

PLANUNGSGEMEINSCHAFT

MICHAEL WANKE + ROLAND SCHMIDT-ERTELT
 Dipl.Ingenieure
 Siedlung am Wald 23 Am Dornbusch 23
 18586 Sellin/Rügen 65817 Eppstein 2
 Tel. 038308 - 25166 Tel. 06198 - 1677

Textlicher Teil zum Grünordnungsplan
 des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Unrow
 =====

Flurstücke 21 bis 23:

Diese Flurstücke bilden das ehemalige Gutsarkgelände und waren mit dem ehemaligen Guthaus mit Nebengebäude bebaut.

Diese Flurstücke werden mit einem Haupthaus und 2 Nebengebäuden bebaut, welche Pension, Gästezimmer und Ferienwohnungen beinhalten.

Die Flächen östlich dieser Gebäude werden mit Wegen, Wiesen und Staudenbeeten angelegt.

Die Flächen nördlich der Bebauung bleiben als Waldflächen erhalten.

Westlich der Bebauung werden Terrassen angelegt, welche mit blühenden Sträuchern abgepflanzt werden, z.B. gemeiner Flieder, Schneeball und Heckenrose

Das vorhandene Waldstück bleibt erhalten und wird nur in Absprache mit der Nationalparkleitung "Vorpommersche Boddenlandschaft" einer extensiven Pflege unterzogen.

Der im Waldstück gelegene Teich wird gesäubert, entschlammt und erhält als neuen Zulauf einen Teil des Regenwassers der geplanten Bebauung.

Die im Wald vorhandenen 3 Grabstellen bleiben erhalten.

Die vorhandene Ackerfläche wird in eine Wiese verändert, deren extensive Pflege eine Vielzahl von Blumen, Pflanzen und Insekten neuen Lebensraum gibt.

Südlich der Bebauung wird ein Spielplatz erstellt.

Die neue Bepflanzung der südlichen Grundstücksgrenze soll eine lockere Bepflanzung z.B. aus Spitzahorn, Winterlinde, Rotdorn und Kastanie erhalten, dazwischen ist eine Bepflanzung mit blühenden Büschen vorgesehen, z.B. Pfaffenhütchen, Schneeball, gemeiner Flieder

Das gesamte Gelände bleibt für die Öffentlichkeit frei zugänglich.



Flurstück 26 bis 29:

Diese Flurstücke werden mit den dargestellten Gebäuden bebaut, welche Wohnungen beinhalten.

Sie erhalten eine Parkfläche mit Zuwegung, welche mit Rasengittersteinen befestigt werden.

Die den Ackerflächen zugewandte Nordseite dieser Flurstücke wird mit Großbäumen mit zwischengepflanzten Büschen als Wind- und Sichtschutz versehen.
(z.B. Spitzahorn, Feldahorn, Winterlinde, Rotbuche, Stieleiche, Kastanie, unterpflanzt mit Sanddorn, Schwarzdorn, Weißdorn)

Die Grundstücksgrenzen zu den Straßen werden aus Gründen des Sichtschutzes mit Wildrosen, Linguster und Schneeball abgepflanzt und hinterpflanzt mit vereinzelt blühenden Büschen wie gemeiner Flieder und Schneeball.

Die östliche Grundstücksgrenze erhält eine Abpflanzung aus Weidenhartriegel, gelber Hartriegel, Hasel, Hainbuche und Eibe.

Innerhalb des Grundstückes werden die Zuwege zu den Gebäuden angeordnet, welche nur im unmittelbaren Zugangsbereich zu den Gebäuden mit Waschbeton (weiß/schwarzer Bruch) belegt werden. Ansonsten werden die Wege bekiest.

Die verbleibenden Flächen werden als Wiesen wie vor beschrieben angelegt. Dazwischen werden verschiedene Staudenbeete angeordnet.

Die Stellplätze für PKW und Müllgefäße werden mit niedrigen Laubgehölzen abgepflanzt.

Flurstück 44:

Dieses Flurstück wird mit einem Doppelhaus bebaut.

Die Abpflanzung zur Straße soll wie vor mit Wildrosen erfolgen.

Die Ostgrenze soll mit Hartriegel, Hasel, Hainbuche und Eibe etc. bepflanzt werden.

Die Südgrenze erhält eine lockere Baumbepflanzung aus Spitzahorn, Winterlinde und Kastanie mit einer Zwischenbepflanzung aus blühenden Büschen wie gemeiner Flieder und Schneeball

Die verbleibende Grundstücksfläche erhält die Zuwege zu den Gebäuden, die restlichen Flächen werden als Wiese mit vereinzelt Staudenbeeten angelegt.

Flurstück 46 und 18:

Der vorhandene Teich und Ufersaum bleiben erhalten. Der Teich wird lediglich gereinigt und entschlammt und erhält aus der Regenentwässerung der neuen Gebäude neuen Wasserzulauf.

