.

- **Lager/Schuppen, (3)**

Zwischen dem Internat und der Schule steht ein Schuppen aus Kalksandstein-Mauerwerk unverputzt mit Flachdach. Er kann als provisorisches Gebäude angesprochen und abgerissen werden.

- **Scheune später als Turnhalle umgebaut, (4)**

. Die Bausubstanz ist so schlecht, daß eine Weiterverwendung nicht zu realisieren ist.

. Die Außenmauern bestehen aus 24 cm Ziegelmauerwerk mit Außenputz.

. Der Dachstuhl und die tragenden Stützen-Konstruktionen mit einem Stahlbeton-Ringbalken sind zu leicht dimensioniert und haben keine ausreichende Aussteifung.

- . Die Fußböden (Parkett auf Lagerhölzern ohne ausreichende Feuchtigkeitsisolierung und Wärmedämmung) sind von Feuchtigkeit zerstört.
- . Nach dem Abbruch sollte eine Ergänzung des freigestellten Kopfgebäudes geplant werden.

#### - Heizungsanbau, (5)

Heizhaus ca. 1965 erbaut mit Heizzentrale für Braunkohlendampfheizung. Angeschlossen sind Haupthaus, Schule, Internat, 16 Wohneinheiten in 3 Wohnblocks an der Zufahrtstraße. Dieses Gebäude ist nicht erhaltungswürdig und wird abgerissen. Durch den Abriß wird die ehemals vorhandene Blickfreiheit wieder geschaffen. Die Abrißfläche wird in die neue Freiflächengestaltung mit einbezogen.

#### Vorhandene Bauausführung:

- . Mauerwerksbau eingeschossig mit ca. 5 m Keller als durchgehende Halle
- . Holz-Dachkonstruktion, ca. 50° Dachneigung, rote Biberschwanz-Eindeckung
- . massiver Schornsteinblock mit diversen Zügen
- . Hof-Unterkellerung als Kohlenbunker in Verbindung zum Heizhaus
- . alle Bauteile in sehr schlechtem Zustand
- . Heizungskanäle zu den einzelnen Bauteilen aus Beton-Fertigteilen

#### - Garagen

Zur Errichtung des neuen Werkstattgebäudes, II, ist ein Teilabbruch der bestehenden Garagen erforderlich.



#### - Einzelgaragen, (7)

Zur Bereinigung des Uferschutzzonenbereiches und der Schaffung von Ausgleichflächen ist im Rahmen des V/E-Planes der Abriß vorgesehen.

#### - Pumpenhaus, (8)

Durch die Umverlegung der Trinkwassergewinnung in den nördlichen Bereich wird die Bebauung und die Einzäunung der Trinkwasserschutzzone I zurückgebaut.

### 6. Städtebauliches Leitbild

Die ehemalige Gutshofanlage ist im 19. Jahrhundert als herrschaftliches Wohnhaus mit Nebenflügeln für Bediente, Stallungen, Remisen und Scheune entstanden.

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 nun der Abt. Kultur und Volksbildung in Neustrelitz und arbeitete weiterhin als Landesheilanstalt für Kinder und Jugendliche.

Von 1959 - 68 wurden die baulichen Anlagen des Gutshofes als Internatsschule genutzt. In diesem Zeitraum erfolgte eine bauliche Erweiterung der Gutshofanlage durch Schulgebäude, Unterrichtsgebäude und Heizhaus.

Im September 1968 erfolgte der Aufbau der Pädagogischen Schule für Kindergärtnerinnen in Seewalde. Bis 1988 wurden hier ca. 2 000 Kindergärtnerinnen für den ehemaligen Bezirk Neubrandenburg ausgebildet. Nach 1988 wurde die Kindergärtnerinnenfachschule nach Templin verlagert.

Die Gutshofanlage sollte nun als Schulungs- und Erholungsobjekt umgebaut werden.

Mit Antrag vom 2.10.90 stellte der Verband der Antroposophischen 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 einzurichten.

