

**Bauleitplanung
des
Amtes Altenpleen**

Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7
der Gemeinde Altenpleen,
für das Sondergebiet
„Ferienhausgebiet ‚Am Prohner Weg‘“,
Ortsteil Altenpleen**

**Auftraggeber: Gemeinde Altenpleen über Amt Altenpleen
Bauplanungsamt
18445 Altenpleen · Parkstraße 2
Tel.: 03 83 23 / 4 59 - 16
Fax: 03 83 23 / 4 59 - 36**

**Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771
Fax: 0 38 21 / 88 91 772**

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 13. Oktober 2013

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	3
2.1	Landesraumordnungsprogramm	3
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	3
2.3	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 1996	4
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.5	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	5
3.	Baugebiet	5
4.	Lage und Größe des Plangebietes	5
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	6
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	6
7.	Planungsziele	6
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	7
8.1	Gestaltung des Baugebietes	7
8.2	Art der baulichen Nutzung	7
8.3	Maß der baulichen Nutzung	8
8.4	Graphische Darstellung des Vorhabens	8
8.5	Städtebauliche Vergleichswerte	9
8.6	Infrastruktur und Einrichtungen	10
8.7	Verkehrerschließung	10
9.	Auswirkungen der Planung	10
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	11
10.1	Elektroenergieversorgung	11
10.2	Straßenbeleuchtung	12
10.3	Wasserversorgung	12
10.4	Heizung	12
10.5	Feuerlöscheinrichtung	12
10.6	Fernmeldeeinrichtung	13
10.7	Kommunikation	14
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	14
10.9	Abwasserbeseitigung	15
10.10	Abfallbeseitigung	16
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	16
12.	Altlasten	16
13.	Naturschutz	17
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	17
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	17
14.	Immissionsschutz	18
15.	Hochwasser- und Küstenschutz	18
16.	Kataster- und Vermessungswesen	18
17.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	19
18.	Kostenschätzung	20
19.	Durchführungsvertrag	20
20.	Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.7, für das Sondergebiet „Ferienhausgebiet „Am Prohner Weg“, Ortsteil Altenpleen	21

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 22. Mai 2012 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein digitaler Auszug aus der ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) sowie ein analoger Auszug aus der ALK im Maßstab 1:2000 des:

Landkreis Vorpommern - Rügen
Fachdienst Kataster und Vermessung
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

vom: 14. Juni 2012

2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

2.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm wurde im Juli 1993 für verbindlich erklärt. Es ist Rechtsgrundlage für eine Raumordnung im Lande Mecklenburg-Vorpommern und regelt Aufgaben, Grundsätze und Organisation der Raumordnung und Landesplanung im Land Mecklenburg-Vorpommern und in den Planungsregionen. Auf Grundlage des Landesraumordnungsprogrammes werden die Regionalen Raumordnungsprogramme der einzelnen Regionen des Landes entwickelt.

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern wurde am 19. August 2010 durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

Die Gemeinde Altenpleen liegt im Planungsgebiet des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern. Entsprechend gelten die Vorgaben des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) in seiner gültigen Fassung vom August 2010.

Gesamträumliche Entwicklung

Die Gemeinde Altenpleen ist als Ländlicher Zentralort mit den Orten des Nahbereiches Groß Mohrdorf, Klausdorf, Kramerhof, Preetz und Prohn der Planungsregion Vorpommern zugeordnet.

Der Ort Altenpleen gehört zum Amt Altenpleen und liegt in ca. 7,0 km Entfernung vom Stadtgebiet Stralsund. Das Plangebiet gehört damit zum ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis (Differenzierung der räumlichen Entwicklung und Zentrale Orte). Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP VP bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

Nach Ziffer 3.1.1(4) ist der Ort Altenpleen als strukturschwacher Raum eingestuft. Nach Ziffer 3.1.1(5) sollen in den strukturschwachen ländlichen Räumen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt werden. Mit der Entwicklung zusätzlicher wirtschaftlicher Funktionen für die Orte in diesen Räumen sollen die Räume so stabilisiert werden, dass sie einen attraktiven Lebensraum für die Bevölkerung bieten. Nach Ziffer 3.1.1(6) sollen als wirtschaftliche Grundlagen für die strukturschwachen ländlichen Räume zum Beispiel die Bereiche Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Lebensmittelwirtschaft, nachwachsende Rohstoffe und erneuerbare Energien unterstützt werden.

Tourismusräume

Der Ort Altenpleen liegt in einem Tourismusedwicklungsraum. Nach Ziffer 3.1.3(6) sollen die Tourismusedwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Nach Ziffer 3.1.3(10) ist das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen.

Landwirtschaftsräume

Die an der Ortslage angrenzenden Freilandflächen sind als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft eingeordnet. In diesen soll nach Ziffer 3.1.4(1) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Der Ort Altenpleen wird nach Ziffer 3.3(4) als Siedlungsschwerpunkt eingestuft, und dient damit der Sicherung der ortsnahe Grundversorgung. Weiterhin soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

2.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 1996

Die Ortslage Altenpleen liegt laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan von 1996 in der Planungsregion Nordvorpommern und wird der Großlandschaft „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ zugeordnet.

Zum Plangebiet selbst werden keine speziellen Aussagen getroffen bzw. Maßnahmen benannt.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Altenpleen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan auf Flächen für die Landwirtschaft. Im Rahmen der III. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB) die Änderung der Nutzung von Flächen für die Landwirtschaft in Sonderbauflächen.

Der Aufstellungsbeschluss zur III. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erfolgte am 22. Mai 2012 durch die Gemeindevertretersitzung.

2.5 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Für den Geltungsbereich bestehen bisher keine Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen.

