

M | A | B

PLANUNG VORPOMMERN

Gemeinde Hinrichshagen, Bebauungsplan Nr. 1 „Chausseesiedlung“ 1. Änderung

Begründung

Status: Satzung



Stand vom 01.06.2016

Gemeinde Hinrichshagen, Bebauungsplan Nr. 1 „Chausseesiedlung“ 1. Änderung

Inhalt

Gemeinde Hinrichshagen, Bebauungsplan Nr. 1.....	1
„Chausseesiedlung“	1
1. Änderung.....	1
Begründung.....	1
Status: Satzung.....	1
1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	2
3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.1.2 Baustruktur und Erschließung.....	5
3.1.3 Bauliche Gestaltung.....	5
3.1.4 Bauordnende Maßnahmen.....	5
3.2 Grünordnung/Landschaftspflege und Umweltschutz.....	5
4.1 Abwasserentsorgung.....	6
4.2 Niederschlagswasser.....	6
4.3 Wasserversorgung, Löschwasser.....	6
4.6 Kommunale Abfallwirtschaft.....	8
5. Immissionen.....	8
6. DENKMALSCHUTZ.....	9

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Auch nach der Ausweisung und Realisierung mehrerer Wohnbaugebiete in der Umgegend in den vergangenen Jahren verzeichnet die Gemeinde weiterhin eine große Nachfrage nach Bauland aus den Reihen der Bevölkerung. Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung, die Nähe zum Oberzentrum Greifswald mit Universität und vielen Gewerbebetrieben als auch die zur Erholung sehr gut geeignete Lage nahe zum Greifswalder Bodden sind weitere Bauflächen notwendig.

Hier setzen die Vorhaben der Frau Hilde Schlüter an. Durch die Ausweisung bisher nicht genutzter Mischgebietsflächen, welche als solche keine Nachfrage und somit keine Realisierung finden, als Bauland, wird dem tatsächlichen Wunsch der Bauwilligen entsprochen und entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt. Im Zuge dieser Änderung soll auch die verkehrliche Erschließung des gesamten Gebietes der Realität angepasst werden, sowie eine kleine Teilfläche, die als Wegefläche ausgewiesen ist, aber als solche nicht benötigt wird eingezogen werden und als private Wohnfläche ausgewiesen werden. Auch dies in Anpassung an die Realität.

Die Wegefestsetzung für den Restweg Flurstück 32 soll erhalten bleiben, da auch die hintere fußläufige Erschließung des verbleibenden Mischgebietes durch einen Stichweg wünschenswert ist. Die ursprünglich über das Flurstück 20 geplante Anbindung an die Chausseestraße/L 261 entfällt und wird durch die bereits realisierte Anbindung über die Flurstücke 35/248 und 22/4 ersetzt. Die Bauflächen im angrenzenden Mischgebiet werden entsprechend angepasst.

Durch eine ausreichende Verfügbarkeit von Bauflächen wirkt die Gemeinde auch regulierend auf die Baupreisentwicklung ein.

Mit der geplanten Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht verändert. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet.

Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen keine Anhaltspunkte, da die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit gegenüber dem rechtsgültigen Plan nicht erweitert werden, sondern verringert.

Der Plan wird nur ausschnittsweise geändert, daher wird das vereinfachte Verfahren nach § 13(2) BauGB gewählt.

2. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES GEBIETES

2.1 Lage

Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Hinrichshagen in direkter Nachbarschaft zur Hansestadt Greifswald. Das Änderungsgebiet mit einer Fläche von ca. 12.500 m² besteht aus den zur Zeit ungenutzten Flurstücken: Hinrichshagen Flur 3, Flurstücke 35/53, 35/54, 35/55, 35/181, 35/182, 35/183, 35/219, 35/221, 35/223, 35/238 teilw., 35/90, 35/248, 35/190, 35/249, 35/174, 35/241 teilw., 28/1 teilw., 28/2, 28/3 teilw. 22/5, 22/2, 22/6, 22/4. Die Teile der Aufhebung von bebauungsrechtlichen Festsetzungen betreffen Teile des Flurstücks 28/1 und 20/1.

