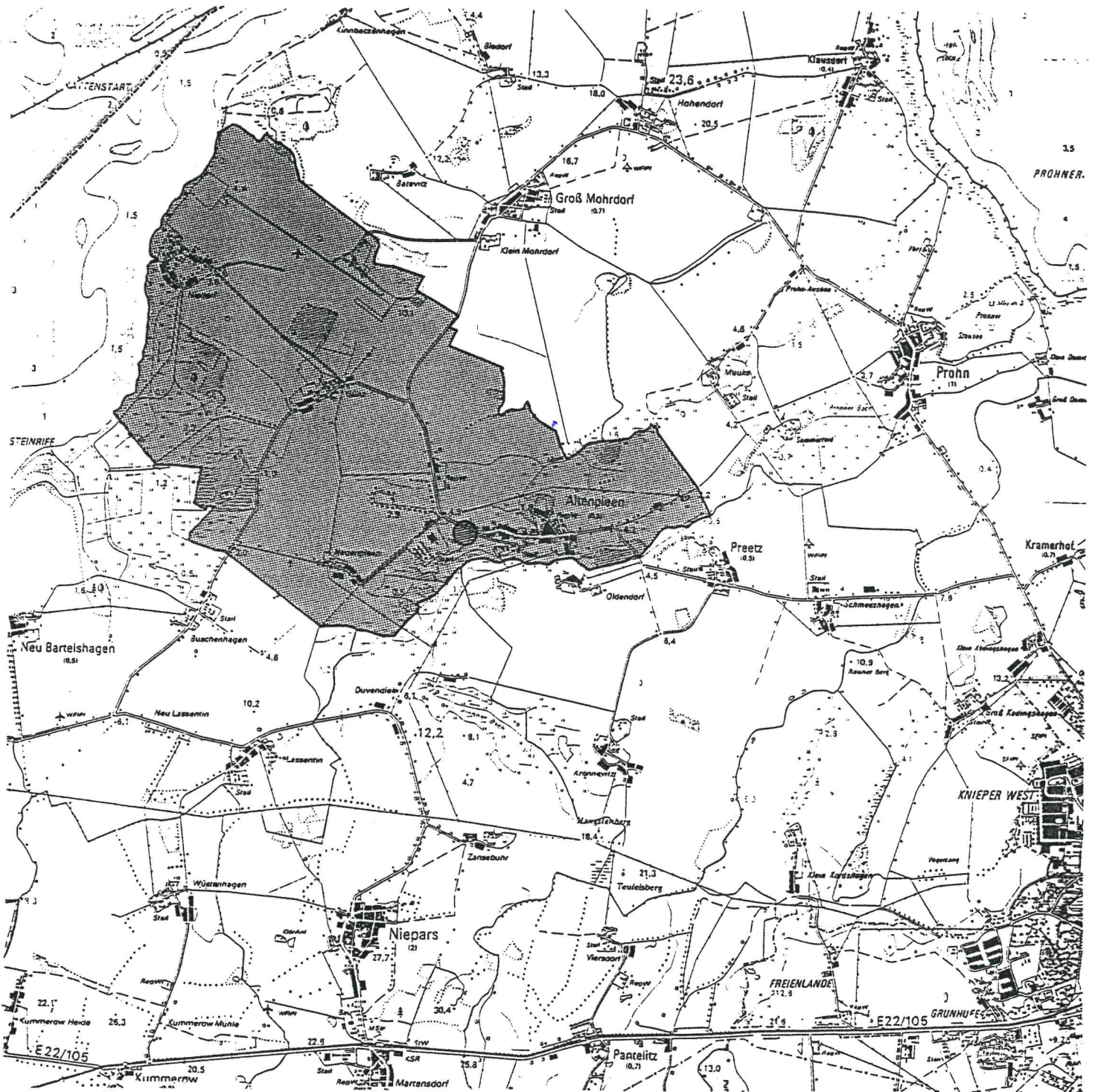




31.01.1996

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Altenpleen

für das Wohngebiet Altenpleen West am westlichen Ortsausgang von Altenpleen auf dem Flurstück 61 und teilweise berührend das Flurstück 63/4 der Flur 5 der Gemarkung Altenpleen zwischen der Landstraße Altenpleen - Günz im Norden, dem Weg mit dem Flurstück 60 im Osten, dem Flurstück 59 im Süden und dem Flurstück 62 im Westen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Altenpleen (Wohngebiet Altenpleen West)

1. Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsausgang von Altenpleen auf dem Flurstück 61 und teilweise berührend das Flurstück 63/4 der Flur 5 der Gemarkung Altenpleen zwischen der Landstraße Altenpleen - Günz im Norden, dem Weg mit dem Flurstück 60 im Osten, dem Flurstück 59 im Süden und dem Flurstück 62 im Westen. Es handelt sich hierbei um derzeit brachliegendes Ackerland und umfaßt eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand (Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege vom 10.01.1995) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt. Da Fundstellen jedoch nicht auszuschließen sind, müssen vom Erschließungsträger bestimmte Auflagen zur Benachrichtigung der Behörde über den Beginn der Arbeiten oder über eventuelle Funde beachtet werden. Diese Auflagen wurden nachrichtlich in den Text - Teil B übernommen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Ortschaft Altenpleen ist im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern Teil 1 als Ländlicher Zentralort ausgewiesen. Damit beschränkt sich die Ausweisung von Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf der Gemeinde selbst, aber auch auf den Bedarf, der im Nahbereich des ländlichen Zentralortes besteht. Dabei soll die Entwicklung im Rahmen der Erweiterung von Wohnbauflächen vor allem auf die Erweiterung von vorhandenen Siedlungen konzentriert werden. Die lebhafteste Nachfrage nach Grundstücken für Eigenheime zeigt der Gemeinde, daß viele jüngere Einwohner der Gemeinde selbst und aus den umliegenden Gemeinden aufgrund ihrer sozialen Bindungen hier seßhaft werden möchten. Es ist daher für die Gemeinde naheliegend, diesen Wünschen nachzukommen und mit der sinnvollen Ergänzung der vorhandenen Ortslage von Altenpleen zu beginnen.

Für die Gemeinde Altenpleen wird ein Eigenbedarf mit einer Zuwachsgröße von max. 70 WE als raumverträglich gewertet (lt. Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 08.12.1994). Die Gemeinde hat bereits einen Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen, der ein Bauvolumen von 64 WE ausweist. Der Vorhabenträger ist aber mit dem Wunsch nach einer Verringerung auf 30 WE an die Gemeinde und das Bauamt des Amtes Altenpleen herangetreten. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan und der noch nicht abgeschlossene Durchführungsvertrag verpflichten den Vorhabenträger aber zur Realisierung der 64 WE innerhalb eines festgesetzten Zeitraumes. Eine abschnittsweise Errichtung ist im Gegensatz zum Bebauungsplan nicht möglich. Daher wird die noch nicht genehmigte Satzung durch die Gemeinde aufgehoben und der Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch den Vorhabenträger auf ein Bauvolumen von 30 WE geändert. Damit überschreiten die durch den Bebauungsplan Nr. 1 maximal ermöglichten 17 WE und die vom Vorhabenträger geplanten 30 WE den als raumverträglich bewerteten Wert von 70 WE nicht.

2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenpleen weist in seinem Entwurf für das Plangebiet die entsprechende Fläche als Allgemeines Wohngebiet aus. Aufgrund der Notwendigkeit der Bereitstellung von Wohnbauland erklärt die Gemeinde, daß dieser Plan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dient. Der Bebauungsplan soll daher beschleunigt bearbeitet und beschlossen werden (§ 2 Abs. 1 bis 5 BauGB-MaßnahmenG), so daß er ggf. der Genehmigung des Flächennutzungsplanes vorangestellt werden kann (vorzeitiger Bebauungsplan aufgrund § 246a BauGB und § 8 Abs. 4 BauGB).

Nach bisherigen Rechtsverhältnissen ist das Plangebiet dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, so daß die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich wurde. Auf diese Weise werden langfristig Baurecht sowie die örtlichen Verkehrsflächen, Grünelemente und Ausgleichsflächen gesichert.

3. Städtebauliches Konzept

Aufgabe der städtebaulichen Konzeption war es, unter Berücksichtigung der vorhandenen Landschaftselemente eine aus wirtschaftlichen Gründen vertretbare Anzahl von Baugrundstücken für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser zu schaffen. Um die geplanten Neubauten verträglich in die Umgebung einzupassen, wurden insbesondere bei der Höhenentwicklung, der Dachform und der äußeren Gestaltung vorhandene Elemente übernommen. Zur freien Landschaft hin soll das Wohngebiet von einer zweireihigen Feldhecke abgegrenzt werden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das zu bebauende Gebiet stellt sich als Allgemeines Wohngebiet dar, da sich die erhöhten Anforderungen für Reine Wohngebiete aufgrund der umliegenden Nutzungen nicht gewährleisten lassen. Es ist eine einreihige Bebauung entlang der Landstraße Altenpleen - Günz geplant, die bei Bebauung mit Einfamilienhäusern maximal 11 Baugrundstücke umfaßt. In dem Bereich des Plangebietes, der der bereits vorhandenen Bebauung gegenüber liegt, wird eine dichtere und ggf. auch höhere Bebauung ermöglicht. Im restlichen Plangebiet ist nur eine eingeschossige Bebauung möglich. Dies schafft bei entsprechender Nachfrage der Bauinteressenten die Voraussetzung für maximal 17 Wohneinheiten. Da die Funktionsfähigkeit und die ausreichende Versorgung des geplanten Gebietes innerhalb des Ortsteiles Altenpleen gesichert ist, wurden nach § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen.

Mit den Ausnutzungszahlen von GRZ 0,25 bzw. 0,30 und GFZ 0,60 wird absichtlich das laut Baunutzungsverordnung zulässige Maß unterboten, um keine zu starke Verdichtung der Bebauung zu erreichen. Darüber hinaus sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nur im Rahmen des üblichen Maßes der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von zusätzlich 50 vom Hundert zulässig.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Vorgabe einiger gestalterischer Festsetzungen wird eine verträgliche Einpassung in die Umgebung garantiert. Zur Wahrung von möglichst günstigen Grundstückenutzungen für die Bauherren und zur Sicherung der individuellen Gestaltungsfreiheit sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen, aber nur bis zur hinteren Begrenzung des Hauptge-

bäudes, grundsätzlich zulässig. Entsprechend wird die Kannbestimmung der BauNVO durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan präzisiert.

5. Grünordnung

5.1 Aufgabe und Zielsetzung

Durch das weitgehende Fehlen einer detaillierten Landesgesetzgebung finden die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, ergänzt durch das "Erste Gesetz zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern" unmittelbar Anwendung. Entsprechend der im Bundesnaturschutzgesetz im § 8 vorhandenen Bestimmungen sind Eingriffe in Natur und Landschaft derart auszugleichen, daß keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Im Rahmen dieser Planung werden daher die aus einer Bestandsbewertung abgeleiteten Grünordnungsmaßnahmen dargestellt und als Festsetzungen in die Planzeichnung und den Text der Bebauungsplansatzung integriert.

5.2 Bestandsaufnahme und -bewertung

Bei dem überwiegenden Teil des Plangebietes handelt es sich um derzeit brachliegendes Ackerland ohne Großgrün. Entlang der Landstraße Altenpleen - Günz befindet sich vereinzelter Baum- und Strauchbestand. Bei dem vorhandenen Baumbestand handelt es sich um Neuanpflanzungen von Linden (*Tilia platyphyllos*) im Abstand von 6 m, sowie einigen Kirschen (*Prunus avium*) und Birnen (*Pyrus nivalis* Jacq.). Bei dem Strauchbestand handelt es sich um eine lückenhafte Reihe von Feldgehölzen mit Schlehe (*Prunus spinosa*), Weide (*Salix fragilis*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*), wobei die Schlehe (*Prunus spinosa*) dominiert. Den Abschluß des Plangebietes bildet eine Esche (*Fraxinus excelsior*). Der Strauchbestand wird als erhaltenswert eingestuft.