3. Baugebiet

Gemeinde Altenpleen
Gemarkung Altenpleen

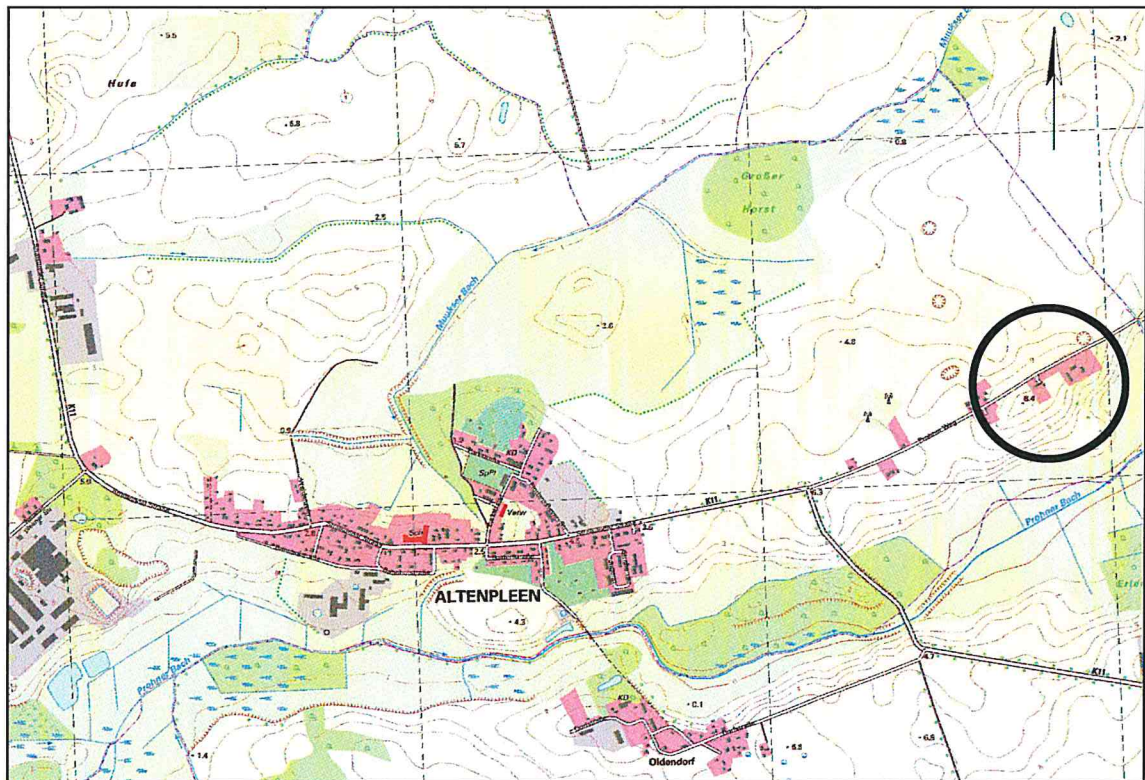
- Flur 3
 Flurstück: 3/3 tlws.

4. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt am östlichen Rand der Ortslage Altenpleen. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Gemeindestraße „Prohner Weg“ mit angrenzenden Ackerflächen
- im Osten durch Grün- und Weideflächen
- im Süden durch Grün- und Weideflächen sowie einem Kleingewässer
- im Westen durch das bebaute Grundstück „Prohner Weg 1“

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A „Planzeichnung“ zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:250. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.100,0 m².



Übersichtsplan - ohne Maßstab

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV)

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die angrenzenden Wohnhausbebauungen kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für die geplante Bebauung (Zelte mit Einzelfundamente) geeignet ist.

Der obere, nicht abgedeckte Grundwasserleiter befindet sich mit einem geringen Flurabstand innerhalb der durchlässigen Decksandschichten mit einem Flurabstand des Grundwassers von durchschnittlich 0,5 bis 0,8 m.

Geomorphologisch ist der Standortbereich flach wellig und liegt zwischen 7,00 m im Norden und 4,00 m über HN im Süden.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt angrenzend am östlichen Rand des Ortes Altenpleen innerhalb von Einzelhausbebauungen. Es wird im Norden durch die Gemeindestraße „Prohner Weg“ mit angrenzenden Ackerflächen, im Osten und Süden durch Weideland sowie im Westen durch vorhandene Wohnhäuser der Ortslage Altenpleen umgeben.

Die bisherige Nutzung des Plangebietes erfolgte als Garten, teilweise mit Grünflächen, im nördlichen Bereich sowie durch Beweidung von Grünflächen im südlichen Teil. Einzelbäume und Kleingehölze sind nicht vorhanden.

Der gesamte Bereich des Plangebietes, abgesehen von der vorhandenen Zufahrt, ist unbebaut.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Fließende Gewässer sind im Geltungsbereich und deren Umgebung ebenfalls nicht vorhanden. Südlich des Plangebietes liegt ein kleiner Teich innerhalb der Wiesenflächen.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Gemeinde Altenpleen folgend, sollen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.7 ein Sondergebiet, das der Erholung dient, in der Ortslage Altenpleen ausgewiesen werden.

Ziel ist es, an der östlichen Grenze der Ortslage Altenpleen ein kleinflächiges Ferienhausgebiet zu schaffen, das sich an den vorhandenen „Bauernhof“ am „Prohner Weg 1“ räumlich anschließt. Der „Bauernhof“ ist nicht historisch gewachsen, beherbergt aber bereits eine Vielzahl von Haustieren, wie Pferde, Rinder, Schweine bis hin zu Kleintieren, die durch die Grundstückseigentümer versorgt werden.

Hinzu kommen ein Nutzgarten mit vielfältigsten Obstsorten sowie ein Bereich für den Gemüseanbau.

Ruhesuchende sollen in dieser ländlichen Umgebung eintauchen können und am täglichen Geschehen auf dem Bauernhof teilhaben. Um dies zu ermöglichen, ist der Neubau von Unterkünften notwendig.

Vorgesehen ist die Errichtung von fünf kleinräumigen Ferienhäusern, die als Urlaubsunterkunft genutzt werden sollen. Dabei spielt die einfache Ausstattung der Quartiere sowie die naturnahe Lage auf dem Bauernhof eine Schlüsselrolle.

Den Gästen soll ein ganz besonderes Urlaubserlebnis geboten werden. Jedes Ferienhaus ist einfach ausgestattet und beinhaltet einen Wohn- und Schlafbereich,

eine Kochnische sowie ein WC mit Waschmöglichkeiten. Ohne übertriebenen Komfort und Luxusausstattung sollen die Urlauber von der ersten Minute an in das lebenswerte Landleben im Rhythmus vergangener Tage abtauchen können. Die Ferienhäuser, die in Zeltform errichtet werden, sind sehr geräumig und lassen mit ihrer Einrichtung im Stil einer traditionellen Bauernstube das wahre Leben auf dem Lande Wirklichkeit werden.

Die Anzahl der denkbaren Gäste zu einem Zeitpunkt wird durch den künftigen Betreiber der Ferienhäuser mit maximal zehn Personen angegeben. Die Festlegung der begrenzten Gästekapazität erfolgt im Durchführungsvertrag.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen über die Gemeindestraße „Prohner Weg“.

Die Parkflächen sowie die fußläufige Zuwegung zum direkten Ferienhausgebiet werden in einfacher Bauart durch eine Schottertragschicht mit sandgeschlämmter Deckschicht ausgebildet. Am Standort der Ferienhäuser erfolgt keine Art von befestigten Flächen. Die vorhandene Grünfläche bleibt bestehen bzw. wird wieder neu angelegt. Damit werden die notwendigen Verkehrsflächen im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht versiegelt. Die Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen ist über die vorhandene Zufahrt des Grundstückes „Prohner Weg 1“ gesichert bzw. direkt über das östlich angrenzende Dauergrünland möglich.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Altenpleen liegt gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu 100% auf „Flächen für die Landwirtschaft“ und soll im Parallelverfahren in der III. Änderung des Flächennutzungsplanes in „Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet“ geändert werden.

8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

8.1 Gestaltung des Baugebietes

Auf die Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird nicht verzichtet, obwohl dies gemäß § 12 Absatz 3 BauGB möglich wäre.

