Bebauungsplan Nr. 6

„Chausseesiedlung West“

Gemeinde Hinrichshagen

– Begründung –

Amt Landhagen

Kontakt: Frau Neumann

Telefon: 03834 895130

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

im Auftrag der IPO Unternehmensgruppe GmbH

Stand: März 2023

Inhaltsverzeichnis

1. Gesetzliche Grundlagen ... 2
2. Anlass und Ziel der Planung ... 3
3. Räumlicher Geltungsbereich ... 4
4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich ... 5
5. Übergeordnete und örtliche Planungen ... 10
5.1. Landes- und Regionalplanung ... 10
5.2. Flächennutzungsplanung ... 10
5.3. Verbindliche Bauleitpläne ... 11
5.4. Informelle Planungen ... 12
6. Erläuterung des Bebauungsplans ... 12
6.1. Bemerkungen zum Verfahren ... 12
6.2. Städtebauliche und verkehrsplanerische Konzeption ... 13
6.3. Textliche Festsetzungen ... 17
6.4. Planungsalternativen ... 17
7. Nachrichtliche Übernahme ... 17
8. Ver- und Entsorgung ... 18
8.1. Energie ... 18
8.2. Löschwasser ... 18
8.3. Regenentwässerung ... 19
9. Immissionsschutz ... 19
10. Abfallwirtschaft ... 20
11. Altlasten - Altablagerungen ... 20
12. Denkmalschutz, Archäologie ... 20
13. Aufnahmepunkte Katasteramt ... 20
14. Naturschutz und Kompensation ... 20
15. Flächenbilanz ... 21

Anlage: 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
2 Verkehrstechnische Untersuchung

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 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. /344), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- 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.
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m.W.v. 31.08.2021

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Verein Aktion Sonnenschein Mecklenburg-Vorpommern e.V. ist seit 1993 in der Stadt Greifswald und deren Umgebung in der sozialen Pflege und Betreuung von Kindern und Senioren tätig. Die 2019 an der „Chausseestraße“ fertiggestellte Kindertagesstätte bildet dabei den aktuellsten Entwicklungsschritt in dieser Richtung. Umrahmt durch die pädagogischen Ansätze Maria Montessoris sollen generationenübergreifende Angebote für Familien und deren Angehörige an diesem Standort verwirklicht werden. Durch die unterschiedlichen Flächenansprüche der einzelnen Abschnitte ist eine Realisierung innerhalb der Stadtgrenzen der Stadt Greifswald nicht möglich gewesen. Diese Standortwahl bietet dennoch eine gute Anbindung an der unmittelbaren Grenze zum Stadtgebiet. Das Vorhaben sorgt für eine wichtige kommunale Ausstattung für die Einwohner und besitzt innerhalb des Vereins eine Notwendigkeit für die weitere Verfolgung seiner Aktivitäten. Bisherige Versuche innerhalb des Oberzentrums Stadt Greifswald geeignete Grundstücke zu finden, waren erfolglos.

Ziele der angestrebten Planung sind:

Deckung eines Bedarfes an Seniorenbetreuung und Bereitstellung pädagogischer Wirkmöglichkeiten durch:

- Errichtung von Tagespflege mit 12 Plätzen, Seniorenwohnheim und betreutem Wohnen mit insgesamt ca. 60 Plätzen
- Errichtung eines Internats zur Unterbringung von Auszubildenden oder Studierenden als eigener Fachkräftenachwuchs mit 30 Plätzen
- Errichtung eines Schullandheims mit Werkstätten mit ca. 25 Plätzen und Haltung therapeutischer Nutztiere
- Errichtung eines Ärztehauses
- Errichtung von ca. 14 Wohneinheiten in Form gemeinschaftlichen Wohnens als Mitarbeiterwohnen
- Klimafreundliches Bauen
- Qualifizierte Grünstrukturen zur Einhaltung umweltrechtlicher Belange und Aufwertung der Aufenthaltsqualität sowie als geeigneter Übergang in den Außenbereich

Entsprechend des Anzeigen-Erlasses des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern vom 10.02.2020 ist

das Vorhaben als raumbedeutsam einzuschätzen und bedarf deshalb einer eingehenden Abstimmung mit dem Oberzentrum Stadt Greifswald und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung als oberer Planungsbehörde.

