

20.06.2006

Satzung der Gemeinde Altenpleen über die
Ergänzung des im Zusammenhang bebauten
Ortsteiles Altenpleen am südlichen Ortsrand

(Abrundungssatzung Altenpleen Süd)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 - 1.1 Charakteristik des Plangebietes
 - 1.2 Ziele und Zweck der Planung
 - 1.3 Rechtliche Grundlagen
2. Städtebauliche Konzeption
3. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
 - 3.1 Beschreibung der Biotoptypen
 - 3.2 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses
 - 3.3 Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen
4. Technische Ver- und Entsorgung
 - 4.1 Wasser und Abwasser
 - 4.2 Energieversorgung
 - 4.3 Kommunikation
 - 4.4 Entsorgung
 - 4.5 Straßenverkehr
5. Immissionen
6. Hinweise
 - 5.1 Bodendenkmalpflege
 - 5.2 Immissionen

1. Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Die von der Satzung betroffenen Flächen befinden sich im südlichen Rand des Ortsteiles Altenpleen zwischen dem Graben 14/4 im Osten, den Landwirtschaftsflächen im Süden, den mit einem Doppelhaus bebauten Grundstücken südlich an der Bahnhofstraße im Westen, und der im Zusammenhang bebauten Ortslage mit Einzelhäusern im Norden. Die derzeit nicht bebaubaren im Außenbereich liegenden aber über die Bahnhofstraße bereits erschlossenen Teile der Flurstücke 40/8 und 40/9 der Flur 5 Gemarkung Altenpleen werden als Pferdekoppel genutzt

Nördlich schließen sich die übrigen Flächen des überwiegend zu Wohnzwecken genutzten im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Altenpleen mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern an. Im Südwesten befinden sich Gebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes die zu Teilen zur Tierhaltung genutzt werden (vgl. Kap. 5)

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes verbleibt innerhalb der Ausweisung des genehmigten Teiles des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenpleen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Satzung sollen ausgehend vom prägenden Bestand am südlichen Ortsrand, ausgehend von der dort bereits vorhandenen Bebauung in Richtung Osten entlang der Bahnhofstraße die Flurstücke 40/8 und 40/9 in einer Tiefe von 50 Metern in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB einbezogen werden.

1.3 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998.

Da mit der Satzung

- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vorliegen,

wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2. Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Satzung verfolgt das Ziel auf den gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB einbezogenen bereits erschlossenen Flächen in einer Größe von ca. 4.132 m² künftig Baurecht zu schaffen. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sollen sich nach dem vorhandenen, diese Flächen prägenden Bestand richten.

Aufgrund der Eindeutigkeit der Prägung gem. § 34 BauGB aus der vorhandenen Bebauung ist keinerlei Erfordernis gegeben, im Abrundungsbereich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen. Hier sind eindeutig Wohnnutzungen prägend. Somit sind in den Ergänzungsflächen allgemein nur Wohngebäude zulässig.

Weiterhin ist aus der Prägung kein Erfordernis gegeben, im Ergänzungsbereich einzelne Festsetzungen zur Bauweise zu treffen. Diese Prägung stellt sich westlich und nördlich der Flächen als ein Gebiet mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise dar. Somit ist diese Bauweise auch in den Ergänzungsflächen zulässig.

Ebenso prägt der Bestand das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Geschosszahl mit einer eingeschossigen Bebauung eindeutig vor.

Zusätzlich lässt sich für das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die städtebauliche Dichte (Grundflächenzahl GRZ) keine zweifelsfreie Prägung für die Ergänzungsflächen aus der Umgebungsbebauung herleiten. Insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Bestand bewegt sich das Maß der baulichen Nutzung in einer großen Bandbreite. Für die Ergänzungsflächen erfolgt daher eine Festsetzung der GRZ von 0,25 um sich im Rahmen des ansonsten prägenden Bestandes im Ort Altenpleen mit relativ großen Grundstücken zu bewegen. Eine ausreichende Bebaubarkeit ist auf den 1.100 bis 1.750 m² großen einbezogenen Flurstücksteilen damit gegeben.

Die Festsetzung von bebaubaren Bereichen (Baufenster) erfolgt zum einen, um klarstellend die Prägung der westlich angrenzenden Bebauung mit einer südlichen Begrenzung der mit Gebäuden bebauten Flächen zur freien Landschaft aufzunehmen und zum anderen, um die auf den nördlichen Grundstücksteilen vorhandenen Baumbestand zu erhalten.

Die Gestaltung der Umgebungsbebauung ist so unterschiedlich, dass sich keine begründbaren Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen ableiten lassen.