5.3 Maßnahmen der Grünplanung

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung ist mit einer Verringerung der vorhandenen Vegetationsfläche zu rechnen. Durch die Reduzierung der Flächenversiegelung auf ein Minimum sowie die landschaftliche Gestaltung der Rand- und Freiflächen und die vorgesehene Verrieselung oder erneute Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten.

Maßnahmen zum notwendigen Ausgleich des verbleibenden Eingriffs und zur landschaftlichen Einbindung der neuen Siedlung sind:

- Ergänzung und Erweiterung des vorhandenen Strauchbestandes mit den vorgegebenen Sträuchern an der Landstraße Altenpleen - Günz zu einer ca. 5 m breiten Hecke,
- Anlage eines Löschwasserteiches mit naturnaher Ufergestaltung,
- extensive Pflege der geschaffenen Grünanlagen,
- zusätzliche Baum- oder Strauchpflanzungen je angefangene 100 m² auf den privaten Grundstücksflächen,
- Grundstückseinfriedungen zu mindestens einem Drittel mit Laubholzhecken.

5.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 1,5 ha und ist bis auf einen Plattenweg unversiegelt und damit naturhaushaltswirksam.

Grundlage zur Ermittlung des Eingriffs auf der zur Neubesiedlung vorgesehenen Fläche sind folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Die vorhandene Versiegelung von 240 m² durch den Plattenweg entfällt.
- Die Bebauung der Grundstücke erfolgt unter voller Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,30 im Anschluß an die vorhandene Bebauung und GRZ 0,25 am Ortsausgang).
- Die Nebenanlagen, Wege, Zufahrten etc. können gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zusätzlich 50% der zulässigen Grundflächenzahl umfassen.
- Die Flächen der Nebenanlagen sind so wasserdurchlässig zu gestalten, daß hier nur eine 50%ige Beeinträchtigung der Bodenfunktion erfolgt.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in Teilbereichen wasserdurchlässig und -speichernd gestaltet, so daß hier die Beeinträchtigung mit 80% angesetzt wird.

Daraus folgt eine Versiegelung von insgesamt 3.255 m², die sich aus der Bebauung der Grundstücke und aus der öffentlichen Erschließung ergibt. Dem gegenüber stehen folgende Ausgleichsmaßnahmen:

- Es erfolgt eine Verdichtung des Gehölzstreifens an der Landstraße Altenpleen - Günz in 8 m Tiefe ab Straßenkante und mindestens 5 m Breite.
- Im westlichen Teil des Plangebietes wird innerhalb einer 900 m² große Fläche ein Löschwasserteich von 80 m² mit naturnaher Ufergestaltung angelegt, die restliche Fläche wird als extensiv gepflegtes Grünland entwickelt.
- Je 100 m² Grundstücksfläche werden 2 Bäume oder 1 Baum und 2 Sträucher angepflanzt, d. h. 218 Bäume bzw. 109 Bäume und 218 Sträucher auf den privaten Grundstücken.

Ausgleichsmaßnahme	Fläche	Ausgleichskoeffizient	Aufwertung
mehrreihige Hecke	1.150 m ²	1,5	1.725 m ²
Löschwasserteich	80 m ²	3,0	240 m ²
extensives Grünland	820 m ²	1,3	1.066 m ²
Summe			3.031 m ²

Bei einer Versiegelung von 3.255 m² und geplanten Ausgleichsmaßnahmen von 3.031 m², erstellt nach dem Bilanzierungsmodell Schleswig - Holsteins, werden zusätzliche Ersatzmaßnahmen auf einer Fläche von mindestens 224 m² erforderlich. Das wird durch Ergänzung des Gehölzstreifens von 35 m Länge und 5 m Breite gewährleistet (175 m², multipliziert mit dem Ausgleichskoeffizienten 1,5, ergeben einen Flächenausgleich von 262,5 m²). Die Gemeinde sieht vor, die Hecke um 1.100 m² auf gemeindeeigenem Gebiet zu erweitern. Das ergibt über die notwendigen Ersatzmaßnahmen hinaus eine Fläche von 837,5 m². Dadurch entsteht ein größerer Biotopflächenzusammenhang.

