



**5. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**
für die Teilfläche des Demenzdorfes
östlich der Stralsunder Straße

Gemeinde Altenpleen

Begründung zum Vorentwurf
Stand September 2023

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

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnisse	V
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 Änderungsbereichs	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 Kommunale Pflegesozialplanung	6
3 Städtebauliche Rahmenbedingungen	7
3.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung	7
3.1.1 Die Umgebung des Änderungsbereichs	7
3.1.2 Nutzung und Topografie des Änderungsbereichs	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	8
3.3 Immissionen	8
4 Inhalt der Planung	9
4.1 Städtebauliches Konzept	9
4.2 Bisherige und geplante Darstellungen	10
4.3 Erschließung	10
4.3.1 Verkehrliche Erschließung	10
4.3.2 Ver- und Entsorgung	10
4.4 Immissionsschutz	12
4.5 Flächenbilanz	12
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung	13
5.1 Soziale Auswirkungen	13
5.2 Verkehrliche Auswirkungen	13
5.3 Auswirkungen auf private Belange	13
5.4 Wirtschaftliche Auswirkungen	13
5.5 Auswirkungen auf die Umwelt	13
Teil II – Umweltbericht	14
1 Einleitung	14
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele	14

1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	14
1.2.1	Ziele in Fachgesetzen	14
1.2.2	Ziele in Fachplänen	16
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	17
2.1.1	Boden	17
2.1.2	Fläche	17
2.1.3	Wasser.....	17
2.1.4	Klima und Luft	17
2.1.5	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	18
2.1.6	Landschaft und Landschaftsbild	19
2.1.7	Natura 2000-Gebiete.....	19
2.1.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	20
2.1.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	20
2.2	Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung	20
2.2.1	Boden	20
2.2.2	Fläche	20
2.2.3	Wasser.....	21
2.2.4	Klima und Luft	21
2.2.5	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	21
2.2.6	Landschaft und Landschaftsbild	21
2.2.7	Natura 2000-Gebiete.....	21
2.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	22
2.2.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	22
2.2.10	Wechselwirkungen	22
2.2.11	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	23
2.2.12	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie 23	
2.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen	23
3.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	23
3.2	Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung.....	23
4	Zusätzliche Angaben.....	24
4.1	Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	24
4.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	24
4.3	Zusammenfassung.....	24

4.4	Referenzliste der Quellen	25
-----	---------------------------------	----

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	5
Abbildung 2: Luftbildaufnahme des Änderungsbereichs von 1991 (links) und 2002 (rechts) im Vergleich	7
Abbildung 3: Natura 2000-Gebiete im Umfeld der Planung	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz.....	12
-------------------------------	----

Teil I – Begründung

Gemäß § 5 Abs. 5 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 hat¹. 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 benötigen².

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.

Der seit dem 24. Mai 2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenpleen stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde in ihrer Sitzung am 29.08.2023 beschlossen, das 5. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche des Demenzdorfes östlich

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

² Barmer-Pflegereport 2022

der Stralsunder Straße einzuleiten. Parallel zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Demenzdorf Altenpleen“, der die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Demenzdorf schafft.

1.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich östlich der Stralsunder Straße im Ortsteil Altenpleen der Gemeinde. Der ca. 3,7 ha große Änderungsbereich 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.

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 Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Teilerzentrums 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) LEP).

Weiterhin liegt der Änderungsbereich 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.

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 Innenentwicklungspotenziale³ 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.

³ 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

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 ortsnaher Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

Der Darstellung im LEP folgend, ist der Änderungsbereich als Tourismusraum bzw. Tourismusentwicklungsraum 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 Tourismusentwicklungsräume 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.