3. Räumlicher Geltungsbereich

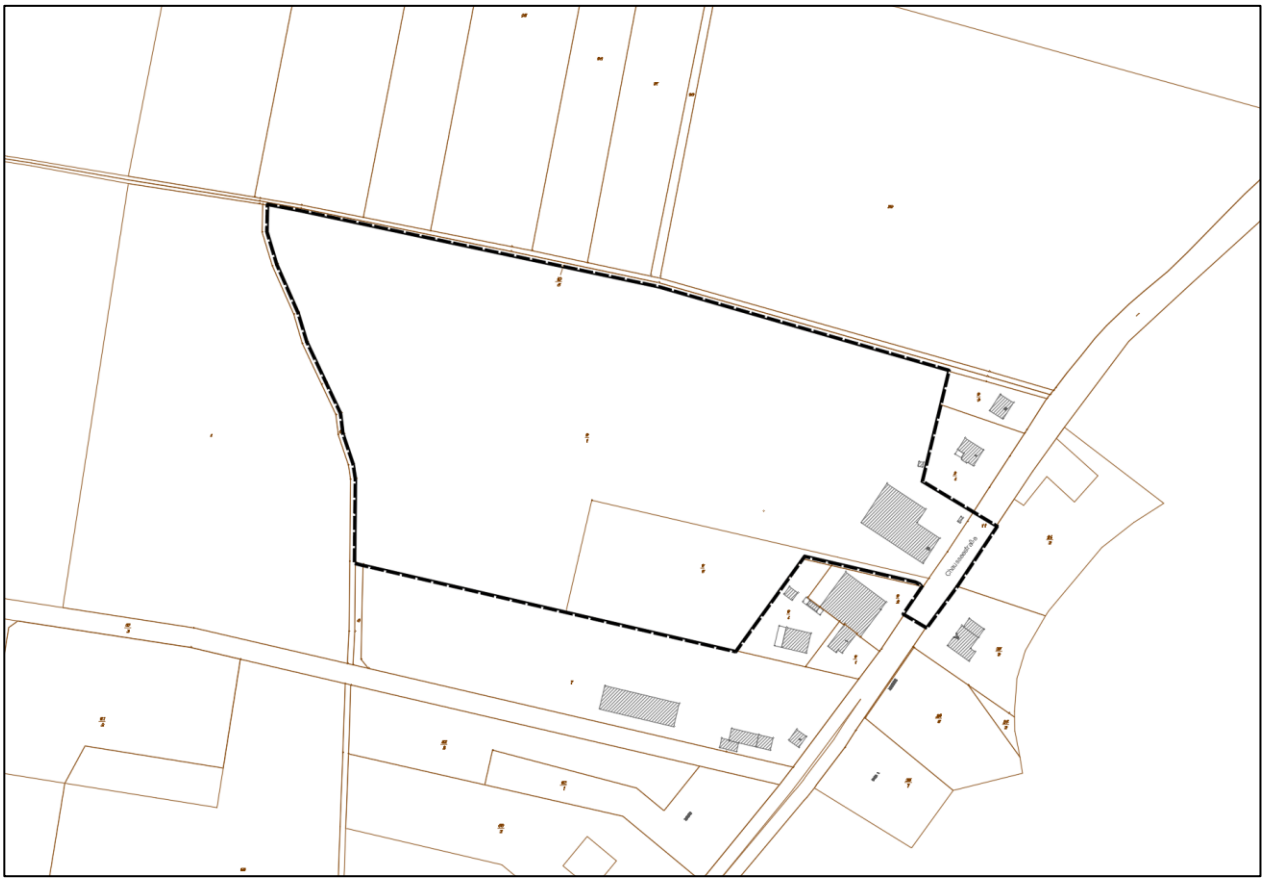
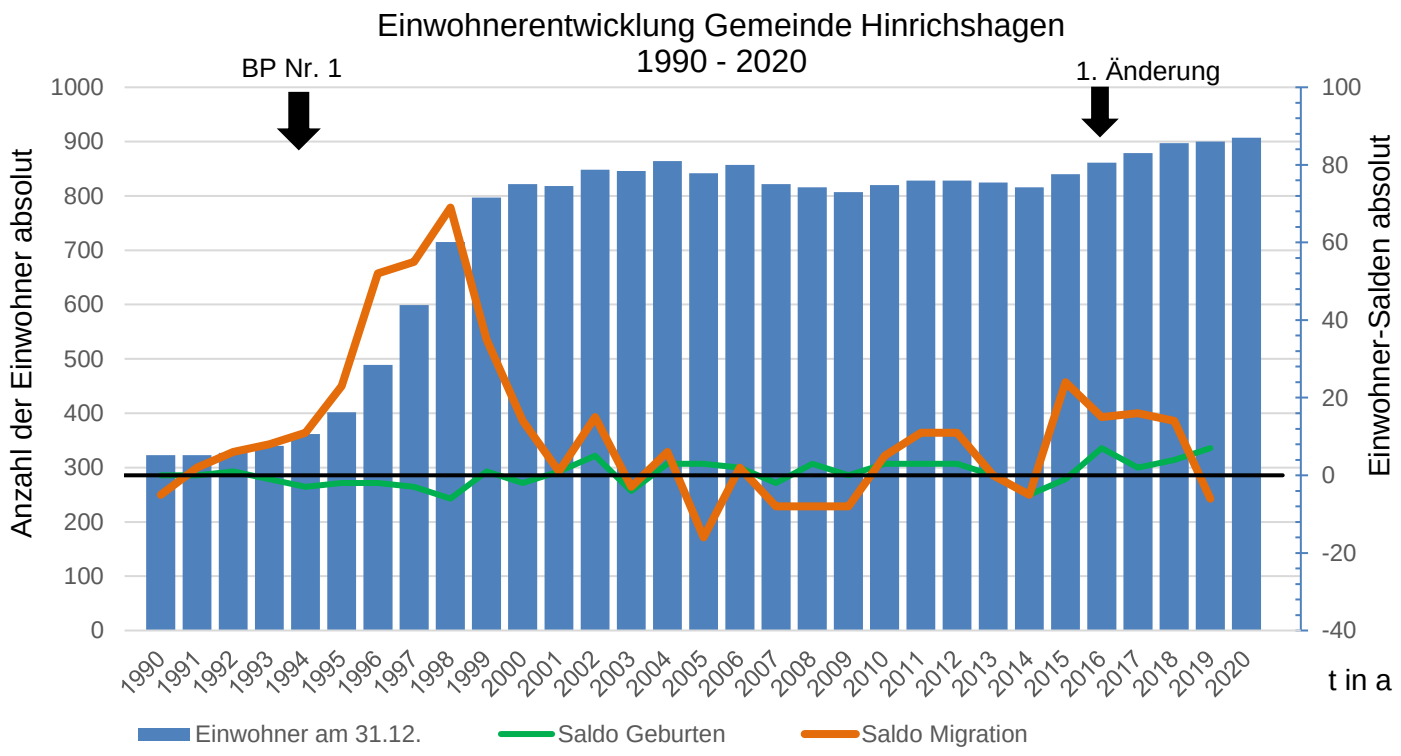


Abbildung 1 Übersicht Lage Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 6 „Chausseesiedlung West“ Gemeinde Hinrichshagen

Der Geltungsbereich umfasst vollständig das **Flurstück 9/1** und teilweise die Flurstücke **8/5** und **11** der **Flur 3** in der **Gemarkung Hinrichshagen**. Er befindet sich ganz im Nordosten des Gemeindegebietes und grenzt unmittelbar an die Nachbarstadt Greifswald. Des Weiteren grenzt im Norden, Westen und Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen des Außenbereichs. Im Osten grenzt er an die Landestraße L 261 „Chausseestraße“ sowie straßenseitige Bestandsbebauung im Südosten bzw. Nordosten. Dabei handelt es sich um Wohnbebauung (Nordosten) und eine ehemalige Werkstatt für Kraftfahrzeuge, welche zum Wohnen umgenutzt wurde (Südosten).
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,4 ha.

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Die Gemeinde Hinrichshagen weist mit Stand vom 31.12.2020 eine Wohnbevölkerung von 990 Einwohner auf.[1] Diese sind verteilt auf die Ortsteile/ Wohnplätze Buchenberg, Hinrichshagen Chausseesiedlung, Hinrichshagen Feldsiedlung, Hinrichshagen Heimsiedlung, Hinrichshagen Hof 1 und Hof 2 sowie Neu Ungnade. Diese starke Streuung an Ortsteilen auf einem kleinen Gemeindegebiet von etwa 101 ha ist historisch bedingt. Bereits zu Ende des 17. Jahrhunderts entwickelten sich der Dorfkern, heute Hinrichshagen Hof 2 und der ehemalige Freischulzenhof, heute Hinrichshagen Heimsiedlung, unabhängig voneinander.



Quelle: Schulz-Fedorin; IPO Unternehmensgruppe GmbH; Eigene Darstellung verändert nach Landesamt für innere Verwaltung Statistische Berichte 1990-2019; Einwohnermeldestelle Amt Landhagen 2020

Abbildung 2 Einwohnerentwicklung Gemeinde Hinrichshagen

[1] Siehe Einwohnerstatistik nach Altersstruktur Gemeinde Hinrichshagen Amt Landhagen – Einwohnermeldestelle. Dabei sind Haupt- und Nebenwohnsitze berücksichtigt.

Das „Dorf“ Hinrichshagen wurde als Universitätsgut mehrfach geteilt und an verschiedene Pächter vergeben. Die heutige Heimsiedlung wechselte als Rittergut mehrfach die Besitzer. Zu Ende der 1940er Jahre des 20. Jahrhunderts wurde nach der Bodenreform 45 „Neubauernstellen“ angesiedelt. Hinrichshagen Chausseesiedlung erfuhr dadurch ihren baulichen Ansatz. Zu diesem Zeitpunkt ist bereits ebenfalls die Feldsiedlung nachweisbar. Von Norden rückte im gleichen Zeitraum zudem die Stadtrandsiedlung der Stadt Greifswald an das Plangebiet heran. In den 1980er Jahren war Hinrichshagen Chausseesiedlung beidseitig der Chausseestraße etabliert. In den 1990er Jahren verdichtete sich die Bebauung entlang der Chausseestraße weiter in Richtung des Stadtgebiets Greifswald. Der vorläufige Abschluss in diese Richtung bildet das