Damit sind hinreichende Festsetzungen und örtliche Prägung zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung gegeben, ohne die Bauherren über Maß in ihren Baumöglichkeiten einzuschränken.

Die Dimensionierung der Abrundungsflächen ergibt sich aus der Tiefe von der Bahnhofstraße im Rahmen der Darstellung des Flächennutzungsplanes, welcher wiederum die ortsüblich Tiefe der genutzten Grundstücke am Rand der Ortslage aufnimmt.

Die westliche Grenze bildet das vorhandene bebaute Flurstück 40/7, welches nicht mit einbezogen wird. Die dortige Bebauung liegt derzeit auch im Außenbereich und die Nutzung genießt entsprechend Bestandsschutz, so dass hier die Abrundung nicht erforderlich ist.

Anm.:

Die zukünftige Beurteilung der Bebauung auf den Flurstücken 40/6 und 40/7 könnte ggf. nach Realisierung der Bebauung im Abrundungsbereich auch nach § 34 BauGB erfolgen. Jedoch ist dabei zu beachten, dass diese Flächen relativ näher zur vorhandenen Stallanlage im Südwesten liegen und sich aus den Immissionen (vgl. Kap. 5) Einschränkungen der Nutzung ergeben.

Die östliche Grenze bildet eine Linie in sieben Meter Abstand von der Böschungsoberkante des Grabens. Dieser Bereich entlang des Gewässers 2. Ordnung darf in keiner Weise baulich genutzt werden, so dass nach erfolgter Vermessung, die Abrundungsflächen hier ihre Begrenzung finden.

„Die Bebauung liegt im ausreichenden Abstand zum Gewässer II. Ordnung, Graben 14/4 nach § 81 Abs. 1 Landeswassergesetz.“ (LANDKREIS NORDVORPOMMERN, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, Grimmen, 16.05.2006)

„Die Abrundung grenzt unmittelbar an ein Gewässer II. Ordnung (Graben 14/4). Zur Sicherung der maschinellen Gewässerunterhaltung ist die Zuwegung am östlichen Rand des Abrundungsgebietes weiterhin zu sichern. Die Unterhaltungsarbeit am Gewässer erfolgt von beiden Seiten aus, so dass auch dort jeweils ein Arbeitsstreifen von mind. 5 m zur Befahrung und Ablage des Mäh- und Räumgutes weiterhin erhalten bleiben muss.“ (WASSER- UND BODENVERBAND „BARTHE/KÜSTE“, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, Stralsund, 09.05.2006)

Mit der Abrundungssatzung nach § 34 BauGB wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in ihrer Art und ihrem Maß in die Eigenart der (prägenden) Umgebung einpassen, ermöglicht. Die genaue Zulässigkeit wird im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren festgestellt.

3. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Entwurfs zur Abrundungssatzung „Altenpleen Süd“ der Gemeinde Altenpleen wird begleitend gemäß §§ 14-16 LNatG M/V eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt. Es soll geringfügig Wohnbauland bereitgestellt werden.

3.1 Beschreibung der Biotoptypen

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Altenpleen. Im Norden, Osten und Westen grenzt eine vorhandene Bebauung an. Südlich des Plangebietes erstreckt sich Grünland und nordöstlich Ackerland. Die Biotope im Geltungsbereich der Abrundungssatzung sind durch eine Nutzung als Pferdeweide beeinträchtigt. Es ist daher davon auszugehen, dass wenig spezialisierte Arten vorkommen. Folgende Biotope sind im Plangebiet vorhanden:

– Älterer Einzelbaum (2.7.1)

Im Norden des Plangebietes stehen relativ linear angeordnet ältere Einzelbäume, vorwiegend Eschen (*Fraxinus excelsior*), aber auch vereinzelt Pappeln (*Populus hybrida*). Unter den Bäumen hat sich eine nitrophile Hochstaudenflur entwickelt. Der Bereich der Gehölze wird als „Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [...]“ festgesetzt. Der Biotoptyp geht daher in die Bilanzierung nicht mit ein.

– Graben, zeitweise wasserführend, intensive Instandhaltung (4.5.4)

Die drei vorhandenen Gräben begrenzen das Plangebiet im Norden. Sie wurden als Entwässerungsgräben der angrenzenden Straße (außerhalb Plangebiet) angelegt. Sie werden vermutlich zweimal im Jahr gemäht und führen nur selten Wasser. Aufgrund ihrer Funktion

ist von einer Nutzungsänderung in Folge der Planung nicht auszugehen. Der Biotoptyp fließt in die Bilanzierung nicht mit ein.