Um an diesem Standort ein kleingliedriges Gebiet zu entwickeln, das der Erholung dienen soll, ist die Errichtung von fünf Ferienhäusern mit einer entsprechenden verkehrstechnischen Anbindung vorgesehen.

Durch die beabsichtigte untergeordnete Bebauung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur einzelne konkrete Festsetzungen getroffen.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

Die Festsetzung „Einfriedungen“ unter Teil B der Satzung gilt bei Bedarf für die gesamte Fläche mit den Ferienhäusern, da es eventuell notwendig wird, den Bereich zu schützen.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als Sondergebiet ausgewiesen. Das Ferienhausgebiet dient vorwiegend der Errichtung von Ferienhäusern, die überwiegend und auf Dauer einem

wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur. Zulässig nach § 10 Absatz 4 BauNVO sind Ferienhäuser, Anlagen für sportliche / spielerische Betätigung sowie Räume für touristische Dienstleistungen. Die Festsetzung von Räumen für touristische Dienstleistungen soll die Möglichkeit öffnen, z.B. einen Fahrradverleih zu integrieren.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch den Teil A und den Teil B werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen. Dem Planungswillen der Gemeinde Altenpleen entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden, die dem Charakter eines kleinflächigen Erholungsgebietes entspricht und sich dabei gediegen in die Umgebung einpasst.

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für die fünf überbaubaren Grundstücksflächen konkrete Kennzahlen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientieren sich an das Mindestmaß eines angenehmen Ferienhauses.

Die Planzeichnung soll durch den Bürger „lesbar“ sein. Aus diesem Grund bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl bestehen.

Baugrenzen

Für alle geplanten Ferienhäuser einschließlich des Nebengebäudes wird nur eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Damit kann sowohl die Anordnung als auch die Größe der baulichen Anlagen auf dem Grundstück flexibler erfolgen. Entsprechend wird damit die vorher favorisierte Festsetzung der konkreten Lage der Ferienhäuser aufgegeben.

Die Grundflächen der geplanten Bebauung sind durch Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Innerhalb des Baufensters können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Höhen

Die neu zu errichtenden baulichen Anlagen im Plangebiet dürfen die maximale Firsthöhe nicht überschreiten. Die Festsetzungen der Höhen verfolgen das Ziel, innerhalb des Plangebietes die Dominanz der Bebauung gegenüber der freien Landschaft so gering wie nötig zu halten.

Der Bezugspunkt für die Höhen von baulichen Anlagen liegt bei 4,50 m über HN.

Haustypen / Höhe der baulichen Anlage / Bauweise

Die Festsetzung zu dem Haustyp wurde auf Grundlage des Vorhabens gefasst. Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird auf die Zahl der Vollgeschosse zugunsten der Höhe der baulichen Anlagen verzichtet.

Zulässig ist im Plangebiet die offene Bauweise, die ebenfalls auf Grundlage des Vorhabens festgesetzt wurde.

Nebenanlagen

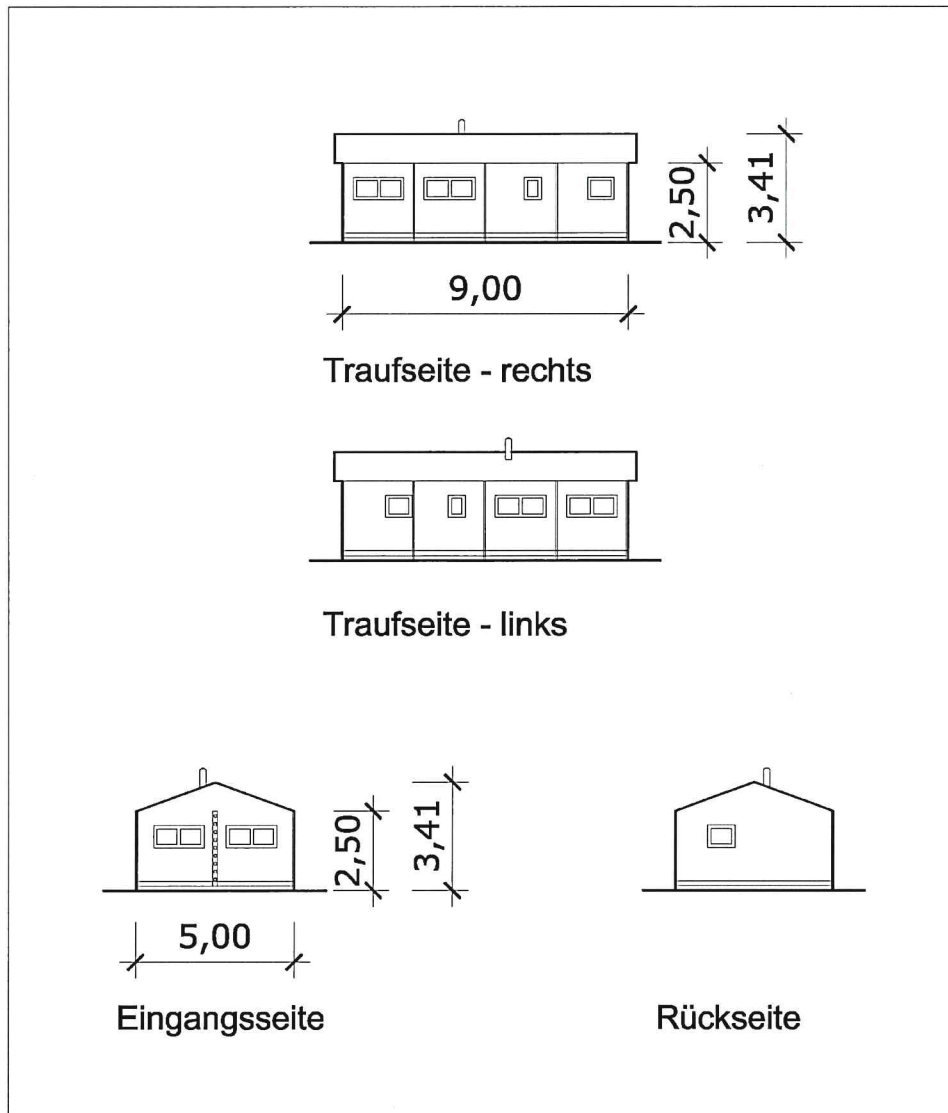
Innerhalb des Geltungsbereiches soll ein Nebengebäude, das dem Nutzungszweck des Ferienhausgebietes dient und das seiner Eigenart nicht widerspricht, errichtet werden.

8.4 Graphische Darstellung des Vorhabens

Hinweis: Die Darstellung der Ansichten des Vorhabens entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und bildet gemäß

§ 12 Absatz 1 BauGB die Grundlage des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Altenpleen und dem Investor. Die Darstellung nimmt jedoch nicht am Normcharakter dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes teil (vgl. § 12 Absatz 3a BauGB).