5.5 Sicherung der grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen erfolgen auf entsprechend gewidmeten öffentlichen oder privaten Flächen. Die Pflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches werden als Nachrichtliche Übernahmen in die Satzung übernommen. Die Gemeinde wird die öffentli-

chen Flächen in einem Zuge mit der übrigen Erschließung erstellen und anschließend unterhalten. Die auf privaten Flächen vorgesehenen Baum- bzw. Strauchpflanzungen sind jeweils mit Bauabnahme der Häuser fertigzustellen.

Aufgrund der detaillierten grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes verzichtet die Gemeinde auf die Aufstellung eines eigenständigen Grünordnungsplanes.

6. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes soll in Anbindung an die von Altenpleen nach Günz führende Kreisstraße geschehen. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über einen parallel zur Kreisstraße verlaufenden Weg, der als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen und höhengleich für alle Verkehrsteilnehmer ausgebildet wird.

Um die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs, die sich aus der Besiedelung des Gebietes ergeben, erfüllen zu können, ist die Anordnung einer ausreichenden Anzahl von Parkplätzen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Auf die detaillierte Darstellung in der Planzeichnung wurde jedoch aus Gründen der nicht genau festgelegten Grundstückszufahrten verzichtet.

Bei der Ausbildung von Knotenpunkten werden die laut Empfehlung zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) nötigen Sichtdreiecke zur Anfahrtsicht freigehalten. Die Dreiecksflächen liegen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, so daß eine Kennzeichnung von freizuhaltenden Flächen auf den privaten Grundstücken nicht notwendig ist.

7. Technische Ver- und Entsorgung

7.1 Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung wird von der REWA GmbH gewährleistet und erfolgt durch die auf der gegenüberliegenden Seite vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 AZ.

Die Löschwasserversorgung bei einem Dauerbrandfall ist lt. Hinweisblatt W 405 sicherzustellen. Die Löschwassermenge kann im erforderlichen Maße und mit ausreichendem Druck nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden. Daher wird im Geltungsbereich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Feuerlöschteich festgesetzt. Zur Sicherung einer ausreichenden Menge Löschwasser wird dieser zusätzlich an das Trinkwassernetz angeschlossen.

Für das Plangebiet ist eine zentrale Abwasserbeseitigung über den voraussichtlich noch 1995 fertiggestellten Schmutzwasserkanal in Richtung Stralsund zur dortigen Abwasserbehandlungsanlage vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes wird ein entsprechender Schmutzwasserkanal verlegt.

Eine Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird infolge einer sparsamen Versiegelung der Zufahrten, Stellplätze und Höfe o. ä. nicht erforderlich. Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser muß auf den Grundstücken verrieselt oder einer weiteren Verwendung (Brauchwassernutzung) zugeführt werden. Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser wird über einen entsprechenden Kanal mit zwischengeschaltetem Leichtflüssigkeitsabscheider in den Feuerlöschteich geleitet.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß evtl. vorhandene Entwässerungsanlagen auf den angrenzenden Nutzflächen durch die Bebauung in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

7.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom sichert die HEVAG durch Anschluß an das vorhandene Stromnetz.

7.3 Gasversorgung

Der Anschluß an das Erdgasnetz der HGW HanseGas GmbH ist im Zuge der Erschließung möglich.

7.4 Kommunikation

Das Fernsprechnetzt der Telekom soll möglichst kurzfristig aufgebaut werden. Die notwendigen Vorbereitungen für das Kabelnetz sollen bei der Konzeption der Erschließungsanlagen gleich mit vorgesehen werden. Dazu ist es notwendig, mindestens 8 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom AG (Niederlassung Rostock, Dienststelle PIL, Postfach 31 51, 18416 Stralsund) den Beginn und den Ablauf der Erschließungsmaßnahmen schriftlich anzuzeigen. Den Unterlagen ist die Bestätigung der Genehmigungsbehörde über die Rechtskraft des Bebauungsplanes beizufügen.