– Intensivgrünland auf Mineralstandort (9.3.2)

Der überwiegende Anteil des Geltungsbereiches wird durch Intensivgrünland bestimmt. Der Biotoptyp umfasst eine Fläche von etwa 4.132 m². Er wird regelmäßig als Pferdeweide genutzt. Im Randbereich hat sich außerhalb der Einzäunung für die Pferde eine Hochstaudenflur entwickelt.

Auf der Weide dominieren folgende Arten: Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*)

In den Randbereichen dominieren folgende Arten: Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Geruchlose Kamille (*Tripleurospermum inodorum*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Wiesen-Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*)

Aufgrund der eher armen Artenzusammensetzung und der Tritt- und Verbisschäden infolge der Beweidung wird die Fläche nicht dem Biotoptyp Frischweide zugeordnet. Der Biotoptyp wird aufgrund der Hochstaudenflur in den Randbereichen mit einem Kompensationsfaktor von 1,5 bewertet.

Die folgende Tabelle zeigt die vorkommenden Biotoptypen mit ihrer Wertigkeit.

Tabelle 1: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status in M-V ²
2.7.1	Älterer Einzelbaum	4	3/2	
4.5.4	Graben, zeitweise wasserführend, intensive Instandhaltung	1		
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandort		1	

² Anmerkung: § gesetzlich geschütztes Biotop nach §20 LNatG M-V, Abs.1, (§) teilweise gesetzlich geschütztes Biotop nach §20 LNatG M-V, §27 gesetzlich geschützte Allee oder Baumreihe nach §27 LNatSchG M-V, BWB weiteres besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop

3.2 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vergl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16).

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§18-19 BNatSchG).

3.2.1 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch

oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades nach "Hinweise zur Eingriffregelung", 1999, S.97; zu berücksichtigen.

Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben gering beansprucht. Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand. Des Weiteren erstreckt sich der Eingriffsbereich auf einer Fläche, die vorrangig als Weide genutzt wird. Somit wird die Beanspruchung des Freiraumes mit dem Korrekturfaktor 0,75 in die Bilanzierung eingehen.

Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der Abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich. Für die vollversiegelten Flächen werden bei der Berechnung des Totalverlustes (Tabelle 2) laut Hinweise zur Eingriffregelung M-V 0,5 zum Kompensationsfaktor addiert.

In der folgenden Tabelle werden die vorhandenen Flächen, bei denen es zum Eingriff kommt, bezeichnet und ihre Wertstufen erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass der vorhandene Biotoptyp infolge des Eingriffs verloren geht bzw. in dessen Funktion verändert werden.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralsstandort	1.550	1	2 (1,5+0,5)	0,75	2.324
	Fläche gesamt	1.550				
	Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust					2.324

Von einem Totalverlust sind 1.550 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 2.324 betroffen.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandort	2.583	1	1,5	0,75	2.905
	Fläche gesamt	2.583				
	Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust					2.905

Von einem Funktionsverlust sind ca. 2.583 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 2.905 Einheiten betroffen.

In der Summe ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für Biotopverluste und Beeinträchtigungen von 5.229 Werteinheiten.

3.2.2 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

In der folgenden Tabelle werden die Kompensationsmaßnahmen mit ihrer Wertigkeit aufgeführt. Der Leistungsfaktor (LF) ist abhängig von der Entfernung des Ausgleiches zum Eingriff und von den Standortbedingungen und den Wirkungen der gewählten Ausgleichsfläche. Für die geplanten Kompensationsmaßnahmen wird ein Leistungsfaktor von 0,7 angesetzt, da sie angrenzend an den Eingriffsbereich entwickelt wird und damit mittelbare Beeinträchtigungen von der geplanten Bebauung auf die Ausgleichsmaßnahme ausgehen.

Tabelle 4: Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
K1	Anlegen eines Feldgehölzes	3.045	2,0	2,0	0,7	4.263
	Summe Fläche	3.045				
	Summe Flächenäquivalent für Biotope der Kompensationsmaßnahmen					4.263

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von 5.229 Einheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 4.263 Einheiten gegenüber. Es verbleibt somit ein Flächenäquivalent von 966 Einheiten.

3.3 Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensation des Totalverlustes und des Funktionsverlustes des im Eingriffsbereich vorkommenden Biotoptyps werden nachfolgend aufgeführte Maßnahmen durchgeführt.

Anlegen eines Feldgehölzes (K1)

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die das Plangebiet im Süden zur freien Landschaft hin abgrenzt, wird mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzt und auf Dauer erhalten. Es werden 30% Bäume und 70% Sträucher mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5m gepflanzt. Für die Baumgehölze werden leichte Heister, 1x- verpflanzt und für die Strauchgehölze 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80 verwendet.

