

Bebauungsplans Nr. 1 "Chausseesiedlung" in Hinrichshagen, Flur 3

2. Änderung

Begründung

Planungsstand: Entwurf 27.08.2024

Inhaltsverzeichnis

Seite	Nr.	Inhalt
3	1	Anlass der Planung
3	2	Städtebauliche Ziele
3	3	Abgrenzung und Geltungsbereich
3	4	Bestehende Rechtsverhältnisse
3		4.1 Verfahrensstand
3		4.2 Erschließungsträgerschaft
3	5	Vorbereitende Bauleitplanung / Zulässigkeit des Vorhabens
4	6	Planinhalt
4		6.1 Städtebauliches Erscheinungsbild
4		6.2 Art der baulichen Nutzung
4		6.3 Maß der baulichen Nutzung
4		6.4 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 LBauO MV
4		6.5 Abstandsflächen nach § 6 LBauO MV
5	7	Eingriffs- und Ausgleichsregelung
5	8	Verkehrsplanung
5		8.1 Verkehrsflächen allgemein
5		8.2 Ruhender Verkehr
5	9	Grünplanung
5		9.1 Zustandsbeschreibung Plangebiet
5		9.2 Planung
6	10	Erschließung und Versorgung
7	11	Schall
7	12	Altlasten
7	13	Realisierung
7	14	Flächenbilanz
7	15	Wohnungen

1 Anlass der Planung

Die Immobilien Schlüter GmbH beabsichtigt auf den Flurstücken Wohnhäuser zu bauen. Da die Nachfrage nach Wohnraum unverändert hoch ist und eine Nachfrage nach Mischgebietsflächen nicht besteht, sollen die Flächen der Flurstücke 31/1 und 35/283 zu allgemeinen Wohngebieten werden.

Der derzeitige Zustand des Geländes ist Grünfläche (Brache) ohne Bebauung.

Da die Bebaubarkeit gegenüber dem rechtsgültigen Plan nicht erweitert wird, entsteht keine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 b) genannten Schutzgüter.

2 Städtebauliche Ziele

Ziel der Bauleitplanung ist es, hier Planungsrecht für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Der Investor ist an einer zügigen Realisierung interessiert.

3 Abgrenzung und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Chausseesiedlung“ und zwar südwestlich der Straße „Kurze Straße“ und südöstlich des Brandteichgrabens.

Das Gebiet ist im Nordosten begrenzt durch die Kurze Straße (Flurstück 35/284), im Osten durch die Flurstücke 35/285, 35/286, 35/287 und 35/288. Diese Flurstücke sind mit jeweils einem Wohnhaus bebaut. Im Südosten grenzt ein alter Weg (Flurstück 32) an das Gebiet, im Südwesten die Ackerfläche auf Flurstück 30, schließlich im Nordwesten der Brandteichgraben (Flurstück 28/3).

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Hinrichshagen, Flur 3, folgende Flurstücke: Flurstück 31/1 und 35/283.

Der Geltungsbereich betrifft eine Fläche von 6448 m² Bruttoland, davon entfallen auf die Baugrundstücke 5514 m² Bruttobauland und 773 m² auf die Straße sowie 161 m² auf allgemeine Parkflächen.

Die Versorgung des Plangebietes für den täglichen Bedarf ist durch Einrichtungen in Greifswald abgedeckt. Anschluss an den öffentlichen Personen-Nah-Verkehr ist an der Chausseestraße gesichert.

Die Versorgung des Plangebietes mit sozialer Infrastruktur erfolgt durch vorhandene Institutionen in der Gemeinde.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Verfahrensstand

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes ist von der Gemeinde befürwortet.

4.2 Erschließungsträgerschaft

Die Erschließung des Grundstückes ist vorhanden.

Die innere Erschließung des Flurstückes erfolgt durch den Investor.

5 Vorbereitende Bauleitplanung / Zulässigkeit des Vorhabens

Die betroffenen Flächen liegen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Chausseesiedlung“ der Gemeinde Hinrichshagen. Bisher sind die Flächen als Mischgebiet ausgewiesen.

Für den Bereich ist ein Baurecht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu schaffen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hinrichshagen ist die Änderungsfläche als Mischgebiet eingetragen.

