

[REDACTED]

Amt Barth - Bauamt
für die Gemeinde Pruchten
vertreten durch Herrn Bürgermeister Wieneke
Teergang 2
18356 Barth

vorab als E-Mail an: Herrn Wieneke, Herrn Kubitz, Frau Hoppenrath

Eingabe

24.11.2020

Schriftliche Stellungnahme zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pruchten vom 09.09.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

im September 2019 haben wir ein Haus in der [REDACTED] in Pruchten gekauft. In den Wochen zuvor hatten wir uns im Zuge der dafür nötigen Amtsgänge beim Amt Barth auch über die gegenüberliegende unbebaute Freifläche erkundigt und wurden informiert, dass diese Fläche als mögliches Bauland für den Neubau einer Kindertagesstätte in Erwägung gezogen und geprüft wird.

Auf unsere Nachfrage, ob bereits Planungsunterlagen existieren, hieß es, dass die Realisierung noch in weiter Ferne liege und noch keine Pläne oder etwaige Unterlagen vorliegen. Der geplante Standort stellte für uns überhaupt kein Problem dar, so dass wir auch ohne Einsicht in Pläne, bedenkenlos beim Notar unterschrieben haben.

Dass dann bereits im Dezember 2019 der B-Plan mit einer Grundrissabbildung (im Übrigen mit Planstand vom 12.03.2019) öffentlich ausgelegt wurde, war nicht zu erwarten. Wir haben daher die Frist einer Eingabe auch schlichtweg verpasst.

Dass die Planung einer Kita eine so einschneidende Maßnahme darstellen kann, wie es sich in den mittlerweile gesichteten Plänen im B-Plan/FNP darstellt, hat uns erschrocken und dazu bewegt, uns hiermit intensiver zu beschäftigen. In diesem Zuge stellten wir auch fest, dass unser Haus im B-Plan nicht abgebildet ist.

Im August 2020 haben wir das Bauamt darauf hingewiesen und um Korrektur gebeten. (email vom 25.08.2020)

Nun stellen wir fest, dass in der Begründung der 5. Änderung des FNP's vom 09.09.2020 erneut dieser fehlerhafte B-Plan Nr. 14 zugrunde liegt. Wir müssen daher davon ausgehen, dass bei der Analyse des Standorts für die Kita unser Haus schlichtweg unberücksichtigt geblieben ist. Das erklärt auch, warum wir viele Ihrer formulierten baulichen Bezüge nicht nachvollziehen können.

Daher ergreifen wir hiermit die Möglichkeit, in Form einer schriftlichen Eingabe, Stellung zu beziehen, und möchten Fragen stellen, aber auch einiges in Frage stellen.

Wir gehen insbesondere auf 4 Punkte des Dokuments 'Begründung 5. Änderung FNP Pruchten' ein:

1. Fehlerhafte Plangrundlage
2. Schutzgut Landschaftsbild
3. Höhenfestsetzung des geplanten Neubaus
4. Verkehrskonzept

Hinweis: *kursiv geschriebenes* sind Zitate aus o.g. Dokument

1. Fehlerhafte Plangrundlage

In besagtem Dokument wird auf Seite 10, Pkt. 4.4 das Plangebiet beschrieben und es werden Bezüge zu der umliegenden Wohnbebauung hergestellt.

Auf S.12 unter Punkt 5.1 wird die Lage der KiTa im B-Plan veranschaulicht.

Da unser Haus (Flur 4, Flurstück 121/2) in diesem Plan nicht vorkommt, ist die angrenzende Wohnbebauung mit ihren Bezügen zueinander und zu dem geplanten Neubau nicht vollständig erfasst.

Bebauungsplan Nr. 14 „Neubau KiTa Pruchten“



exemplarische Darstellung zum Raumprogramm der KiTa am Standort Lindenstraße in Pruchten

Um die Bewertung und formulierten Ziele hinsichtlich der Gebäudebezüge, der Einfügung des geplanten Neubaus in die Umgebung, der Dimension, sowie bedeutender Sichtbeziehungen nun auch aus unserer Sicht [REDACTED] betrachten und bewerten zu können, haben wir mit Hilfe eines uns vorliegenden amtlichen Flurplans unser Wohnhaus in den B-Plan Nr.14 übertragen.