Die Flurstücke werden wie dargestellt mit Gebäuden, welche Wohnungen beinhalten, bebaut.

Die straßenseitigen Grenzen erhalten, wie vor beschrieben, eine Bepflanzung aus Wildrosen etc.

Die Südgrenze wird mit Weißdorn, Schwarzdorn und Sanddorn abgepflanzt.

Die verbleibende Grundstücksfläche erhält die Zuwege zu den Gebäuden, die restlichen Flächen werden als Wiese mit vereinzelt Staudenbeeten angelegt.

Die Wiesen beinhalten folgende Pflanzen:

Gräser:

Waldschwingel, Riesenschwingel, Rohrschwingel, Rotschwingel
Federschwingel, Perlgras, Waldtresse, Traubentresse, Wiesen-
rispengras, gemeines Rispengras, Knäuelgras, Honiggras, Wiesen-
hafer, Wiesenlieschgras, Ruchgras

Bei den Hecken werden folgende Sträucher verwandt:

Hundsrose, Filzrose, Heckenrose, Sanddorn, Weißdorn, Schwarzdorn,
gemeiner Schneeball, gemeiner Flieder, rote Heckenkirsche,
Linguster, Hartriegel, Pfaffenhütchen, schwarzer Holunder,
gelber Hartriegel, Weidenhartriegel, wilde Vogelbeere,
Vogelkirsche, Berberitze

Höhere Sträucher u. Kleinbäume:

Hainbuche, Eibe, wilde Vogelbeere, Feldahorn,
Silberweide, Haselnuß, Vogelkirsche,
Weißdorn, Rotdorn

Einzelbäume:

Spitzahorn, Purpurweide, Stieleiche, Roßkastanie, Hainbuche, Espe,
Birke, Bruchweide, Grauweide

Ökologische Bilanzierung der Eingriffsplanung zum Vorhaben- und Erschließungsplan, Unrow =====

Ökologische Beschreibung der bisherigen Situation

Die betroffene Fläche besteht aus Flurstück 21 bis 23,
Flurstück 26 bis 29, Teilfläche von Flurstück 44,
Flurstück 46 und 18,
Flur 6, Gemarkung Unrow, Gemeinde Ummanz.

Flurstück 21 ist bis auf einen bewaldeten Streifen am westlichen Rand und einer kleinen Gartenfläche am Ostrand des Flurstückes reine Ackerfläche.

Flurstück 22 ist mit der Ruine des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes bebaut, der Rest des Flurstückes wird als Verkehrsfläche benutzt, vor dem Gebäude befindet sich noch ein kleiner Streifen mit Vorgarten.

Flurstück 23 ist bis auf einen Bereich von 75 m im Osten des Grundstückes voll bewaldet, der vorgenannte Bereich ist im Norden bewaldet, ansonsten Brachland, welches mit dem ehemaligen Konsumpavillon bebaut ist. Die Fläche vor dem ehemaligen Konsumgebäude wird als Verkehrsfläche benutzt.

Flurstück 26 bis 29 ist mit dem alten Stallgebäude mit den Abmessungen von 14 x 40 m bebaut, weiterhin ist es mit Betonwannen (Dungkuhlen ?) versiegelt (Abmessungen ca. 15 x 30 m), die Hälfte von Flurstück 29 ist Wiese, die restliche Fläche ist Brachland, welches partiell mit alten Fundamenten und Bauschutt versiegelt ist.

Der Teilbereich von Flurstück 44 stellt die ehemalige Dungkuhle des Gutes Unrow dar.

Flurstück 46 ist Brachland, welches partiell mit alten Fundamenten versiegelt ist.

Flurstück 18 besitzt eine kleine Teichfläche, welche mit Bäumen und Sträuchern umwachsen ist.

Ökologische Bilanzierung des alten Zustandes:

Flächennutzung (Biotoptypen)	Fläche x Biotopwert	Biotopwertpunkte
<u>Flurstück 21:</u>		
Acker (4)	(6.700 - 20 x 20) x 0,3	1.890
Garten (7)	20 x 20 x 0,4	160
Wald (18)	2.996 x 0,8	2.396
<u>Flurstück 23:</u>		
Wald (18)	10.467 x 0,8	8.373
Brachland (16)	(2.000 - 10 x 20) x 0,7	1.260
Konsumgebäude (1)	10 x 20 x 0,0	0
Verkehrsfläche (3)	20 x 35 x 0,2	140
<u>Flurstück 22:</u>		
Wirtschaftsgebäude (1)	20,5 x 12 x 0,0	0
Verkehrsfläche (3)	25 x 30/2 x 0,2	75
Garten (7)	(959 - 246 - 375) x 0,4	135
<u>Flurstück 26 bis 29:</u>		
Scheune (1)	40 x 14 x 0,0	0
versiegelte Flächen (1) (15 x 30 + ca. 1.000 qm) (Fundamente etc.)	x 0,0	0
Wiese (7)	ca. 3.300/2 x 0,4	660
Brachland (16)	(8.029 - 560 - 1.650 - 1.450) x 0,7	3.058
<u>Flurstück 44: (Teilstück)</u>		
Dungkuhle (2) (gepflastert)	1.500 x 0,1	300
<u>Flurstück 46 u. 18:</u>		
Brachland (16)	2.411 x 80% x 0,7	1.350
versiegelte Flächen (1) (Fundamente etc.)	2.411 x 20% x 0,0	0
Wasserfläche mit Ufersaum (22)	1.224 qm x 80% x 0,8	783
Brachland (16)	1.224 qm x 20% x 0,7	171

