



**Bebauungsplan Nr. 13 „Klein Karrendorf Nord“
Gemeinde Mesekehagen**

– Begründung –

Amt Landhagen

Kontakt: Frau Neumann

Telefon: 03834 895130

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

im Auftrag der IPO Unternehmensgruppe GmbH

Stand: Dezember 2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Gesetzliche Grundlagen.....	3
2.	Anlass und Ziel der Planung	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich	5
4.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	6
5.	Übergeordnete und örtliche Planungen.....	8
5.1.	Landes- und Regionalplanung	8
5.2.	Flächennutzungsplanung	8
5.3.	Verbindliche Bauleitpläne.....	8
5.4.	Informelle Planungen	8
6.	Erläuterung des Bebauungsplans	9
6.1.	Bemerkungen zum Verfahren	9
6.2.	Städtebauliche und verkehrsplanerische Konzeption.....	9
6.3.	Textliche Festsetzungen	10
6.3.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.3.2.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
6.3.3.	Ausnahmen und Befreiungen gem. § 31 BauGB.....	11
6.4.	Planungsalternativen.....	11
7.	Nachrichtliche Übernahme	11
8.	Ver- und Entsorgung	11
8.1.	Leitungsbestand	11
8.2.	Regenentwässerung	12
8.3.	Löschwasser	12
8.4.	Immissionsschutz.....	12
9.	Abfallwirtschaft.....	12
10.	Altlasten - Altablagerungen	12
11.	Denkmalschutz, Archäologie.....	12
12.	Aufnahmepunkte Katasteramt.....	12
13.	Flächenbilanz.....	12

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. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) 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 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- 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 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Klein Karrendorf Nord“ befindet sich zentral-südlich gelegen innerhalb der Gemeinde Mesekenhagen und bildet den nördlichen Bereich des Ortsteils Klein Karrendorf. Er liegt unmittelbar an der Kreisstraße K 2, welche die Ortsteile Mesekenhagen und Groß Karrendorf verbindet. Er ist in alle Richtungen vom Außenbereich umgeben und grenzt nahezu unmittelbar an das ebenfalls vollumfänglich umgebende europäische Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Dieser Siedlungsbereich soll in seiner Form wieder an die historische Hofstruktur anknüpfen, aus der er entstanden ist.

Ziele der angestrebten Planung sind:

- Wiederherstellung der historischen Ortsgestalt im nördlichen Siedlungsbereich
- Bereitstellung ländlicher Entwicklungsflächen
- Stärkung/ Stabilisierung des ländlichen Raumes