Seit 1990 stehen die Baulichkeiten des ehemaligen Gutshofes mit den Nebenanlagen leer. Die Bausubstanz verfällt zusehens und ist in Teilen ruinös. So wurden Standsicherheitsmängel bei der Sporthalle und den Gewächshäusern festgestellt, so daß eine Weiternutzung grundsätzlich auszuschließen ist. Abriß ruinöser Baulichkeiten die nicht unter Denkmalschutz stehen tragen zweifelsfrei zur Entkernung der Gutshofanlage bei. Eine Festigung der Ursprünglichkeit der historischen Anlage ist damit gegeben und wird aufgewertet.

Straßen und Zuwegungen resultieren aus der Erschließung der vorhandenen baulichen Anlagen und werden erhalten und behutsam erweitert.

## **7. Städtebauliche Planungsziele**

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

1. Beibehaltung der Gebäude- und Fassadenstruktur der Gutshofanlage unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten durch die Aufnahme der städtebaulichen Grundstruktur.

2. Einordnung der Wohnungen für betreutes Wohnen für behinderte Erwachsene unter weitgehender Beachtung der ehemaligen Struktur des Gutshofes.
3. Sparsamer Verbrauch an Flächen und Naturräumen .  
Erhalt der Vegetationsflächen und strukturbestimmenden Landschaftsbestandteilen. Bei Eingriffen Ersatz durch Ausgleichsflächen z. B. Abriß von Gebäuden usw. Aufwertung des Parkbereiches.  
Die Parkanlage mit Stützmauern, Teehaus, Treppen und Rasenflächen soll wieder hergerichtet werden.
4. Weiternutzung bestehender Wege- und Straßenführungen mit Erweiterungen.
5. Entwicklung von Blickbeziehungen, Achsen und Wegeführungen.
6. 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.

Im Inneren des Haupthauses mit Villa sollen Wohnungen für Mitarbeiter, Pensionsbetrieb für Urlauber von Behinderten, Wohneinheiten für ältere Betreute, sowie die Einrichtung der Biologisch-Dynamischen-Wirtschaftsweise für Forschung,

Fortbildung, Laborarbeiten, Vermarktung eingerichtet werden.

Die beiden Wohnhäuser westlich der Gutshofanlage sowie das Werkstattgebäude nordwestlich gelegen sollen mit der Gutshofanlage korrespondieren und sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen.

Die zu errichtende Gärtnerei wird nördlich der Gutshofanlage plaziert.

## **9. Erschließung**

### **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.

### **9.3 Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr werden im Bereich der Einfahrt bis zur Bebauung die vorhandenen Flächenbefestigungen ausgebaut.

Weiterhin steht am Ortseingang ein öffentlicher Parkplatz zur Nutzung zu Verfügung.

## **10. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

### **10.1 Wasserversorgung**

Die vorhandene Wasserfassung bleibt bis zur Inbetriebnahme der beiden Wohnhäuser (I.1 und I.2) sowie der Werkstatt (II) weiterhin in Betrieb.

Die Trinkwasserschutzzonen wurden in den V/E-Plan Nr. 3 übernommen. Die Zone III erfaßt den gesamten Geltungsbereich.

Die Inbetriebnahme der Gebäude hängt maßgeblich von der Bestätigung des V/E-Planes und der Genehmigung der Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftschutzgebiet ab.

Der Bauherr geht von der Zielstellung der Inbetriebnahme zu Ende 1997 aus.

Die zweite Wasserfassung wird durch den Bauherren bis zur Inbetriebnahme entsprechend ausgebaut und die wasserbehördliche Entscheidung zur Inbetriebnahme eingeholt.

Eine Feltlegung von Trinkwasserschutzzonen für diese Wasserfassung ist nicht vorgesehen, da der Einzugsbereich im Eigentum des Bauherren liegt.

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

Mit der Inbetriebnahme der zweiten Wasserfassung wird durch den Bauherren der Antrag zur Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen der bestehenden Wasserfassung gestellt, da diese noch für die Brauchwasserentnahme genutzt werden soll.

### **10.2 Entwässerung Schmutzwasser**

Der Bauherr 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 Wohngebäude verarbeitet.