Die Gemeinde kann das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 13 BauGB anwenden, da

- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

6 Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die gesamte Fläche wird zur Wohnbebauung vorgesehen.

zulässig sind:

- 15 Wohngebäude mit insgesamt 15 Wohnungen, davon
- 12 Wohnhäuser als Doppelhäuser
- 3 Wohnhäuser als Hausgruppe
- 1 Geräte/Fahrradschuppen pro Wohnhaus
- 2 Pkw-Stellplätze pro Wohnhaus
- Carports

Das Gebiet dient hauptsächlich dem Wohnen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

2-geschossige, offene Bauweise

Grundflächenzahl: 0,40

Geschossflächenzahl: 1,20

6.4 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 LBauO MV

Die umgebende Bebauung ist von der Gestaltung her unterschiedlich. Sie besteht aus ein- bis zweigeschossigen Baukörpern mit verschiedenen Dachformen und Dachneigungen von ca. 15° bis ca. 45°. Vorherrschende Dachdeckungen sind rote und graue Betondachsteine. Für die bauliche Gestaltung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 gelten.

6.5 Abstandsflächen nach § 6 LBauO MV

Wegen des schwierigen Baugrundes wird der gesamte Bereich innerhalb der Baugrenzen um ca. 1,00 bis 1,20 m aufgefüllt. Daher wird abweichend von § 6 Abs. 4 LBauO MV als maßgebliche Geländehöhe die geplante Geländeoberfläche festgesetzt.

7 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Der Eingriff wird durch folgende Maßnahmen kompensiert:

Anpflanzen eines Baumes mit einem Stammumfang von 18/20 cm je 100 m² Bauland

8 Verkehrsplanung

8.1 Verkehrsflächen allgemein

Das Planungsgebiet wird über die Straße „Kurze Straße“ erschlossen.

Die Erschließung der Wohnhäuser erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer. Der Wendehammer kann für ein 3-achsiges Müllfahrzeug genutzt werden.

Eine öffentliche Widmung nach deren Ausbau ist geplant. Zwischen Wendehammer und dem Flurstück 30 wird eine Reservefläche vorgehalten, die später für eine Durchfahrt genutzt werden kann. Bis dahin wird die Fläche als Stellplätze für Besucher genutzt.

8.2 Ruhender Verkehr

Unmittelbar an die öffentliche Stichstraße angrenzend sind pro Wohnhaus 2 Stellplätze geplant. Zusätzlich sind 11 Stellplätze für Besucher geplant.

9 Grünplanung

9.1 Zustandsbeschreibung Plangebiet

Das Plangebiet ist nicht eingefriedet. Es besteht vollkommen aus Brachland.

Topografie / Geologie

Das Plangebiet weist ein geringes Gefälle auf. Im Bereich der Kurzen Straße und entlang des Flurstücks 35/285 befindet sich eine Aufschüttung, die ca. 1 m höher liegt als das restliche Grundstück. In der südlichen Grundstücksecke befindet sich noch ein kleiner Hügel, der bis ca. 1,50 m über dem restlichen Grundstück ansteigt.

Das Gelände gehört geomorphologisch zur ebenen, jüngeren Grundmoräne der Weichsel-Kaltzeit.

Es sind mächtige holozäne Bildungen über nicht bindigen sowie bindigen, mineralischen Böden in Form von Sanden und Geschiebemergel im Untergrund erwarten.

Unter ungefähr 1,6 m bis 6,4 m mächtigen Moorschichten zeigten sich die vermuteten glazialen, mineralischen Lockergesteine.

Bei den aktuellen Erkundungen wurde Wasser rund 0,1 m bis 0,2 m unter dem Gelände eingemessen bzw. auf einem Großteil an der Oberfläche festgestellt.

Die Vegetation besteht ausschließlich aus Gras. Kein Baumbestand.

9.2 Planung

Es ist geplant, die Grundstücksfläche wie folgt zu gestalten:

Befestigte Flächen:

Eine Stichstraße von der Kurzen Straße Richtung Südwesten mündet in einen Wendehammer, der 10,50 m vor der Flurstücksgrenze zu Flurstück 30 endet.

Fußwege von der Stichstraße zu den Hauseingängen einer Breite von ca. 2,40 m. Diese erschließen auch die Geräte-/Fahrradschuppen, die in der Nähe der Straße geplant sind. Terrassen an den der Straße abgewandten Seiten der jeweiligen Häuser von jeweils ca.

