

Bebauungsplan Nr. 13 "Demenzdorf Altenpleen" der Gemeinde Altenpleen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Altenpleen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Demenzdorf Altenpleen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 25.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Demenzdorf Altenpleen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde in der Zeit vom 27.09.2023 bis 12.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V und § 1 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Plananzeige mit Schreiben vom beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom bis zum durchgeführt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde in der Zeit vom bis zum .
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Demenzdorf Altenpleen" mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Demenzdorf Altenpleen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde in der Zeit vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom nach § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung informiert.
8. Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan Nr. 13 "Demenzdorf Altenpleen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Altenpleen, den L. S. Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Demenzdorf Altenpleen" am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

den ObVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung

11. Der Bebauungsplan Nr. 13 "Demenzdorf Altenpleen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Altenpleen, den L. S. Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 13 "Demenzdorf Altenpleen" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde in der Zeit vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 13 "Demenzdorf Altenpleen" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Altenpleen, den L. S. Bürgermeister

PLANZEICHNUNG - TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 11 BauNVO)
- 1.1 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.
- 1.2 Zulässig sind
- 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 m²,
 - Anlagen zur Tierhaltung,
 - Stellplätze und ihre Zufahrten sowie der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen.
- 1.3 Ausnahmsweise können untergeordnete Gebäude für Lager- und Abstellzwecke zugelassen werden, welche nicht unter die in 1.1 genannte Zweckbestimmung fallen.
2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Für das Sonstige Sondergebiet "Wohndorf für Menschen mit Demenz" wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die längste Seite des Gebäudes darf mehr als 50 m betragen.
3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Demenz-Garten" sind untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der privaten Grünflächen entsprechen, allgemein zulässig.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Ökopflaster) herzustellen. Eine Vollversiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.
5. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b auGB)
- Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, zu ersetzen.

- 13.2.2. Erhaltung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG) hier: Europäisches Vogelschutzgebiet DE 1542-401 "Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund"

III PLANGRUNDLAGE

- 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9. Private Grünflächen Zweckbestimmung: "Demenz-Garten"
10. Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
- 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Entwässerungsgraben 14/4-1
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- 87/34 Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung
- Grenzpunkt, vermarkt Grenzpunkt, unvermarkt
- Böschung Bestandsgebäude
- Straßenbeleuchtung Schacht
- Baum, vermessen, mit Kronendurchmesser und 1,5m Puffer
- 3.07 Höhenpunkt, Höhenangabe im Höhenbezugssystem DHH-N 92 (NH-N)
- 12.1 Bemaßung in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 11 BauNVO)
- 1.1 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.
- 1.2 Zulässig sind
- 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 m²,
 - Anlagen zur Tierhaltung,
 - Stellplätze und ihre Zufahrten sowie der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen.
- 1.3 Ausnahmsweise können untergeordnete Gebäude für Lager- und Abstellzwecke zugelassen werden, welche nicht unter die in 1.1 genannte Zweckbestimmung fallen.
2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Für das Sonstige Sondergebiet "Wohndorf für Menschen mit Demenz" wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die längste Seite des Gebäudes darf mehr als 50 m betragen.
3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Demenz-Garten" sind untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der privaten Grünflächen entsprechen, allgemein zulässig.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Ökopflaster) herzustellen. Eine Vollversiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.
5. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b auGB)
- Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, zu ersetzen.