3. Räumlicher Geltungsbereich

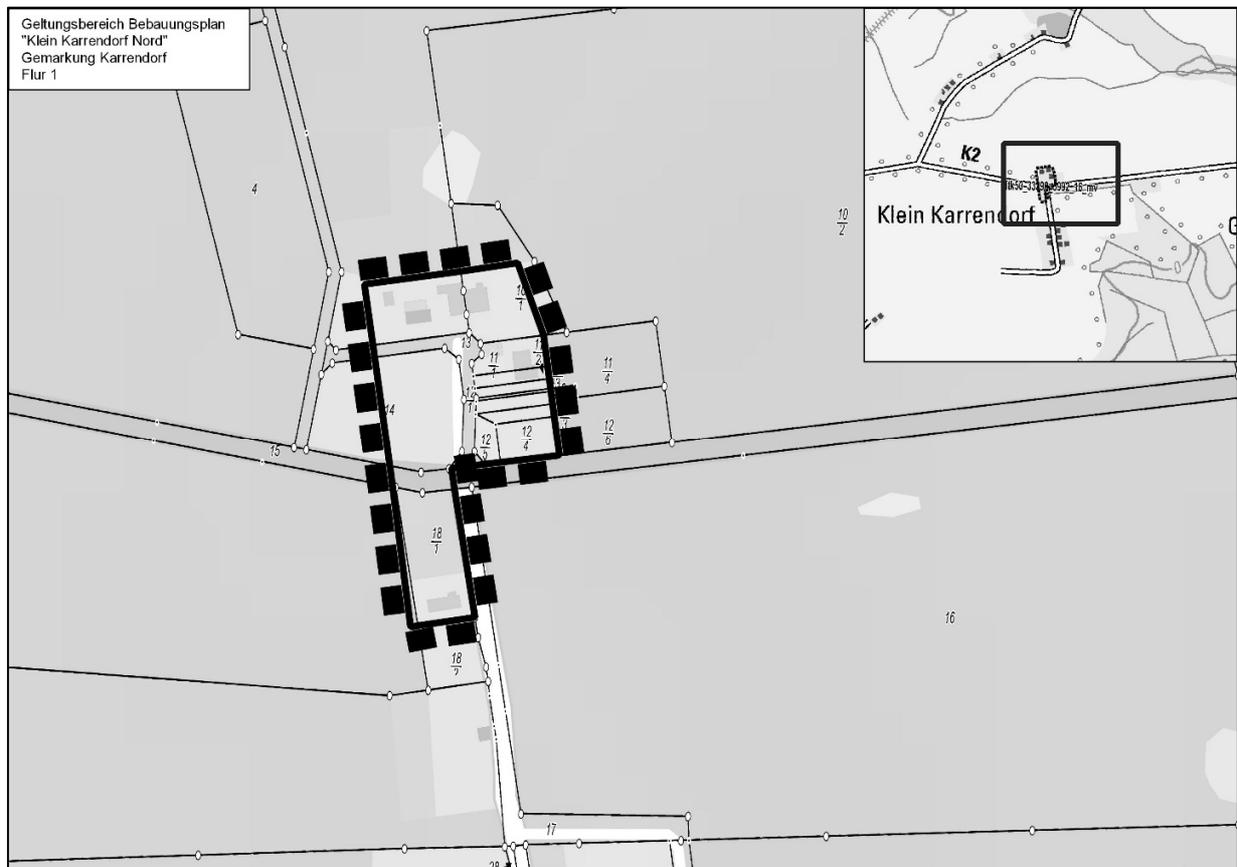


Abbildung 1 Übersicht Lage Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 13 „Klein Karrendorf Nord“

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 13 „Klein Karrendorf Nord“ befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Klein Karrendorf Gemeinde Mesekenhagen. Im Westen, Norden und Osten grenzt er an den Außenbereich bzw. geht unmittelbar in landwirtschaftlich genutzte Fläche über. Südlich des Bereichs befindet sich eine Erschließungsstraße in den südlichen Bereich des Ortsteiles Klein Karrendorf. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,9 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 nahen 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.

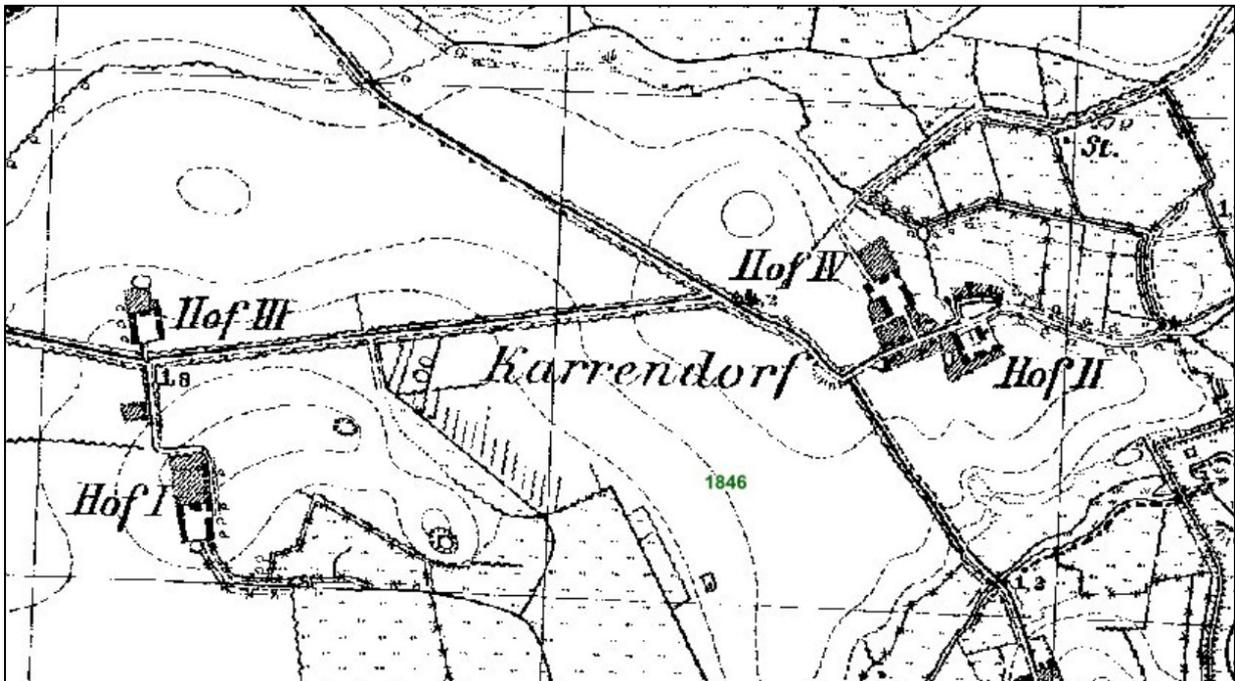


Abbildung 2 Hofstruktur des Gutes Karrendorf um 1900

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.



Abbildung 3 Geltungsbereich Klein Karrendorf Nord DOP 1990 und 2019

Für den Ortsteil Klein Karrendorf sollte im Jahr 2017 eine Außenbereichssatzung erlassen werden. Flächeninanspruchnahme und gewollte Regelungsdichte waren einer Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB nicht angemessen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden 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.

Über die Kreisstraße 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 Mesekenhagen 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 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Umgrenzt wird dieser Bereich von den Grenzen des europäischen Vogelschutzgebietes „Südlicher Strelasund und Greifswalder Bodden“.

5.3. Verbindliche Bauleitpläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 13 „Klein Karrendorf Nord“ 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 einer Klarstellungssatzung mit Abrundungen gem. § 34 Abs. 3 BauGB beschlossen, aber noch nicht veröffentlicht.

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

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

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 des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 13 „Klein Karrendorf Nord“ wurde durch die Gemeindevertretung am 12.10.2020 gefasst und 15.01.2021 veröffentlicht. Es wird ein Regelverfahren angestrebt. Die Planung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Sollten sich im Verfahren Änderungen ergeben, die eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfordert, wird ein entsprechendes Verfahren durchgeführt werden.

6.2. Städtebauliche und verkehrsplanerische Konzeption

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Kreisstraße K 2, welche die Ortsteile Mesekenhagen und Groß Karrendorf verbindet und weiter in Richtung Leist führt. Von dieser Kreisstraße wird das Plangebiet nach Norden über eine Stichstraße erschlossen. Nach Süden wird die bestehende Stichstraße zum ehemaligen Wirtschaftsflugplatz genutzt. Das Ziel ist, die ehemalige Hofstruktur wiederherzustellen. Dafür werden die Nutzungsart und die Bebauungsstruktur entsprechend ausgewählt.

Das Konzept sieht für die Baugebiete des Geltungsbereiches ein Dorfgebiet (MD) vor. Durch die damit verbundenen zulässigen Nutzungen knüpft das Plangebiet nicht nur an die historische Entwicklung an, sondern fügt sich auch in die landwirtschaftlich geprägte Umgebung ein. Die Anordnung, Höhe und Ausrichtung der vorgesehenen Bebauung wird festgesetzt und soll die Hofstruktur eines Dreiseithofes widerspiegeln. Der Geltungsbereich wird dabei nach Süden erweitert, sodass auch die dortige Bestandsbebauung noch eingeschlossen wird. Die östlichen und westlichen Grenzen sind nicht allein durch die Hofstruktur vorgegeben, sondern sollen in erster Linie Konflikte mit dem unmittelbar angrenzenden Vogelschutzgebiet vermeiden.