Die Skizze veranschaulicht, dass speziell unser Wohnhaus in vielseitiger Hinsicht in Bezug zu dem geplanten Neubau steht:

- hinsichtlich des geringen Abstands der Kita zu unserem Wohnhaus
- hinsichtlich der Lage der Kita unmittelbar gegenüber unseres Wohnhauses
- hinsichtlich des Größenverhältnisses zueinander: 663 qm Grundfläche der Kita versus 70 qm unseres Wohnhauses.

Das Gebäude lässt in seiner Bauweise keine Durchblicke zu und baut sich geradezu Barriere-artig mit viel zu wenig Abstand zur Straße vor uns auf.

Unser Haus kann deshalb im B- Plan/FNP, sowie in der Begutachtung/Bewertung der räumlichen Bezüge nicht unberücksichtigt bleiben.



2. Schutzgut Landschaftsbild

Auf S. 35 verweisen Sie auf den Landschaftsrahmenplan Vorpommern, in dem das *Landschaftsbild im Geltungsbereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit* bewertet wird, und führen auf, dass der *Verbund aus beweideter Grünlandfläche, Waldfläche, Feldhecke und Baumreihe, einen optisch und sinnlich wahrnehmbaren Komplex* darstellt.

Wir verstehen nicht, warum man mit diesem Wissen und einer so positiven sinnlichen Erkenntnis, in der Planung dann nicht vorsieht, die benötigten 650 qm beispielsweise in mehrere kleine Baukörper zu gliedern, um sich so mit einem etwas „aufgelockerten“ Gesamteindruck in diesen Verbund einzugliedern.

Des Weiteren heben Sie die West-Ost-Sichtachse entlang der Lindenstraße als wesentlich hervor, der Nord-Süd-Sichtachse hingegen sprechen Sie keine nennenswerte Bedeutung zu.

Aus Anwohnersicht, insbesondere aus unserer Sicht [REDACTED], kommt allerdings der Nord-Süd-Sichtachse eine entscheidende Bedeutung zu:

Die Wohngebäude in der Lindenstraße sind alle mit ihren Wohn-, und Aufenthaltsräumen ausschließlich nach Süden ausgerichtet.

Diese Hauptblickachse auf Waldfläche, Wiese und Feldhecke, wird durch die vorgesehene Planung für uns erheblich eingeschränkt.

Wir erheben keinen Anspruch auf einen freien Blick.

Jedoch kommt es durch die massive Bauweise des geplanten Gebäudekomplexes, für uns zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung unserer sinnlichen Wahrnehmung.

Wir verweisen hier auf den § 14 Abs. 1 BNatSchG, der im vorliegenden Gutachten (S.35) zitiert wird:

Betroffenheit durch das Vorhaben: (S.35)

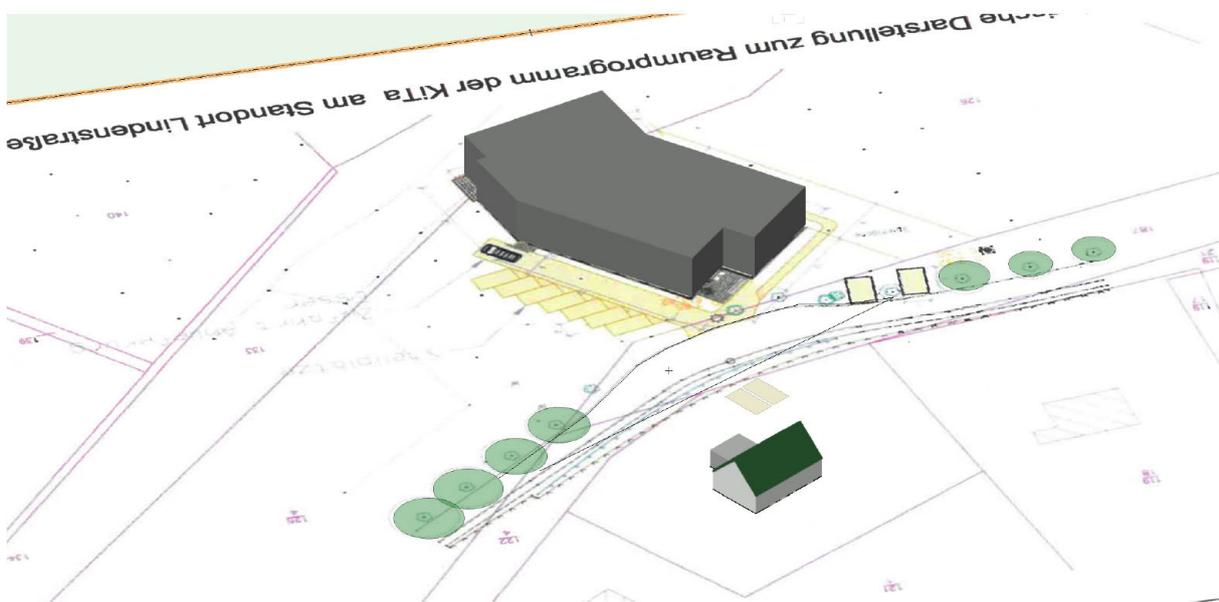
„Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG können Eingriffe in Natur und Landschaft auch durch Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursacht werden. Ein Vorhaben stellt einen Eingriff dar, wenn es zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Dies ist i.d.R. der Fall, wenn es zu sichtbaren, nachteiligen Veränderungen der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt kommt bzw. wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt. ...“