Um die Beschädigung bereits vorhandener Fernmeldeanlagen auszuschließen, sind durch die Bauausführenden spätestens 2 Wochen vor Baubeginn aktuelle Informationen über diese beim Fernmeldebaubezirk 23 (Barther Straße 72, 18437 Stralsund) einzuholen.

Die Brief- und Paketzustellung erfolgt durch die Deutsche Bundespost.

7.5 Entsorgung

Die Müllentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen und erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordvorpommern.

Während der Bauphase anfallender Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit zu behandeln. Im Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

8. Wechselwirkungen mit der Umgebung

8.1 Schallimmissionen

Das Plangebiet befindet sich an der Kreisstraße Altenpleen - Günz. Nachdem die bisherige Annahme der zukünftigen Verkehrsentwicklung basierend auf einer Zählung in Schmedshagen vom Mai 1994 sehr hoch erschien, wurde eine aktuelle Zählung am Standort durchgeführt. Aufgrund des Ergebnisses von 1.120 Fahrzeugen der vom Amt Altenpleen am 17.01.1996 durchgeführten Erfassung wurde die folgende Prognoserechnung gem. DIN 18.005 (Verweise Tab. u. Nr. siehe dort) für das Jahr 2010 durchgeführt. Die jahresdurchschnittliche tägliche Verkehrsstärke wurde zur Berücksichtigung saisonaler Schwankungen auf 1.400 Fahrzeuge erhöht und mit einer jährlichen Steigerung von 4 % hochgerechnet.

Jahresdurchschnittliche tägliche Verkehrsstärke		DTV	Kfz / 24 h	2.240
zulässige Geschwindigkeit		v	km / h	50
Korrektur für Straßenoberfläche	(Tab. 2)	ΔL_{StrO}	dB	-0,5
Zuschlag für Steigung	(Tab. 3)	ΔL_{Stg}	dB	0,0
Maßgebliche stündliche Verkehrsstärken und maßgebliche Lkw - Anteile	tags (6.00 - 22.00)		nachts (22.00 - 6.00)	
	M Kfz / h	p %	M Kfz / h	p %
Kreisstraße	0,06	7,5	0,008	3,8
Pegelminderung durch Einzelhindernisse	(Nr. 17 bis 22)	ΔL_z	dB	0,0
Pegelminderung durch Gehölz und/oder Bebauung	(Nr. 23)	ΔL_G	dB	0,0
Zuschlag für Straßenkreuzung in Abstand von weniger als 100 m.	(Tab. 6)	ΔL_K	dB	0,0

Unterteilung in Teilstücke			1	2	3	4	5	6	7
Länge	l	m	40,0	30,0	20,0	16,0	20,0	30,0	40,0
Abstand	s ₀	m	80,0	49,0	31,0	24,5	31,0	49,0	80,0
Höhendifferenz		H	m	0,0					

B. Ermittelte Orientierungswerte

1. längenbezogener Schalleistungspegel	ΔL_W	tags	73,28 dB
	ΔL_W	nachts	63,01 dB
2.1 resultierender Beurteilungspegel tags			55,44 dB
2.2 resultierender Beurteilungspegel nachts			45,17 dB

An der exponiertesten Stelle der Neubebauung wurde ein Beurteilungspegel tags von 55,44 dB und nachts von 45,17 dB ermittelt. Die Werte liegen maximal 0,44 dB über den Orientierungswerten von 55 und 45 dB. Aufgrund dieser geringen und damit zu vernachlässigenden Überschreitungen der Orientierungswerte sind keinerlei gesundheitgefährdende Belastungen zu erwarten.

Zur flächensparenden Baulandausweisung und geordneten Entwicklung des Ortsbildes wird von der Vergrößerung des Abstandes zwischen Straße und Bebauung abgesehen. Die zu erwartende Lärmbelastung in den Randbereichen ist soweit untergeordnet, daß eine Ausweisung von gemischten Bauflächen nicht erforderlich ist. Die Gemeinde bleibt bei der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, um der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung gerecht zu werden. Die Gemeinde empfiehlt den späteren Bauherren jedoch an der straßenzugewandten Gebäudeseite Lärmschutzfenster der Klasse I zu verwenden.

