



# BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „DEMENZDORF ALTENPLEEN“

Gemeinde Altenpleen

**Begründung zum Vorentwurf**  
Stand September 2023

**Planung Dillmann**  
Büro für Stadt- & Landschaftsplanung  
Planung.Dillmann@web.de



# Inhaltsverzeichnis

Verzeichnisse .....	III
Abbildungsverzeichnis .....	III
Tabellenverzeichnis .....	III
Teil I – Begründung .....	1
1 Anlass und Grundlagen der Planung .....	1
1.1 Erfordernis und Ziele der Planung .....	1
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Plangrundlage .....	2
2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen .....	2
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	2
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V .....	2
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern .....	4
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....	6
2.3 Kommunale Pflegesozialplanung .....	6
3 Städtebauliche Rahmenbedingungen .....	7
3.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung .....	7
3.1.1 Die Umgebung des Plangebietes .....	7
3.1.2 Nutzung und Topografie des Plangebiets .....	7
3.1.3 Planungsrechtliche Situation .....	8
3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	8
3.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht .....	8
3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach anderen Fachgesetzen .....	9
3.3 Immissionen .....	9
4 Inhalt der Planung .....	10
4.1 Städtebauliches Konzept .....	10
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	10
4.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	12
4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	12
4.2.4 Private Grünflächen .....	13
4.2.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	13
4.2.6 Verkehrsflächen .....	14
4.3 Erschließung .....	14
4.3.1 Verkehrliche Erschließung .....	14
4.3.2 Ver- und Entsorgung .....	14
4.4 Immissionsschutz .....	16
4.5 Nachrichtliche Übernahmen .....	16

---

4.6	Flächenbilanz .....	16
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	17
5.1	Soziale Auswirkungen .....	17
5.2	Verkehrliche Auswirkungen .....	17
5.3	Auswirkungen auf private Belange .....	17
5.4	Wirtschaftliche Auswirkungen.....	17
5.5	Auswirkungen auf die Umwelt .....	18
Teil II – Umweltbericht .....		19
1	Einleitung .....	19
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele .....	19
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	19
1.2.1	Ziele in Fachgesetzen .....	19
1.2.2	Ziele in Fachplänen .....	21
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	22
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) .....	22
2.1.1	Boden .....	22
2.1.2	Fläche .....	22
2.1.3	Wasser.....	22
2.1.4	Klima und Luft .....	23
2.1.5	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	24
2.1.6	Landschaft und Landschaftsbild .....	29
2.1.7	Natura 2000-Gebiete.....	29
2.1.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung .....	29
2.1.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	30
2.2	Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung .....	30
2.2.1	Boden .....	30
2.2.2	Fläche .....	30
2.2.3	Wasser.....	30
2.2.4	Klima und Luft .....	31
2.2.5	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	31
2.2.6	Landschaft und Landschaftsbild .....	32
2.2.7	Natura 2000-Gebiete.....	32
2.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung .....	32
2.2.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	32
2.2.10	Wechselwirkungen .....	33
2.2.11	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	33
2.2.12	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie	

---

2.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	33
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	33
3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen .....	34
3.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich .....	34
3.2	Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung.....	34
3.2.1	Berechnung des Eingriffsäquivalents .....	34
3.2.2	Gesamtbilanzierung und Kompensationsmaßnahme .....	37
4	Zusätzliche Angaben .....	38
4.1	Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	38
4.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	38
4.3	Zusammenfassung.....	38
4.4	Referenzliste der Quellen .....	39
Anlage 1: Biotoptypenkartierung.....		40

## Verzeichnisse

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern .....	5
Abbildung 2: Luftbildaufnahme des Plangebietes von 1991 (links) und 2002 (rechts) im Vergleich .....	7
Abbildung 3: Blick auf die Bestandsgebäude im Geltungsbereich .....	8
Abbildung 4: Beispielschnitt durch ein Wohngruppengebäude (Quelle: Architekturbüro Stahl) .....	10
Abbildung 5: Blick auf das Kleingewässer im nördlichen Geltungsbereich .....	23
Abbildung 6: Blick auf großflächig versiegelte Bereiche im rückwärtigen Plangebiet .....	24
Abbildung 7: Blick auf die Siedlungshecke .....	25

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz .....	16
Tabelle 2: Erfassung der vorhandenen Einzelbäume .....	26
Tabelle 3: Ermittlung des Biotopwertes .....	35
Tabelle 4: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für unmittelbare Beeinträchtigungen	36
Tabelle 5: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für mittelbare Beeinträchtigungen ....	36
Tabelle 6: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Versiegelung/Überbauung .....	37

## Teil I – Begründung

Gemäß § 9 Abs. 8 und § 2a BauGB

### 1 Anlass und Grundlagen der Planung

#### 1.1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Altenpleen beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen LPG-Geländes östlich der Stralsunder Straße im Ortsteil Altenpleen. Die Gebäude befinden sich teilweise in einem schlechten baulichen Zustand, das südlichste Gebäude ist nur noch als Ruine erhalten. Derzeit stellt sich das Areal als städtebaulicher Missstand dar, von dem bei unsachgemäßem Betreten von Teilflächen ein erhebliches Gefährdungspotenzial für die menschliche Gesundheit ausgeht.

Nach dem Rückbau bzw. der Sanierung der brachgefallenen Gebäude und der versiegelten Freiflächen ist für den Standort eine neue Nutzung zu definieren. Für die zukünftige Nutzung ist insbesondere die demografische Entwicklung in den Blick zu nehmen: Eine umfassende Bedarfsanalyse weist in den nächsten Jahren eine deutliche Zunahme der Pflegebedürftigen und eine Abnahme der erwerbsfähigen Beitragszahler auf. Gerade in Mecklenburg-Vorpommern hat sich die Altersstruktur der Bevölkerung deutlich gewandelt. Wesentlich zu Alterung beigetragen hat der Geburteneinbruch nach 1990, so dass sich der Anteil der älteren Bevölkerung bis heute fast verdoppelt hat<sup>1</sup>. Im Bundesdurchschnitt hat Mecklenburg-Vorpommern den höchsten Wert an Pflegebedürftigen je 100.000 Einwohner. In der Zeit von 2005 bis 2019 ist auch hier eine Verdopplung nachweisbar. Die Anzahl der Pflegebedürftigen lag 2019 bei knapp 103.000 und laut ersten Prognosen werden 2030 ca.120.000 pflegebedürftige Menschen in Mecklenburg-Vorpommern eine Versorgung benötigen<sup>2</sup>.

Um in Zukunft diese hohe Anzahl an Pflegebedürftigen versorgen und auch im ländlichen Raum den Bedarf an Pflegeplätzen entsprechen zu können, sind schon heute ganzheitliche Konzepte mit einem breitgefächerten Angebot gefragt. Im Rahmen des demographischen Wandels kommt es vermehrt zu gerontopsychiatrischen Erkrankungen. Hierbei handelt es sich um altersbedingte Störungen wie beispielsweise Demenz und Alzheimer. Diese Erkrankungen bedürfen besonderer Pflegeeinrichtungen. Der Eigentümer der Fläche beabsichtigt daher die Errichtung eines Wohndorfes für Menschen mit Demenz. Das zukünftige Demenzdorf umfasst voraussichtlich 10 Wohngruppen mit je max. 12 Bewohnern sowie ergänzende Gebäude für die Tagespflege, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten bzw. ein Café. Die umliegenden Freiflächen sollen gestalterisch als Garten, Streichelzoo und Demenz-Parkour und möglichst parkartig angelegt werden, sodass die Anlage insgesamt einen aufgelockerten Eindruck vermittelt.

Das Objekt in Altenpleen soll ein Ort für Pflegebedürftige und ihre engsten Angehörigen werden. Das Demenzdorf soll auch Menschen aus dem ländlichen Gebiet ein Gefühl des zu Hause seins bieten, ohne dafür die gewohnte Umgebung aufzugeben. Ein Demenzdorf bietet mehr Lebensqualität als die bloße Verwahrung und Beaufsichtigung, die in den meisten Heimen noch immer die Regel ist.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 25.04.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 13 „Demenzdorf Altenpleen“ aufzustellen.

<sup>1</sup> Bund-Länder Demografie-Portal, <https://www.demografie-portal.de/DE/Startseite.html>

<sup>2</sup> Barmer-Pflegereport 2022

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Plangrundlage

Das Plangebiet befindet sich östlich der Stralsunder Straße im Ortsteil Altenpleen der Gemeinde. Der ca. 4 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 7/1, 8/1, 39, 42, 43, und 45 (tlw.) der Flur 1 der Gemarkung Altenpleen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück Stralsunder Straße 63,
- im Westen durch die Stralsunder Straße,
- im Süden durch eine Gehölzfläche sowie
- im Osten durch Landwirtschaftsflächen sowie einen Teil des ehemaligen LPG-Geländes.

Zeichnerische Grundlage ist ein Lage- und Höhenplan des Vermessungs- und Ingenieurbüros Arne Biesterfeldt unter Einarbeitung der amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) vom Februar 2023. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

## 2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gem. des Anpassungsgebotes nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das System der räumlichen Gesamtplanung wird in Mecklenburg-Vorpommern im Landesplanungsgesetz (LPIG) M-V geregelt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind daher das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) zu beachten.

#### 2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern liegt die Gemeinde Altenpleen im Nahbereich des Teiloberzentrums Stralsund (vgl. Anhang 1 LEP) und ist dem ländlichen Raum zuzuordnen (Ziel 3.3.1 (1) LEP). Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie

- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
- der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
- ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
- ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
- die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden (Grundsatz 3.3.1 (2)).

In der Karte zum LEP im Maßstab 1 : 250.000 ist die Gemeinde als Vorbehaltsgebiet Tourismus festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen (Grundsatz 4.6 (4)).

Weiterhin liegt der Geltungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei

der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen (Grundsatz 4.5 (3) LEP). Diese Festlegung ist jedoch aufgrund fehlender Landwirtschaftsflächen ohne Relevanz.

Das Plangebiet befindet sich außerdem in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen (Grundsatz 6.1. (7) LEP). Die Festlegung resultiert hier aus dem angrenzenden Europäischen Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Dieses grenzt jedoch an den Geltungsbereich an, das Plangebiet selbst wurde flächenscharf von dem Schutzgebiet ausgenommen. Daher steht die Festlegung der Planung nicht entgegen.

Mit der Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen Standortes durch das geplante Nutzungskonzept berücksichtigt die Planung den Grundsatz 4.1 (1) des LEP, wonach die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden soll. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden. Die Planung folgt dem Ziel 4.1 (5) des Landesraumentwicklungsprogrammes, wonach in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale<sup>3</sup> sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Splittersiedlungen werden durch die Planung nicht vorbereitet (dazu Ziel 4.1 (6) LEP).

Standorte für altersgerechte Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sind nach dem Ziel 4.2 (4) die Zentralen Orte. Raumbedeutsame Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen (überörtliche Bedeutung) sind gemäß der Zielbegründung bedarfsorientiert, städtebaulich integriert und möglichst in günstiger Zuordnung zu Infrastruktureinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs in Zentralen Orten zu errichten. Die Weiterentwicklung der Pflegeinfrastruktur muss sich gem. LEP an der Bedarfslage der regionalen Pflege- und Altenhilfeplanung orientieren und in der Lage sein, nachhaltige Struktureffekte für die pflegerische Versorgung in der jeweiligen Region zu erzeugen. Das schließt ein, dass die Strukturen in regional vernetzte Versorgungs- und Hilfestrukturen eingebettet sind, die nachhaltig Bestand haben. Das beinhaltet u. a. die Sicherung der infrastrukturellen Anbindung, der Arzt- und Pflegedienste, der Fachkräfteentwicklung und der wirtschaftlichen Kostenstrukturen, die Steigerung des Ambulantisierungsgrades, die Stärkung der Selbsthilfestrukturen, die Einbindung ehrenamtlicher Netzwerke etc.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich jedoch nicht um eine klassische Pflegeeinrichtung, sondern um eine Spezialeinrichtung für Menschen mit Demenz. Demenzdörfer haben im Vergleich zu den klassischen Betreuungseinrichtungen den Vorteil, dass hier Menschen mit Demenz ihre Verhaltensänderung ungehindert ausleben können. Sie haben die Möglichkeit zur freien Bewegung auf dem umzäunten Gelände, ohne dass man sie, wie in stationären Betreuungseinrichtungen, auf engem Raum begrenzen muss. Weiterhin haben sie beispielsweise die Möglichkeit eigenständig einzukaufen, auch ohne, dass sie noch mit Geld umgehen können, weil dies innerhalb des Demenzdorfes anders geregelt ist. Damit bieten Demenzdörfer den Betreuten die Möglichkeit, demenzbedingte Einschränkungen auch wieder aufzuheben.

---

<sup>3</sup> Dazu zählen Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz

Die Kapazität an Betreuungsplätzen in den umliegenden Städten reicht aktuell nicht aus, um der Nachfrage bedarfsgerecht entgegenwirken zu können. Um in Zukunft diese hohe Anzahl an Pflegebedürftigen versorgen und auch im ländlichen Raum den Bedarf an Pflegeplätzen entsprechen zu können, sind schon heute ganzheitliche Konzepte mit einem breitgefächerten Angebot gefragt. Dramatischer ist die Lage im ländlichen Bereich und viele Pflegebedürftige können weder zu Hause noch in Einrichtungen versorgt werden, weil schlichtweg die Möglichkeiten nicht gegeben sind.