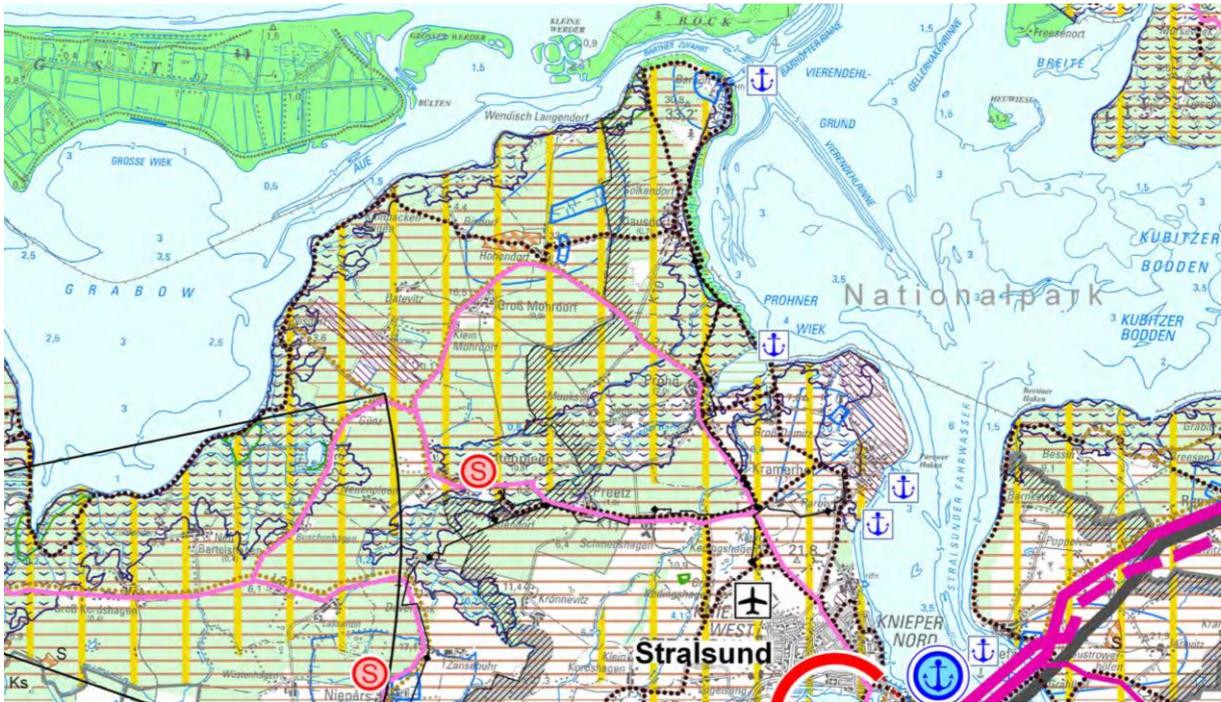


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

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 Änderungsbereich 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 konkrete Betroffenheit ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln.

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 Änderungsbereich wurde jedoch flächenscharf von dem Schutzgebiet ausgenommen. Daher steht die Festlegung der Planung nicht entgegen.

Die Stralsunder Straße (Kreisstraße 11) gehört nach dem RREP zum bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz der Planungsregion.

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

2.2 Kommunale Pflegesozialplanung

Nach den Aussagen der Pflegesozialplanung für den Landkreis Vorpommern-Rügen⁴ 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 (sowohl ambulante als auch stationäre und Tagespflegeanbieter) 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 des Landkreises Vorpommern-Rügen zu der Handlungsempfehlung, dass die Entwicklung von Einrichtungen für kleinere Gruppen von Pflegebedürftigen mit besonderen Bedarfen verstärkt in den Blick zu nehmen ist. Diese sind z. B. Einrichtungen für minderjährige und junge Pflegebedürftige, Hospize, Palliativangebote und spezielle Angebote für Demenzkranke.

Die vorliegende Planung entspricht damit der kommunalen Pflegesozialplanung des Landkreises Vorpommern-Rügen.

⁴ 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 Änderungsbereichs

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 m² große Reithalle betreibt.

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

3.1.2 Nutzung und Topografie des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst das ehemaligen LPG-Gelände und ist mit mehreren Gebäuden bebaut, welche sich überwiegend in einem schlechten baulichen Zustand befinden. Das nördlichste Gebäude wurde früher als Büro und Kantine sowie saisonal als Unterkunft für Erntehelfer genutzt. Die südlich gelegenen, großmaßstäbigen Gebäude wurden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Die umliegenden, überwiegend befestigten Freiflächen, werden derzeit zu Lagerzwecken genutzt. Die bestehende Bebauung stammt dementsprechend noch aus DDR-Zeiten, wie im Luftbild von 1991 zu sehen ist (s. Abbildung 2). Im südlichen Änderungsbereich wurde die Nutzung offensichtlich in 90er Jahren aufgegeben. In der Luftaufnahme aus dem Jahr 2002 ist die Dachhaut bereits beschädigt.