Stand: 17. Juli 2012



8.5 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	2.100,0	100,00
Grundstücksfläche SO, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,4, max. 0,6 laut §19 Abs.4 BauNVO	1.500,0	71,43
Private Grün- und Gartenflächen	900,0	(42,86)
Private Verkehrsfläche	600,0	(28,57)

8.6 Infrastruktur und Einrichtungen

Im kleinflächigen Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen, da es lediglich der saisonalen Unterbringung von Urlaubern dient. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind in Stralsund bzw. teilweise im Ort Altenpleen selbst vorhanden.

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs befindet sich an der Kreisstraße NVP 11.

8.7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt mit der nördlichen Plangebietsgrenze direkt an der Gemeindestraße „Prohner Weg“. Der Bau von Erschließungsstraßen ist nicht notwendig.

Die notwendige Anzahl von fünf Stellplätzen wird innerhalb des Geltungsbereiches ausgewiesen. Zudem ist ein behindertengerechter Stellplatz vorgesehen.

Durch bauliche Anlagen oder Bepflanzung ist zu sichern, dass die Parkplätze nicht direkt vom „Prohner Weg“ sondern nur über den als Zufahrt angelegten Weg erreicht werden können.

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an die Straße „Prohner Weg“ zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist in der Straße „Prohner Weg“ gesichert. Das Grundstück ist direkt gut erreichbar.

9. Auswirkungen der Planung

Die Planung des Sondergebietes „Ferienhausgebiet „Am Prohner Weg“ mit einem Raumangebot von fünf Ferienhäusern hat keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen. Die Planung bildet mit dem Grundstück „Prohner Weg 1“ eine Einheit.

Das Gelände wird in seiner grundlegenden Topographie nicht verändert. Geländemodulationen sind aufgrund der einfachen Topographie nicht notwendig.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die zu erarbeitenden Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, im Zuge der Hochbauplanung zur Stellungnahme zuzuleiten.

Gemeinsam mit dem Bauantrag sind unter anderem folgende Bauunterlagen einzureichen:

- Bauprojekt, inklusive Baubeschreibung

- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- Darstellung der Technologie
- genaue Anlagenbeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherungsgesetz.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Zu beachten sind jedoch bei der weiteren Überplanung die Informationen des Merkblattes über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.

Im Plangebiet stehen die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers im Vordergrund. Die betrachteten Flächen sind nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung weder „Vorranggebiete für Wassergewinnung“ noch „Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung“. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht.

Das Plangebiet wird von der Richtfunkverbindung „Lüdershagen - Baltic 1“ der 50 Hertz Transmission GmbH überquert. Im Plangebiet beträgt die maximal zulässige Bau-, Bewuchs- und Arbeitshöhe 24,0 m über HN.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E.ON edis AG gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Kabel der E.ON edis AG, die bei der Erschließung zu beachten sind.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, einschließlich eines Lageplanes mit der Darstellung der Baugrenzen, an die E.ON edis AG zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die E.ON edis AG zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten.

Weitere Anlagen der E.ON edis AG dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen nicht unter- bzw. überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Eine erforderlich werdende Einweisung durch den Netzmeister ist rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im öffentlichen Straßenraum möglich. Bestehende Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen der E.ON edis AG sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Grundsätzlich besteht die Forderung der E.ON edis AG, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS). Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen dem von der E.ON edis AG geplanten Kabel und der geplanten Begrünung (Einzelbaumpflanzungen) unbedingt einzuhalten. Einer Überbauung der Kabel wird nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg in Richtung Bebauung einzuordnen. Dazu sind Flächen im öffentlichen

Raum von 1,1 x 0,5 m erforderlich. Auf privatem Grund sind für Elektrokabel Leitungsrechte einzuräumen.

Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die E.ON edis AG nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlussbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der WE, der Versorgungsstrukturen (Nutzungsliste) und -medien sowie des geplanten Leistungsbedarfes erarbeitet.

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“

Durch den Erschließungsträger ist eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

10.2 Straßenbeleuchtung

Eine öffentliche Straßenbeleuchtung ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA). Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung. Bei Bedarf sind Anträge zum Anschluss direkt an die REWA zu stellen.

Ein Ausbau des vorhandenen Systems der Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich ist nicht erforderlich.

Eine Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Seitens der regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) besteht keine Bereitstellungspflicht von Löschwasser.

Sollten Trinkwasserleitungen im Zuge der Planausführung neu verlegt oder baulich verändert werden, aus denen Wasser für die Öffentlichkeit bereitgestellt wird, bedarf es nach Fertigstellung der Anlage eine Trinkwasserbeprobung (nach Trinkw-Vo) durch ein akkreditiertes Labor.

10.4 Heizung

Die Versorgung für Heizzwecke wird durch Elektroenergie sichergestellt bzw. erfolgt durch einen Kamin.

10.5 Feuerlöscheinrichtung

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Dabei sind unter anderem folgende Belange zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,

- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.)

Zwischen der Gemeinde Altenpleen und der regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) besteht ein gültiger Vertrag vom 20.01.2004, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt.

Gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig. Danach befindet sich der nächstgelegene Hydrant in der Nähe zum „Prohner Weg 8“ mit einer Entfernung von ca. 800,0 m.

Somit muss die garantierte Bereitstellung von Löschwasser durch andere ergänzende Maßnahmen gemäß DVGW 405 Abschnitt 8 gewährleistet werden.

Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m³/h über zwei Stunden ist aus dem Versorgungsnetz sowie aus dem südlich vom Plangebiet angrenzenden Teich zu sichern. Dieser befindet sich in einem Abstand von knapp 50,0 m zum Plangebiet. Eine weitere Möglichkeit der ständigen Löschwasserentnahme bietet der in ca. 250,0 m verlaufende „Prohner Bach“.

Der Teich wurde umfassend renaturiert und weist eine Wasserfläche von ca. 10,0 m x 15,0 m auf. Vom Uferbereich nimmt die Wassertiefe stetig zu und beträgt mittig des Teiches ca. 2,0 m. Entsprechend kann mit einer mittleren Wassertiefe von einem Meter gerechnet werden. Dies ergibt ein mittleres Wasservolumen von 150,0 m³. Damit kann die gesetzlich festgelegte Mindestfeuerlöschmenge bereitgestellt werden. Am nördlichen Ufer des Teiches wird eine befestigte Aufstellfläche für die Feuerwehr geschaffen. Dazu werden Betonplatten auf einer Schottertragschicht verlegt. Im weiteren Aufstellbereich der Feuerwehr kommt zudem Schotterrasen zum Einsatz, um ein gefahrloses Befahren zu ermöglichen.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Angrenzend am Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG eine Aufgabegenehmigung einholen.

Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens aber zwei Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz der Deutsche Telekom AG müssen jederzeit möglich sein. Aus wirtschaftlichen Gründen sind für eine unterirdische Versorgung gegebene Forderungen der Deutschen Telekom AG bei den Erschließungsplanungen zu berücksichtigen.

Für die Maßnahme vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.7 „Am Prohner Weg - Urlaub auf dem Bauernhof“ ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem

Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T - Com erforderlich. In diesem Zusammenhang benötigt die Deutsche Telekom AG folgende Angaben oder Unterlagen:

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, Geschäftsführer oder Bevollmächtigter, ggf. verantwortlicher Bearbeiter des Erschließungsträgers

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, verantwortlicher Bearbeiter des beauftragten Ingenieurbüros

Geografische Darstellung des Bebauungsplangebietes mit Markierung der Teilflächen

Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung

Aussagen zur geplanten Koordinierung

Koordinierter Leitungsführungsplan

Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche

Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast

Informationen zur späteren öffentlichen Widmung

Detailangaben zu den Flurstücken (Nummer, Flur, Gemarkung)

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Absatz 1 der Telekommunikations - Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T - Com eine Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abzugeben. Die T - Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Absatz 2 TKV abgeben.

Für die Telekommunikationsinfrastruktur der T - Com in privaten Straßen und Wegen, sofern sie zur Versorgung mehrerer für einen späteren Zeitpunkt geplanter, privater Grundstücke und Gebäude dient, veranlasst der Grundstückseigentümer die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die T - Com. Hierfür stellt der Investor der T - Com eine Eintragungsbewilligung aus.

10.7 Kommunikation

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH.

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

Grundsätzlich fällt im Geltungsbereich kein Niederschlagswasser an, das aufgefangen und abgeleitet werden kann. Somit bleibt auch nach Planrealisierung der gegenwärtige Zustand erhalten.

Die fünf Ferienhäuser werden auf Einzelfundamente gegründet. Entsprechend kann das Niederschlagswasser selbst unterhalb der Ferienhäuser versickern.

Bei der Ausführung der geplanten Ferienhäuser ist ein Auffangen des Niederschlagswassers nicht möglich, da eine Dachentwässerung nicht vorhanden ist. Das anfallende Regenwasser läuft an den Seitenwänden der Ferienhäuser ab und versickert an Ort und Stelle.

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Altenpleen und dem Investor wird die Bauweise der Ferienhäuser bestimmt.

Die Parkflächen sowie die fußläufige Zuwegung zum direkten Ferienhausgebiet werden in einfacher Bauart durch eine Schottertragschicht mit sandgeschlämmter Deckschicht

ausgebildet. Am Standort der Ferienhäuser erfolgt keine Art von befestigten Flächen. Die vorhandene Grünfläche bleibt bestehen bzw. wird wieder neu angelegt. Damit werden die notwendigen Verkehrsflächen im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht versiegelt.

Eine Anschlussmöglichkeit an eine Regenwasserleitung besteht nicht und ist auch nicht notwendig. Die Pflicht zur Abwasserbeseitigung der Gemeinde entfällt gemäß § 40 Absatz 3 Nr.2 LWaG für Niederschlagswasser, das verwertet oder versickert wird. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist möglich und wird als erlaubnisfähig beurteilt.

Für eine Versickerung auf dem Grundstück muss die Gemeinde Altenpleen zunächst einen begründeten Antrag stellen, aus dem hervorgeht, weshalb sie ihrer Abwasserbeseitigungspflicht in Bezug auf Niederschlagswasser nicht nachkommen kann. Dies ist eine Voraussetzung für die Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf den Grundstückseigentümer.

Die Entscheidung der Erlaubnisfähigkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers ist nach Prüfung der Nachweisführung im Zuge des Bauantragsverfahrens zu treffen.

Für die Benutzung eines Gewässers (Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser) ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen die wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 zu beantragen.

10.9 Abwasserbeseitigung

Eine zentrale Abwasserbeseitigung für die Ortslage Altenpleen im Bereich des „Prohner Weges“ besteht nicht und ist auch nicht in Planung.

Abwasserbeseitigungspflichtig ist nach dem Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (§ 40 Absatz 1 LWaG) die Gemeinde als Körperschaft des öffentlichen Rechts. Für das Grundstück „Prohner Weg 1“, auf dem das Plangebiet liegt, wurde die Gemeinde Altenpleen bereits von Ihrer Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Für die vorhandene und sich in Betrieb befindende vollbiologische Kleinkläranlage liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Das Sondergebiet „Ferienhausgebiet ‚Am Prohner Weg‘“ kann somit abwassertechnisch an die vollbiologische Kleinkläranlage angeschlossen werden.

Am Plangebiet angrenzend befindet sich eine vollbiologische Kleinkläranlage, die für sechzehn Einwohnerwerte (EW) im ständigen Betrieb ausgelegt ist. Im Zuge der Planrealisierung ist damit eine Erweiterung der Kapazität nicht erforderlich. Lediglich die wasserrechtliche Erlaubnis wurde auf Antrag des Eigentümers bei der unteren Wasserbehörde auf sechzehn EW erhöht. Bisher lag eine Genehmigung von sechs EW vor.

Das Flurstück 3/3 umfasst unter anderem die vorhandene Bebauung „Prohner Weg 1“ sowie den gesamten Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Altenpleen. Entsprechend gibt es nur einen Eigentümer des Grund und Bodens.

Die vorhandene Kleinkläranlage, die der Schmutzwasserbeseitigung vom Ferienhausgebiet dienen soll, wurde in der Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen. An der vollbiologischen Kleinkläranlage sind derzeit fünf EW (Einwohnerwert) angeschlossen.

Die Anzahl der denkbaren Gäste zu einem Zeitpunkt wird durch den künftigen Betreiber der Ferienhäuser im Durchschnitt mit maximal zehn Personen angegeben.

Die erforderliche Kleinkläranlage muss für die maximale Kapazität an Belegungsmöglichkeit ausgelegt sein, was durch den Anlagenbauer nachgewiesen wurde. Bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen wurde die vorliegende wasserrechtliche Erlaubnis geprüft und wie bereits erwähnt neu beantragt.

10.10 Abfallbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Vorpommern - Rügen nach dessen Satzung vorgenommen.

Am Entsorgungstag können außerhalb des Lichtraumes der Straße „Prohner Weg“ die Mülltonnen abgestellt werden.

Nach Vereinbarung mit dem Entsorgungsbetrieb kann bei Bedarf Sperrmüll ebenfalls außerhalb des Lichtraumes der Straße „Prohner Weg“ zur Abholung deponiert werden.

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich am zentralen Standort in Altenpleen.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. 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 und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. 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 von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

12. Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen im Planungsgebiet bekannt. Sollten bei Bauausführungen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altablagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umweltschutz, untere Wasserschutzbehörde, zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der unteren Wasserschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist in einem solchen Fall bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag und Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern -

Rügen abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

13. Naturschutz

13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß § 1a BauGB ist in einem Bauleitverfahren zu prüfen, ob durch die Aufstellungen des Bebauungsplanes ein nachhaltiger Eingriff in die Natur und in die Landschaft vorgenommen wird. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.7 der Gemeinde Altenpleen hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB). Deshalb ist es erforderlich, dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Flächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen, soweit wie möglich minimiert werden. Für Beeinträchtigungen, die unvermeidbar sind, müssen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im Zuge des Planverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.7 für das Sondergebiet „Ferienhausgebiet „Am Prohner Weg“, Ortsteil Altenpleen wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt. Unter Punkt 19 „Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.7“ dieser Begründung werden umweltrelevante Aspekte dieser Planung analysiert.