8.2 Geruchsimmissionen

Südwestlich des Plangebietes in ca. 250 m Entfernung befinden sich zwei Tierhaltungsanlagen, von denen ganzjährig Geruchsbelastungen ausgehen. In einem Gespräch mit den

Verantwortlichen der beiden landwirtschaftlichen Anlagen wurden die tatsächlichen und beabsichtigten Tierhaltungen ermittelt. Die von der ZBE verwaltete, dem geplanten Gebiet am nächsten liegende Anlage, die für 4.000 Jungrinder zugelassen ist, wird voraussichtlich in Zukunft geringer belegt werden. Hier ist von einer maximalen Belegung mit 1.000 Tieren (Schriftliche Bestätigung vom 06.06.1995) auszugehen, von denen 500 ein- bis zweijährige Mastrinder, 250 Mastkälber und 250 Rinder über 2 Jahren sein werden. Die südliche Anlage der Agrar GmbH und Co KG Altenpleen wird mittelfristig den Bestand verdoppeln, so daß hier 580 Milchkühe, 700 Jungrinder und 320 Kälber in Ansatz zu bringen sind. Weiterhin zu berücksichtigen ist die gemeinsame Gülleanlage, die mit einer natürlichen Schwimmedecke versehen ist. Unter Anwendung der VDI 3473/1 (Entwurf) ergibt sich bei der Annahme einer Stallbewertung von 75 Punkten innerhalb des größten Teiles des Geltungsbereiches eine Geruchsbelästigung, die in einem allgemeinen Wohngebiet nicht, für sonstige Wohnungen in einem Dorfgebiet jedoch hinzunehmen ist. Damit ist eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen.

Die Gemeinde hält an diesem Standort zur Ausweisung von Wohnbauflächen fest, da die zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes notwendige zügige Realisierung derzeit nur auf diesen, bereits gemeindeeigenen Flächen möglich ist. Die zu erwartenden Geruchsbelästigungen werden daher in der Abwägung soweit zurückgestellt, daß eine Ausweisung eines Dorfgebietes nicht erfolgt. Die Gemeinde bleibt bei der bodenrechtlichen Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, um der beabsichtigten zügigen städtebaulichen Entwicklung und der Deckung des dringenden Wohnbedarfes gerecht werden zu können.

Um alle Bauinteressenten auf die besonderen Bedingungen des Standortes rechtzeitig aufmerksam zu machen, wird in den textlichen Teil des Bebauungsplanes ein Hinweis zu den zu erwartenden Geruchsbelästigungen aufgenommen. Damit schützt die Gemeinde baurechtlich den Bestand und die derzeit bekannten Entwicklungsabsichten der Agrarbetriebe vor einer möglichen Beeinträchtigung durch die heranrückende Wohnbebauung.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Bei der neu zu besiedelnden Fläche und der Fläche für die Ausgleichsmaßnahme handelt es sich um ein Flurstück, das sich bereits im Besitz der Gemeinde befindet.

10. Kosten für die Gemeinde Altenpleen

Die Gemeinde Altenpleen hat die Entwicklungsgesellschaft der Gemeinde Kramerhof mit der Planung, der Erschließung und der Veräußerung der Grundstücke beauftragt. Die entstehenden Kosten werden bei der Berechnung des Verkaufspreises des erschlossenen Baulandes berücksichtigt und somit zu 100 % von den Erwerbern der Grundstücke getragen.

Altenpleen, 31.01.1196




Dinse, Bürgermeister

Dieses Werk unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 des Urheberrechtsgesetzes vom 09.09.1965 (BGBl 1 S. 1273). Vervielfältigungen oder Auszüge sind nur mit Zustimmung und unter Angabe des Planverfassers gestattet.

planung: blanck architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
Frankenstraße 34, 18439 Stralsund Tel. (03831) 28 05 22 Fax. (03831) 28 05 23