Pflanzliste:

- a. Einzelbäume als Heister 150/175
Spitzahorn (*Acer platanoides*) 4%, Sandbirke (*Betula pendula*) 3%, Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*) 3%, Eberesche (*Sorbus aucuparia*) 3%, Stieleiche (*Quercus robur*) 4%, *Populus tremula* 3%, *Prunus avium* 3%, *Malus sylvestris* 4% und *Pyrus pyraeaster* 3%
- b. Sträucher 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80
Hainbuche (*Carpinus betulus*) 7%, Hartriegel (*Cornus sanguinea*) 2%, Haselnuß (*Corylus avellana*) 7%, Weißdorn (*Crataegus monogyna*) 8%, Stechpalme (*Ilex aquifolium*) 4%, Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) 4%, Schlehe (*Prunus spinosa*) 8%; Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*) 6%, Hundsrose (*Rosa canina*) 9%, Weinrose (*Rosa rubiginosa*) 7%, Brombeere (*Rubus fruticosus*) 5%, Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) 3%

Zum angrenzenden Grünland und zum Plangebiet wird ein Brachesaum von 5 m frei gehalten. Die Gehölzanzpflanzung wird mit einem Schutzzaun gegen Wildverbiss geschützt und mit einem dauerhaften Zaun zum Wohnbauland abgegrenzt. Eine Entwicklungspflege von drei Jahren

wird sichergestellt.

4. Technische Ver- und Entsorgung

4.1 Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Netz von der REWA GmbH gewährleistet. Anfallendes häusliches Abwasser wird über das im Ort vorhandene Netz in die Kläranlage eingeleitet. In der Bahnhofstraße ist sowohl eine Schmutzwasserkanalisation als auch eine Trinkwasserleitung vorhanden, an die die zu bauenden Hausanschlüsse in Absprache mit der REWA GmbH angeschlossen werden können. Genehmigungen gemäß § 38 Abs. 1 LWaG sind für diese Hausanschlüsse nicht erforderlich.

Auf dem nordwestlichen Rand des Flurstückes 40/8 befindet sich ein Schacht und in Richtung Osten bis zur Mitte des Flurstück eine Schmutzwasserleitung. Dafür wird in der Planzeichnung ein Leitungsrecht festgesetzt. Dieser Bereich darf nicht überbaut und bepflanzt werden.

Auf privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist im Rahmen der technischen Bestimmungen auf den Grundstücken selbst zu verwerten. Unter der Berücksichtigung der grundstücksbezogenen Voraussetzungen kann das Niederschlagswasser bspw. verdunstet werden, der Brauchwassernutzung zugeführt oder versickert werden.

Für den Verbleib des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zu erbringen. Sollten Versickerungsprobleme auf den Grundstücken existieren, kann der Bauherr durch eine anderweitige Verwendung und Rückhaltung die Regenwassermengen verwerten oder aber durch eine entsprechende Dimensionierung der Grundstücksflächen die Versickerung gewährleisten.

Anm.:

Nach grobem Überschlag wären bei der Annahme der ungünstigsten Bedingungen am Standort zur vollständigen Versickerung für bspw. ein durchschnittliches Einfamilienhaus mindestens ein 45 Meter langes, 1 Meter breites und 1,5 Meter tiefes Grabensystem mit dahinter geschaltetem Sandfilter und offener Mulde erforderlich. Jedoch verbleiben dem zukünftigen Bauherrn die o. g. alternativen Maßnahmen, der Rückhaltung und Verdunstung, die individuell untereinander und mit einer Regenrückhaltung und einer geschlossenen Versickerung kombiniert werden können.

„Unter der Voraussetzung, dass die (...) beschriebene Niederschlagsversickerung gewährleistet ist, kann die erlaubnisfreie Versickerung durch Satzung geregelt werden. Andernfalls ist hierfür die Errichtung eines Kanalnetzes mit Ableitung des Niederschlagswasser in den Graben 14/4 erforderlich.“ (LANDKREIS NORDVORPOMMERN, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, Grimmen, 16.05.2006)

4.2 Energieversorgung

Die Versorgung des Ortes mit Elektroenergie wird durch die e.on e.dis AG gewährleistet. Im Geltungsbereich befinden sich bereits Leitung und Anlagen des Unternehmens. Bei einer erforderlichen Umverlegung ist an die e.on e.dis rechtzeitig ein Antrag zu stellen. Bei den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind Abstände nach DIN VDE einzuhalten. Die vorhandenen Kabel dürfen weder überbaut noch freigelegt werden.