3. Höhenfestsetzung des geplanten Neubaus

Auf S. 35 bewerten Sie den Neubau als ein *neues Element des Sichtbeziehungskomplexes aus Grünland, Hecke, Baumreihe und Waldfläche*, das einen *Anschluss an den schon bestehenden Siedlungsbereich* darstellt.

Weiter schreiben Sie auf S.36, dass der *Neubau eingeschossig, mit 5,50 m Oberkante in Bezug zur Lindenstraße festgesetzt wird, und sich damit in das Ortsbild, mit vorherrschender eingeschossiger Bebauung einfügt.*

Das hört sich alles sehr „geschmeidig“ an, wir haben uns daher erneut zeichnerisch beholfen, um uns diese Aussagen zu veranschaulichen:



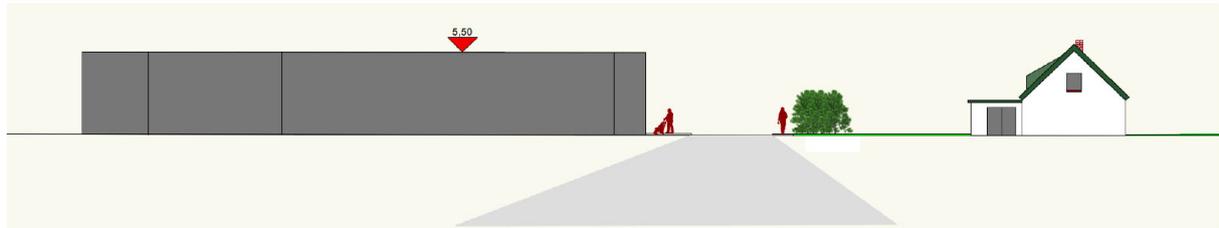
Die formulierten baulichen Bezüge sind für uns nicht ablesbar.

Die Bezugnahme zu der vorherrschenden 1-2 geschossigen Wohnbebauung ist formal erst einmal nachvollziehbar.

Bei dem Kita-Neubau geht es allerdings um **ein** Gebäudekomplex, mit einer Grundfläche von 663 qm, (S.34) und einer scheinbar durchgängigen Bauhöhe von 5,50 m (S. 36), der sich aus unserer Sicht **nicht** in die Örtlichkeit **einfügt**, sondern sich mit **großer Wucht** der dort vorherrschenden Gebäudetypologie, (alleinstehende Einfamilienhäuser mit reetgedeckten Satteldächern) **entgegenstellt**.

Selbst wenn die tatsächliche Gebäudehöhe am Ende niedriger ausfallen sollte, so verringert sich der wuchtige Eindruck erst, wenn gleichzeitig die Gebäudegliederung und Dachgeometrie modifiziert wird.

So hat unser Haus, was beispielhaft für die gesamte umliegende Bebauung ist, eine Firsthöhe von sogar ca. 6,00 m. Dieser höchste **Punkt** fällt allerdings giebelseitig auf eine Traufhöhe von ca. 2,20 m wieder ab (s. Skizze) und lässt so das Haus letztendlich 'winzig' erscheinen.