Das Objekt in Altenpleen soll genau dieses bieten und ein weiterer Ort für Pflegebedürftige und ihre engsten Angehörigen werden. Das Demenzdorf soll auch Menschen aus dem ländlichen Gebiet ein Gefühl des zu Hause seins bieten, ohne dafür die gewohnte Umgebung aufzugeben. Von dem Vorhaben geht ein Modellcharakter aus, der sich erst aufgrund der Besonderheiten des Standortes in ruhiger, ländlicher Lage mit parkartig angelegten Freiflächen und Blick auf die offene, unbebaute Landschaft entfalten lässt. Der ländliche Standort bietet die Möglichkeit, die umliegenden Freiflächen gestalterisch als Garten, Streichelzoo und Demenz-Parkour möglichst parkartig anzulegen und Tiere auf dem Gelände zu halten. Synergieeffekte ergeben sich möglicherweise auch mit dem etwa 500 m westlich gelegenen Reit- & Fahrverein Altenpleen e.V., welcher bereits jetzt am Standort auch therapeutisches Reiten für Menschen mit Behinderung anbietet.

Ein Teil der nach der landesplanerischen Vorstellung vorzuhaltenden Infrastruktur wird durch die Planung selber geschaffen, z. B. Arztpraxen, Café, Kiosk, sodass der Anbindung an die Infrastruktur der zentralen Orte eine geringere Priorität beigemessen wird. Der Standort ist durch die Lage an der Stralsunder Straße, angrenzend an den Siedlungsschwerpunkt Altenpleen, direkt neben der ÖPNV-Haltestelle „Altenpleen Siedlung“, dennoch siedlungsstrukturell und raumordnerisch gut angebunden, sodass nach Auffassung der plangebenden Gemeinde den landesplanerischen Grundsätzen und Zielen entsprochen wird.

### **2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern**

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion Vorpommern. Das einschlägige Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern konkretisiert und differenziert die Vorgaben der Landesplanung. Blatt 1 des RREP VP im Maßstab 1:100.000 (vgl. Abbildung 1) enthält für den Geltungsbereich bzw. das Gemeindegebiet folgende raumordnerische Festlegungen:

Gemäß RREP VP ist der Hauptort der Gemeinde Altenpleen zur Sicherung der ortsnahen Grundversorgung als Siedlungsschwerpunkt festgelegt (Ziel 3.3 (4) RREP VP). Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

Der Darstellung im LEP folgend, ist das Plangebiet als Tourismusraum bzw. Tourismusedwicklungsraum definiert. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung (Punkt 3.1.3 (1) RREP VP). Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Gemäß dem Grundsatz 3.1.3 (8) soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Die Planung hat keine Auswirkungen auf Erholungsräume und führt zu keiner Beeinträchtigung touristischer Belange.

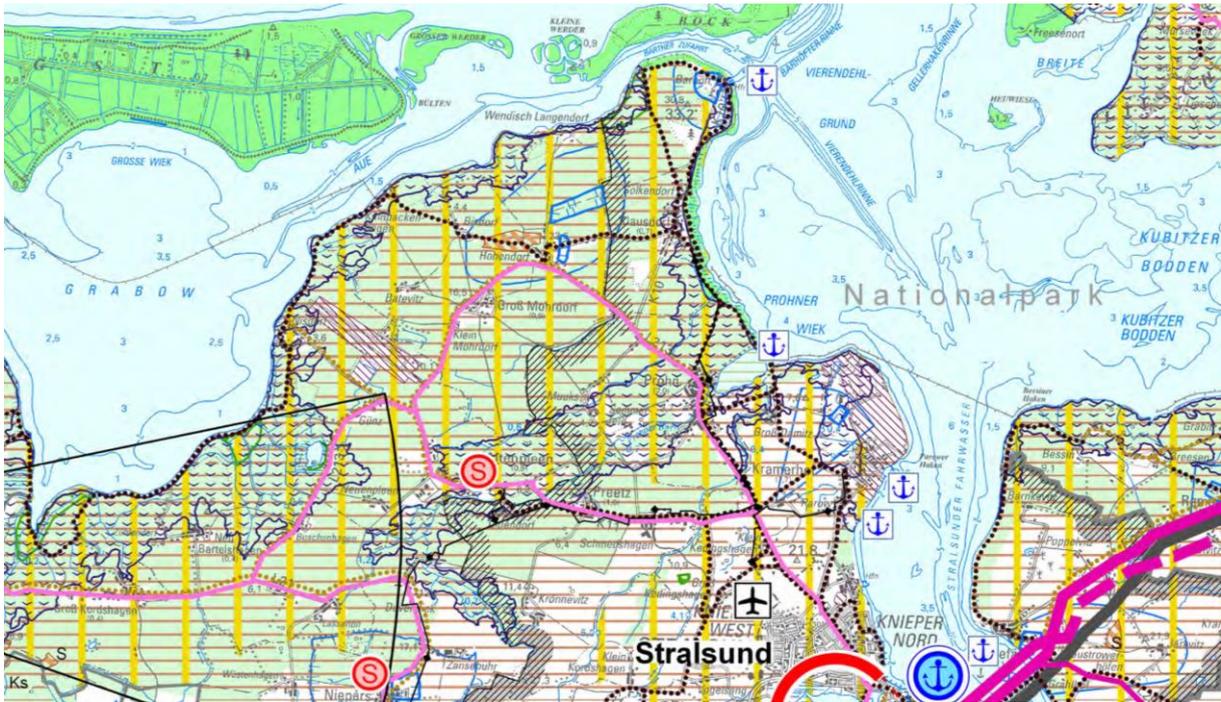


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Überlagernd ist das Gemeindegebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll 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 (Grundsatz 3.1.4 (1) RREP VP). Die Planung beschränkt sich jedoch auf den baulich vorgeprägten Bereich und hat keine Auswirkungen auf die angrenzenden Landwirtschaftsflächen.

Der Bereich unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet ist als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz dargestellt. Die Vorbehaltsgebiete Küstenschutz umfassen die Gebiete, die nach fachplanerischer Darstellung des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes liegen. Diese Gebiete sind, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden. In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen (Grundsatz 5.3 (2)). Die Höhenlage des Plangebietes liegt jedoch mit überwiegenden Höhenwerten von 3,0 m bis 4,6 m NHN deutlich über dem Bemessungshochwasser der Prohner Wiek, welches gemäß der Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ mit 2,60 m NHN anzusetzen ist. Nur im nordöstlichen Bereich liegt das Plangebiet mit 2,2 m bis 2,8 m NHN im hochwassergefährdeten Bereich.

Der östlich angrenzende Bereich ist als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen (Grundsatz 5.1 (4) RREP VP). Die Ausweisung des nicht flächenscharf abzugrenzenden Vorbehaltsgebietes Naturschutz ist mit dem angrenzenden Europäischen

Vogelschutzgebiet zu begründen, der Geltungsbereich wurde jedoch flächenscharf von dem Schutzgebiet ausgenommen. Daher steht die Festlegung der Planung nicht entgegen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird im Verfahren beteiligt.

## **2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der seit dem 24. Mai 2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenpleen stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Es ist Bestandteil einer etwa 7 ha großen gewerblichen Baufläche östlich der Stralsunder Straße. Eine gewerbliche Nutzung in der ursprünglich geplanten Größenordnung hat sich jedoch bis heute nicht eingestellt. Auch ist ein Bedarf in der Größenordnung zukünftig nicht erkennbar. Die östlich und nördlich angrenzenden Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Geschützte Biotope und Boddendenkmale wurden nachrichtlich übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Demenzdorf Altenpleen“ kann aufgrund der entgegenstehenden Flächendarstellung nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher erfolgt mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Neuordnung der Flächennutzungen. Entsprechend des im Bebauungsplan festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohndorf für Menschen mit Demenz“ gemäß § 11 BauNVO erfolgt im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Demenz-Zentrum“. Das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss vom 29.08.2023 eingeleitet und erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

## **2.3 Kommunale Pflegesozialplanung**

Nach den Aussagen der Pflegesozialplanung für den Landkreis Vorpommern-Rügen<sup>4</sup> werden demenziell erkrankte Menschen derzeit vor allem in Tagespflegeeinrichtungen und stationären Einrichtungen versorgt und im Vergleich weniger von ambulanten Pflegediensten. In Tagespflegeeinrichtungen ist der Anteil leicht demenzkranker Menschen besonders hoch, während in stationären Einrichtungen die schwer demenzkranken Menschen stärker vertreten sind. Entsprechend bieten die meisten Tagespflegeeinrichtungen, aber auch viele stationäre Einrichtungen, spezielle Angebote für demenziell erkrankte Menschen an. Von den ambulanten Pflegediensten tut dies hingegen nur ein kleiner Teil.

Die kommunale Pflegesozialplanung kommt zu dem Ergebnis, dass nur sehr wenige Pflegeanbieter eine Installierung von neuen Angeboten für demenziell erkrankte Menschen für die Zukunft planen. Das Beispiel des geplanten Demenzdorfes in Obermützkow zeigt, dass private Investoren Initiativen ins Leben rufen, um Angebote speziell für demenziell Erkrankte zu schaffen. In Obermützkow soll eine Wohnanlage mit fünf Häusern und einem Dorfgemeinschaftsbau durch die Privatinitiative eines Landwirtes entstehen, die speziell auf die Bedürfnisse von demenziell erkrankten Menschen ausgerichtet ist.

Dementsprechend kommt die Pflegesozialplanung zu der Handlungsempfehlung, dass die Entwicklung von Einrichtungen für kleinere Gruppen von Pflegebedürftigen mit besonderen Bedarfen verstärkt in den Blick zu nehmen ist. Dazu zählen auch spezielle Angebote für Demenzkranke. Die vorliegende Planung entspricht damit der kommunalen Pflegesozialplanung des Landkreises Vorpommern-Rügen.

---

<sup>4</sup> Berichtszeitraum 2019-2023, <https://www.lk-vr.de/Kreisverwaltung/Soziales/Rund-um-die-Pflege/Kommunale-Pflegesozialplanung/> [18.04.2023]

### 3 Städtebauliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung

##### 3.1.1 Die Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist in südöstliche Richtung geprägt durch die straßenbegleitende Wohnbebauung der Ortslage Altenpleen entlang der Stralsunder Straße. Hier kommen voll allem freistehende Einfamilien- sowie Doppelhäuser vor. In südwestliche Richtung befindet sich in etwa 500 m Entfernung die Tierproduktion Altenpleen GmbH als Betreiber einer Rinder- und Gülleanlage. Circa. 500 m westlich liegt das Gelände des Reit- & Fahrvereins Altenpleen e.V., welcher am Standort umfangreiche Außenanlagen und eine etwa 1.000 m<sup>2</sup> große Reithalle betreibt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der Graben 14/4-1, welcher in östliche Richtung in den Muukser Bach entwässert. Westlich grenzt die Stralsunder Straße an den Geltungsbereich an, welche das Plangebiet in nördliche und südliche Richtung mit dem Umland verbindet. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die offene Landschaft mit großräumigen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

##### 3.1.2 Nutzung und Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst das ehemaligen LPG-Gelände und ist mit mehreren Gebäuden bebaut, welche sich überwiegend in einem schlechten baulichen Zustand befinden. Bereits seit Beginn des 20. Jahrhunderts ist für den heutigen Siedlungsbereich eine Bebauung nachweisbar. In der historischen Karte um 1900 sind vier Einzelgehöfte, jeweils als Ensemble von Wohnhaus mit mehreren Wirtschaftsgebäuden, zu erkennen.

Das nördlichste Gebäude wurde zu DDR-Zeiten als Büro und Kantine sowie saisonal als Unterkunft für Erntehelfer genutzt. Die südlich gelegenen, großmaßstäbigen Gebäude wurden früher ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Wie im Luftbild von 1991 zu sehen ist, stammt die bestehende Bebauung dementsprechend noch aus DDR-Zeiten (s. Abbildung 2). Im südlichen Plangebiet wurde die Nutzung offensichtlich in 90er Jahren aufgegeben. In der Luftaufnahme aus dem Jahr 2002 ist die Dachhaut bereits beschädigt.

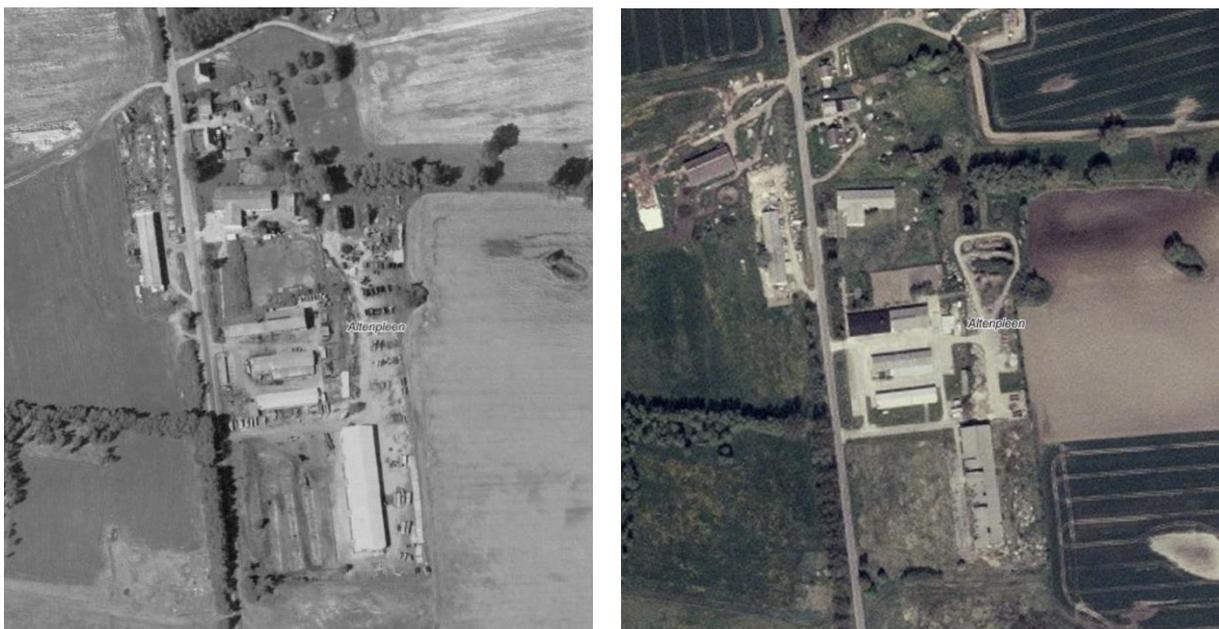


Abbildung 2: Luftbildaufnahme des Plangebietes von 1991 (links) und 2002 (rechts) im Vergleich

Nach der Wiedervereinigung Deutschlands wurde der Standort u. a. durch den Strukturförderverein Altenpleen genutzt, welcher bis heute auf dem Grundstück ansässig ist. Weiterhin nutzt die Gemeinde Altenpleen eine Teilfläche für ihren Bauhof. Die umliegenden, überwiegend befestigten Freiflächen, sind derzeit zu Lagerzwecken in Nutzung. Teilflächen des Geländes werden derzeit durch Ziegen beweidet. Das betrifft vor allem die südliche und nördliche Grünfläche.



Abbildung 3: Blick auf die Bestandsgebäude im Geltungsbereich

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen topographisch überformt und weist eine Höhenlage von 3,0 m bis 4,6 m NHN auf. Im nordöstlichen Bereich fällt das Gelände auf 2,2 m bis 2,8 m NHN ab.

### 3.1.3 Planungsrechtliche Situation

Das Flurstück 7/1 der Flur 1 der Gemarkung Altenpleen im nördlichen Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Beherbergungsbetrieb Stralsunder Straße“. Zulässig sind Beherbergungsbetriebe mit angeschlossener Schank- und Speisewirtschaft sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Vorgesehen war der Umbau des Bestandsgebäudes, welches früher als Büro und Kantine sowie saisonal als Unterkunft für Erntehelfer genutzt wurde, sowie ein zusätzlicher Erweiterungsbau. Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes am 3. Juli 2019 wurde die Planung aber bis heute nicht umgesetzt.

Aufgrund der isolierten räumlichen Lage nimmt der südlich und östlich an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan angrenzende Teil des Plangebietes nicht mehr am Bebauungszusammenhang teil. Diese Flächen sind daher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

## 3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

### 3.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine gesetzlich geschützten Biotope. Südlich und östlich angrenzend befinden sich zwei Biotope, die dem gesetzlichen Schutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegen. Dabei handelt es sich um ein östlich angrenzendes, zum Zeitpunkt der Begehung trockengefallenes Soll als „Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte“ (VWN; 6.5.1) und um ein südlich gelegenes „Schilf-Landröhricht“ (VRL; 6.2.2). Etwa 95 m östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Soll, welches als stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation ebenfalls dem

gesetzlichen Biotopschutz unterliegt. Im Umweltkartenportal M-V<sup>5</sup> wird das permanente Kleingewässer unter der Biotopnummer NVP12380 geführt.

Östlich und südlich grenzt das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ an den Geltungsbereich an. Untergeordnete Teilflächen befinden sich vermutlich innerhalb des Schutzgebietes. Dies betrifft vor allem den südlichen Bereich des Plangebietes. Dabei ist zu beachten, dass die Festlegung der Außengrenzen der Vogelschutzgebiete mit der Natura 2000-LVO M-V großräumig im Maßstab 1 : 250.000 bzw. 1 : 25.000 erfolgte und damit keine flächenscharfen Aussagen möglich sind. Bei Zweifeln über die Zugehörigkeit von Grundstücken oder Grundstücksteilen zu einem besonderen Schutzgebiet ist daher gemäß § 2 Abs. 3 Natura 2000-LVO M-V davon auszugehen, dass die Flächen außerhalb des Schutzgebiets liegen. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Schutzgebietes wird im weiteren Verfahren in einer Natura 2000-Vorprüfung nachgewiesen.

### **3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach anderen Fachgesetzen**

Östlich des Geltungsbereiches ist im wirksamen Flächennutzungsplan ein Bodendenkmal nachrichtlich vermerkt. Weitere Bau- oder Bodendenkmale sind gegenwärtig nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet einer Wasserefassung.

### **3.3 Immissionen**

Zu den auf den Geltungsbereich einwirkenden Schallimmissionsquellen gehört die Stralsunder Straße (K 11). Als Kreisstraße wird diese als nicht geeignet eingeschätzt, erhebliche Lärmimmissionen zu verursachen. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von diesen können u. a. Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen ausgehen, die durch den Einsatz von Maschinen bzw. durch Düngung hervorgerufen werden. In der Regel treten diese Immissionen jedoch nur temporär auf. Grundsätzliche Nutzungskonflikte sind gegenwärtig nicht zu erkennen.

Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. In südwestliche Richtung befindet sich in etwa 500 m Entfernung die Tierproduktion Altenpleen GmbH als Betreiber einer Rinder- und Gülleanlage. Ende August 2019 ist die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Rinderhaltung am Standort auf Grundlage des § 18 BImSchG erloschen.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung der Trennungsgrundsatz des § 50 Abs. 1 BImSchG hinsichtlich des Störfallschutzes zu berücksichtigen ist, liegen nicht vor, da sich der Geltungsbereich weder innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes des Störfallbetriebes nach § 3 Abs. 5c BImSchG noch innerhalb des Achtungsabstandes nach dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit KAS-18 befindet. Im Umfeld der Planung befinden sich keine Störfallbetriebe.

---

<sup>5</sup><https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

## 4 Inhalt der Planung

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Der Eigentümer der Fläche beabsichtigt die Errichtung eines Wohndorfes für Menschen mit Demenz. Demenzdörfer haben im Vergleich zu den klassischen Betreuungseinrichtungen den Vorteil, dass hier Menschen mit Demenz ihre Verhaltensänderung ungehindert ausleben können. Die Bewohner haben die Möglichkeit zur freien Bewegung auf dem umzäunten Gelände, ohne dass sie, wie in stationären Betreuungseinrichtungen, auf engem Raum begrenzt werden müssen. Weiterhin haben sie beispielsweise die Möglichkeit eigenständig einzukaufen, auch ohne, dass sie noch mit Geld umgehen können, weil dies innerhalb des Demenzdorfes anders geregelt ist. Damit bieten Demenzdörfer den Betreuten die Möglichkeit, demenzbedingte Einschränkungen auch wieder aufzuheben.

Das Objekt in Altenpleen soll ein Ort für Pflegebedürftige und ihre engsten Angehörigen werden. Das Demenzdorf soll auch Menschen aus dem ländlichen Gebiet ein Gefühl des zu Hause seins bieten, ohne dafür die gewohnte Umgebung aufzugeben. Ein Demenzdorf bietet mehr Lebensqualität als die bloße Verwahrung und Beaufsichtigung, die in den meisten Heimen noch immer die Regel ist. Das zukünftige Demenzdorf umfasst voraussichtlich 10 Wohngruppen mit je max. 12 Bewohnern sowie ergänzende Gebäude für die Tagespflege, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten bzw. ein Café. Die Gebäude für die Wohngruppen besitzen zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach (vgl. Abbildung 4).

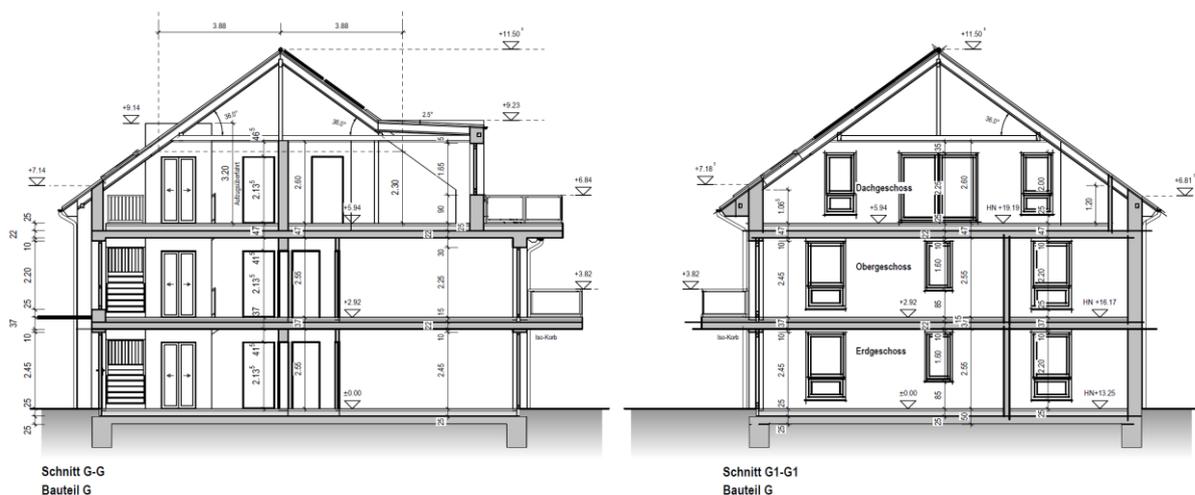


Abbildung 4: Beispielschnitt durch ein Wohngruppengebäude (Quelle: Architekturbüro Stahl)

Der ländliche Standort bietet die Möglichkeit, die umliegenden Freiflächen gestalterisch als Garten, Streichelzoo und Demenz-Parkour möglichst parkartig anzulegen und Tiere auf dem Gelände zu halten. Synergieeffekte ergeben sich möglicherweise auch mit dem benachbarten Reit- & Fahrverein Altenpleen e.V., welcher bereits jetzt am Standort auch therapeutisches Reiten für Menschen mit Behinderung anbietet.

### 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Beherbergungsbetrieb Stralsunder Straße“ wird mit dem Bebauungsplan Nr. 13 „Demenzdorf Altenpleen“ ersetzend überplant. Damit gilt der allgemeine Rechtsgrundsatz „Lex posterior derogat legi priori“, wonach die spätere Rechtsnorm einer älteren Norm, die den gleichen Sachverhalt regelt, vorgeht, mithin also nur die neuere Norm anzuwenden ist.

#### 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Unterbringung und Betreuung von Menschen mit gerontopsychiatrischen Erkrankungen bedarf besonderer Pflegeeinrichtungen. Das geplante Baugebiet entspricht mit den geplanten Nutzungsarten keinem der in den §§ 2 bis 9 BauNVO normierten Baugebieten. Daher erfolgt gem. § 11 BauNVO die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohndorf für Menschen mit Demenz“.

Das Sonstige Sondergebiet „Wohndorf für Menschen mit Demenz“ dient vorwiegend der Unterbringungen von Einrichtungen und Anlagen zur Betreuung, Unterbringung und Pflege von Menschen mit gerontopsychiatrischen Erkrankungen wie Alzheimer und Demenz sowie von pflegebedürftigen Menschen, welche die Unterbringung in einer seniorengerechten Wohnung anstreben.

Allgemein zulässig sind gemäß der textlichen Festsetzung 1.2:

- Anlagen zur Unterbringung, Betreuung und Pflege von Menschen mit dem Schwerpunkt von gerontopsychiatrischen und vergleichbaren Erkrankungen,
- seniorengerechte Wohnungen für Menschen mit Pflegebedarf,
- Gebäude und Räume für Arztpraxen, zur therapeutischen Behandlung und Alterspflege, der Hauptnutzung dienende Verwaltungs-, Lager- und Büroräume,
- Wohnungen für Aufsichts-, Pflege- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Schank- und Speisewirtschaften für die Mitarbeiter und die Bewohner des Gebietes,
- Einzelhandelseinrichtungen zur Versorgung des Gebietes bis zu einer Verkaufsfläche von 50 m<sup>2</sup>,
- Anlagen zur Tierhaltung,
- Stellplätze und ihre Zufahrten sowie der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen.

Aufgrund des Schichtbetriebes und der durchgehenden Betriebszeiten in der Alten- und Krankenpflege sind Wohnungen für Aufsichts-, Pflege- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Seniorengerechte Wohnungen für Menschen mit Pflegebedarf sind allgemein zulässig, um Menschen mit Vorstufen von Demenz eine Betreuung und Unterbringung zu ermöglichen. Bei fortgeschrittenem Krankheitsverlauf ist dann eine weitergehende Betreuung und Behandlung auf dem Gelände möglich, ohne dass die Bewohner dazu das bereits gewohnte Umfeld verlassen müssen.

Zur Betreuung der Bewohner und Behandlung der Krankheiten sind Gebäude und Räume für Arztpraxen, zur therapeutischen Behandlung und Alterspflege allgemein zulässig. Diese können auch dem Bedarf über das Gebiet hinaus dienen.

Die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften für die Mitarbeiter und die Bewohner des Gebietes sollen die Errichtung einer kleinen Kantine oder eines Cafés ermöglichen. Hinsichtlich der Größenordnung sollen sie sich an dem Bedarf des Gebietes orientieren und keinen überörtlichen Einzugsbereich aufweisen.

Einzelhandelseinrichtungen (bspw. in Form eines kleinen Kiosks) sind zur Versorgung des Gebietes bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> zulässig. Diese Einrichtungen bieten den Bewohnern die Möglichkeit, eigenständig einzukaufen, auch ohne, dass sie noch mit Geld umgehen können, weil dies innerhalb des Demenzdorfes anders geregelt ist.

Weiterhin sind Anlagen zur Tierhaltung im Baugebiet allgemein zulässig. Damit soll beispielsweise die Errichtung eines Streichelzoos ausdrücklich zugelassen werden. Der Einsatz von Therapietieren verbessert viele Symptome bei Demenzkranken. Die Stimmung wird gehoben und depressive Verstimmungen bessern sich, auch die Ansprechbarkeit kann sich verbessern. Bei Demenzpatienten häufige Aggression und Unruhe, bessern sich durch den Einsatz von Therapietieren. Aber auch im Bereich der sozialen Interaktion werden die Patienten reger und interessierter, wenn Tiere mit dabei sind. Bei einigen Patienten wird die körperliche Aktivität gesteigert oder die Nahrungsaufnahme verbessert sich<sup>6</sup>. Neben Haustieren wie Kaninchen, Meerschweinchen und Katzen eignen sich im ländlichen Bereich auch Pferde, Esel, Schafe, Ziegen, Hühner, Schweine, Enten oder Alpakas.

Zu den zulässigen Nebenanlagen zählt neben einer geschlossenen Einfriedung zur Sicherung des Geländes auch die geplante Bushaltestelle, welche dem Aufenthalt der Bewohner dient, aber nicht an das ÖPNV-Netz angeschlossen ist.

Ausnahmsweise können gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 untergeordnete Gebäude für Lager- und Abstellzwecke zugelassen werden, welche nicht unter die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 genannte Zweckbestimmung fallen. Damit soll dem Vorhabenträger die Möglichkeit gegeben werden, die derzeit bestehenden Nutzungen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zunächst noch weiter auszuüben und schrittweise zu verlagern.

#### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 3 BauNVO über die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gesteuert. Da nach derzeitigem Planungsstand keine konkreten Gebäudehöhen vorliegen und das Gelände topografisch bewegt ist, wird das Maß der baulichen Nutzung bezugnehmend auf die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO über die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Zulässig sind zukünftig Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen. Der Begriff des Vollgeschosses wird in § 2 Abs. 6 LBauO M-V legal definiert.

Bei der geplanten Sanierung der eingeschossigen Bestandsgebäude ist davon auszugehen, dass der Zulässigkeitsmaßstab zur Höhe der baulichen Anlagen hier nicht voll ausgenutzt wird. Die geplanten Gebäude für die Wohngruppen besitzen zwei Vollgeschosse und ein ausgebautetes Dachgeschoss mit Satteldach (vgl. Abbildung 4).

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO ist die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Die für das Sonstige Sondergebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem gesetzlichen Orientierungswert nach § 17 BauNVO und sichert damit eine angemessene bauliche Grundstücksnutzung. Eine weitergehende Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die dort bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig, da die Kappungsgrenze von 0,8 bereits mit der festgesetzten GRZ I ausgeschöpft wird.

#### **4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die längste Seite des Gebäudes darf mehr als 50 m betragen. Damit wird eine Sanierung des Bestandsgebäudes auf dem Flurstück 42 ermöglicht, welches mit etwa 61 m Länge die Obergrenze der 50 m nach § 22 Abs. 2 BauNVO überschreitet.

<sup>6</sup> Tiergestützte Therapie bei Demenz, <https://demenz-portal.at/aktuelles/tiergestuetzte-therapie-bei-demenz/#:~:text=Die%20Tiertherapie%20wird%20meistens%20in,den%20Bewohnern%20in%20den%20Heimen.>

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Für das Flurstück 7/1 wird die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Beherbergungsbetrieb Stralsunder Straße“ festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche unverändert übernommen. Für die Gebäude, welche im Bestand saniert werden sollen, wird eine bestandsorientierte Baugrenze festgesetzt, welche zum bestehenden Außenmauerwerk einen Abstand von 1 m bis 1,5 m einhält, sodass geringfügige Erweiterungen und Anbauten sowie hervorragende Bauteile ungeachtet der Zulässigkeit nach § 23 Abs. 3 BauNVO möglich sind.

Die Baufenster für die zusätzlich geplanten Gebäude, insbesondere zur Unterbringung der Bewohner, haben eine Größe von 40 m x 20 m. Diese ermöglichen eine zweckdienliche Unterbringung der Bewohner in Wohngruppen gemäß der in Abbildung 4 dargestellten Konzeption.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Befugnis ist zwingende Folge der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und bedarf keiner gesonderten Festsetzung in der Satzung<sup>7</sup>. Auch Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht generell unzulässig, vielmehr können sie in beplanten Gebieten von der Bauaufsichtsbehörde nach der dann unmittelbar anwendbaren Vorschrift des § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden<sup>8</sup>.

#### **4.2.4 Private Grünflächen**

Entlang der östlichen und der südlichen Geltungsbereichsgrenze werden zwei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Demenz-Garten“ festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 sind hier untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der privaten Grünflächen entsprechen, zulässig. Dazu zählen insbesondere Einfriedungen, Sitzbänke, Anlagen zur Tierhaltung, Anlagen zur Errichtung eines Demenz-Parkour sowie Spiel- und Sporteinrichtungen.

#### **4.2.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Abgrenzung des Plangebietes in Richtung des offenen Landschaftsraumes und zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird der entlang der Grundstücksgrenze bestehende Gehölzbestand überwiegend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Dies betrifft die Einzelbäume im nördlichen Teil und den flächigen Gehölzbestand im südlichen Geltungsbereich. Mit der Festsetzung können weiterhin Auswirkungen durch visuelle Störreize und Scheuchwirkungen auf das Vogelschutzgebiet gemindert werden.

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 werden die Erhaltungsfestsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Plan überwiegend in den Bebauungsplan Nr. 13 übernommen. Eine Ausnahme stellen die Bäume Nr. 22 und 23 gem. Anlage 1 und Tabelle 2 dar. Die Baumkronen ragen in das geplante Baufeld hinein und erstrecken sich bereits jetzt über dem Dach des Bestandsgebäudes. Dieser Widerspruch zwischen baulicher Ausnutzung des Baufeldes und Erhalt der bestehenden Bäume wird mit der Planänderung beseitigt.

Weiterhin wird die Erhaltungsfestsetzung für den flächigen Gehölzbestand entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des vB-Plans Nr. 8 nicht übernommen, um eine Anbindung der

<sup>7</sup> vgl. Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, § 23 BauNVO, Rn. 47, 133. EL, Mai 2019.

<sup>8</sup> dazu OVG Thüringen, Urteil vom 26.04.2017, 1 KO 347/14, openJur 2020, 81251.

angrenzenden, rückwärtig gelegenen Flächen und eine Durchwegung des Plangebietes zu ermöglichen. Bei einer Besichtigung der Fläche vor Ort stellte sich heraus, dass diese auch keine besondere Schutzwürdigkeit aufweist. Wie aus der Plangrundlage (vermessener Lage- und Höhenplan) des Bebauungsplanes ersichtlich, handelt es sich dabei um eine Aufschüttung entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 7/1. Diese besteht zu einem Großteil aus Bauschutt (Beton- und Ziegelreste, zerbrochene sanitäre Anlagen und Kunststoffteile), welche zum Teil durch Brombeeren (*Rubus sect. Rubus*) überwachsen ist. Anstelle eines Erhalts der Vegetation sollte eine Beseitigung des Unrats erfolgen.

#### **4.2.6 Verkehrsflächen**

Im nördlichen Bereich wird eine Teilfläche der privaten Flurstücke als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Teilfläche befindet sich zwar im Eigentum des Vorhabenträgers, auf ihr befinden sich jedoch Nebenanlagen der Verkehrsfläche wie die Bushaltestelle „Altenpleen Siedlung“ der VVR, Straßenlaternen und der Entwässerungsgraben der Kreisstraße. Daher wird der Bereich zwischen der Straßenflurstücksgrenze und dem bestehenden Zaun, welcher die tatsächliche Nutzungsgrenze darstellt, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung der Bestandsanlagen, ein Ausbau der Straße ist nicht vorgesehen.

### **4.3 Erschließung**

#### **4.3.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Stralsunder Straße (K 11) über die drei bestehenden Zufahrten. Die K 11 verbindet das Plangebiet in nördliche Richtung an die Landesstraße L 213 und in südliche Richtung mit der Ortslage Altenpleen und jeweils anschließend mit dem Umland. An der Stralsunder Straße befindet sich direkt angrenzend an den Geltungsbereich die Bushaltestelle „Altenpleen Siedlung“ der Verkehrsgesellschaft Vorpommern Rügen, welche den Standort mit der Hansestadt Stralsund und dem Umland verbindet.

Innerhalb des Gebietes ist eine innere Erschließung ausgehend von den drei bestehenden Zufahrten herzustellen. Im weiteren Verfahren sind die Aussagen zum Stellplatzbedarf der Nutzungen zu konkretisieren, ggf. ist die Festsetzung von Flächen für Stellplatzanlagen erforderlich.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

#### **4.3.2 Ver- und Entsorgung**

Während des Planaufstellungsverfahrens werden die Belange hinsichtlich der Ver- und Entsorgung mit den jeweiligen Erschließungsträgern abgestimmt. Die Erschließungsplanung beinhaltet die Planung der jeweiligen Ver- und Entsorgungsleitungen.

#### **Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund GmbH (REWA). Die Lage und Kapazität der Leitungen werden im weiteren Verfahren geprüft.

Im Bereich bestehen derzeit keine öffentlichen Anlagen zur Abwasserbeseitigung, diese erfolgte derzeit grundstücksbezogen. Abwasser ist nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der

Allgemeinheit kann nach § 55 Abs. 1 WHG auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen. Der Charakter solcher Anlagen, ob öffentlich oder privat, ist hierin nicht näher bestimmt. Die Abwasserbeseitigung soll voraussichtlich, wie bisher für diesen Siedlungsbereich praktiziert, durch eine vollbiologische Kläranlage mit Ableitung des vorhandenen vorbehandelten Abwassers über Rigolen in den Untergrund erfolgen; technisch möglich wäre jedoch auch die Überleitung in das öffentliche Netz durch Bau einer entsprechenden Druckleitung. Im Zuge der Erschließungsplanung ist daher zu untersuchen, inwieweit der Aufwand eines zentralen Anschlusses unverhältnismäßig ist gegenüber dem nicht auch unerheblichen Aufwand für den Bau und Betrieb einer entsprechend großen Kleinkläranlage, ggf. unter Berücksichtigung von erforderlichen Pufferbecken zur Gewährleistung einer stabilen Arbeitsweise. Um anschließend über eine Befreiung der Gemeinde von der Abwasserbeseitigungspflicht im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung im Sinne des § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG zu entscheiden, ist die zu realisierende Lösung im Rahmen der Erschließungsplanung unter Vorlage belastbarer Unterlagen mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

### **Brandschutz/Löschwasserversorgung**

Gemäß § 2 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) gehört der Brandschutz zu den Aufgaben des eigenen Wirkungskreises der Gemeinde. Gemäß § 2 Abs. 1 Ziffer 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Für das Plangebiet ist der Löschwasserbedarf nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

In der Stralsunder Straße befindet auf Höhe der bestehenden Zufahrt ein Unterflurhydrant. Der nächstgelegene Hydrant befindet sich damit innerhalb des Radius von 300 m gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW.

### **Energieversorgung**

Aufgrund der bestehenden Nutzungen und der Lage direkt angrenzend an das öffentliche Straßennetz ist von einer grundsätzlich gesicherten Energieversorgung auszugehen. Durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz soll die Stromversorgung sichergestellt werden. Die Gemeinde Altenpleen wird durch das Netz der E.DIS Netz GmbH mit elektrischer Energie versorgt. Die Lage und Kapazität der Leitungen werden im weiteren Verfahren geprüft.

### **Abfallentsorgung**

In der Gemeinde Altenpleen wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen" (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 4. Änderungssatzung, gültig seit dem 1. Januar 2021 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte, durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Grundstücke im Geltungsbereich unterliegen aufgrund der aktuellen/künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

Alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Abs. 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der Stralsunder Straße so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

#### 4.4 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wurden die Geruchsmissionen der Rinder- und Gülleanlage der Tierproduktion Altenpleen GmbH untersucht. Laut der Geruchsprognose Nummer 10.278M von 29.10.2010 des Ingenieurbüros Prof. Dr. Oldenburg werden die gültigen Immissionswerte der Geruchsmissionsrichtlinie M-V im Geltungsbereich eingehalten. Gelegentliche Geruchswahrnehmung, verursacht durch die Rinderanlage, sind jedoch nicht ausgeschlossen.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen werden nach dem gegenwertigen Kenntnisstand als nicht erheblich eingeschätzt.

#### 4.5 Nachrichtliche Übernahmen

Die Abgrenzung des Vogelschutzgebietes erfolgte anhand der Darstellung im Umweltkartenportal M-V und wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Dabei ist zu beachten, dass die Festlegung der Außengrenzen der Vogelschutzgebiete mit der Natura 2000-LVO M-V großräumig im Maßstab 1 : 250.000 bzw. 1 : 25.000 erfolgte und damit keine flächenscharfen Aussagen möglich sind. Bei Zweifeln über die Zugehörigkeit von Grundstücken oder Grundstücksteilen zu einem besonderen Schutzgebiet ist daher gemäß § 2 Abs. 3 Natura 2000-LVO M-V davon auszugehen, dass die Flächen außerhalb des Schutzgebiets liegen. Verläuft die Grenzlinie in der Landschaft entlang linearer technischer Infrastruktureinrichtungen, wie zum Beispiel Verkehrswegen, Deichen oder Stromtrassen, gehören diese einschließlich ihrer Körper und Anlagen nicht zum Schutzgebiet.

#### 4.6 Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 13. Die Flächengrößen wurden grafisch ermittelt.

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße
Sonstiges Sondergebiet	3,3 ha
Private Grünflächen	0,6 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,05 ha
∑ Geltungsbereich	3,95 ha

## 5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 5.1 Soziale Auswirkungen

Die Verantwortung der Gemeinde für geistig und körperlich behinderte Menschen sowie für sonstige hilfsbedürftige Personen, etwa alte Menschen, ist in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB ausdrücklich als Belang angesprochen. Diese Aufgabe erfüllt die Gemeinde u. a. durch die Bereitstellung von Flächen für Alters- und Pflegeheime sowie durch eine behindertengerechte Gestaltung der Gebäude<sup>9</sup>. Dem Vorhaben wird eine große soziale Bedeutung beigemessen.

### 5.2 Verkehrliche Auswirkungen

Mit der Revitalisierung des überwiegend brachgefallenen bzw. derzeit nur sporadisch genutzten Geländes kommt es zu einer Zunahme des Verkehrs auf den anliegenden Straßen. Die Stralsunder Straße ist als Kreisstraße gut ausgebaut und wird als geeignet eingeschätzt, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

### 5.3 Auswirkungen auf private Belange

Zu den abwägungserheblichen privaten Belangen gehört das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gewährleistete Eigentum an Grundstücken im Plangebiet, dessen Inhalt und Schranken durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt werden (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Insbesondere ist die Beschränkung von Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks zu beachten.

Das bisher im Privateigentum stehende Flurstück 8/1 wird durch den Bebauungsplan überplant. Eine bauliche Nutzung des Grundstücks ist aufgrund der Lage im Außenbereich und des Grundstückszuschnittes nur sehr beschränkt möglich. Die Errichtung im Außenbereich privilegierter baulicher Anlagen ist bestenfalls eine theoretische Option, von der der Eigentümer in den letzten Jahrzehnten keinen Gebrauch gemacht hat<sup>10</sup>. Vielmehr ist eine Wertsteigerung des Grundstücks zu verzeichnen. Es ist zukünftig Teil des Baugebietes, durch die fehlende Festsetzung eines Baufensters ist die Grundstücksnutzung aber auf Nebenanlagen und Stellplätze beschränkt.

Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB bestehen nicht, denn eine Nutzung, für die im Außenbereich eine Genehmigung aufgrund des § 35 Abs. 1 oder 2 BauGB erteilt werden müsste, ist keine zulässige Nutzung im Sinne des § 42 Abs. 1 BauGB. Die bloße Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens im Außenbereich ist nicht eigentumsrechtlich geschützt. Sie steht nach § 35 BauGB, der insoweit eine zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG ist, unter dem Vorbehalt, dass sie wieder entfällt, wenn entgegengesetzte bzw. beeinträchtigungsfähige öffentliche Belange entstehen<sup>11</sup>.

### 5.4 Wirtschaftliche Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planung werden Arbeitsplätze geschaffen und Steuereinnahmen für den kommunalen Haushalt generiert. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass durch die Inanspruchnahme einer gewerblichen Baufläche gem. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auch potenzielle Gewerbe- und Industrieflächen verloren gehen. Großflächige gewerbliche Bauflächenpotenziale sind jedoch südlich angrenzend an den Geltungsbereich weiterhin vorhanden.

---

<sup>9</sup> Dazu Schrödter, Baugesetzbuch, 8. Auflage 2015, § 1 Rdnr. 367.

<sup>10</sup> Dazu auch BVerwG, Urteil vom 25.04.2023, BVerwG 4 CN 5.21.

<sup>11</sup> Vgl. Schlichter / Stich / Driehaus / Paetow, Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, § 42 BauGB, Rn. 12 m.w.N.

## **5.5 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) beschrieben. Wesentliche Auswirkungen sind insbesondere die Biotopbeseitigung und die zusätzliche Versiegelung von Flächen.

Der gesetzliche Artenschutz ist unter verschiedenen Gesichtspunkten bei der Bebauungsplanung zu beachten. Er ist im Rahmen der planerischen Abwägung zum einen als einfacher Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB zu berücksichtigen (vgl. Kap. 2.1.5 und 2.2.5) und zum anderen im Rahmen des Gebietsschutzes (vgl. Kap. 2.1.7 und 2.2.7) zu beachten. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob beim Vollzug des Bebauungsplans Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Dazu wird im weiteren Verfahren ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der bei Bedarf geeignete Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen vorsieht (dazu Kap. 3.1).

## Teil II – Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

### 1 Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Die Gemeinde Altenpleen beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen LPG-Geländes östlich der Stralsunder Straße im Ortsteil Altenpleen. Die Gebäude befinden sich überwiegend in einem schlechten baulichen Zustand, das südlichste Gebäude ist nur noch als Ruine erhalten. Derzeit stellt sich das Areal als städtebaulicher Missstand dar, von dem bei unsachgemäßem Betreten von Teilbereichen ein erhebliches Gefährdungspotenzial für die menschliche Gesundheit ausgeht.

Nach dem Rückbau bzw. der Sanierung der brachgefallenen Gebäude und der versiegelten Freiflächen ist für den Standort eine neue Nutzung zu definieren. Der Eigentümer der Fläche beabsichtigt die Errichtung eines Wohndorfes für Menschen mit Demenz. Das zukünftige Demenzdorf umfasst voraussichtlich 10 Wohngruppen mit je max. 12 Bewohnern sowie ergänzende Gebäude für die Tagespflege, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten bzw. ein Café. Die umliegenden Freiflächen sollen gestalterisch als Garten, Streichelzoo und Demenz-Parkour und möglichst parkartig angelegt werden, sodass die Anlage insgesamt einen aufgelockerten Eindruck vermittelt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 25.04.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 13 „Demenzdorf Altenpleen“ aufzustellen. Parallel erfolgt die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

#### 1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

##### 1.2.1 Ziele in Fachgesetzen

###### Eingriffsregelung gemäß §§ 13ff. BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Durch die Planung vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a BauGB) entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V bilanziert und ausgeglichen (s. Kap. 3.2).

###### Besonderer Artenschutz gem. § 44ff. BNatSchG

Die zentralen Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes für die besonders und die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sind im § 44 Abs. 1 BNatSchG verankert. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Tötungsverbot**),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die

- Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (**Störungsverbot**),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Schädigungsverbot**),
  4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (**Beschädigungsverbot**).

Diese Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch die Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG modifiziert. Für die Bauleitplanung folgt aus dieser Modifizierung, dass sich die Frage einer Vollzugsfähigkeit von Bebauungsplänen im Hinblick auf den Artenschutz nur dann stellt, wenn der Plan Vorhaben zulässt, deren Umsetzung gegen die Zugriffsverbote in der Fassung des § 44 Abs. 5 BNatSchG verstoßen würde<sup>12</sup>. Zur Berücksichtigung der Zugriffsverbote erfolgen im Jahr 2023 artenschutzrechtliche Kartierungen, deren Ergebnisse in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst werden. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im weiteren Verfahren zur Entwurfsfassung berücksichtigt.

#### Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V

§ 18 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V stellt Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, unter gesetzlichem Schutz. Zudem sind straßenbegleitende Baumreihen/Alleen gem. § 19 NatSchAG M-V geschützt.

Eingriffe in den nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaumbestand sind durch Neupflanzungen entsprechend den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses zu ersetzen. Soweit möglich und zielführend, wird der gesetzliche geschützte Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt.

#### Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind unzulässig.

Unmittelbare Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen sind nicht zu erwarten. Mittelbare Beeinträchtigungen werden im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Eingriffsbilanzierung (Kap. 3.2 des Umweltberichtes) ermittelt und ausgeglichen.

#### Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

<sup>12</sup> Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Aufl. 2010, S. 316.

Mit der Wiedernutzbarmachung des überwiegend brachgefallenen und großflächig versiegelten Standortes wird der Bodenschutzklausel entsprochen. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

### **1.2.2 Ziele in Fachplänen**

#### Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Das Gemeindegebiet ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll 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 (Grundsatz 3.1.4 (1) RREP VP). Die Planung hat jedoch keine Auswirkungen auf Landwirtschaftsflächen.

Der östlich angrenzende Bereich ist als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen (Grundsatz 5.1 (4) RREP VP). Die Ausweisung des nicht flächenscharf abzugrenzenden Vorbehaltsgebietes Naturschutz ist mit dem angrenzenden Europäischen Vogelschutzgebiet zu begründen, der Geltungsbereich wurde jedoch flächenscharf von dem Schutzgebiet ausgenommen. Daher steht die Festlegung der Planung nicht entgegen.

Die Planung steht den umweltfachlichen raumordnerischen Festlegungen nicht entgegen und ist daher mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

#### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Nach der naturräumlichen Gliederung des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes (GLRP) Vorpommern befindet sich die Gemeinde Altenpleen in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und in der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddenland“. Dem Plangebiet wird die Landschaftseinheit „Fischland-Darß-Zingst und südliches Boddenkettenland“ zugeordnet.

Der Geltungsbereich wurde bei der Biotopverbundplanung gem. der Karte II des GLRP Vorpommern und bei den Schwerpunktbereichen und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen gem. der Karte III des GLRP flächenscharf ausgespart.

#### Flächennutzungsplan

Der seit dem 24. Mai 2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenpleen stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Es ist Bestandteil einer etwa 7 ha großen gewerblichen Baufläche östlich der Stralsunder Straße. Die östlich und nördlich angrenzenden Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Geschützte Biotope und Bodendenkmale wurden nachrichtlich übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Demenzdorf Altenpleen“ kann aufgrund der entgegenstehenden Flächendarstellung nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher erfolgt mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Neuordnung der Flächennutzungen.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

#### **2.1.1 Boden**

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen topographisch überformt und weist eine Höhenlage von 3,0 m bis 4,6 m NHN auf. Im nordöstlichen Bereich fällt das Gelände auf 2,2 m bis 2,8 m NHN ab. Im Bereich herrschen grundwasserbestimmte Sande vor. Die generalisierte Bodenart ist ein Sand-Mosaik [1]. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten im Plangebiet. Auch sind keine gesetzlich geschützten Geotope vorhanden.

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen überformt und in Teilen bereits durch Verkehrsflächen, Gebäude und sonstige Anlagen teil- bzw. vollversiegelt. Gemäß BVB-Fachausschuss ist der Hemerobiegrad des Plangebietes als polyohemerob bis metahemerob einzustufen. Entsprechend ist die Naturnähe als sehr gering und die Vorbelastung als sehr stark zu bewerten [2]. Aufgrund der bestehenden Bebauung sind Funktionen besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden im Plangebiet nicht vorhanden. Die Karte der Bodenfunktionsbereiche weist den Böden im Geltungsbereich der Planung dementsprechend eine geringe Schutzwürdigkeit zu [1]. Den Bodenverhältnissen wird daher eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

#### **2.1.2 Fläche**

Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde das Schutzgut „Fläche“ neu in den Katalog der bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgenommen. Das Plangebiet umfasst mit dem ehemaligen LPG-Gelände etwa 4 ha überwiegend versiegelte Fläche. Der Standort ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit ist die Fläche als vorgeprägt anzusehen und besitzt keine Funktionen von besonderer Bedeutung.

#### **2.1.3 Wasser**

Im nördlichen Plangebietes befindet sich der nicht WRRL-berichtspflichtige Graben 14/4-1, der die angrenzende Senke in östliche Richtung in den Muukser Bach und weiter in die Prohner Wiek entwässert. Im nordöstlichen Geltungsbereich befindet sich ein wasserführendes Kleingewässer (vgl. Abbildung 5). Östlich grenzt ein Soll an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an, welches zum Zeitpunkt der Erhebung nicht wasserführend war. Das Plangebiet liegt im oberirdischen Einzugsgebiet mit der Gebietskennzahl 965544, welches sich von der Wasserscheide bei Muuks bis zur Mündung in Prohner Bach erstreckt [1].

Der Grundwasserflurabstand liegt im nördlichen Bereich bei  $\leq 2$  m und im südlichen Teil bei  $\leq 5$  m. Das Grundwasserdargebot ist aufgrund von hydraulischen und chemischen Einschränkungen nur potenziell nutzbar. Zu den hydraulischen Einschränkungen zählt die wechselhafte Mächtigkeit des Grundwasserleiters und zu den chemischen Einschränkungen der landwirtschaftliche Einfluss und infolgedessen die Chlorid-, Nitrat- und sukzessive Sulfatbelastung. Das potenziell nutzbare Dargebot beträgt  $3.222 \text{ m}^3/\text{d}$ . Die Grundwasserneubildung beläuft sich sowohl mit als auch ohne Berücksichtigung eines Direktabflusses auf  $271 \text{ mm/a}$  [1].



Abbildung 5: Blick auf das Kleingewässer im nördlichen Geltungsbereich

#### 2.1.4 Klima und Luft

Das Klima Mecklenburg-Vorpommerns wird im Westen überwiegend atlantisch und im Osten kontinental geprägt. Typisch sind die zu allen Jahreszeiten dominierenden Westwetterlagen (ca. 40-50 %), die maritime Luftmassen ins Land bringen. Dies schlägt sich vorwiegend in Mecklenburg nieder, während der vorpommersche Landesteil stärker von Südostlagen und östlichen Hochdruckzonen beeinflusst wird. Die witterungsklimatische Grenzlinie verläuft etwa von Zentralrügen in Richtung Südwest. Dadurch entsteht ein West-Ost-Gefälle, wodurch die Jahresniederschlagsmengen von mehr als 650 mm in Westmecklenburg auf 500 mm im süd-östlichen Vorpommern abnehmen. Ebenso nehmen von West nach Ost die Luftdruckgradienten und Windgeschwindigkeiten, die Luftfeuchte sowie die mittlere Jahrestemperatur ab.

Der West-Ost-Trend wird zudem lokalklimatisch durch reliefbedingte Faktoren (u. a. Höhenlage, Nähe zu größeren Gewässern) beeinflusst. So sind lokale Auswirkungen bspw. schon durch geringe Höhendifferenzen und durch die Talmoore der größeren Flüsse (u. a. Peene, Trebel, Recknitz, Warnow) als lokale Wetterscheiden zu verzeichnen. In der Nähe der Talmoore ist mit häufigen Nebelbildungen, Kaltluftansammlungen sowie erhöhten Früh- und Spätfrostgefährdungen zu rechnen.

Durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee unterliegt das Küstengebiet des Landes einer thermisch bedingten Land-Seewind-Zirkulation, deren Einflussbereich etwa 20 km landeinwärts spürbar ist. Typisch in diesem Bereich sind um 1-2 Bft erhöhte Windgeschwindigkeiten, eine erhöhte Luftfeuchtigkeit, sprunghafte Veränderungen der Lufttemperatur von 3-9°C sowie ein jahreszeitlich ausgeglichener Witterungsverlauf mit einem späten Frühjahrsbeginn und einem milden Herbst. Dieses maritime Küstenklima überlagert den nach Osten hin zunehmenden kontinentalen Klimaeinfluss. Durch diese Differenzierungen entsteht ein kleinräumiges Klimamosaik in Mecklenburg-Vorpommern [3], [4].

Die Gemeinde Altenpleen gehört zum „Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens“ und ist den niederschlagsbegünstigten Gebieten in Mecklenburg-Vorpommern zuzuordnen [3]. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt 726 mm, die Jahresdurchschnittstemperatur beläuft sich auf 9,6°C [5].

### 2.1.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist derzeit teilweise für gewerbliche Zwecke in Nutzung, teilweise liegen die Flächen aber auch brach. Der Standort ist geprägt durch die frühere Nutzung, dementsprechend durch großflächig versiegelte Bereiche und diverse Zwischennutzungen und Ablagerungen (z. B. Brennholz, Autoreifen, Grünschnitt, Müll, vgl. auch Abbildung 6). Auf dem umzäunten Gelände wird eine Ziegenherde gehalten, welche für eine sporadische Beweidung von Teilflächen sorgt. Entsprechend der bestehenden Nutzung bzw. der planungsrechtlich zulässigen Nutzung für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, werden dem Geltungsbereich gemäß der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern überwiegend die Biotoptypen „Ländlich geprägtes Dorfgebiet“ (ODF, 14.5.1), „Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage“ (ODS; 14.5.6) und „Brachfläche der Dorfgebiete“ (OBD; 14.11.2) zugeordnet. [6].



Abbildung 6: Blick auf großflächig versiegelte Bereiche im rückwärtigen Plangebiet

Der Hauptbiotoptyp „Brachfläche der Dorfgebiete“ (OBD) wird mit dem Nebencode „Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte“ (RHU; 10.1.3) im nordöstlichen Geltungsbereich untersetzt. Vorkommende Arten sind hier insbesondere die Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Nickende Distel (*Carduus nutans*) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*). Hier werden auch Bauschutt und Grünabfälle gelagert. Im südlichen Geltungsbereich konkretisiert der Nebencode „Ruderaler Kriechrasen“ (RHK; 10.1.4) den Hauptbiotoptyp. Neben der dominierenden Grasflur kommen Pflanzenarten wie Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Hasen-Klee (*Trifolium arvense*) und Breitblättrige Lichtnelke (*Silene latifolia*) vor. In Randbereichen ist ein Vorkommen des Adlerfarns (*Pteridium aquilinum*) zu verzeichnen.

Der Bereich östlich der südlichen Ruine wurde zusammen mit den Gebäuderesten bereits bearbeitet, sodass hier neben großflächigen offenen Bodenbereichen eher eine Spontanvegetation anzutreffen ist. Diese wird geprägt durch die Arten Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium lanceolatum*), Breitwegereich (*Plantago major*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Weißer Steinklee (*Melilotus albus*).

Grün geprägte Bereiche werden den Biotoptypen „Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten“ (PWY; 13.1.2) und „Artenreicher Zierrasen“ (PEG, 13.3.1) zugeordnet. Entsprechend der früheren Nutzungen wurde das Siedlungsgehölz vermutlich gezielt angepflanzt und setzt sich überwiegend aus nichtheimischen Pflanzen zusammen. Hier dominieren die Arten

Tataren-Heckenkirsche (*Lonicera tatarica*), Europäische Lärche (*Larix decidua*), Tatarischer Hartriegel (*Cornus alba*), Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*), Mittelmeer-Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*) und Virginischer Wacholder (*Juniperus virginiana*). Zur Einfriedung des Grundstücks wurde entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 8/1 eine Gehölzreihe aus dem Europäischen Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*) angelegt. Charakteristische Pflanzenarten für den „Artenreichen Zierrasen“ sind hier unter anderem Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesenklee (*Trifolium pratense*), Weiße Taubnessel (*Lamium album*) und Kleinblütiges Knopfkraut (*Galinsoga parviflora*).

Südlich der drei giebelständig zur Stralsunder Straße ausgerichteten Lagergebäude befindet sich eine das Plangebiet querende Gehölzreihe (vgl. Abbildung 7). Diese besteht überwiegend aus den Arten Abendländischer Lebensbaum (*Thuja occidentalis*) und Lawsons Scheinzypresse (*Chamaecyparis lawsoniana*). Die Pflanzreihe wird dem Biotoptypen „Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen“ (PHW; 13.2.4) zugewiesen.



Abbildung 7: Blick auf die Siedlungshecke

Im nordöstlichen Bereich befinden sich weiterhin ein Fließ- und ein Standgewässer. Dabei handelt es sich zum einen um einen Teich im stark eutrophierten Zustand, welcher als „Naturfernes Abgrabungsgewässer“ (SYA; 5.6.6) eingestuft wird. Dieser wird durch mehrere Weiden eingerahmt. Zum anderen handelt es sich dabei um einen klassifizierten Entwässerungsgraben, welcher als „Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung“ (FGX; 4.5.3) kartiert wurde.

Im südlichen Bereich, südlich des bestehenden Zauns, befindet sich eine „Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte“ (RHU; 10.1.3). Prägende Arten sind die Brombeere (*Rubus sect. Rubus*), Kratzbeere (*Rubus caesius*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*). Als Bäume kommen Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) vor.

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich zwei gesetzlich geschützte Biotope. Dabei handelt es sich um ein östlich angrenzendes, zum Zeitpunkt der Begehung trockengefallenes Soll als „Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte“ (VWN; 6.5.1). Hier dominiert die Grau-Weide (*Salix cinerea*), weiterhin kommen Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*) vor. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Schilf-Landröhricht (VRL; 6.2.2).

Gemäß der Karte der Heutigen Potenziellen Vegetation (HPNV) würden sich bei Nutzungsaufgabe langfristig Buchenwälder mesophiler Standorte ausbilden. Konkret wäre ein etwa 431 ha großer Flattergras-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Hainrispengras-Buchenwald und Waldschwingel-Buchenwald zu erwarten [1].

Im Geltungsbereich der Planung sind mehrere Einzelbäume vorhanden, die zum Teil dem Schutz nach § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Hierbei handelt es sich u. a. um die Gattungen Birke, Erle, Ahorn, Eiche und Linde. Aufgrund der früheren Nutzung wurden zu DDR-Zeiten auch vereinzelt Obstbäume und im Randbereich Hybrid-Pappeln als Windschutz angepflanzt. Der im nordöstlichen Bereich gelegene Teich wird von mehreren Weiden eingerahmt. Die Bäume sind gem. Kartieranleitung den Biotoptypen „Älterer Einzelbaum“ (BBA, 2.7.1) und „Jüngerer Einzelbaum“ (BBJ, 2.7.2) zuzuordnen [6]. Eine Dokumentation der Bäume im Geltungsbereich der Planung ist der nachfolgenden Tabelle 2 zu entnehmen.

Tabelle 2: Erfassung der vorhandenen Einzelbäume

Nr.	Baumart	StU in cm*	Kronendurchmesser in m	Geplanter Umgang	Schutzstatus	Bemerkungen
1	Silber-Weide	310	21	E	§	
2	Silber-Weide	130	14		§	mehrstämmig
3	Silber-Weide	140	14		§	
4	Silber-Weide	130	13		§	
5	Silber-Weide	130	15		§	
6	Silber-Weide	90	14			
7	Silber-Weide	90; 250	24		§	mehrstämmig
8	Silber-Weide	50; 130	24		§	mehrstämmig
9	Silber-Weide	30; 130	14		§	mehrstämmig
10	Silber-Weide	90	14			
11	Silber-Weide	60; 90				mehrstämmig
12	Silber-Weide	60	18			mehrstämmig
13	Silber-Weide	190	14		§	
14	Silber-Weide	60	14			zweistämmig
15	Gewöhnliche Esche	60	6	-		
16	Hänge-Birke	128; 114	9	E	§	zweistämmig, Schrägstand
17	Hänge-Birke	190	13	E	§	
18	Hänge-Birke	110	12		§	
19	Vogelkirsche	90	14			durch Maschendrahtzaun gewachsen
20	Stieleiche	130	14		§	
21	Gewöhnliche Esche	60	10			

Nr.	Baumart	StU in cm*	Kronendurchmesser in m	Geplanter Umgang	Schutzstatus	Bemerkungen
22	Hänge-Birke	110	12		§	
23	Hänge-Birke	90	12			
24	Hänge-Birke	130	10	E	§	
25	Gewöhnliche Esche	60	10	-		
26	Vogelkirsche	110	10	-		
27	Schwarz-Erle	140	12	-	§	
28	Schwarz-Erle	140	11	-	§	
29	Schwarz-Erle	90	11	-		
30	Schwarz-Erle	110	12	-	§	
31	Schwarz-Erle	80	12	-		
32	Hänge-Birke	130	12	-	§	
33	Schwarz-Erle	130	12	-	§	
34	Schwarz-Erle	110	12	-	§	
35	Silber-Weide	110	10	-	§	
36	Schwarz-Erle	130	12	E	§	
37	Silber-Weide	160	10	E	§	ortsbildprägend
38	Schwarz-Erle	130	14	E	§	
39	Schwarz-Erle	90	10	E		
40	Vogelkirsche	170	12	-		
41	Bastard-Schwarz-Pappel	90	12	-		
42	Bastard-Schwarz-Pappel	140	12	-	§	
43	Hänge-Birke	130	9	-	§	
44	Konifere	30	1	-		
45	Sommer-Linde	60	7	-		
46	Stiel-Eiche	60	8	-		
47	Hänge-Birke	90	10	-		
48	Flatter-Ulme	130	7	-		Beschädigungen am Stamm
49	Hänge-Birke	130	9	-	§	
50	Sommer-Linde	80	8	-		
51	Sommer-Linde	60	8	-		
52	Stiel-Eiche	90	8	-		
53	Serbische Fichte	60	6	-		
54	Hänge-Birke	90	8	-		
55	Bastard-Schwarz-Pappel	140	12	-	§	

Nr.	Baumart	StU in cm*	Kronendurchmesser in m	Geplanter Umgang	Schutzstatus	Bemerkungen
56	Bastard-Schwarz-Pappel	90	10	-		
57	Vogelkirsche	80	8	-		
58	Hänge-Birke	130	11	-	§	
59	Vogelkirsche	90	8	-		
60	Vogelkirsche	50	6	E		
61	Hänge-Birke	61	6	-		
62	Hänge-Birke	90	6			
63	Kultur-Birne	130	12	-		stark beschädigt
64	Silber-Weide	190	12		§	
65	Bastard-Schwarz-Pappel	90	12	-		
66	Bastard-Schwarz-Pappel	80	12	-		
67	Hänge-Birke	90	7	vF		
68	Hänge-Birke	130	6	vF	§	
69	Hänge-Birke	43; 48	6	vF		zweistämmig
70	Hänge-Birke	38; 55; 58	6	vF		dreistämmig
71	Hänge-Birke	60	6	vF		
72	Hänge-Birke	60	6	vF		
73	Hänge-Birke	180	14	-	§	Baum Nr. 7 gem. Baumkataster; Standort außerhalb des Geltungsbereiches
74	Hänge-Birke	130	10	-	§	
75	Feld-Ahorn	90	8	-		
76	Feld-Ahorn	80	7	-		
77	Feld-Ahorn	80	8	-		vierstämmig

Datengrundlage: Vermessener Lage- und Höhenplan des Vermessungs- und Ingenieurbüros Arne Biesterfeldt vom 14.02.2023, ergänzt/korrigiert durch Planung Dillmann bei fehlenden/fehlerhaften Angaben

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| * gemessen in 1,3 m Höhe            | - nicht Gegenstand des Bebauungsplanes |
| E Erhalt aus Gründen des Ortsbildes | vF voraussichtlich Fällung notwendig   |
| § geschützt nach § 18 NatSchAG M-V  |  |

Entsprechend der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und der bestehenden Nutzungen ist ein Vorkommen von überwiegend ubiquitären Tierarten zu erwarten. Zur Erfassung des vorkommenden Artenbestandes erfolgen im Jahr 2023 artenschutzrechtliche Kartierungen der Artengruppen Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Brutvögel durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren zur Entwurfsfassung berücksichtigt.

