



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4

„Klein Karrendorf Süd“

Gemeinde Mesekenhagen

– Begründung –

Amt Landhagen

Kontakt: Frau Neumann

Telefon: 03834 895130

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

im Auftrag der IPO Unternehmensgruppe GmbH

Stand: August 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Gesetzliche Grundlagen.....	3
2. Anlass und Ziel der Planung	4
3. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	5
5. Übergeordnete und örtliche Planungen.....	7
5.1. Landes- und Regionalplanung	7
5.2. Flächennutzungsplanung	8
5.3. Verbindliche Bauleitpläne.....	8
5.4. Informelle Planungen	9
6. Erläuterung des Bebauungsplans	9
6.1. Bemerkungen zum Verfahren	9
6.2. Textliche Festsetzungen	9
6.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.2.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
6.2.3. Naturschutz und Kompensation.....	10
7. Nachrichtliche Übernahme	10
8. Ver- und Entsorgung	10
8.1. Leitungsbestand.....	10
8.2. Regenentwässerung	11
8.3. Löschwasser	11
8.4. Immissionsschutz.....	11
9. Abfallwirtschaft	11
10. Altlasten - Altablagerungen	11
11. Denkmalschutz, Archäologie.....	11
12. Aufnahmepunkte Katasteramt.....	11
13. Naturschutz und Kompensation	11

1. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts zuletzt geändert am 4. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 mit letzter Änderung vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. /344), geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Geltungsbereich der Satzung in Aufstellung „Klein Karrendorf Süd“ Gemeinde Mesekenhagen ist derzeit als Außenbereich zu betrachten. Er umfasst den südlichen Hof des Ortsteils und die umliegenden Anlagen. Das Plangebiet ist vollständig durch ein europäisches Vogelschutzgebiet umgeben. In den letzten Jahrzehnten der Siedlungsnutzung sind Teilflächen als Lagerplatz genutzt oder gänzlich aufgelassen worden. Zur Sicherstellung einer behutsamen Entwicklung des Ortsteils in starker Anlehnung an die schützenswerten umweltrechtlichen Belange und zur Strukturierung der Ortsgestalt ist diese Satzung aufzustellen.

Ziele der Planung sind:

- Sicherstellung der naturschutzfachlichen Belange
- Abrundung des südlichen Siedlungsgestalt