In der ersten Stufe (Neubau) wird es um einen Abwasseranfall von max. 50 Personen und den Bewohnern der 3 Wohngebäude gehen. Die Anlage wurde von 1989 bis 1995 in der Wartung vernachlässigt. Der Bauherr hat mit der Übernahme des Bereiches die Wiederaufnahme der Wartungsarbeiten eingeleitet.

Der Nachweis der Funktionsfähigkeit der Anlage, sowie der Nachweis der Anforderung an den technischen Stand wird durch den Bauherren durch eine Wasseranalyse kurzfristig erbracht. Unabhängig davon wird durch den Bauherren auf Grund der Nutzungsänderung der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des gereinigten Abwassers in den Pagatzsee gestellt. Der Hinweis, mit Herrn Focke in Templin (Telefon 2477) Kontakt hinsichtlich des Zustandes und der Probleme der Anlage aufzunehmen, wird durch den Bauherren gefolgt.

### **10.3 Entwässerung Regenwasser**

Der Bauherr geht erstmals vom Bestandsschutz des bestehenden Entwässerungssystems aus.

Seit 1924 wird das Oberflächenwasser des nördlichen Bereiches der Gutsanlage oberflächenmäßig versichert und der südliche Bereich in einer Kanalisation gesammelt und dem Gobenowsee zugeführt.

Im Bereich der Einleitung befindet sich gleichzeitig ein Entnahmeschacht für das zugeführte Oberflächenwasser, sowie für das Wasser des Gobenowsees mit einem Pumpsystem zur Brauchwasserbevorratung im Wasserturm der Gutsanlage.

Das gesamte System der Einleitung und der Entnahme wird vom Bauherren hinsichtlich des Umfangs und des Zustandes erfaßt und dokumentiert.

Der Bauherr wird dieses bestehende System weiterhin für die Verwendung von Brauchwasser nutzen und bis November 1996 beim STAUN den Antrag auf Beibehaltung des alten Rechtes der Wasserentnahme stellen.

Die Erfassung und Einbindung des Oberflächenwassers des nördlichen Bereiches in das vorhandene System ist durch den Bauherren angedacht.

#### **10.4 Gasversorgung**

Es wurde geprüft, ob die nächstgelegenen, vorhandenen oder geplanten Transportleitungen durch Anschlußleitungen genutzt werden können. Nach bisherigen Auskünften sind die Kosten so hoch, daß eine Realisierung ausgeschlossen werden muß.

#### **10.5 Elektrizitätsversorgung**

- Die Versorgung ist durch den vorhandenen Trafo gesichert.
- Entsprechend der noch aufzustellenden Bedarfsplanung soll erforderlichenfalls mit der EMO über eine stärkere Leistungsabgabe verhandelt werden.

#### **10.6 Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung erfolgt in den einzelnen Gebäudekomplexen dezentral die aus einem zentralen Flüssigkeitslager (unterirdisch, 20 000 l) gespeist werden.

#### **10.7 Kommunikation**

Anschlüsse der Bundespost sind vorhanden und auf Antrag ausbaufähig.

#### **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. Auswirkungen auf die Umwelt**

Das Planungsgebiet liegt eingebettet in einem Landschaftsschutzgebiet mit ausgedehnten Wasser- und Waldflächen und ist im Umfeld nur gering bebaut. Ein Antrag auf Ausgrenzung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde gestellt.

Die Nutzung der vorhandenen Bausubstanz und der Neubauten wird über eine Ausnahmeregelung gestattet.

Bei allen Maßnahmen der Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz und den erforderlichen Neubauten ist äußerste Sorgfalt im Umgang mit Baumaterialien und sonstigen Stoffen geboten. Hierzu sollten in den Bauverträgen gesonderte Maßnahmen bis hin zur Betreibung der Baustelleneinrichtungen festgehalten werden. Die Kontrolltätigkeit ist für die Phase der Bauausführung hinsichtlich der Empfindlichkeit dieses Gebietes zu verstärken.

Die Eingriffe in die Natur werden auf ein Minimum reduziert und erhebliche Ausgleichsmaßnahmen durch Abrisse von Bebauungen und der Wiederherstellung der Parkanlage geschaffen. Diese Maßnahmen werden gesondert in einem Grünordnungsplan erfaßt und nachgewiesen. Die Betreibung der Anlage im Sinne des Bauherren und im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes stellt unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Ver- und Entsorgungsanlagen keine Gefahr für die Umwelt dar.

## **12. Immissionen**

Auf Grund der abgelegenen Lage des Ortsteiles Seewalde und der Einbettung in die wasser- und waldreiche Umgebung wird mit keinen Immissionen gerechnet.

## **13. Bodendenkmal**

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen



entdeckt werden, so ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen deren Vertreter zu sichern.

Verantwortlich hierfür sind gemäß Denkmalschutzgesetz M-V § 11 der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Der Beginn der Arbeiten ist dem Landesamt 4 Wochen vorher anzuzeigen.

#### **14. Nachweis der Leistungsgrenzen des Investors bei allen Erschließungsmaßnahmen**

Wie bereits aus den Ver- und Entsorgungsmaßnahmen hervorgeht sichert der Investor die notwendigen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches selbst.

Erforderliche Erneuerungen wie zum Beispiel zur Sicherung der Wasserversorgung werden vom Investor übernommen.

Die Bewirtschaftung bzw. Teilerneuerung der vorhandenen Kläranlage wird ebenfalls vom Investor gesichert.

Der entsprechende Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsvertrag wird mit der Gemeinde abgeschlossen und ist Bestandteil der Genehmigungsunterlage.

#### **15. Erklärung/Verpflichtung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Erschließung und Realisierung der Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wustrow fristgemäß durchzuführen.

Die Frist wird auf 3 Jahre für die Neubauten und auf 6 Jahre für die Altneubausubstanz nach Erteilung der Genehmigung festgesetzt.

Schutzmaßnahmen zur Erhaltung der Altbausubstanz werden nach 1995 eingeleitet und nachgewiesen.

Vorhabenträger: Lauenstein e.V.  
Lebensgemeinschaft Seewalde

#### 16. Billigung

Die Begründung wurde von den Gemeindevertretern am ..20.3.96.....  
gebilligt.

*Nah*



## 2. Nachtrag zum Durchführungsvertrag

der Gemeinde Wustrow (nachfolgend Gemeinde genannt)  
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Nafe

und

dem Lauenstein e.v.  
Lebensgemeinschaft Seewalde (nachfolgend Vorhabenträger genannt)  
vertreten durch Herrn Kurt Zahradka und Herrn Herrn Wilhelm Uhlenhoff

vom 7.11.95

Der § 5 wird um den Absatz 4 ergänzt:

(4) Absatz 3 findet auch für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb  
des Plangeltungsbereiches Anwendung.

Wustrow, den 29.7.1996

Gemeinde Wustrow



Nafe  
Bürgermeister



Vorhabenträger



Zahradka

Uhlenhoff

Vertreter des Lauenstein e.V.

**Lauenstein e.V.**

Lebensgemeinschaft Seewalde  
17255 Seewalde

## Nachtrag zum Durchführungsvertrag

der Gemeinde Wustrow (nachfolgend Gemeinde genannt)  
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Nafe

und

dem Lauenstein e.V.  
Lebensgemeinschaft Seewalde (nachfolgend Vorhabenträger genannt)  
vertreten durch Herrn Kurt Zahradka und Herrn Wilhelm Uhlenhoff

vom 7.11.95

Der § 5 Abs. 3 wird um folgendes ergänzt:

„Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind Beendigung der Erschließung  
spätestens jedoch zu Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode zu realisieren. Der  
Vorhabenträger gewährleistet eine 3-jährige Anwuchspflege. Bei Abgang ist er zur  
Nachpflanzung verpflichtet.“

Wustrow, den 11.3.96

Gemeinde Wustrow

*Nafe*  
Nafe  
Bürgermeister



Vorhabenträger

Zahradka Uhlenhoff  
Vertreter des Lauenstein e.V.

*Kurt Zahradka* *Wilhelm Uhlenhoff*  
**Lauenstein e.V.**  
Lebensgemeinschaft Seewalde  
17255 Seewalde