Es wird begrenzt:

- **Im Norden** durch die Grenze des bestehenden Bebauungsplanes 1
- **Im Osten** durch die Grenze des bestehenden Bebauungsplanes 1
- **Im Süden** durch die Ringstraße und die südlichen Flurstücksbegrenzungen 35/248 und 22/2
- **Im Westen** durch die Grenze des bestehenden Bebauungsplanes 1, L261 Chausseestraße

2.2 Topographie

Das Gelände des Plangebietes ist im Wesentlichen eben, nach Norden fällt das Gelände etwas ab.

2.3. Derzeitige Nutzung

Das Gelände wird zurzeit nicht wirtschaftlich genutzt. Es wird durch die Eigentümer regelmäßig gemäht und unterhalten, so dass sich keine besonderen Aufwuchsarten eingestellt haben. Die vorhandene Straße auf den Flurstücken 22/6, 22/4, 28/2, 35/248, 35/190 soll baurechtlich legalisiert werden. Sie ist bereits nach gültigen technischen Vorschriften gebaut und von der Gemeinde übernommen worden. Die bisher geplante Straßenführung über die Flurstücke 28/1 und 20/1 soll aufgehoben werden. Der Versiegelungsanteil im Plangebiet geht bisher nahezu gegen Null.

2.4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hinrichshagen ist die Änderungsfläche als Mischgebiet ausgewiesen.

3. PLANERISCHES KONZEPT

3.1 Bebauung

3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das ausgewiesene Bauland soll einheitlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Insgesamt sollen **10** Baueinheiten in Einzelhausbauweise erstellt werden. Die Nutzung wird auf 1 WE pro Baufeld begrenzt. Es soll offene Bauweise und eine mit der umgebenden Struktur korrespondierende Grundflächennutzung festgesetzt werden. Einliegerwohnungen sollen nicht erlaubt sein. Die ortsüblichen und von Bauwerbern nachgefragten Grundstücksgrößen wurden berücksichtigt. Somit wird die theoretisch mögliche jetzige Ausnutzung für Wohnbauvorhaben (50 – 80 %) in Mischgebieten deutlich begrenzt. Waren bisher je nach Berechnungsweise 18 – 23 WE möglich, so sind jetzt nur noch 10 WE möglich.

3.1.2 Baustruktur und Erschließung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, welches offen genug ist, um verschiedene Wohnformen aufzunehmen, sich aber gleichzeitig in die dörfliche und naturräumliche Struktur einpasst.

Die Erschließung erfolgt über eine vorhandene Gemeindestraße die in ihrer jetzigen Lage nicht den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes entspricht. Die vorhandene Erschließung existiert so schon einige Jahre und wird von der Gemeinde geduldet und ist von ihr übernommen. Die nicht genutzten Straßenflächen sollen eingezogen werden und die jetzige vorhandene Straße entsprechend gewidmet werden. Die vorhandene Abwasserdruckstation wird über Wegerechte erschlossen. Entlang der vorhandenen Straße sollen 2 Parkplätze zur öffentlichen Nutzung sowie die Möglichkeit zur Einrichtung eines Stellplatzes für Glascontainer geschaffen werden. Im Gebiet fehlt Platz hierfür und die von allen genutzte Zufahrt stellt eine verkehrsgünstige Möglichkeit dar diese zu errichten.

3.1.3 Bauliche Gestaltung

Für die bauliche Gestaltung sollen die bereits getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1 gelten. Lediglich die erlaubte Dachneigung soll auf die marktüblichen 55 ° angepasst werden.

3.1.4 Bauordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach §§ 45 ff oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff BauGB sind nicht erforderlich.