### **2.1.6 Landschaft und Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildraum II 5-15 „Ackerlandschaft um Groß Mohrdorf und Hohendorf“. Die Charakteristik des Landschaftsbildraumes besteht aus dem nördlichen Ufer-saum zum Bodden und der südöstlich gelegenen Niederung des Prohner Baches, sowie aus durch Alleen und Hecken abgegrenzte Ackerschläge und großflächige Ackerflächen, welche durch wegbegleitende Elemente teilweise aufgewertet sind. Insgesamt sind nur in Teilbereichen bemerkenswerte Landschaftsbilder vorhanden. Der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildraumes wird dementsprechend eine mittlere Bedeutung beigemessen [1].

Der Geltungsbereich liegt jedoch nicht im ungestörten Landschaftsbildraum, sondern innerhalb des vorgeprägten gewerblich genutzten Bereiches östlich der Stralsunder Straße. Das lokale Ortsbild wird durch die bestehenden baulichen Anlagen geprägt. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes der Gebäude und des ungepflegten, teils verwahrlosten Zustandes des Gesamtobjektes stellt sich dieses derzeit als einen städtebaulichen Missstand dar.

### **2.1.7 Natura 2000-Gebiete**

Das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000 dient der Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich zusammen aus den Fauna-Flora-Habitat-Gebieten (FFH-Gebiete) und den Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete).

Unmittelbar östlich und südlich grenzt das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ an den Geltungsbereich an. Das Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ ist insgesamt 122.225 ha groß und umfasst weite Teile der Vorpommerschen Boddenlandschaft. Daher ist der Meeresflächenanteil im Schutzgebiet mit 65 % eher hoch. Charakteristisch für das Vogelschutzgebiet ist die dynamische Küstenlandschaft, die durch eine enge Verzahnung von marinen mit terrestrischen Lebensräumen gekennzeichnet ist [7].

Dabei ist zu beachten, dass die Festlegung der Außengrenzen der Vogelschutzgebiete mit der Natura 2000-LVO M-V großräumig im Maßstab 1 : 250.000 bzw. 1 : 25.000 erfolgte und damit keine flächenscharfen Aussagen möglich sind. Bei Zweifeln über die Zugehörigkeit von Grundstücken oder Grundstücksteilen zu einem besonderen Schutzgebiet ist daher gemäß § 2 Abs. 3 Natura 2000-LVO M-V davon auszugehen, dass die Flächen außerhalb des Schutzgebiets liegen. Verläuft die Grenzlinie in der Landschaft entlang linearer technischer Infrastruktureinrichtungen, wie zum Beispiel Verkehrswegen, Deichen oder Stromtrassen, gehören diese einschließlich ihrer Körper und Anlagen nicht zum Schutzgebiet.

### **2.1.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Aufgrund der Lage im Tourismusraum wird der Erholungsfunktion ein besonderes Gewicht beigemessen. Das Plangebiet hat als gewerbliche Brachfläche bzw. Standort mit geringwertigen gewerblichen Nutzungen jedoch keine Bedeutung für die Erholung und Freizeitgestaltung der Einwohner der Gemeinde und auch keine touristische Bedeutung.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen hat der Planbereich für das Schutzgut Mensch nur eine allgemeine Bedeutung. Im Geltungsbereich der Planung befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im unmittelbaren Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

### **2.1.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Geltungsbereich der Satzung sind derzeit keine Bau-, Kunst- oder Bodendenkmale bekannt. Östlich des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde ein Bodendenkmal verzeichnet.

Sonstige Sachgüter („material assets“) sind im Geltungsbereich der Planung ebenfalls nicht vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche als Sachgut zu bewerten sind.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

### **2.2.1 Boden**

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu Neuversiegelungen und zu einer Erhöhung des Verdichtungsgrades der oberen Bodenschichten, deren Auswirkungen durch die kompakte Anordnung des Vorhabens und die ergänzende Festsetzung von Grünflächen auf das notwendige Maß reduziert werden. Zu berücksichtigen ist, dass der Standort bereits durch Gebäude und befestigte Freiflächen großflächig versiegelt ist und auch Entsiegelungen durch den Rückbau der Altanlagen erfolgen. Das konkrete Maß der zusätzlichen Neuversiegelung im Vergleich zur bestehenden Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (Kap. 3.2 des Umweltberichtes) bestimmt. Zusätzliche Eingriffe werden ausgeglichen. Auf die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) wird hingewiesen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind auch bereits aufgrund der intensiven Vornutzung und Vorbelastung nicht zu erwarten.

### **2.2.2 Fläche**

Mit Umsetzung des Vorhabens werden vorgenutzte Flächen im Außenbereich einer neuen baulichen Nutzung zugeführt. Durch den Bau des Demenzdorfes mit Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen kommt es zu Versiegelungen und damit zum Flächenverbrauch. Zu berücksichtigen ist, dass der Standort bereits durch Gebäude und befestigte Freiflächen großflächig versiegelt ist und auch Entsiegelungen durch den Rückbau der Altanlagen erfolgen. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereiches beschränkt die Bebauung auf den vorgeprägten Bereich. Durch die Inanspruchnahme einer dem Siedlungsbereich zugehörigen Fläche, welche im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, kommt es zu keiner Vergrößerung der Siedlungs- und Verkehrsfläche der Gemeinde. Die Nachnutzung des bereits bebauten Standortes entspricht den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen zu nutzen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher nicht erkennbar.

### **2.2.3 Wasser**

Der im nordöstlichen Geltungsbereich gelegene Graben und das Kleingewässer werden durch die Planung nicht berührt und können erhalten werden. Die Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung werden im weiteren Verfahren zur Entwurfsfassung dargelegt. Möglich ist beispielsweise eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone in den bestehenden Teich, den Graben 14/4-1 oder in das östlich angrenzende, trockenfallene Soll. Auch der Umgang mit dem anfallenden Abwasser wird im weiteren Verfahren bestimmt. Die konkrete Planung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung, der Nachweis ist im nachfolgenden Zulassungsverfahren zu erbringen. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserneubildung sind aufgrund der vergleichsweise geringen

Projektwirkungen nach dem derzeitigen Planungsstand nicht zu erwarten. Die Planung führt damit zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Grundwasserabsenkungen sind Gewässerbenutzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen u. U. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Erdaufschlüsse, bspw. für Baugrunduntersuchungen oder Gründungen, sind gem. § 49 WHG der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn anzuzeigen.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird hingewiesen. Die Neuerrichtung und der Rückbau von Anlagen sind in Abhängigkeit von ihrer Gefährdungstufe der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen.

#### **2.2.4 Klima und Luft**

Aufgrund des dominierenden maritimen Klimas und der Land-Seewind-Zirkulation hat das Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung für die Frischluftentstehung sowie das Mikroklima im näheren Umfeld. Der Standort übernimmt keine überörtlichen klimatischen Funktionen. Die Planung führt schon aufgrund des geringen Planungsumfanges und der Planungsziele zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

#### **2.2.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Mit Umsetzung des Vorhabens gehen die Biotoptypen „Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage“ (ODS; 14.5.6), „Brachfläche der Dorfgebiete“ (OBD; 14.11.2), „Artenreicher Zierrasen“ (PEG, 13.3.1), „Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten“ (PWY; 13.1.2) und „Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen“ (PHW; 13.2.4) verloren bzw. werden flächenmäßig reduziert. Eingriffe in die Biotopfunktion werden im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung bewertet, bilanziert und ausgeglichen (vgl. Kap. 3.2). Unmittelbare Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen sind nicht zu erwarten.

Die geplanten Baufelder wurden so angeordnet, dass sie sich vorrangig auf den vorgeprägten, möglichst straßennahen Bereich beschränken und die Gewässerbiotope und geschützte Einzelbäume erhalten werden können. Auch durch die Festsetzung von Grünflächen in den Randbereichen des Plangebietes in Richtung der offenen Landschaft und des Vogelschutzgebietes werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt verringert.

Insbesondere im südlichen Bereich, wo sich die Bäume 67 - 72 gem. Anlage 1 innerhalb der geplanten Baufenster befinden, ist ein Verlust von Einzelbäumen zu erwarten. Eingriffe in den nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumbestand sind vorhabenkonkret auf der nachgelagerten Zulassungsebene zu ermitteln und auszugleichen. Auf die Vorgaben des gesetzlichen Baumschutzes nach § 18 NatSchAG M-V und das zulässige Zeitfenster zum Roden von Gehölzen gem. § 39 BNatSchAG M-V wird hingewiesen. Vor Fällung der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume ist eine Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Baumschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu beantragen. Der konkrete Ersatzbedarf und die verbindlichen Ersatzstandorte werden mit dem Fällantrag bestimmt.

Zur Durchwegung des Plangebietes und Anbindung des südlichen Bereiches ist ein anteiliger Verlust der Koniferenreihe (PHW) notwendig.

Artenschutzrechtliche Verbote werden durch konkrete Handlungen erfüllt. Deshalb kann nicht bereits die Bebauungsplanung, sondern erst der Vollzug dieser Planung zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen. Artenschutzrechtliche Konfliktlagen sind in der Bebauungsplanung daher insoweit zu behandeln, dass der Vollzug des Plans nicht an entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Verboten scheitern wird [8]. Im noch zu erstellenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden dann die Maßnahmen aufgeführt, deren Umsetzung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich sind. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung in den Bebauungsplan übernommen.

### **2.2.6 Landschaft und Landschaftsbild**

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem Abbruch bzw. einer Sanierung der Altbebauung und zu einer baulichen Neuordnung der Fläche. Damit wird der Standort aufgewertet und der bestehende städtebauliche Missstand beseitigt. Der ortsbildwirksame Einzelbaumbestand wird, sofern es die Vorhabenkonzeption erlaubt, zum Erhalt festgesetzt. Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Aufwertung des Ortsbildes, erhebliche Auswirkungen auf die Landschaft und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

### **2.2.7 Natura 2000-Gebiete**

Vom individualbezogenen Artenschutz, der in den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 44 BNatSchG geregelt ist, ist der dem Artenschutz dienende Gebietschutz zu unterscheiden. Dieser Habitatschutz ist in der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB und § 1a Abs. 4 BauGB zu beachten [8]. Projekte sind gem. § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches unmittelbar angrenzend an das Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ wird im weiteren Verfahren eine Vorprüfung durchgeführt.

### **2.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Aufgrund der Lage im Tourismusentwicklungsraum wird der Erholungsfunktion ein besonderes Gewicht beigemessen. Das Plangebiet selbst hat jedoch keine touristische Bedeutung. Beeinträchtigungen der Erholungs- und Freizeitfunktion sind daher nicht zu erwarten.

Die planbedingte Zunahme des Verkehrs und des Verkehrslärms ist als geringfügig einzuschätzen. Die Stralsunder Straße ist als Kreisstraße gut ausgebaut und wird als geeignet angesehen, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Baubedingt sind Auswirkungen u. a. durch Baustellenlärm und erhöhten Schwerverkehr zu erwarten. Diese werden aufgrund der zeitlichen Befristung, der Einhaltung von Ruhezeiten und des geringen Planumfangs als nicht erheblich eingeschätzt.

Beeinträchtigungen der Erholungs- und Freizeitfunktion sind nicht zu erwarten. Im Umfeld der Planung sind keine Störfallbetriebe vorhanden, die bei der Planung zu berücksichtigen wären.