Durch die beabsichtigte Überplanung wird ein geringer Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen, da das Plangebiet räumlich sehr begrenzt ist und zudem eine Versiegelung nur punktuell vorgenommen wird. Die maximal mögliche Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,4 sowie der festgesetzten Zufahrt mit den angrenzenden Stellplätzen.

Ein entsprechender Ausgleich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird innerhalb der Planzeichnung sowie im Teil B der Satzung festgesetzt.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung behandelt.

Die Anwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist im gesamten Plangebiet zu unterlassen.

13.2 Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen, gänzlich unbebaut sowie ohne jede Gehölzstruktur.

Potentielle Quartiere für Fledermäuse und andere gebäudebewohnende Arten ebenso wie Arten die in Baumhöhlen leben, sind nicht bekannt. Vereinzelt Flächen des Plangebietes können zeitweise als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dienen. Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch die angrenzende Wohnhausbebauung sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind jedoch Bruten von seltenen und störungsempfindlichen Vogelarten mit Sicherheit auszuschließen.

Durch den Eingriff werden keine Biotope für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie und europäische Vogelarten zerstört.

Weiterhin werden Eingriffe in die Lebensstätten der artenschutzrechtlich relevanten Tiere nicht vorgenommen.

Generell kann also davon ausgegangen werden, dass durch die Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB kein Konflikt mit dem Artenschutz besteht.

14. Immissionsschutz

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung bedeutende Schallemissionsherde nicht erkennbar sind.

15. Hochwasser- und Küstenschutz

Im Bereich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Altenpleen befinden sich derzeit keine Gewässer II. Ordnung, die durch den zuständigen Wasser- und Bodenverband „Barthe / Küste“ unterhalten werden.

Seitens des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe / Küste“ wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch den unweit des Geltungsbereiches befindlichen „Prohner Bach“, bei Hochwasser bzw. bei Schöpfwerksausfall, Überschwemmungen auftreten können. Diese wurden für den Hochwasserfall bereits 1960 im Rahmen einer Planung grob ermittelt und ausgewiesen. Durch eingetretene Moorsackungen könnten die durch Überschwemmungen betroffenen Flächen heute jedoch noch umfangreicher ausfallen. Entsprechende Hochwassergefährdungskarten werden derzeit für den „Prohner Bach“ erarbeitet.

Ein Gefahrenpotential im Bereich des Bebauungsplanes wird aber ausgeschlossen, da der Geltungsbereich bei 4,50 m über HN und damit höher als die Ortslage Altenpleen selbst liegt.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt in Stralsund wurde am Planverfahren beteiligt. Bedenken betreffs des Hochwasser- und Sturmflutschutzes wurden nicht geäußert.

16. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Seite 713), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 26 (4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

(8) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungs- und Grenzmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

(9) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungs- oder Grenzmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr

erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

§ 28 (2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Führung des Liegenschaftskatasters erforderliche Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12. August 1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind. Sie entsteht unabhängig davon, ob die Maßnahme nach Satz 1 genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Wird das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechtes errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 37 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 26 Absatz 4 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

4. entgegen § 26 Absatz 6 Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Absatz 8 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.

17. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Eigentum des Erschließungsträgers. Damit liegen für die Planung gesicherte Eigentumsverhältnisse vor.

18. Kostenschätzung

Der Vorhabenträger trägt sämtliche Planungs-, Erschließungs- und Hochbaukosten. Die finanziellen Mittel werden durch die „Eheleute Britta und Jörg Dinse, Prohner Weg 1 in 18445 Altenpleen“ bereitgestellt. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung liegt der Gemeinde Altenpleen vor.

01	Straßenbau 600,0 m ² x 25,00 €	15.000,00 €
02	Wasserversorgung - DN 40 100,0 m x 45,00 €	4.500,00 €
03	Regenentwässerung pauschal	5.000,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 100,0 m x 65,00 €	6.500,00 €
05	Grünanlagen pauschal	1.000,00 €
06	Nebenkosten	10.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	= 42.000,00 €
	+ 19 % MwSt.	= 7.980,00 €
	Gesamtsumme (brutto)	= <u>49.980,00 €</u>

19. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 BauGB ist zwischen der Gemeinde Altenpleen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Satzungsbeschluss Bestandteil des Planverfahrens wird.

Im Durchführungsvertrag ist die Umsetzung des Vorhabens in seinen konkreten Einzelheiten geregelt.

20.	Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.7, für das Sondergebiet „Ferienhausgebiet „Am Prohner Weg“, Ortsteil Altenpleen	
20.0	Inhaltsverzeichnis	
20.1	Einleitung	22
20.2	Planerische und rechtliche Vorgaben	22
20.3	Scoping - Verfahren	23
	Tabelle 1: Scoping	23
20.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
20.4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	24
20.4.1.1	Schutzgut Mensch	24
20.4.1.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	24
20.4.1.3	Schutzgüter Luft und Klima	25
20.4.1.4	Schutzgut Landschaft	25
20.4.1.5	Schutzgut Boden	25
20.4.1.6	Schutzgut Wasser	26
20.4.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
20.4.2	Wechselwirkungen	27
20.4.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
20.4.4	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	27
20.4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	27
20.4.5.1	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	27
20.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
20.6	Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“	28
20.7	Zusätzliche Angaben	28
20.7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	28
20.7.2	Zusammenfassung	28

20.1 Einleitung

Das Hauptplanungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Altenpleen ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung von fünf Ferienhäusern, die als Urlauberunterkunft für den angrenzenden Bauernhof dienen sollen.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Auch in unmittelbarer Umgebung sind Fließgewässer nicht vorhanden.

Gleichzeitig ist zu prüfen, ob indirekte Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft, Boden, Wasser sowie Kultur und sonstige Schutzgüter) zu erwarten sind.

Durch die teilweise Überplanung von aufgelockerten bebauten Flächen der Siedlung innerhalb einer Ortslage wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Absatz 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da Schallemissionsherde nicht erkennbar sind.
Emissionen gehen durch das Plangebiet „Ferienhausgebiet ‚Am Prohner Weg‘ nicht aus.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Altenpleen sind keine altlastenverdächtige Flächen bekannt.

Der Geltungsbereich liegt nicht in Landschaftsschutzgebieten und auch nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

Unmittelbar am Plangebiet angrenzend befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA 28) „Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, Westrügensche Bodden und nördlicher Strelasund“.