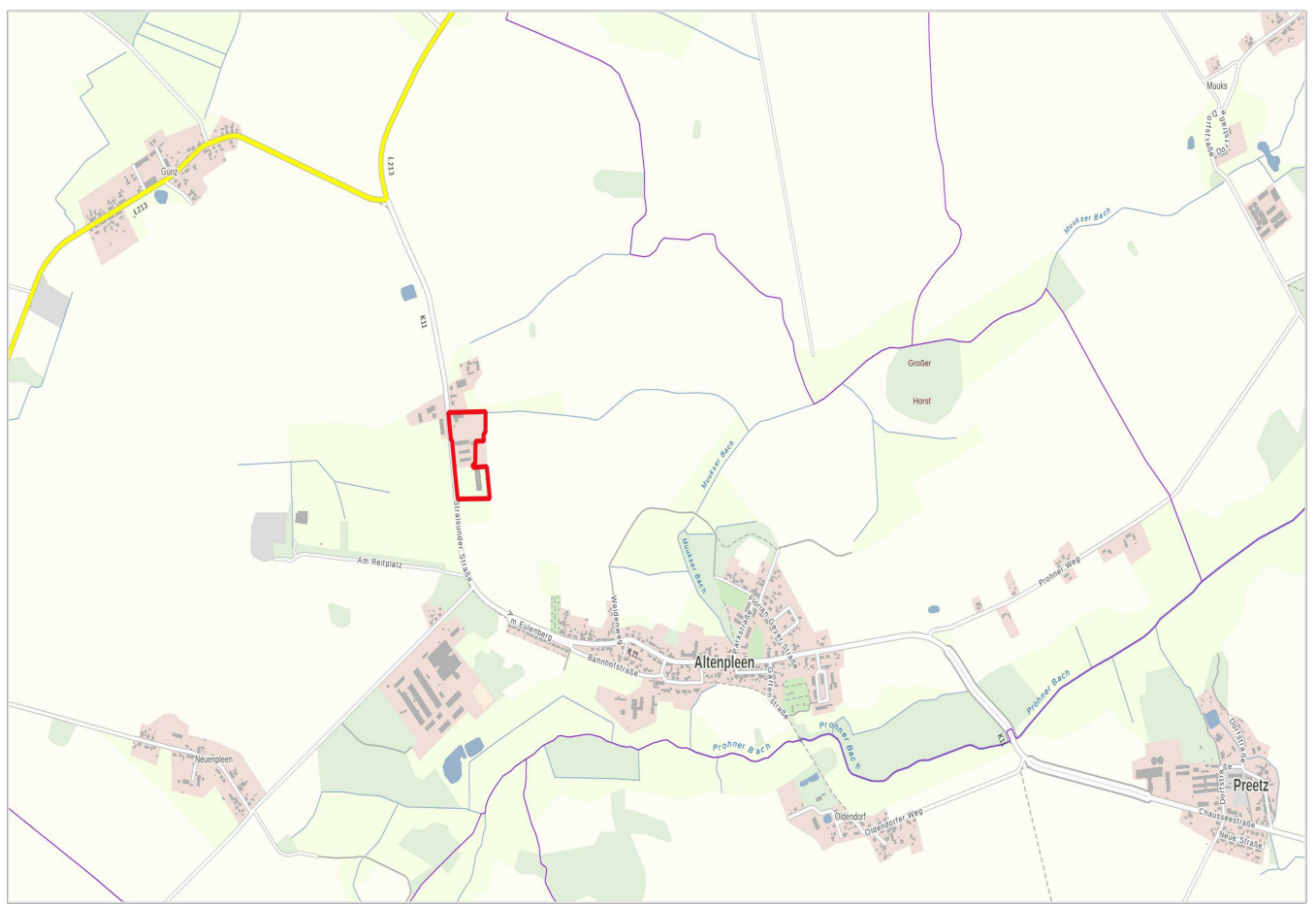
HINWEISE

1. Artenschutz
- Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. BNatSchG, wird hingewiesen.
2. Grundwasserbenutzungen/Grundwasserabsenkungen, Erdaufschlüsse/Bohrungen
- Grundwasserabsenkungen sind Gewässerbenutzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen unter Umständen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen. Arbeiten (z.B. Bohrungen zur Baugrunderkundung), die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind gemäß § 49 Abs. 1 WHG der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.
3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird hingewiesen. Die Neuerrichtung und der Rückbau von Anlagen sind in Abhängigkeit von ihrer Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen. Innerhalb von Baugruben sowie in ihrer unmittelbaren Nähe (10 m) ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen untersagt. Ein Betanken von Baumaschinen und/oder -fahrzeugen in Baugruben oder in ihrer unmittelbaren Umgebung (10 x 10 m) ist untersagt. Bindemittel, Auffangwannen und ähnliches sind für den Havariefall vorzuhalten.
4. Wasserhaltungsmaßnahmen
- Sollten im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, sind sie gesondert auszuweisen und bei der Wasserbehörde nach § 8 WHG mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Der Verbleib des anfallenden Wassers ist im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

5. Bodendenkmale
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
6. Externer Ausgleich
- Die Maßnahmen der externen Kompensation zum Ausgleich des ermittelten Eingriffsflächenäquivalentes werden im weiteren Verfahren bestimmt.
7. Baumfällungen und Gehölzrodungen
- Gemäß § 39 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Über Ausnahmen entscheidet die Naturschutzbehörde.
8. Gesetzlich geschützte Bäume
- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

HINWEISE

9. Bodenschutz
- Unbelasteter Oberboden ist gem. § 202 BauGB während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden.
10. Plangrundlage und Plangebiet
- 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.
- Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 7/1, 8/1, 39, 42, 43, und 45 (tlw.) der Flur 1 der Gemarkung Altenpleen. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch das Grundstück Stralsunder Straße 63, im Westen durch die Stralsunder Straße, im Süden durch eine Gehölzfläche und im Osten durch Landwirtschaftsflächen sowie einen Teil des ehemaligen LPG-Geländes.



Übersichtsplan: Digitale Topographische Webkarte M-V, unmaßstäblich

Gemeinde Altenpleen

Bebauungsplan Nr. 13 "Demenzdorf Altenpleen"

Planung Dillmann

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: September 2023

Maßstab: 1:1.000