Ihre abschließende Bewertung des Standorts der KiTa in der Lindenstraße, (S.45), fassen Sie wie folgt zusammenfassen:

„...Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird durch Umnutzung der Fläche im Zuge der V. Änderung des FNPs nicht erheblich beeinträchtigt, da das ermöglichte Vorhaben zur Errichtung einer Kindertagesstätte keine wesentlichen Sichtachsen unterbricht und sich weitestgehend in das Landschafts- und Ortsbild eingliedern lässt, ohne weithin sichtbare Beeinträchtigungen umliegender Bereiche zu schaffen...“

Wir können dem so nicht zustimmen.

4. Verkehrskonzept

Die bisherige Planung sieht die Anbindung und Anlieferung der Kita über die Lindenstraße vor.

Das Plangebiet liegt in einer sehr uneinsichtigen Kurve, in der sich das erhöhte Verkehrsaufkommen durch den Betrieb der Kita 'ballen' wird und gefährliche, nicht einsehbare Rückstaus zu erwarten sind, zumal das vorliegende Verkehrskonzept auf dem Grundstück selber bisher **ohne Wendemöglichkeit** vorgesehen ist.

Im B-Plan/FNP sind bisher nur der Lieferverkehr und Parkplätze für die Angestellten ausgewiesen. Durch die Schrägstellung der Parkplätze und die Sackgasse für den Lieferverkehr, ist das jeweilige Ausparken nur **rückwärts** in die eh schon sehr uneinsichtige Kurve der Lindenstraße möglich. Der Zufahrtsbereich liegt zudem direkt gegenüber unserer Einfahrt ins Grundstück, aus der auch wir rückwärtig ausparken.

Hinzu kommt das erhöhte Verkehrsaufkommen zu den Stoßzeiten, wenn 45 Kinder gebracht, bzw. abgeholt werden. Dies ist in Ihren Planungsunterlagen nicht ausreichend berücksichtigt und kann aber unmöglich auf die Straße verlagert werden, da dies unseres Erachtens zu erheblichem Konflikt- und Gefährdungspotential führt, und eine erhöhte Unfallgefahr insbesondere für die Kinder zu erwarten ist.

Fazit:

Hier entsteht ein Haus für kleine Kinder, was sich auf Feld und Wiese, in wunderbarer Umgebung, mit der Größe und dem Charme eines Discounters niederlässt.

Wir geben zu Bedenken, das der ausgewählte Standort für den Bau der Kita zu klein ist. Es ist anzunehmen, dass es aufgrund der zu geringen Grundstücksfläche zu einem so komprimierten Gesamtkomplex, mit einer Grundfläche von 663 qm, kommen **muss**.

Bei einem Platzbedarf für die KiTa von 663 qm, zuzüglich der dazugehörigen benötigten Nebenflächen, sowie einem optimalen, reibungslosen Verkehrskonzept auf dem Grundstück selber, steht eine max. überbaubare Fläche von nur insges. 995qm* zur Verfügung.

(*Die Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % für Nebenanlagen, sprich eine Erhöhung der GRZ von 0,33 auf 0,50, ist hier auf Grund einer Ausschlussbegründung bereits in Anspruch genommen worden (S.34), und ergibt so eine max. mögliche überbaubare Fläche von 995 qm.)

Wir erwarten, dass unser Haus in den B-Plan/FNP aufgenommen wird, und sämtliche gutachterlichen Bewertungen der räumlichen Bezüge, hinsichtlich Architektur und Dimension, Gebäude- und Sichtbezügen, Einfügung in die Umgebung, infolge der geänderten Ausgangssituation geprüft und ggf. korrigiert werden.

Das Erschließungskonzept des Kindergartens über die Lindenstraße betrachten wir als unvollständig. Wir bitten Sie daher, auf die von uns aufgeführten Bedenken einzugehen und Lösungen zu benennen, die uns die Sorge vor dem erhöhten Verkehrsaufkommen nimmt. In der jetzigen Planung sehen wir den Verkehr nicht hinreichend „gelenkt“ um hier einen reibungslosen Ablauf des Kitabetriebs zu gewährleisten.

Das Verkehrskonzept, sowohl des ruhenden, als auch des erschließenden Verkehrs müsste unseres Erachtens zudem in einer gesamtheitlichen Betrachtung auch in Hinblick auf eine neu angedachte Bahnquerung bewertet werden.

Wir möchten vorschlagen, eine Erschließung der Kita Süd-Östlich ins Planungsgebiet als Alternative zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen,