20.2 Planerische und rechtliche Vorgaben

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bauleitplanentwurf eine Begründung und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Er soll nach der Anlage 1 zum BauGB auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes ermitteln und bewerten.

Grundlagen des vorliegenden Umweltberichtes sind die Bestandsaufnahme und die daraus resultierende grünordnerische Bewertung. Es soll geprüft werden, inwieweit zusätzliche oder erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB durch den geplanten Bebauungsplan zur Wirkung kommen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB auf die entsprechenden Fachgesetze und Fachpläne, die das Gebiet berühren, abzustimmen.

Den gesetzlichen Rahmen für die Bewertung der zu untersuchenden Schutzgüter bilden das Bundesnaturschutzgesetz und das Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In den beabsichtigten Planungen finden unmittelbar die entsprechenden Regelungen und Belange des Naturschutzes Berücksichtigung.

20.3 Scoping - Verfahren

Das Scoping ist ein Verfahren im Rahmen der Bauleitplanung, das durch die EU-Richtlinie 97/11/EG in das deutsche Recht eingeführt worden ist. Im Scoping sollen Gegenstand, Umfang, Methoden und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB und ihrer Wechselwirkung, nach gegenwärtigem Wissensstand und verfügbaren Daten untersucht werden.

Tabelle 1: Scoping

Schutzgut	Inhalt	Quellen
<u>Mensch</u> - Gesundheit / Lärmimmission - Erholungseignung	- Lärm - Überlagerungseffekte - Wege und Infrastruktur	Flächennutzungsplan, Schallschutzgutachten
<u>Tiere und Pflanzen</u> - Biodiversität (biologische Vielfalt)	- Arten - Biotoptypen	Landschaftsplan, Kartierung zum Grünordnungsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Biotoptypkartierung
<u>Luft und Klima</u>	- Emissionen - Frischluftzufuhr - Kaltluftentstehung	Landschaftsplan, Flächennutzungsplan
<u>Landschaft</u>	- Landschaftsbild	Örtliche Bestandsaufnahme
<u>Boden</u>	- Bodenaufbau und Bodeneigenschaften - Versiegelung - Altlasten	Landschaftsplan, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Baugrunduntersuchungen
<u>Wasser</u>	- Grundwasser - Oberflächenwasser	Landschaftsplan, Bebauungsplan
<u>Kultur- und Sachgüter</u>	- Betroffenheit	Flächennutzungsplan

20.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

20.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

20.4.1.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005-1 für ein Wochenend- und Ferienhausgebiet von tags 50 dB (A) und nachts 35 dB (A) werden generell eingehalten. Störende Emissionsherde sind nicht erkennbar.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens durch Verkehrslärm über das zulässige Maß kann ausgeschlossen werden.

Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner getrennt entsorgt. Die monatliche Wertstoffentsorgung erfolgt in der „Blauen Tonne“, „Gelben Säcke“ bzw. Containern und wird zur weiteren Verwertung aufbereitet. Der Restmüll wird in geschlossenen Behältern gesammelt und 14 - täglich durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und auf der regionalen Mülldeponie entsorgt. Gewerbliche Abfälle fallen nicht an.

Bewertung

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch vor Ort keine Umweltauswirkungen auftreten werden.

20.4.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im dörflichen Raum. Es ist vollständig in die gewachsene Siedlungsstruktur eingebunden. Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich ausschließlich Weidenflächen sowie im nördlichen Bereich Gartenflächen. Flankiert wird das Grabeland von einzelnen kleineren Obstbäumen.

Großflächige Lebensräume für Kleinsäuger und Vögel sind nicht vorhanden. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung

Durch die Bautätigkeit, die nachfolgenden Anlagen und deren Betrieb und Nutzung ergibt sich eine geringfügige Veränderung der Biotop- und Nutzungstypen. Sukzessionstypische Biotoptypen sind ohnehin nicht vorhanden. Betroffen sind Weide- und Gartenflächen.

Bei der vorhandenen Kleintierwelt kann ein vorübergehender bzw. ein bleibender Konflikt durch die baulichen Anlagen entstehen. Durch die entstandenen Versiegelungen ist ein dauernder Entzug von Lebensraum denkbar. Weiterhin führen Emissionen des menschlichen Lebensraumes zur Störung des Umfeldes als Lebensraum der vorhandenen Kleintiere.

Die urbane Vegetation hat ihren Einfluss auf das Wohlbefinden der Menschen. Durch die vorhandene Vegetation sowie durch neue sukzessive Begrünung, wie Solitärbäume und Garten- und Grünflächen in den privaten Bereichen werden bedingt neue Habitate für Tierarten geschaffen.

Durch die baulichen Veränderungen werden vorhandene Garten- und Grünflächen teilweise versiegelt.

Die auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches aufgestellte Ausgleichbilanzierung sieht hierin eine Wertminderung von Fauna und Flora, die ausgeglichen werden muss. Diese Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen überschreitet die Schwelle der Erheblichkeit zwar nur geringfügig,

erfordert jedoch als Ausgleich eine Kompensationsmaßnahme, die auf der Satzung als Festsetzung übernommen wird.

20.4.1.3 Schutzgüter Luft und Klima

Durch die möglichen geringfügigen Baumaßnahmen werden an der gegenwärtigen Situation Veränderungen, so zum Beispiel in Hinblick auf den Versiegelungsgrad, vorgenommen. Das derzeitige Kleinklima wird sich nicht verändern. Die geplanten aufgelockerten Bebauungen und kleineren dazwischen liegenden Grünflächen wirken sich nicht negativ aus.

Bewertung

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die künftige Vegetation wirkt sich lediglich in geringfügigem Maße aus und wird daher nicht als erheblich bewertet.

20.4.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird landwirtschaftlich genutzt. Großgrün, zusammenhängende Heckengehölze sowie Gewässer und Feuchtgebiete sind nicht anzutreffen.

Geomorphologisch ist der Standortbereich flach wellig und liegt zwischen 7,00 m im Norden und 4,00 m über HN im Süden.

Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild beeinflussen, sind nicht vorhanden.

Bewertung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird das Schutzgut Landschaft geringfügig beeinträchtigt. Gemäß den Festsetzungen wird die angestrebte Bebauung mit einer Bauhöhe von ca. 3,50 m realisiert. Eine Dominanz der geplanten Ferienwohnungen kann damit ausgeschlossen werden.

Die verkehrstechnische Erschließung wird mit den Mindestanforderungen geplant, um eine überflüssige Ausdehnung von baulichen Anlagen zu verhindern.

Die Baugrenze am Standort wird sich bis maximal 25,0 m in südlicher Richtung verlagern. Ein natürlicher Übergang zur freien Landschaft wird durch eine gestalterische Begrünung gegeben sein.

20.4.1.5 Schutzgut Boden

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Durch die Wandlung von Weideflächen in ein kleingliedriges Ferienhausgebiet wird das Schutzgut Boden nicht stark negativ beeinflusst. Die Grundflächen der einzelnen Ferienhäuser stehen lediglich auf Punktfundamente. Eine vollständige Versiegelung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird somit ausgeschlossen.