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.



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

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan angrenzende Teil des Änderungsbereiches nicht mehr am Bebauungszusammenhang teil. Der Bereich ist 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 Änderungsbereiches 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-V⁵ 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 Änderungsbereich an.

3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach anderen Fachgesetzen

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

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet einer Wasserfassung.

3.3 Immissionen

Zu den auf den Änderungsbereich 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

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

hervorgerufen werden. In der Regel treten diese Immissionen jedoch nur temporär auf. Grundsätzliche Nutzungskonflikte sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht zu erkennen.

Im Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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.

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. Sie 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. 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.

Die vorhabenkonkrete städtebauliche Konzeption wird im Bebauungsplan Nr. 13 „Demenzdorf Altenpleen“ dargelegt.

4.2 Bisherige und geplante Darstellungen

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 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. Der Systematik des rechtswirksamen Flächennutzungsplans folgend, werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Bauflächen dargestellt. Eine Differenzierung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Entsprechend des im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohndorf für Menschen mit Demenz“ gemäß § 11 BauNVO erfolgt gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Demenz-Zentrum“. Entlang der Stralsunder Straße ist im Flächennutzungsplan ein überregionaler Hauptwanderweg dargestellt. Dieser wird in die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Der Änderungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 und der dort festgesetzten Flächennutzungen abstrahiert und allgemeiner gehalten. Damit wird der übergeordneten Konzeption des Flächennutzungsplanes und der fehlenden Parzellenschärfe als vorbereitender Bauleitplan Rechnung getragen.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über das angrenzende öffentliche Straßennetz gesichert. Die Anbindung des Änderungsbereiches an die Stralsunder Straße (Kreisstraße 11) erfolgt über die bestehenden Zufahrten. Die K 11 verbindet den Änderungsbereich in nördliche Richtung an die Landesstraße L 213 und in südliche Richtung mit der Ortslage Altenpleen und jeweils anschließend mit dem Umland. Die bestehenden Zufahrten sind für den Nutzungszweck ausreichend und können weiter genutzt werden.

An der Stralsunder Straße befindet sich direkt angrenzend an den Änderungsbereich die Bushaltestelle „Altenpleen Siedlung“ der Verkehrsgesellschaft Vorpommern Rügen, welche den Standort mit der Hansestadt Stralsund und dem Umland verbindet.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Während des Planaufstellungsverfahrens werden die Belange hinsichtlich der Ver- und Entsorgung mit den jeweiligen Erschließungsträgern abgestimmt. Die Belange der Ver- und Entsorgung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

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. Die Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung werden auf der Ebene des Bebauungsplanes benannt und sind im Zulassungsverfahren nachzuweisen.

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 Wirkungsbereiches 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereich eingehalten. Gelegentliche Geruchswahrnehmung, verursacht durch die Rinderanlage, sind jedoch nicht ausgeschlossen.

Die auf den Änderungsbereich einwirkenden Immissionen werden nach dem gegenwertigen Kenntnisstand als nicht erheblich eingeschätzt. Eine eventuell notwendige Konkretisierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

4.5 Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächenbilanz für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Flächengrößen wurden grafisch ermittelt.

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße
Sonderbaufläche „Demenz-Zentrum“	3,7 ha
∑ Geltungsbereich	3,7 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 Gebäude⁶. 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.

Im Änderungsbereich befinden sich Grundstücke im privaten Eigentum. Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird kein unmittelbares Baurecht begründet. Mit der Änderung der Flächendarstellungen sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf private Belange verbunden. Eine Konkretisierung der Bewertung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

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 auch potenzielle Gewerbe- und Industrieflächen verloren gehen. Großflächige gewerbliche Bauflächenpotenziale sind jedoch südlich angrenzend an den Änderungsbereich weiterhin vorhanden.