### **2.2.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Aufgrund fehlender Bau- und Bodendenkmale sind Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter nicht erkennbar. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für

Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

#### **2.2.10 Wechselwirkungen**

Die einzelnen Schutzgüter stehen in vielfältigen Wechselbeziehungen zu- und miteinander. Die Versiegelung durch zusätzliche Haupt- und Nebenanlagen hat sowohl Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, als auch auf den Boden und das Schutzgut Tiere/Pflanzen. Ein Verlust an Vegetation durch Versiegelung und Überbauung führt zu einem Lebensraumverlust von Tieren.

In der näheren Umgebung sind zurzeit keine weiteren räumlichen Planungen bekannt, die mit dem Vorhaben in Wechsel- und/oder Kumulationswirkungen stehen. Erhebliche Wechselwirkungen der Schutzgüter unter- und miteinander sowie Kumulationswirkungen mit anderen Planungen, die eine Verstärkung negativer Auswirkungen erwarten lassen, wurden nicht festgestellt.

#### **2.2.11 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Der im Plangebiet anfallende Abfall wird ebenso wie die aus der Nutzung anfallenden Abwässer einer fachgerechten Entsorgung zugeführt (s. Kap. 4.3.2 des Teil I der Begründung). Emissionen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren; die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten. Aufgrund der geplanten Nutzung sind keine erheblichen Emissionen zu erwarten.

#### **2.2.12 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Für Neubauten gelten die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes. Dieses bündelt das bis dahin bestehende Energieeinspargesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen ist von einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie auszugehen. Auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

### **2.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen unverändert ausgeübt werden. Für die nördliche Teilfläche sind Vorhaben nach dem rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Beherbergungsbetrieb Stralsunder Straße“ planungsrechtlich zulässig. Langfristig wäre, insbesondere im südlichen Bereich, ein weiterer Verfall der Anlagen und eine fortschreitende Sukzession wahrscheinlich. Eine Änderung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Zustand wäre mittelfristig nicht zu erwarten.

### **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Vorprägung und die ruhige ländliche Lage sprechen für den geplanten Standort. Die Flächen stehen überwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers, sodass die Voraussetzungen für eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens vorliegen. Der Bedarf der geplanten Nutzung und die Wahl des Standortes wird in den Abschnitten 1.1 und 2.1.1 begründet. Gleichwertige Standortalternativen stehen in räumlicher Nähe nicht zur Verfügung.

Zu den Planungsalternativen für den Standort gehört eine klassische gewerbliche oder industrielle Nutzung, welche ursprünglich mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für den Standort vorgesehen war. Damit wären voraussichtlich größere Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, insbesondere höhere Immissionen.

### **3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen**

#### **3.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich**

Zur Minderung der von dem Vorhaben ausgehenden Auswirkungen auf die Umwelt wird die geplante bauliche Nutzung auf den vorgeprägten und straßennahen Bereich beschränkt. Die Randbereiche des Plangebietes werden nicht als Baugebiet, sondern als Grünfläche festgesetzt. Im nördlichen Bereich ermöglicht die Festsetzung als Grünfläche den Erhalt der vorhandenen Gewässerbiotope. Der im Randbereich gelegene Gehölzbestand wird zur Minderung von Auswirkungen der Planung in Richtung der offenen Landschaft und des Vogelschutzgebietes zum Erhalt festgesetzt.

#### **3.2 Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“. Diese Eingriffe sind zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung gilt gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG für Bauleitpläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, soweit nach diesen Eingriffen in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Im Gegensatz zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung bereits auf der Planungsebene und nicht erst bei der Zulassung konkreter Bauvorhaben durchgeführt. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Planverfahren unterliegt der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die nachfolgende Eingriffsermittlung erfolgt in Anlehnung an die Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE, Neufassung 2018) auf Grundlage der Biotoptypenkartierung gemäß der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen.

##### **3.2.1 Berechnung des Eingriffsäquivalents**

Die Biotoptypen „Straße“ (OVL; 14.7.5), „Naturfernes Abgrabungsgewässer“ (SYA; 5.6.6) und „Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung“ (FGX; 4.5.3) bleiben unverändert erhalten, sodass hierfür kein Eingriff berechnet wird. Gleiches gilt für die Siedlungsgehölzfläche im südlichen Geltungsbereich, welche zum Erhalt festgesetzt wird und für den Biotoptyp „Artenreicher Zierrasen“ (PEG, 13.3.1) im Bereich des Flurstücks 8/1, welcher im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Bei dem Grünstreifen handelt es sich um das bestehende Straßenbegleitgrün der Kreisstraße, welches auch zukünftig erhalten bleibt.

Weiterhin wird kein Eingriff für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Beherbergungsbetrieb Stralsunder Straße“ berechnet, da die im vB-Plan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche unverändert übernommen wird. Damit werden keine gegenüber der Ursprungsplanung zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

### Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 der HzE die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach der folgenden Formel zu berechnen:

$$\text{Biotopwert} = 1 - \text{Versiegelungsgrad} \quad (1)$$

Der Biotoptyp „Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage“ umfasst eine Fläche von 8.929 m<sup>2</sup>, wovon 6.965 m<sup>2</sup> versiegelt sind. Entsprechend der o. g. Gleichung (1) ergibt sich damit ein Versiegelungsgrad von 78 % und ein Biotopwert von 0,22 (vgl. Tabelle 3). Die Biotoptypen „Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten“ und „Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen“ sind nur untergeordnet versiegelt, vorrangig durch Fundamente der jeweils angrenzenden Einfriedung. Der Versiegelungsgrad wird pauschal mit 5 % geschätzt, wodurch ein Biotopwert von 0,95 angesetzt wird.

Tabelle 3: Ermittlung des Biotopwertes

Biotoptyp	Biotopcode	Wertstufe	Biotopwert
Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	PWY; 13.1.2	0	0,95
Artenreicher Zierrasen	PEG; 13.3.1	1	1,5
Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	ODS; 14.5.6	0	0,22
Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	PHW; 13.2.4	0	0,95
Brachfläche der Dorfgebiete	OBD; 14.11.2	1	1,5

### Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor). Der Lagefaktor ist entsprechend der konkreten Betroffenheit differenziert zu ermitteln. Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung ist für das Plangebiet der Lagefaktor von 0,75 aufgrund des Abstandes von weniger als 100 m zu vorhandenen Störquellen (Stralsunder Straße, bestehende und angrenzende Nutzungen) anzusetzen. Für die Teilflächen innerhalb des Natura 2000-Gebietes wäre anteilig der Lagefaktor von 1,25 geltend zu machen. Da die Abgrenzung des Schutzgebietes nicht flächenscharf erfolgte und die Bereiche im B-Plan als Grünfläche festgesetzt sind, wird auf die Bestimmung eines gesonderten Lagefaktors für die quantitativ deutlich untergeordneten Flächen des Vogelschutzgebietes verzichtet.

### Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 4: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für unmittelbare Beeinträchtigungen

<b>Biotoptyp [-]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Faktor Biotopwert [-]</b>	<b>Lagefaktor [-]</b>	<b>Eingriffsflächenäquivalent [m<sup>2</sup> EFÄ]</b>
Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	1.141	0,95	0,75	813
Artenreicher Zierrasen	1.245	1,5	0,75	1.401
Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	8.929	0,22	0,75	1.473
Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	336	0,95	0,75	239
Brachfläche der Dorfgebiete	20.463	1,5	0,75	23.021
<b>Σ</b>				<b>26.947</b>

#### **Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen im Wirkraum der Planung (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)**

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Für Sondergebiete zur Betreuung von Demenzerkrankten (Demenzdörfer) ist gemäß der Anlage 5 der HzE kein Wirkungsbereich definiert.

Gemäß der Anlage 1 befinden sich im 50 m-Wirkbereich zwei gesetzlich geschützte Biotope. Dabei handelt es sich um ein östlich angrenzendes, zum Zeitpunkt der Begehung trockengefallenes Soll als „Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte“ (VWN; 6.5.1) und um ein südlich gelegenes Schilf-Landröhrich (VRL; 6.2.2). Mit der Wiedernutzbarmachung der Brachfläche kommt eines zu einer Nutzungsintensivierung gegenüber dem derzeitigen Zustand, dementsprechend werden für die beiden geschützten Biotope mittelbare Wirkungen geltend gemacht.

Tabelle 5: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für mittelbare Beeinträchtigungen

<b>Biotoptyp [-]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Faktor Biotopwert [-]</b>	<b>Wirkfaktor [-]</b>	<b>Eingriffsflächenäquivalent [m<sup>2</sup> EFÄ]</b>
Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	1.005	6	0,5	3.015
Schilf-Landröhrich	3.210	3	0,5	4.815
<b>Σ</b>				<b>7.830</b>

### Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung und Überbauung im Plangebiet

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen. Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt.

Die zulässige Versiegelung im Plangebiet ergibt sich aus der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8. Eine weitere Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig. Es wird eine Vollversiegelung (Zuschlag 0,5) bilanziert. Eine Versiegelung wird nur für die Bereiche des geplanten Sondergebietes bilanziert und nicht für die Teilflächen des Biotoptyps „Brachfläche der Dorfgebiete“ berechnet, welche im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt sind.

Tabelle 6: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Versiegelung/Überbauung.

Biotoptyp [-]	Zulässige Versiegelung [m <sup>2</sup> ]	Faktor für Zuschlag Vollversiegelung/Überbauung [-]	Eingriffsflächenäquivalent Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	913	0,5	1.367
Artenreicher Zierrasen	996	0,5	1.494
Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	7.143	0,5	10.715
Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	269	0,5	404
Brachfläche der Dorfgebiete	12.199	0,5	18.299
Zwischensumme zulässige Versiegelung	<b>21.520</b>	<b>0,5</b>	<b>32.279</b>
Abzüglich bereits bestehender Versiegelung	<b>11.092</b>	<b>0,5</b>	<b>16.638</b>
<b>Σ</b>			<b>15.641</b>

### 3.2.2 Gesamtbilanzierung und Kompensationsmaßnahme

$$\begin{aligned}
 & \text{Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m}^2 \text{ EFÄ]} \\
 & = \text{Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung} + \text{Eingriffsflächenäquivalent für Funktionseinträchtigung} + \text{Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelung bzw. Überbauung} \quad (2)
 \end{aligned}$$

Für die Planung ergibt sich gemäß der vorgenannten Gleichung (2) ein korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf von 50.418 m<sup>2</sup> EFÄ.

Kompensationsmöglichkeiten für das Defizit von 50.418 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalenten werden im weiteren Verfahren bestimmt. Möglich ist beispielsweise die Abbuchung von einem anerkannten Ökokonto oder die Anpflanzung von Gehölzen östlich angrenzend an das Plangebiet.

## **4 Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Ermittlung und Bewertung der umweltfachlichen Belange erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage einer Bestandserfassung vor Ort sowie durch Auswertung der Datenbestände des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, die im Umweltkartenportal M-V [1] öffentlich zur Verfügung gestellt werden. Ergänzend wurde die unter dem Abschnitt 0 aufgeführte Fachliteratur sowie weitere einschlägige Fachquellen zu den spezifischen umweltrelevanten Themen ausgewertet.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken traten bei der Umweltprüfung nicht auf.

### **4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (Monitoring). Gegenstand der Überwachung sind auch dargestellte/festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Als Grundlage dienen auch die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Durch die Planung sind nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Überwachungsmaßnahmen werden bei Bedarf im weiteren Verfahren bestimmt.

### **4.3 Zusammenfassung**

Die Gemeinde Altenpleen beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen LPG-Geländes östlich der Stralsunder Straße im Ortsteil Altenpleen. Die Gebäude befinden sich überwiegend in einem schlechten baulichen Zustand, das südlichste Gebäude ist nur noch als Ruine erhalten. Nach dem Rückbau der baufälligen Gebäude und der versiegelten Freiflächen und der Sanierung der noch verwertbaren Bausubstanz ist für den Standort eine neue Nutzung zu definieren. Der Eigentümer der Fläche beabsichtigt die Errichtung eines Wohndorfes für Menschen mit Demenz.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Erhebliche Wechselwirkungen der Schutzgüter unter- und miteinander sowie Kumulationswirkungen mit anderen Planungen wurden nicht festgestellt.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ wird in einer Verträglichkeitsvorprüfung geprüft.

#### 4.4 Referenzliste der Quellen

- [1] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern,“ 01 05 2023. [Online]. Available: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>.
- [2] Bundesverband Boden e.V., Bodenschutz in der Bauleitplanung, Bd. 6, 2001.
- [3] W. Eichstädt, W. Scheller, D. Sellin, W. Starke und K.-D. Stegemann, Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern, Friedland: Steffen Verlag, 2016.
- [4] F. Vökler, Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Greifswald, 2014.
- [5] A. Merkel, „Climate-Data.org,“ AM Online Projects, [Online]. Available: <https://de.climate-data.org/search/?q=Altenpleen>. [Zugriff am 01 05 2023].
- [6] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, 3. ergänzte und überarbeitete Auflage Hrsg., Güstrow, 2013.
- [7] „Standard-Datenbogen für das Vogelschutzgebiet "Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund",“ [Online]. Available: [https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/meta/spa\\_stdb/SPA\\_1542-401.pdf](https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/meta/spa_stdb/SPA_1542-401.pdf). [Zugriff am 03 05 2023].
- [8] M. Blessing und E. Scharmer, Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, 3. Aufl. Hrsg., Stuttgart: W. Kohlhammer, 2022.

Altenpleen, den .....

Martin Diedrich  
Bürgermeister

## **Anlage 1: Biotoptypenkartierung**