In der Bahnhofstraße befinden sich auch Niederdruckgasleitungen im öffentlichen Straßen-

raum und Hausanschlüsse des Energieversorgers e.on Hanse AG. Diese Leitungen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden. Es ist ebenfalls darauf zu achten, dass sich die Überdeckung der Gasleitungen nicht ändert.

4.3 Kommunikation

Altenpleen ist an das Netz der Telekom angeschlossen. Die Möglichkeit für weitere Anschlüsse ist gegeben.

Im Planungsbereich befinden sich keine Breitbandanlagen des Netzes der Kabel Deutschland, Geschäftsstelle Schwerin (u. a. Kabelfernsehen). Eine Neuverlegung von Anlagen ist derzeit nicht geplant.

4.4 Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern. Die Bahnhofstraße ist weiterhin uneingeschränkt für Müllfahrzeuge befahrbar.

4.5 Straßenverkehr

Die Erschließung wird über die Bahnhofstraße, die als Einbahnstraße funktioniert, an die Kreisstraße K 11 im Ort und damit an das weitere öffentliche Straßennetz gewährleistet.

5. Immissionen

Südwestlich der Abrundungssatzung befindet sich in einer mittlern Entfernung von ca. 175 Metern vom westlichen Rand der Satzung ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Aufgrund der Nähe und möglicher Geruchsbeeinträchtigungen für die Abrundungsflächen wurde im Vorfeld der Erstellung dieser Satzung eine Prognose zur Immissionssituation erstellt. Die „Emissions- und Immissionsprognose von Geruch zum Vorhaben Baugebiet „Altenpleen Süd“ (...) unter Beachtung der Vorbelastung (...) durch die vorhandene Rinderanlage (...)“ der LMS LANDWIRTSCHAFTSBERATUNG M-V/S-H GMBH, Bad Doberan vom Dezember 2004 kommt zu folgender Zusammenfassung:

„Zusammenfassend ist zu prognostizieren, dass Schutz vor und Vorsorge gegen erhebliche Geruchsbelastungen gegenüber der angrenzenden geplanten Wohnbaufläche im Baugebiet „Altenpleen Süd“ für die Immissionsorte 1 und 2 gegeben sind.

Der sich nach der VDI-RL 3474 (E) für die Rinderanlage ergebende volle Mindestabstand (zutreffend für Allgemeine Wohngebiete (WA)) von 177 m bleibt mit hinreichender Sicherheit von der östlich davon geplanten Wohnbebauung im Baugebiet „Altenpleen Süd“, Immissionsorte 1 und 2, entfernt.

Die für Allgemeine Wohngebiete (WA) zutreffende Isoplethe (nach der GIRL M-V) von 3 % Wahrnehmungshäufigkeit/Jahr in Echtzeit der Rinderanlage bleibt von den Immissionsorten 1 und 2 entfernt.

Die Geruchswahrnehmungshäufigkeit von Geruchsstunden beträgt 9,8 % (Flächenwert) für die Immissionsorte 1 und 2. Damit liegt der Wert unter 10 % Geruchsstundehäufigkeit/Jahr (zutreffend für Allgemeine Wohngebiete) entsprechend der GIRL M-V.

Voraussetzung ist dass die Rinderanlage den Stand der Technik erreicht bzw. die angeführten Maßnahmen zur Sicherung des Schutzes bzw. Erhöhung der Vorsorge realisiert werden.“

Damit ist die Nutzung der Abrundungsflächen hinsichtlich möglicher Immissionen aus der Tierhaltung für eine Wohnnutzung uneingeschränkt möglich.

„Grundsätzliche immissionschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. In der Nähe zum Satzungsgebiet befindet sich eine Rinderstallanlage. Die Gerüche für das Plangebiet wurden durch die LMS GmbH prognostiziert. Die Geruchsbelastung in dem Satzungsgebiet ist recht hoch und liegt dicht an der Zulässigkeitschwelle.“ (LANDKREIS NORDVORPOMMERN, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, Grimmen, 16.05.2006)


Von den südlich und östlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsemissionen auf den Satzungsgebiet einwirken, insbesondere wenn Wirtschaftsdünger ausgebracht werden. Diese zeitweiligen Emissionen sind im ländlichen Raum bei Unerheblichkeit hinzunehmen.

6. Hinweise

Im Geltungsbereich der Satzung sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altenpleen, den 20.06.2006


Behrmdt, Bürgermeister

planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.de

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen in Zusammenarbeit mit:

OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung
Auf den Hömern 7 18915 Brandshagen Tel. 038328 65 73 5 Fax 038328 65 73 4