13,5 m². Befestigung dieser Flächen mit versickerungsförderndem Pflaster.

Stellplätze: Befestigung mit Rasenfugenpflaster.

Die restlichen Grundstücksflächen werden begrünt mit Rasen, Blumen, Sträuchern und Bäumen.

Eine detaillierte Planung liegt vor.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird ab der Böschungsoberkante des Grabens 24 Brandteichgraben ein 5 Meter breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt, der der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Gewässerunterhaltung dient. Im Gewässerrandstreifen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet, Zäune nicht gebaut oder Aufschüttungen vorgenommen werden.

10 Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Die Erschließung und Versorgung ist durch das Vorliegen aller Medien auf der öffentlichen Straße „Kurze Straße“ gesichert.

Abwasser

Eine Schmutzwasserleitung ist in ausreichendem Querschnitt in der Straße „Kurze Straße“ vorhanden. Die Innere Erschließung erfolgt im Bereich der Stichstraße.

Regenwasser

Zur Rückhaltung von Regenwasser soll jedes Wohnhaus einen unterirdischen Regenwassertank, der zur Gartenbewässerung dienen soll, erhalten. Der Überlauf wird in den Brandteichgraben geleitet.

Trinkwasser

Trinkwasser in ausreichender Menge und ausreichendem Druck liegt in der Straße „Kurze Straße“ vor und wird zu den Wohnhäusern weiterverteilt.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser ist im Bebauungsplan Nr. 1 „Chausseesiedlung“ geregelt. Sie ist durch einen vorhandenen Löschteich an der ehemaligen Zufahrt zum Baugebiet gesichert. Die Entfernung zum Löschteich beträgt Luftlinie ca. 200 m. Der Löschteich hat ein Volumen von 500 m³, sodass die Verfügbarkeit von Löschwasser über 2 Stunden gesichert ist.

Strom

Die Versorgung mit Strom ist nach Auskunft des Versorgers e.dis Wolgast gesichert.

Telefon

Die Versorgung mit Telefon ist gesichert

Heizung

Die Beheizung der Gebäude erfolgt über eine Erdwärmepumpen-Zentralheizung mit Flächenkollektoren.

Hausmüll

In den Wohnungen anfallender Hausmüll wird an den Geräte-/Fahrradschuppen außer Sicht von der Stichstraße gelagert und über die Stichstraße entsorgt.

Wertstoffe

Die gleiche Behandlung wie der Hausmüll erfahren die Recycling-Wertstoffe.

Altglas

Altglas wird über die im Ort befindlichen Container entsorgt. Der Containerstandplatz ist an der Kurzen Straße direkt gegenüber der Einmündung der Stichstraße

Altpapier

Altpapier wird über die im Ort befindlichen Container entsorgt. Der Containerstandplatz ist an der Kurzen Straße direkt gegenüber der Einmündung der Stichstraße

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Vorpommern-Greifswald ist einzuhalten.

11 Schall

Als Schallquelle ist die L261 (Chausseestraße) zu nennen. Der Abstand des Nächsten Hauses zur Chausseestraße beträgt ca. 90 m. Obwohl die Straße wenig befahren ist, ist vor Allem nachts eine Schallbelästigung nicht auszuschließen. Für die Gebäude nordwestlich der Stichstraße wird daher der Einbau von Schallschutzfenstern in den der Straße zugewandten Fensteröffnungen vorgeschrieben.

12 Altlasten

Altlasten sind nicht festgestellt. Es erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan unter dem Punkt "Nachrichtliche Übernahme."

13 Realisierung

Das Flurstück für das der Bebauungsplan aufgestellt wird, befindet sich in privatem Besitz. Durchführung der Erschließung und der Bebauung soll im Jahr 2025 sein.

Als Investor tritt die Immobilien Schlüter GmbH, Ringstr. 42D, 17498 Hinrichshagen auf.

14 Flächenbilanz

Teil	Fläche	Anteil %
1.) Straße	772,8	11,99%
2.) Stellplätze allgemein	189,0	2,93%
3.) Gebäude	1.371,6	21,27%
4.) Stellplätze zu Gebäuden	454,9	7,05%
5.) Wege, Terrassen	371,2	5,76%
6.) Grünflächen	3.288,5	51,00%
gesamt	6.448,0	100,00%

15 Wohnungen

Das Plangebiet hat eine Kapazität von 15 Wohnungen.