

**Bauleitplanung
des
Amtes Altenpleen**

Zusammenfassende Erklärung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7
der Gemeinde Altenpleen,**

**für das Sondergebiet
„Ferienhausgebiet ‚Am Prohner Weg‘“,
Ortsteil Altenpleen**

gemäß § 10 Absatz 4 BauGB

**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

1. Einleitung

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 Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.100,0 m².

2. Umweltschutzziele

Bei der Durchsetzung des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.7 der Gemeinde Altenpleen, für das Sondergebiet „Ferienhausgebiet „Am Prohner Weg“, Ortsteil Altenpleen ist dem § 1 BNatSchG besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung eines kleinflächigen Ferienhausgebietes, das sich an den vorhandenen „Bauernhof“ am „Prohner Weg 1“ räumlich anschließt. 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.

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

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 Überplanung von aufgelockerten bebauten Flächen 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.“

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.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB erfolgte in Form einer Auslegung des Planvorentwurfes einschließlich der Begründung in der Zeit vom 15. Oktober 2012 bis zum 02. November 2012. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB des Planentwurfes einschließlich der Begründung erfolgte in der Zeit vom 19. Februar 2013 bis zum 20. März 2013. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 24. September 2012 und 05. Februar 2013 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung, das heißt der vorgetragenen Anregungen und Hinweise, wurden wie folgt in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Ortslage Altenpleen liegt im Einzugsbereich des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe / Küste“. Dieser hatte Bedenken, da der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Altenpleen unmittelbar an die Polderfläche des Schöpfwerkes Prohn grenzt. Bei Schöpfwerksausfall und / oder extremen Hochwasserereignissen ist eine Überflutung der Talsenke nicht auszuschließen. Inwieweit das Plangebiet betroffen sein kann, hängt von der Dauer des Schöpfwerksausfalls bzw. vom Hochwasserereignis ab.

Ein Gefahrenpotential im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.7 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.

Auf Grund der Bedenken des Fachbereiches Bauleitplanung des Landkreises Vorpommern - Rügen erfolgte die eindeutige Wiedergabe der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“, insbesondere auf der Planzeichnung, da diese für eine widerspruchsfreie Lesbarkeit und der damit verbundenen Anwendbarkeit der Satzung maßgeblich ist.

Die vorangegangenen Unstimmigkeiten betreffs der Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der Satzung und der Begründung wurden in der weiteren Planung ausgeräumt.

In der Begründung wurden zudem Erläuterungen zu den Stellplatzflächen sowie der fußläufigen Zuwegung zum direkten Ferienhausgebiet aufgenommen. Die Zuwegung wird in einfacher Bauart durch eine Schottertragschicht mit sandgeschlämmter Deckschicht ausgebildet. Am Standort der Ferienhäuser selbst 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.

Weiterhin wurden die Formulierungen zum Vorhandensein von stehenden oder fließenden Gewässern in der Umgebung des Geltungsbereiches überarbeitet.

Die vorhandene Kleinkläranlage, die der Schmutzwasserbeseitigung vom Ferienhausgebiet dienen soll, wurde in der Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen.

Der Vorschlag der Bauaufsicht des Landkreises Vorpommern - Rügen, für alle geplanten Ferienhäuser einschließlich des Nebengebäudes nur eine überbaubare Grundstücksfläche auszuweisen, wurde in die Planzeichnung übernommen. Damit kann sowohl die Anordnung als auch die Größe der baulichen Anlagen auf dem

Grundstück flexibler erfolgen. Da eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wurde, können auch nur 40% der Grundstücksfläche überbaut werden.

Die Rechtsgrundlage der Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften wurde entsprechend § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V ergänzt.

Die Bedenken des Fachbereiches Wasserwirtschaft des Landkreises Vorpommern - Rügen zur festgesetzten Abwasserbeseitigung konnten ausgeräumt werden. 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.

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes existieren keine Bedenken zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.7 der Gemeinde Altenpleen. Die Löschwassermenge von 48 m³/h für zwei Stunden kann im Umkreis von 300,0 m für den Planungsbereich sichergestellt 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“. Für beide Möglichkeiten kann eine befestigte Aufstellfläche für die Feuerwehr geschaffen werden.

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der jeweiligen Hochbau- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Der Fachbereich Naturschutz und Landschaftspflege des Landkreises Vorpommern - Rügen stimmte der vorgelegten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu. Der Wert des errechneten Kompensationserfordernisses ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen vom eingerichteten Ökokonto der Gemeinde Ahrenshagen - Daskow abzuziehen.

Weitere Anregungen von den Fachbereichen des Landkreises Vorpommern - Rügen gibt es nicht mehr.

Die vorgetragenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung geprüft und abgewogen. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.7 der Gemeinde Altenpleen, für das Sondergebiet „Ferienhausgebiet ‚Am Prohner Weg‘“, Ortsteil Altenpleen wurde am 26. März 2013 gefasst. Die Bürger, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Anregungen und Bedenken vorgetragen haben, wurden über die erfolgte Abwägung in Kenntnis gesetzt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Im Zuge der Ortsentwicklung von Altenpleen hat sich dieses Gebiet aufgrund der Lage sowie der räumlichen Nähe zur vorhandenen „Hofstelle“ als ein Standort für den Tourismus herauskristallisiert. Auf der künftigen kleinen Baulandfläche soll die Errichtung von fünf Ferienhäusern, die der Erholung dienen, vorgenommen werden.

Durch die möglichen geringfügigen baulichen Erweiterungen kann sich das Gebiet bereichsweise neu entwickeln, wobei der Siedlungscharakter erhalten bleibt.

Durch die beabsichtigte Aufwertung des Sondergebietes im ländlichen Raum sind Alternativen zum Standort für die Gemeinde Altenpleen nicht möglich.

5. Zusammenfassung

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.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sollen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Altenpleen, für das Sondergebiet „Ferienhausgebiet „Am Prohner Weg“, Ortsteil Altenpleen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, ein „Sondergebiet, Zweckbestimmung Ferienhausgebiet“ auszuweisen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenpleen gibt für diesen Bereich ein Sondergebiet vor.

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

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Altenpleen 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, 13. Okt. 2013
geändert am: