

Gemeinde Hohendorf
Amt Wolgast-Land
Landkreis Ostvorpommern

1. Änderung des Flächennutzungsplanes

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Hohendorf, 09.10.03

Bearbeitet:

ingenieurgesellschaft nord **ign**
siegfried-marcus-str. 45 - 17192 waren (müritz) - 0 39 91 / 6 40 90
waldemarsweg 1 - 24837 schleswig - 0 46 21 / 3 01 70

Waren (Müritz), den 20.06.2002/16.04.2003



17192 waren (müritz) siegfried-marcus-str. 45

24837 schleswig waldemarsweg 1

telefon 0 39 91/64 09-0 telefax 0 39 91/64 09-10

email ign-waren@t-online.de

telefon 0 46 21/30 17-0 telefax 0 46 21/30 17-30

email ign-schleswig@t-online.de

1. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Die Gemeinde Hohendorf besitzt einen Flächennutzungsplan, der seit dem 23.10.2001 wirksam ist.

2. Änderungsgrund

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohendorf sieht einen Zuwachs von 70 – 75 Wohneinheiten für seinen Planungszeitraum im Rahmen des Eigenbedarfs vor. Dieser Zuwachs wurde in der verbindlichen Bauleitplanung mit den Bebauungsplänen Nr. 1 (7 WE) und Nr. 3 (65 – 75 WE) ausgeschöpft.

Der Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet Hohendorfer Berg ist am 04.04.1995 in Kraft getreten. Bis zum heutigen Tage ist er nur zum Teil realisiert worden. Für die restliche Fläche besteht keine Aussicht auf eine zeitnahe Umsetzung der Planung.

Um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht zu blockieren, soll der noch nicht erschlossene Teil des Plangebietes aufgehoben werden. Die frei werdende Kapazität soll an anderer Stelle in der Ortslage eingesetzt werden.

Aus diesem Grunde hat die Gemeindevertretung Hohendorf die förmliche Aufhebung des noch nicht erschlossenen Teiles des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet Hohendorfer Berg beschlossen. Als Ersatz für den nicht realisierbaren Teil des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet Hohendorfer Berg soll das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 * Zieseblick * wieder aufgenommen werden.

3. Teiländerungsbereich 1

Im Norden der Ortslage Hohendorf sind im Flächennutzungsplan die bestehenden Wohnbauflächen dargestellt. Ostwärts der *Chausseestraße* (L 26) liegt ein ehemaliger Stützpunkt der ehemaligen LPG (P) Hohendorf. Das Gelände wird vom Nachfolgebetrieb der ehemaligen LPG nicht mehr als Betriebsstätte benötigt. Die ehemaligen Betriebsgebäude sind bis auf ein Verwaltungsgebäude abgebrochen worden.

Am nördlichen und ostwärtigen Rand des Teilbereiches besteht eine Bebauung, die vom Ortsbild her die durch den Abbruch entstandene Lücke begrenzt.

Das Gelände ist landwirtschaftlich nicht wirtschaftlich nutzbar. Es liegt zurzeit brach.

Die Gemeinde Hohendorf hatte am 20.04.1994 für dieses Gelände die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 * Zieseblick * beschlossen und das Aufstellungsverfahren eingeleitet.

Nach der Beteiligung der Träger öffentliche Belange und der öffentlichen Auslegung musste das Verfahren abgebrochen werden, da das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern den Bebauungsplan aus raumordnerischer Sicht nicht zustimmte.

Daraufhin hatte die Gemeindevertretung am 25.06.1998 die Aufhebung des Aufstellungsverfahrens beschlossen.

Zwischenzeitlich hat sich eine neue Situation ergeben. Der Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet Hohendorfer Berg ist nur zum Teil bebaut worden. Für die restlichen rund 2/3 der Gesamtfläche besteht keine realistische Voraussetzung für eine Erschließung in absehbarer Zeit.

Aus diesem Grunde hat die Gemeindevertretung die förmliche Aufhebung des noch nicht erschlossenen Teiles des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet Hohendorfer Berg beschlossen.

Als Ersatz für den nicht realisierbaren Teil des Bebauungsplanes für 3 für das Gebiet Hohendorfer Berg soll das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 * Zieseblick * weitergeführt werden.

Als planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes wird das Gelände des Teiländerungsbereiches 1 als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Diese Nutzung entspricht der Art der baulichen Nutzung in der anschließenden Ortslage.

4. Teiländerungsbereich 2

Im Südosten der Ortslage Hohendorf ist im Flächennutzungsplan das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet Hohendorfer Berg als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet dargestellt. Gleichfalls als Mischgebiet dargestellt ist der ostwärts anschließende Bestand an Bebauung.

Der Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet Hohendorfer Berg ist am 04.04.1995 in Kraft getreten. Bis zum heutigen Tage ist er nur zum Teil realisiert worden. Für die restliche Fläche besteht keine Aussicht auf eine zeitnahe Umsetzung der Planung.

Um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht zu blockieren, soll der noch nicht erschlossene Teil des Plangebietes aufgehoben werden. Die frei werdende Kapazität soll an anderer Stelle in der Ortslage eingesetzt werden.

Die Folgen des § 42 BauGB sind geprüft. Die Frist nach § 42 Abs. 2 BauGB ist überschritten. Die ausgeübte Nutzung wird nicht beeinträchtigt.

Die Gemeindevertretung hat den Aufstellungsbeschluss für die Teilaufhebung gefasst.

Die Fläche des Teiländerungsbereiches 2 wird als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

5. Altlasten

Im Teiländerungsbereich 1 sind 3 Altstandorte bekannt. Hierbei handelt es sich um 3 Einrichtungen auf der ehemaligen Maschinen- und Traktorenstation der ehemaligen LPH (P) Hohendorf. Im Bereich der ehemaligen Tankstellen, der ehemaligen Holzimprägnierung und der ehemaligen Werkstatt ist der Boden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet.

Auf diesen Altstandorten wurde eine Boden- und Grundwasseruntersuchung durch die Ingenieurgesellschaft für Geotechnik, Umweltschutz und Altlastensanierung aus Greifswald vorgenommen.

5.1 Tankstellen

Entsprechend dem Gutachten ist der Bereich der ehemaligen Tankstellen der LPG (P) Hohendorf mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastet.

Da es sich nur um eine geringfügige oberflächige Belastung handelt, wird der Boden aufgenommen und fachgerecht entsorgt. Es handelt sich um sehr geringe Mengen, bei denen eine Versiegelung in keinem Verhältnis zum Aufwand stünde und die Versiegelung gleichfalls dem zukünftigen Nutzungszweck entgegenstünde.

5.2 Holzimprägnierplatz

In diesem Bereich ist auf einer Fläche von ca. 50 m² der Boden bis 1,00 m Tiefe mit den verwandten Imprägniermitteln kontaminiert.

Dieser Boden wird abgetragen und fachgerecht entsorgt. Eine Versiegelung dieser Fläche ist hinsichtlich des zukünftigen Nutzungszweckes als Grundstück für ein Einfamilienhaus nicht ratsam, da einerseits die Kontaminierung so stark ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gegeben sind und andererseits das Grundwasser gefährdet ist.

5.3 Werkstatt

In diesem Bereich besteht ebenfalls, wie bei den Tankstellen, eine oberflächige Kontamination mit Mineralölkohlenwasserstoffen.

Auch diese Fläche ist nur oberflächlich gering kontaminiert. Auch hier stünde eine Versiegelung in keinem Verhältnis zum Abtrag der Kontamination.

Durch die Aufnahme und Entsorgung des Bodens im Bereich des Holzimprägnierplatzes werden die Beeinträchtigungen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen beseitigt. Durch die Beseitigung des Bodens wird auch die Gefährdung dieses Schutzgutes aufgehoben und eine weitere Kontamination des Grundwassers ausgeschlossen.

Hierfür sind entsprechend dem Gutachten ca. 50 m³ auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen.

Für den Bereich der ehemaligen Tankstellen und der Werkstatt sind entsprechend dem Gutachten die oberflächigen Verunreinigungen in der Größenordnung von 1 m³ kontaminiertem Boden zu beseitigen. So werden auch in diesen Bereichen keine Gefahren mehr für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie für den Boden und das Grundwasser bestehen.

Die Beseitigung der Altlasten wird im Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Hohendorf und dem Erschließungsträger geregelt.

6. Ver- und Entsorgung

Für den Teiländerungsbereich 1 liegen die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen mit ausreichender Kapazität in unmittelbarer Nähe in den anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

Der Teiländerungsbereich 2 ist noch nicht erschlossen. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Fläche des Teiländerungsbereiches 1 handelt es sich um eine ehemals bebaute Fläche. Sie soll nach dem Abbruch der ehemaligen baulichen Anlagen wieder als Bauland genutzt werden. Hierdurch kann der Flächenverbrauch an landwirtschaftlichen Nutzflächen und von Natur und Landschaft vermieden werden.

Im Teilbereich 2 wird Bauland in Flächen für die Landwirtschaft rückgewandelt. Besonders unter dem Aspekt der exponierten topographischen Lage werden die bisherigen Auswirkungen des Gebietes auf Natur und Landschaft deutlich reduziert.

Der Ausgleich für den verbleibenden Eingriff innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 wird innerhalb des Gebietes erfolgen.

8. Bodendenkmale

Archäologische Denkmale sind innerhalb der Teiländerungsbereiche nicht bekannt.

9. Hochwasserschutz

Der Küstenbereich der Gemeinde Hohendorf ist durch Sturmfluten der Ostsee und Rückstau über den Peenestrom gefährdet. Der Bereich unter 2,10 m HN kann nicht ohne Sicherungsmaßnahmen bebaut werden.

Der Teiländerungsbereich liegt an der tiefsten Stelle 2,50 m ü.HN. Somit ist der Hochwasserschutz gewährleistet.

10. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet Hohendorfer Berg sah ca. 65 – 75 Wohneinheiten vor. Nach der Teilaufhebung verbleiben, auch bei einer Bebauung mit Reihenhäusern, maximal 32 Wohneinheiten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 * Zieseblick * sind 24 Baugrundstücke geplant. 3 davon können mit Doppelhäusern bebaut werden. Somit sind maximal 27 Wohneinheiten zu erwarten.

Insgesamt reduziert sich die mögliche Zahl von Wohneinheiten um 6 – 16 WE. Zusätzlich muß davon ausgegangen werden, dass im verbleibenden Teil des Bebauungsplanes Nr. 3 auf die vorgesehenen Reihenhäuser zugunsten von Einzel- und Doppelhäusern verzichtet wird.

Der Erläuterungsbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Hohendorf vom 16.04.2003 gebilligt.

Hohendorf, den 07.04.2004

Bürgermeister