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. Eingriffsmindernd ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Standort bereits bebaut und großflächig versiegelt sowie im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

⁶ Dazu Schrödter, Baugesetzbuch, 8. Auflage 2015, § 1 Rdnr. 367.

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.

Der seit dem 24. Mai 2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenpleen stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde in ihrer Sitzung am 29.08.2023 beschlossen, das 5. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche des Demenzdorfes östlich der Stralsunder Straße einzuleiten. Parallel zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Demenzdorf Altenpleen“.

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) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V bilanziert und ausgeglichen.

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 würde⁷. Zur Berücksichtigung der Zugriffsverbote erfolgen im Jahr 2023 artenschutzrechtliche Kartierungen, deren Ergebnisse in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst werden. Die artenschutzrechtlichen Belange werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im nachgelagerten Zulassungsverfahren 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. Die Belange des Baumschutzes werden mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

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 nach gegenwertigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Mittelbare Beeinträchtigungen von angrenzenden Biotopen werden im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert und ausgeglichen.

⁷ Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Aufl. 2010, S. 316.

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.

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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereich wird die Landschaftseinheit „Fischland-Darß-Zingst und südliches Boddenkettenland“ zugeordnet.

Der Änderungsbereich 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.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1 Boden

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich nicht vorhanden. Die Karte der Bodenfunktionsbereiche weist den Böden im Geltungsbereich der Planung dementsprechend eine geringe Schutzwürdigkeit zu [1]. Den Bodenverhältnissen wird 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. Der Änderungsbereich umfasst mit dem ehemaligen LPG-Gelände etwa 3,7 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

Nördlich des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereich befindet sich ein wasserführendes Kleingewässer. Östlich grenzt ein Soll an den Geltungsbereich 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 ≤ 2 m und im südlichen Teil bei ≤ 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 mm/a [1].

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 südöstlichen 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

Der Änderungsbereich ist derzeit teilweise für gewerbliche Zwecke in Nutzung, teilweise liegen die Flächen aber auch brach. 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 Änderungsbereich 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]. Eine detaillierte Biotoptypenkartierung erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Demenzdorf Altenpleen“.

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 gesetzlichen 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 Pappeln als Windschutz angepflanzt. Der im nordöstlichen Bereich gelegene Teich wird von mehreren Weiden (oftmals mehrstämmig) 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 bestehenden Bäume erfolgt im Bebauungsplan Nr. 13.

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 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, also im Bebauungsplan Nr. 13 „Demenzdorf Altenpleen“, berücksichtigt.

2.1.6 Landschaft und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich liegt im Landschaftsbildraum II 5-15 „Ackerlandschaft um Groß Mohrdorf und Hohendorf“. Die Charakteristik des Landschaftsbildraumes besteht aus dem nördlichen Ufersaum 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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].