Nachteilig wirken sich die hinzutretenden baulichen Anlagen aus. Da eine öffentliche Verkehrserschließung nicht notwendig ist, können die Versiegelungen aber auf ein minimales Maß reduziert werden. Im privaten Bereich wird eine angemessene Grundflächenzahl von 0,4 die Bebauung in Grenzen halten. Nach der Planrealisierung ist im Versiegelungsbereich eine natürliche Nutzung des Bodens nicht mehr möglich.

Bewertung

Für das Schutzgut Boden besteht eine Gefährdung bei der Errichtung von baulichen Anlagen durch den Eintrag gefährdender Stoffe und Kontaminierung des Bodens.

Hieraus ergibt sich ein vorübergehender Konflikt durch die Baumaßnahmen. Ein bleibender Konflikt ergibt sich durch die geplanten Versiegelungen. Das Schutzgut Boden wird somit durch die Planung leicht negativ beeinflusst. Die Bodenfunktion kann aber weiterhin in den unbebauten Bereichen aufrechterhalten werden.

20.4.1.6 Schutzgut Wasser

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als gut einzustufen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ (Sickervermögen des Bodens) oder „Beeinträchtigungen“ (Quellen des Stoffeintrages) bekannt.

Zudem können das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung zur Bewässerung der Garten- und Grünflächen verwendet und damit den direkten Wasserkreislauf zugeführt werden.

Bewertung

Die Überplanung des Gebietes führt zu einer Beeinträchtigung der biologischen Bodenaktivitäten. Auf die Regulation des Wasserhaushaltes hat das keinen wesentlichen Einfluss, da bei der Realisierung der Außenanlagen im Allgemeinen offene Beläge verwendet werden. Außerdem wird das Niederschlagswasser von kleinen Flächen zu den versickerungsfähigen Bereichen geführt und kann somit direkt in den Kreislauf zurückgeführt werden.

Bei der Bauausführung wird durch die flächenhaften Abgrabungen und schlitzartigen Leitungsverlegungen die Grundwassergeschütztheit verringert. Damit erhöht sich die Gefahr der Kontaminierung des Grundwassers durch Kraftstoffe, Schmieröle und andere wassergefährdende Stoffe von Fahrzeugen und verarbeiteten Materialien. Ein vorübergehender Konflikt für Grundwasser ergibt sich hieraus beim Bau. Ein bleibender Konflikt entsteht durch Leitungsgräben und Störung der noch vorhandenen Deckschichten über dem Grundwasserleiter infolge der geplanten Nutzung. Dieser Konflikt ist jedoch gering, da die Bodenoberschicht zum Teil schon nachhaltig verändert ist und die quantitative Zahl dieser Eingriffe als gering einzustufen ist.

Mit der Neubebauung wird das Schutzgut Wasser nicht bzw. nur geringfügig beeinflusst.

20.4.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereiches. Es sind keine schützenswerten Gebäude vorhanden.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Bewertung

Aufgrund der umfassenden Kenntnisse der Vornutzungen kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher durch die Planung nicht beeinflusst.

20.4.2 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem durch intensive Bewirtschaftung vorgeprägten Bereich nicht zu erwarten.

20.4.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der ökologische Zustand des Geltungsbereiches wird sich durch die Ausweisung eines Ferienhausgebietes nicht grundsätzlich verändern. Ein nennenswerter ökologischer Umbau findet in dem Plangebiet nicht statt.

In Verbindung mit der angrenzenden vorhandenen Nutzung werden zusammenhängende Garten- und Grünflächen entstehen.

Auf den momentanen Grünflächen wird der geringe Umfang der Versiegelung die Qualität der Umwelt nicht mindern.

Es werden weiterhin zusammenhängende Garten- und Grünflächen vorhanden sein, die das Gebiet durchgrünen.

Die erforderliche Kompensation gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Abstimmung zwischen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen und der Gemeinde Altenpleen.

20.4.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die touristische Entwicklung durch die Errichtung von schlichten Ferienhäusern in diesem Bereich der Ortslage Altenpleen würde weiterhin nicht vorgenommen werden. Durch die Realisierung der Ferienhäuser werden Unterkünfte im ländlichen Raum nahe vieler touristischer Attraktionen, wie die Urlaubsregion Vorpommersche Boddenlandschaft, die Stadt Stralsund mit ihrer historischen Altstadt, dem Meereskundemuseum und dem Ozeaneum geschaffen.

20.4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Hinblick auf die Verbesserung und Sicherung von Fauna und Flora im Plangebiet.

20.4.5.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanken in der Planung und Ausführung niederschlagen. Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- offene Bauweise gemäß § 9 I Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- Festsetzung einer Kompensationsmaßnahme (Öko - Konto)

20.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte Aufwertung des touristischen Standortes im ländlichen Raum sind Alternativen zum Standort für die Ortslage Altenpleen nicht möglich.

20.6 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“

Die Gemeinde Altenpleen ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig. Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Gemeinde Altenpleen unterrichtet, wenn nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Absatz 3 BauGB).

In der Satzung wurden Flächen für ein Ferienhausgebiet mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 festgesetzt. Die Umsetzung des Bebauungsplaninhaltes liegt nach Satzungsbeschluss im Aufgabenbereich der Gemeinde Altenpleen. Dabei ist insbesondere auf die Gebietsnutzung und die Biotopentwicklung zu achten.

Für die Veranlassung der Überwachung ist die Gemeinde Altenpleen zuständig.

Die Einhaltung der festgesetzten zulässigen Bebauungen ist ein wichtiges Planungsziel des Planverfahrens. Eine Überprüfung erfolgt durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen und der Gemeinde Altenpleen.

20.7 Zusätzliche Angaben

20.7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Bestandsaufnahme sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Altenpleen, für das Sondergebiet „Ferienhausgebiet „Am Prohner Weg“, Ortsteil Altenpleen bildete die Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie aus dem Jahre 1999. Danach wurden die Natur- und Landschaftspotentiale für das Plangebiet erfasst und bewertet. Mit Hilfe des Wertfaktors für die jeweiligen Biotoptypen wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

20.7.2 Zusammenfassung

Dem Planungswillen der Gemeinde Altenpleen folgend, sollen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.7 ein Sondergebiet, das der Erholung dient, in der Ortslage Altenpleen ausgewiesen werden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan auf „Flächen für die Landwirtschaft“. Im Rahmen der III. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB) die Änderung der Nutzung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Sonderbauflächen“.

Belastungen, wie zum Beispiel Lärmimmissionen, auf den Menschen sind nicht vorhanden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt, bewertet und im Teil B der Satzung als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Gemeinde Altenpleen ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.

14.10.2013



Rainer Behrndt

Bürgermeister



Altenpleen, 17. Juli 2012
geändert am: 03. Dez. 2012
geändert am: 21. März 2013
geändert am: 13. Okt. 2013