3. Räumlicher Geltungsbereich

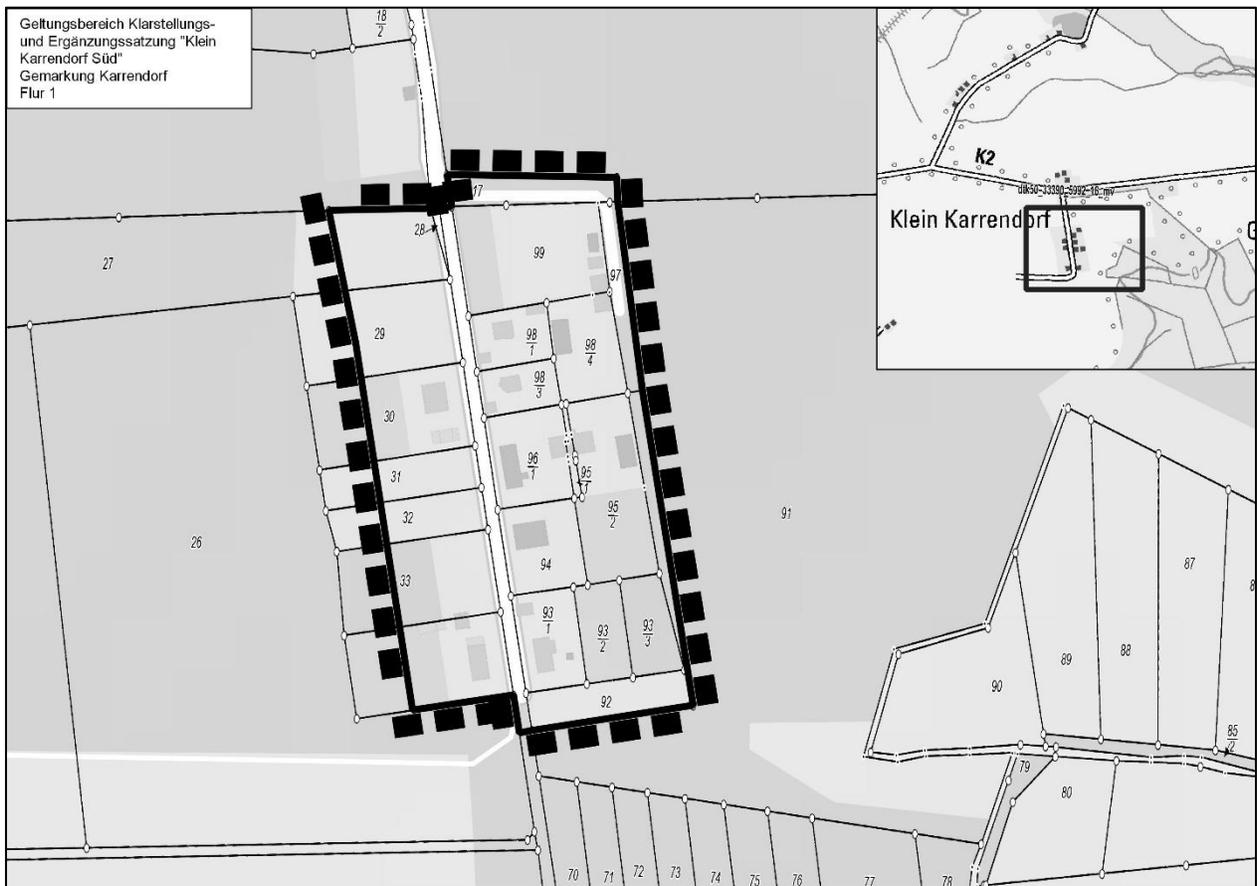


Abbildung 1 Übersicht Lage Geltungsbereich Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4 „Klein Karrendorf Süd“ Gemeinde Mesekenhagen

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4 „Klein Karrendorf Süd“ befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Klein Karrendorf Gemeinde Mesekenhagen. Im Westen, Süden und Osten grenzt er an den Außenbereich bzw. geht unmittelbar in landwirtschaftlich genutzte Fläche über. Nördlich des Bereichs befindet sich eine Erschließungsstraße in den nördlichen Bereich des Ortsteiles Klein Karrendorf.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3 ha und umfasst die Flurstücke 28, 92, 93/1, 93/2, 93/3, 94, 95/1, 95/2, 96/1, 98/1, 98/3, 98/4, 99 sowie anteilig die Flurstücke 17, 29, 30, 31, 32, 33 und 34, Flur 1, Gemarkung Karrendorf. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha.

Flächenaufteilung:

Bereich der Klarstellungsfläche:	1,5 ha
Bereich der Ergänzungsflächen:	1,8 ha

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Der Bereich zwischen Karrendorf und Frätow wurde bereits im Mesolithikum von Menschen bewohnt, wie Werkzeugfunde aus dieser Zeit bezeugen. Aus späteren Quellen sind slawische Siedlungen auf der Insel Koos und dem angrenzenden Festland überliefert. Die erste urkundliche Erwähnung Karrendorfs fand 1301 statt. Ab etwa 1322 ging das Gut Karrendorf in den Besitz der Stadt Greifswald über. Die folgenden Jahrhunderte war Karrendorf durchweg von Bauern besiedelt. Im 19. Jahrhundert gab es noch vier eigenständige Hofstellen. Im Jahr 1934 tauschte die Stadt Greifswald mit der Universität Greifswald das Gut Karrendorf gegen Ladebow. Nach dem Kriegsende und der Bodenreform wurde das Gut auf „Neusiedler“ aufgeteilt. Die Hofstellen wurden zur LPG Mesekenhagen zusammengefasst. Nach 1990 entwickelten sich Groß und Klein Karrendorf zu Wohnorten mit nur noch geringer landwirtschaftlicher Tätigkeit. Die Hofstellen sind jedoch in ihrer Struktur und teilweise bauliche Substanz erkennbar.

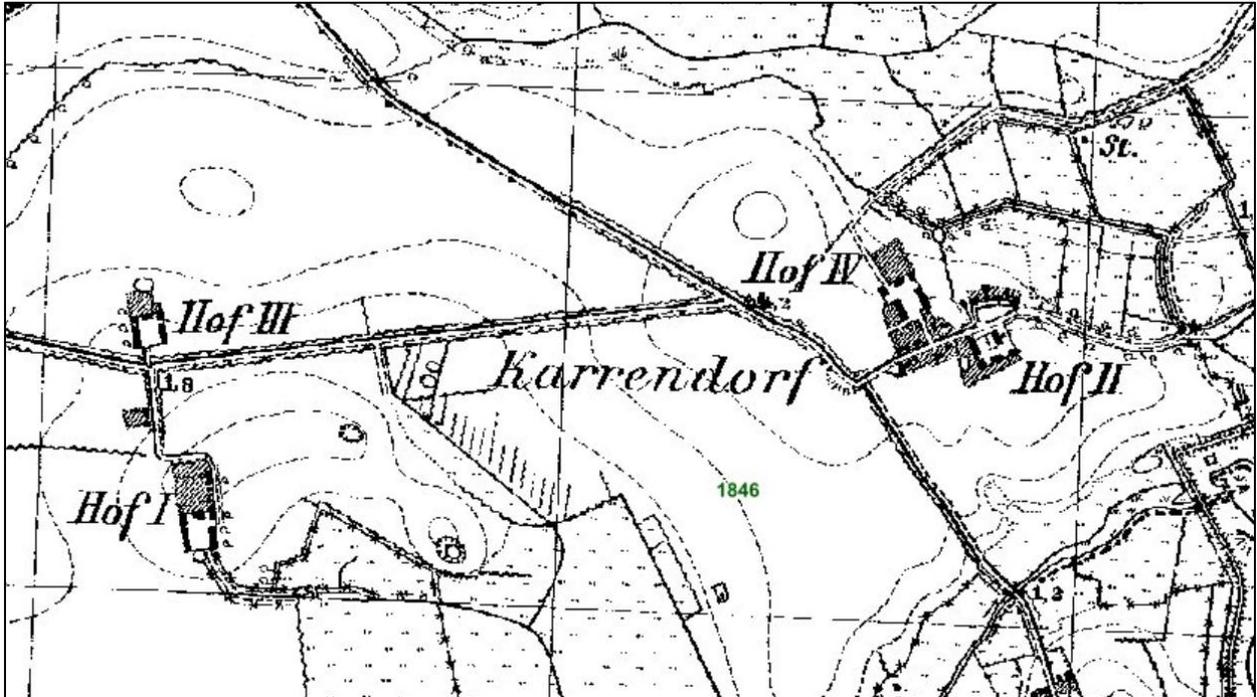


Abbildung 2 Hofstruktur des Gutes Karrendorf um 1900, Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Hof I

Von 758 Einwohnern im gesamten Gemeindegebiet im Jahr 1990 stieg diese Zahl bis zum Jahr 2000 auf 1037 Einwohner an und ist seitdem stabil geblieben. Für das Jahr 2019 sind 1054 Einwohner in der Gemeinde Mesekenhagen wohnhaft. Im Ortsteil Klein Karrendorf dürfte sich diese Situation nur in sehr abgeschwächter Form widerspiegeln, da sich die Bebauung in den unterschiedlichen Zeitschnitten kaum unterscheiden.

Für den Ortsteil Klein Karrendorf sollte im Jahr 2017 eine Außenbereichssatzung erlassen werden. Die Flächeninanspruchnahme und gewollte Regelungsdichte waren einer Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB nicht angemessen. Die eingegangenen Stellungnahmen waren deswegen auch negativ beschieden, sodass dieses Verfahren eingestellt wurde.

Als Teil der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ wurde der Ortsteil Klein Karrendorf in den letzten Jahren auch Ziel für das Förderprojekt „Dorferneuerung- und -entwicklung“ durch das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft.



Abbildung 3 Geltungsbereich Klein Karrendorf Nord DOP 1990 und 2019

Über die Kreisstraße VG K2 besteht auch eine Einbindung in das Netz des ÖPNV für den Bereich Greifswald-Land mit einer eigenen Haltestelle. Nach Süden besteht ein Abzweig zum südlichen Teil Klein Karrendorfs, dem ehemaligen Hof I des Gutes Karrendorf, zum ehemaligen Wirtschaftsflugplatz der LPG Mesekehagen.

5. Übergeordnete und örtliche Planungen

5.1. Landes- und Regionalplanung

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern von 2010 werden unter 3.2.1 die Stadt-Umland-Räume beschrieben. Gemeinden in Stadt-Umland-Räume unterliegen einem besonderen Kooperationsgebot mit dem städtischen Oberzentrum. Die Gemeinde Mesekehagen ist dem Stadt-Umland-Raum Greifswald zugewiesen.

Gleichzeitig ist es als „Tourismusentwicklungsraum“, „Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz“ sowie teilweise in einem „Vorbehaltsgebiet Naturschutz“ ausgewiesen.

5.2. Flächennutzungsplanung

Für die Gemeinde Mesekenhagen existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) in der 2. Änderung aus dem Jahr 2011. In diesem FNP der 2. Änderung der Gemeinde Mesekenhagen wird die Fläche des Plangebietes überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Umgrenzt wird dieser Bereich von den Grenzen des europäischen Vogelschutzgebietes „Südlicher Strelasund und Greifswalder Bodden“. Des Weiteren sind in unmittelbarem Umfeld als Biotopschutz „Naturnahe Feldgehölze“ sowie „Begleitgrün, Grünverbindung“ dargestellt. Südlich angrenzend und im Nordwesten des Plangebiets befinden sich Standorten von Altlastenverdachtsflächen.



Abbildung 4 Ausschnitt aus 2. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Mesekenhagen mit dem Ortsteil Klein Karrendorf

5.3. Verbindliche Bauleitpläne

Der Geltungsbereich des Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4 „Klein Karrendorf Süd“ Gemeinde Mesekenhagen befindet sich entfernt von bestehenden verbindlichen Bauleitplänen. Die nächste rechtskräftige Satzung befindet sich im knapp zwei Kilometer entfernten Ortsteil Mesekenhagen oder im ebenfalls etwa zwei Kilometer entfernten Ortsteil Leist der Nachbargemeinde Neuenkirchen. Im südlichen Bereich des Ortsteiles Klein Karrendorf wurde am 12.10.2020 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 13 „Klein Karrendorf Nord“ Gemeinde Mesekenhagen beschlossen.

5.4. Informelle Planungen

Wohnungsbauentwicklungskonzept des Stadt-Umland-Raums von Greifswald

Im Zuge der Veröffentlichung des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern 2016 und des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Greifswald im Jahr 2017¹ folgten Gespräche zwischen der Stadt, den Umlandgemeinden und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern. Ziel dieser Absprachen war eine Einigung über die Verteilung von Wohnbaukapazitäten auf bestimmte Entwicklungsflächen in den Umlandgemeinden über den Eigenbedarf dieser Gemeinden hinaus. Dieser Abstimmungsprozess ist formal noch nicht abgeschlossen. Aus dem vorliegenden Entwurf ist zu entnehmen, dass das Plangebiet im Ortsteil Klein Karrendorf nicht als Entwicklungsfläche berücksichtigt wurde.

6. Erläuterung des Bebauungsplans

6.1. Bemerkungen zum Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4 „Klein Karrendorf Süd“ wurde durch die Gemeindevertretung am 12.10.2020 gefasst und 15.01.2021 veröffentlicht. Das Verfahren wird gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1. Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Die Planung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

6.2. Textliche Festsetzungen

Aufgabe einer städtebaulichen Satzung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Sicherung der Erschließung vorzubereiten und zu leiten. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4 „Klein Karrendorf Süd“ Gemeinde Mesekenhagen soll gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB aufgestellt werden. In Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Diese einzelnen Festsetzungen werden nachfolgend beschrieben.

¹ Universitäts- und Hansestadt Greifswald. (2017). „Greifswald 2030plus Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Universitäts- und Hansestadt Greifswald“

6.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der näheren Umgebung. Der Einfügerahmen ist dabei deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4 „Klein Karrendorf Süd“ Gemeinde Mesekenhagen.

6.2.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Baugebiete wurden Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen sollen einerseits die bauordnungsrechtliche Beurteilung ermöglicht werden, andererseits soll der zukünftige Eingriff und der Versiegelungsgrad besser abgeschätzt werden können. Einer ausufernden Bebauung bis an die Grenze des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4 „Klein Karrendorf Süd“ Gemeinde Mesekenhagen wird damit entgegengewirkt.

6.2.3. Naturschutz und Kompensation

Zur Sicherung der der Umweltbelange sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB) als nachrichtliche Übernahme festgesetzt worden. Diese Flächen sind das Ergebnis aus den Untersuchungen des ILN, welche als Anlage beigefügt sind. Die Flächen stützen sich auf unterschiedliche artenschutzrechtliche Grundlagen. Ein Ausgleich der jeweilig beantragten Baumaßnahmen sollte sich nach den kartierten Grundlagen richten.

7. Nachrichtliche Übernahme

Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BP) befinden sich keine Anlagen des Hochwasserschutzes.

Aus den aktuellen Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V lassen sich keine Grundlagen zu betroffenen potentiellen Überflutungsräumen finden.

8. Ver- und Entsorgung

8.1. Leitungsbestand

Das Plangebiet ist bereits durch verschiedenen Medienträgern erschlossen. Es liegen Trinkwasser- und Niederspannungsleitungen an.

8.2. Regenentwässerung

Die Regenentwässerung muss über Versickerung auf dem eigenen Grundstück erfolgen. In der näheren Umgebung ist keine Vorflut vorhanden. Bei der Errichtung von Rigolen oder Versickerungsschächten müssen entsprechende Anträge an die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gestellt werden.

8.3. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Es besteht eine Entnahmestelle in Form unterirdischer Wassertanks im Bereich des Ortsteiles Klein Karrendorf im Plangebiet.

8.4. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an den Außenbereich und inmitten eines europäischen Vogelschutzgebietes. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches werden durch die Landwirtschaft genutzt. Eine erhöhte Emission aus diesem Bereich oder in Richtung des Außenbereiches ist kaum zu erwarten.

9. Abfallwirtschaft

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten.

10. Altlasten - Altablagerungen

Es sind keine Altlasten bekannt. Südlich angrenzend und im Nordwesten des Plangebiets befinden sich in der 2. Änderung und Ergänzung Flächennutzungsplan Gemeinde Mesekenhagen dargestellte Standorte von Altlastenverdachtsflächen.

11. Denkmalschutz, Archäologie

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden im Plangebiet keine Flächen für Bodendenkmäler geführt.

12. Aufnahmepunkte Katasteramt

Es ist derzeit nicht bekannt, dass sich ein Festpunkt im Plangebiet befindet. Nähere Informationen werden nach Beteiligung des zuständigen Amtes eingearbeitet werden.

13. Naturschutz und Kompensation

Als naturschutzfachliche Grundlage werden die Ausführungen der „Naturschutzfachlichen Beurteilung der Außenbereichs-Siedlung Klein Karrendorf in der Gemeinde Mesekenhagen im Rahmen der Erstellung einer Außenbereichssatzung“ des ILN herangezogen ergänzt.