Summe der Biotopwertpunkte		20.751
=====		

Ökologische Beschreibung der Eingriffsplanung:

Das Wirtschaftsgebäude, das Stallgebäude und der Konsumpavillon werden abgebrochen.

Das Gutsparkgelände wird mit einem Hauptgebäude in den Abmessungen von 15 x 30 m und 2 Seitengebäuden mit Abmessungen von je 12 x 20 m bebaut.

Die vorgelagerten Grundstücke werden mit insgesamt 4 Gebäuden entsprechend der Darstellung bebaut.

Zur besseren Erschließung der Flurstücke 26 bis 29 wird ein etwa 6 m breiter Weg ca. 30 m ins Grundstück geführt, dort wird ein Parkplatz in den Abmessungen von ca. 20 x 30 m angeordnet. Die Bepflasterung soll mit Rasengittersteinen erfolgen.

Weiterhin wird Flurstück 44 mit 1 Wohnhaus mit den Abmessungen ca. 12 x 16 m bebaut.

Die Waldflächen der Flurstücke 21 - 23 bleiben erhalten, lediglich eine Fichte muß der Bebauung weichen, dafür werden Ersatzbepflanzungen am Südrand von Flurstück 21 vorgenommen.

Das Gelände des ehemaligen Gutsparkes wird wieder in Parkgelände zurück verwandelt. (öffentliche Grünfläche, Park mit altem Baumbestand, extensiver Pflege und Nutzung)

Die Grundstücke werden aus Gründen des Windschutzes in ca. 3 - 5 m Breite mit Hecken und Bäumen umgeben.

Die restlichen Flächen werden zu Wiese und Gartenflächen umgewandelt.

Ökologische Bilanzierung der Eingriffsplanung:

Flächennutzung (Biotoptypen)	Fläche x Biotopwert	Biotopwertpunkte
<u>Flurstück 21 bis 23:</u>		
Öffentliche Grünfläche, Park mit altem Baum- bestand, extensive Pflege u. Nutzung (10)	ca. 110 x 150 x 0,8	13.200
+ ca. (20 x 35 + 10 x 20) x 0,8		720
Gebäude (1)	(15 x 30 + 2 x 12 x 20) x 0,0	0
Straßenfläche (1)	ca. 8 x 30 x 0,0	0
Wiese und Gartenfläche im Gebäudebereich (7)	(13.167 + 9.696 + 969 - 16.500 - 930 - 240 - 900) x 0,4	2.104
<u>Flurstück 26 bis 29:</u>		
Gebäude (1)	(50 + 20 + 20) x 12 x 0,0	0
Parkplatz u. Weg (3)	(6 x 30 + 20 x 30) x 0,2	156
Straßenfläche (1)	ca. 20 x 15 x 0,0	0
Abpflanzung der Grundstücksränder (20)	(220 x 3 + 100 x 5) x 0,7	812
neue Wiesen und Gartenflächen (7)	(8.029 - 1.080 - 780 - 300 - 1.160) x 0,4	1.883
<u>Flurstück 44:</u>		
Gebäude (1)	12 x 16 x 0,0	0
Wiese u. Gartenfläche (7)	(1.500 - 192) x 0,4	523
<u>Flurstück 46 u. 18:</u>		
Gebäude (1)	52 x 12 x 0,0	0
Straßenfläche (1)	18 x 18/2 x 0,0	0
Wasserfläche mit Ufersaum	wie vor	783
Wiese u. Gartenflächen (7)	(2.411 + 1.224 - 624 - 979 - 162) x 0,4	748
Summe der Biotopwertpunkte der Eingriffsplanung		20.929

=====

Zusammenfassung:

Biotopwertpunkte der Eingriffsplanung	20.929
" des Bestandes	20.751
	<hr/>
	178 > 0

d. h. die Eingriffsplanung ist ökologisch verträglich

Aufgestellt: Eppstein, im November 1993/Juni 1994

Lund - EA