3.2 Grünordnung/Landschaftspflege und Umweltschutz

Für genauere Erläuterungen zur naturräumlichen Ausgangslage wird auf den

Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan bzw. zum Flächennutzungsplan verwiesen.
Die Umweltverträglichkeitsprüfung kann entfallen, da die Zulässigkeit eines UVP Pflichtigen Vorhabens nicht vorbereitet oder begründet wird. Ebenso ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a, b) BauGB genannten Schutzgüter oder Schutzgebiete nicht zu befürchten.

4. VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Abwasserentsorgung

Das Baugebiet wird durch Leitungen des ZWAB entwässert. Das Schmutzwasser wird über die bestehenden Ortskanäle öffentlich entsorgt. Die neu entstehenden Wohneinheiten müssen sich an das öffentliche Schmutzwassernetz anschließen.

4.2 Niederschlagswasser

Das Baugebiet weist voraussichtlich sickerfähigen Grund auf. Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke auf den Grundstücken zu versickern. Die untere Wasserbehörde ist in folgenden Fällen zu beteiligen:

- Sollten Versickerungsanlagen gebaut werden müssen ist für diese eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Nutzung des Grundwassers einzuholen.
- Bei Einleitung in den Brandteichgraben ist ebenfalls für diesen Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- Entnahme von Grundwasser im Plangebiet ist anzeigenpflichtig.
- Die Errichtung von Wärmepumpen ist erlaubnispflichtig.
- Haustankanlagen sind anzeigenpflichtig.

Zur Unterhaltung des Brandteichgrabens wird ein 5 m breiter Schutzstreifen im Norden des Gebietes angrenzend an den Brandteichgraben ausgewiesen. Dieser ist soweit von Pflanzen und Bauwerken freizuhalten, dass die regelmäßigen Unterhaltungsarbeiten durch den Wasser- und Bodenverband Ryck/Ziese oder seine Rechtsnachfolger problemlos durchgeführt werden können.

4.3 Wasserversorgung, Löschwasser

Die Gemeinde Hinrichshagen ist an die Wasserversorgung des ZWAB angeschlossen. Eine gesicherte Trinkwasserversorgung ist somit gewährleistet. Der Anschluss an das Trinkwassernetz hat durch einen Fachbetrieb zu erfolgen.

Die Versorgung mit Löschwasser ist im Zuge der Löschwasserversorgung B-Plan 1 geregelt. Sie ist durch einen vorhandenen Löschteich, der 2004 an der südlichen Zuwegung (Fußweg mit Poller durch Feuerwehr zu öffnen) errichtet wurde, gesichert. Das Volumen des Löschteiches beträgt lt. vorliegender Bauakte 500 m³, so dass die notwendige Verfügbarkeit für Löschwasser von 192 m³/h über 2 Stunden (Quelle: Empfehlung Löschwasserversorgung

Arbeitsblatt W 405) gewährleistet ist. Die Entfernung des Löschteiches zum B-Plan 1 beträgt 30 m die Entfernung zum Bereich der 1. Änderung ca 300 m.

○

○

4.4 Energieversorgung

Stromversorgung

Die Belieferung des Neubaugebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der Eon-edis AG gesichert. Für sämtliche Neubauten erfolgt der Anschluss mittels Erdkabel. Innerhalb des Gebietes liegen zahlreiche Leitungen der Eon-edis AG. Diese dürfen nicht überbaut werden, dies wird durch entsprechende Führung der Baugrenzen und Eintragung von Dienstbarkeiten zugunsten der Eon-edis AG, soweit nicht schon geschehen, gesichert.

Erdgas

Das Baugebiet kann bei ausreichendem Interesse der Bauwerber unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit von der Gasversorgung Vorpommern versorgt werden.

4.5 Telekomunikation

Das Gebiet ist einheitlich mit Leitungen der Telekom AG und Kabel Deutschland GmbH erschlossen.