6.3. Textliche Festsetzungen

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Sicherung der Erschließung vorzubereiten und zu leiten.

6.3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (MD) - gemäß § 5 BauNVO

Zulässig sind bauliche Anlagen zu für die aufgeführten Nutzungen unter § 5 Abs. 2 Nr. 1. bis 6. und Nr. 8. BauNVO. Die aufgeführten Nutzungen unter § 5 Abs. 2 Nr. 7. „Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ sowie unter Nr. 9 „Tankstellen“ sind unzulässig. Auch die unter § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll 0,6 betragen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit maximal einem festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist allgemein zulässig.

In MD 2 werden Firsthöhen und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die maximale Firsthöhe für bauliche Anlage beträgt 7,0 m über der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Ausgenommen davon sind die bereits errichteten Bestandsgebäude. In MD 1 ist die Firsthöhe auf 10,0 m über der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt in MD 2 ein Vollgeschoss. Im Gebiet MD 1 werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Seitengebäude des Hofensembles das nördlich abschließende „Hauptgebäude“ nicht überragen. Zudem wird die maximale Anzahl an Wohnungen/ Wohneinheiten (WE) je Parzelle mit einer Wohneinheit festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll die Überschreitung der gewünschten zulässigen Anzahl an WE durch Einliegerwohnungen ausgeschlossen werden.

6.3.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Baugebiete wurden Baulinien gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Auch die Firstrichtung entlang dieser Baulinien wurde festgesetzt. Durch diese strengen Vorgaben soll die angestrebte Baustruktur eines Dreiseithofes erzielt werden
Für alle Dorfgebiete ist eine offene Bauweise und die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. Für die Baugebiete werden ebenfalls Firstrichtungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die Firstrichtung soll entlang der Baulinien verlaufen.

Sollte im Falle eines Flach- oder Pultdaches keine Firstrichtung vorliegen, sollte die längere Traufkante der Grundfläche baulicher Anlagen entlang der Baulinie angeordnet werden. Diese Festsetzung dient der Betonung der gewünschte Hofstruktur.

6.3.3. Ausnahmen und Befreiungen gem. § 31 BauGB

Ausnahmen von der Festsetzung zur Firstrichtung sind unzulässig. Die Firstrichtung und die Baulinien sind notwendig, um das gewünschte städtebauliche Konzept umzusetzen. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen ist eine Abweichung von der Baulinien von bis zu einem Meter zulässig.

6.4. Planungsalternativen

Anstelle der Baulinien könnten Baugrenzen erwogen werden. Durch Baugrenzen wäre der Entscheidungsspielraum zur Anordnung baulicher Anlagen größer. In Hinsicht auf das angestrebte Ziel der Wiederherstellung einer Hofstruktur wäre diese Festsetzung jedoch vermutlich wirkungslos, da die Freiheitsgrade zur baulichen Anordnung nicht zwingend den Wunschvorstellungen entsprechen müssten. Würden etwaige Baugrenzen so eng festgesetzt werden, dass die gewünschte Hofstruktur entstünde, wären sie überflüssig. Die zulässigen Nutzungen sind teilweise auch in verschiedenen Wohngebieten zulässig. Das Dorfgebiet wurde aber bewusst gewählt, um nicht Grundlage einer weiteren Wohnsiedlung zu bieten. Vielmehr soll der ländliche Charakter, anschließend an die Hofstruktur, betont werden.

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 südlichen Bereich des Ortsteiles Klein Karrendorf in etwa 190 m Entfernung.

8.4. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an den Außenbereich und inmitten eines europäischen Vogelschutzgebietes. Der Außenbereich wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Eine erhöhte Emission aus diesem Bereich ist nicht zu erwarten 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.

11. Denkmalschutz, Archäologie

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand werden im Plangebiet keine Flächen für Bodendenkmäler geführt.

12. Aufnahmeorte Katasteramt

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

13. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 0,9 ha.

Davon entfallen auf

Dorfgebiet	=	0,78	ha
Verkehrsflächen	=	0,06	ha
Grünflächen	=	0,04	ha