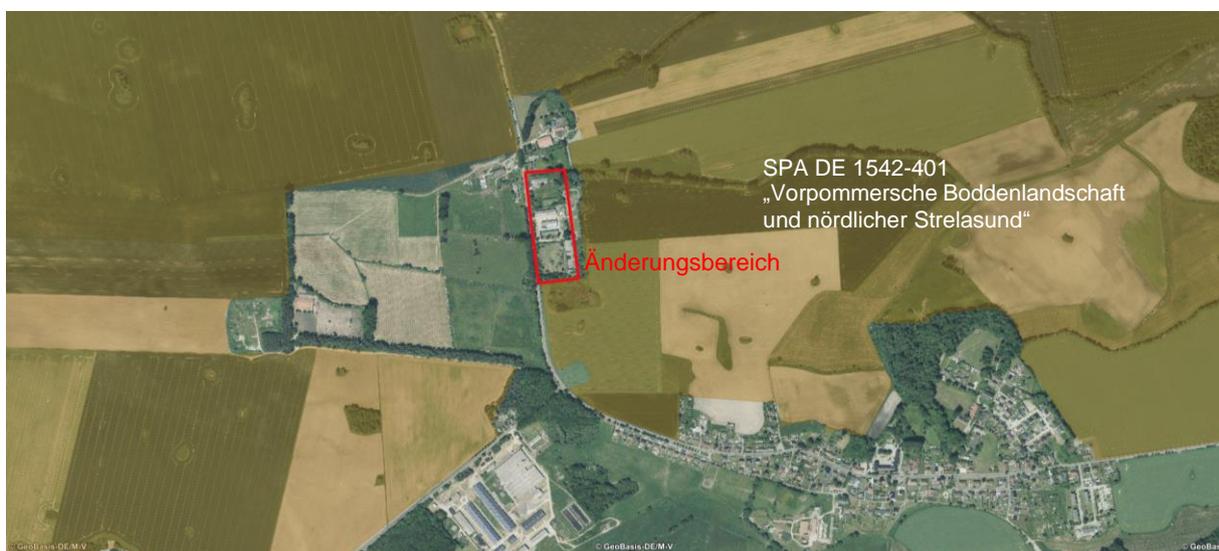


Abbildung 3: Natura 2000-Gebiete im Umfeld der Planung

2.1.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Aufgrund der Lage im Tourismusraum wird der Erholungsfunktion ein besonderes Gewicht beigemessen. Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich für das Schutzgut Mensch nur eine allgemeine Bedeutung. Im Änderungsbereich befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich der Änderungsbereich auch nicht im unmittelbaren Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

2.1.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Sonstige Sachgüter („material assets“) sind im Geltungsbereich der Planung ebenfalls nicht vorhanden. Angrenzend an den Änderungsbereich 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 des Vorhabens kommt es zu Neuversiegelungen und zu einer Erhöhung des Verdichtungsgrades der oberen Bodenschichten, deren Auswirkungen durch die kompakte Anordnung des Vorhabens 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 auf der Ebene der Bebauungsplanung bestimmt. Zusätzliche Eingriffe werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ausgeglichen. Aufgrund der baulichen Vorprägung und Vornutzung sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu erwarten.

2.2.2 Fläche

Mit Umsetzung des Vorhabens werden versiegelte 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 auf der Ebene der Bebauungsplanung benannt. 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.

2.2.4 Klima und Luft

Aufgrund des dominierenden maritimen Klimas und der Land-Seewind-Zirkulation hat der Änderungsbereich keine Bedeutung für die Frischluftentstehung sowie das Mikroklima im näheren Umfeld. Der Standort übernimmt keine überörtlichen klimatischen Funktionen. Die Planung führt schon aufgrund des geringen Änderungsumfanges 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 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewertet, bilanziert und ausgeglichen (vgl. Kap. 3.2). Unmittelbare Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen sind nicht zu erwarten.

Eingriffe in den nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumbestand sind vorhabenkonkret auf der nachgelagerten Zulassungsebene zu ermitteln und auszugleichen. Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere erfolgt nach Vorliegen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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, auf der Ebene des Bebauungsplanes 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 Gebietsschutz 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 Änderungsbereiches unmittelbar angrenzend an das Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ wird eine Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Demenzdorf Altenpleen“ durchgeführt. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes wird in dieser Vorprüfung auf der Bebauungsplanebene geprüft und bewertet.

2.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

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

Das im wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommene Bodendenkmal befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches und wird folglich nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter sind daher 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.

Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht erkennbar. Die angrenzenden Landwirtschaftsflächen befinden sich außerhalb des Änderungsbereiches und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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.

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 zusammen. 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 zunächst 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. Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes sind langfristig gewerbliche Nutzungen gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB 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.

3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen

3.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine direkten Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Maßnahmen sind daher auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht vorgesehen. Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan Nr. 13 festgelegt.

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 Abarbeitung der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 13 „Demenzdorf Altenpleen“.

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 4.4 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 Änderung der Flächendarstellungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Folglich werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Überwachungsmaßnahmen festgelegt.

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. Zur Umsetzung der Planungsziele erfolgt mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Demenz-Zentrum“.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Planänderung nicht zu erwarten. Erhebliche Wechselwirkungen der Schutzgüter unter- und miteinander sowie Kumulationswirkungen mit anderen Planungen wurden nicht festgestellt. Die nähere Auseinandersetzung mit den naturschutzfachlichen Belangen erfolgt auf der nachgelagerten Ebene der Bebauungsplanung bzw. der Zulassungsebene.

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 Biootypen 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. [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