Die Trassenführung im Bereich der Flurstücke 35/181, 35/182 und 35/241 sind aus dem Bestandsplänen (Anlagen zu dieser Begründung) nicht eindeutig zu ersehen. Es ist möglich, dass die Leitung das Baufeld kreuzt. Gleiche gilt für die Flurstücke 22/2, 22/5.

Im Bereich dieser Flurstücke ist mit besonderer Vorsicht zu schachten, da eine Beschädigung des Kabels sonst nicht ausgeschlossen werden kann. Sollte im Rahmen der Aufgrabungen das Kabel vorgefunden werden, ist mit der Telekom AG oder Kabel Deutschland GmbH das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.6 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Vorpommern Greifswald. Es ist die Abfallwirtschaftssatzung einzuhalten.

5. IMMISSIONEN

5.1. landwirtschaftliche Immissionen

An das Gebiet grenzen im Norden, Osten und Westen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung kann es dabei erfahrungsgemäß zeitweilig zu Lärm- und Geruchsbelästigungen kommen. Diese Beeinträchtigungen gehören zum Leben auf dem Lande und sind entschädigungslos hinzunehmen. Zu den landwirtschaftlichen Emissionen zählen das notwendige Futterholen und Auffüllen der Fahrsilos (Fahrverkehrslärm) während der Vegetationsperiode in den Morgen- und Abendstunden, auch vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr. Erforderliche Erntearbeiten, insbesondere die Grünfutter-, Getreide- und Maisernte können saisonbedingt oder nach Schlechtwetterperiode

bis in die späten Abendstunden andauern. Die Landbewirtschaftung auf den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden.

5.2 Immissionen durch zu errichtende Feuerungsanlagen

Bei Errichtung kleinerer und mittlerer Feuerungsanlagen ist die 1. BlmschV zu beachten. Die Messung der Immissionen ist durch den Bezirksschornsteinfegermeister durchzuführen. Während der Bauphase ist die 32. BlmSchV einzuhalten (Lärmschutzverordnung).

5.3 Lärmschutz

Die Fachliteratur empfiehlt einen Abstand von allgemeinen Wohngebieten zu vorhandenen Landesstraßen von mindestens 150 m um die notwendigen Schallpegel auch nachts zu erreichen. Die Abstände zur vorhandenen L 261 Chausseestraße werden in einem Großteil des Gebietes eingehalten. Lediglich in den beiden vorderen Baufeldern wird dieser Abstand unterschritten. Hier wird seitens der Planung passiver Schallschutz durch Einbau von Schallschutzfenstern auf der straßenzugewandten Seite vorgeschrieben.

Da die L 261 mit 2740 PKW und 95 LKW am Tag (Quelle: Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Dez. Vermessung und Datenverarbeitung, Erich-Schlesinger-Str.35 18059 Rostock, dargestellt in GAIA-MV) zu den eher wenig genutzten Landesstraßen zählt und die og. empfohlenen Abstände auch für Straßen mit wesentlich mehr Verkehr (> 10 000 Fahrzeuge/Tag) ausgelegt sind, kann mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die vorgesehenen Maßnahmen hinreichend den gewünschten Zweck erfüllen.

5.4 Windenergie

In Sichtweite des Baugebietes befinden sich genehmigte und in Genehmigung befindliche Windkraftanlagen.

Immissionen durch diese Anlagen wie Geräusche, Schattenwurf oder Beeinträchtigung der Aussicht etc. sind im Genehmigungsverfahren der Windkraftanlagen untersucht und abgewogen worden und daher entschädigungslos hinzunehmen.

6. DENKMALSCHUTZ

Im Bereich Denkmalschutz sind keine besonderen Funde zu erwarten. Dennoch wird auf die allgemeinen Regeln bezüglich vorgefunder Denkmale hingewiesen. Diese sind im Textteil des Bebauungsplanes festgehalten.

Verfasser:

MAB Planung Vorpommern
Olaf Böhne Dipl.-Ing.
Greifswald, 01.06.2016