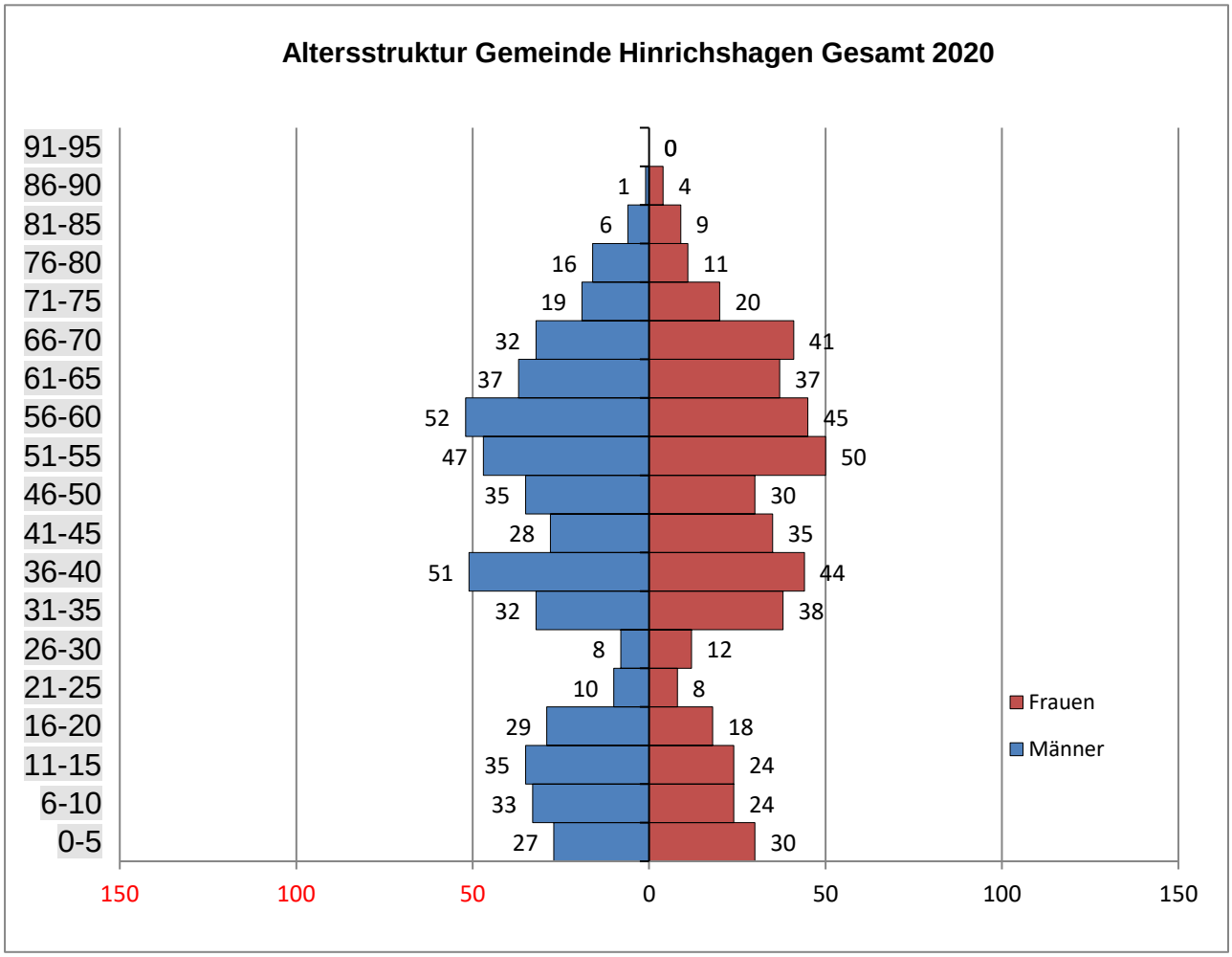


Abbildung 3 Altersstruktur Gemeinde Hinrichshagen 2020 [2]

Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 „Chausseesiedlung“ mit seiner derzeit 1. Änderung aus dem Jahr 2016 sowie seiner praktischen “1. Ergänzung“ in Form des Bebauungsplanes Nr. 5 „An der Langen Straße“ 2017. Weitere Entwicklungen waren die

[2] Die Abbildung enthält gemeldete Haupt- und Nebenwohnsitze der “deutschen“ als auch “nichtdeutschen Bevölkerung“.

Errichtung der Greifswalder Umgehungsstraße als Bundesstraße B 109 zu Beginn der 2000er Jahre und der weitere Ausbau der Stadtrandsiedlung nach Süden. Dies führte zu einem stärkeren Bauzusammenhang von Hinrichshagen Chausseesiedlung mit der Stadt Greifswald und einer weiteren Abgrenzung zu den übrigen Ortsteilen der Gemeinde. Waren noch in den 1980er Jahren die jeweiligen Ortsteile untereinander ausgeglichen in Hinsicht auf Einwohnerzahl und Nutzflächen, so bildete sich spätestens in den 1990er Jahren ein deutlicher Schwerpunkt auf die Chausseesiedlung mit einer überwiegenden Wohnnutzung. Seit Dezember 2003 existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet.

Das Plangebiet war über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg als landwirtschaftliche Fläche in Nutzung.
Aus den Abbildungen Abbildung 2 und Abbildung 3 lässt sich die Gemeindeentwicklung der letzten dreißig Jahre sehr gut verfolgen. Nach einer Ausgangszahl von ca. 300 Einwohnern zu Beginn der 1990er Jahre stieg diese Zahl mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1 sehr stark an. In den Folgejahren zwischen 2000 und 2015 blieb dieser Wert relativ konstant um die 800 Einwohner. Während dieses Zeitraumes ist auch ein ausgeprägt positiver Geburten-Saldo zu verzeichnen. Ab 2015 bis zur Gegenwart ist ein weiterer Anstieg auf die derzeitigen ca. 900 Einwohner festzustellen.
Im Bereich der 20- bis 30-jährigen ist ein deutlicher Einschnitt der Einwohnerentwicklung feststellbar. Dieser entspricht einem Geburtenrückgang in den 1990er Jahren. Den Großteil der Einwohner bildet dabei die Gruppe der 50- bis 60-jährigen. Die pauschal als betreuungsbedürftig angenommene Altersgruppe der über 75-jährigen beläuft sich auf 47 Personen. Bis zur Fertigstellung des Vorhabens bis 2030 wären das ca. 129 Einwohner.[3]
Bei angestrebten 72 Plätzen für das Seniorenwohnheim, Tagespflege und betreutes Wohnen bietet das Vorhaben entsprechende Pflegemöglichkeiten über den Eigenbedarf der Gemeinde hinaus. Durch die Bereitstellung der Stellen für Ärzte entstehen gemeinwohlorientierte soziale Infrastruktur für die Gemeinde und darüber hinaus.

[3] Insgesamt beläuft sich diese Altersgruppe auf 157 Einwohner. Nach Abzug der Sterbefälle von 30 Einwohnern ergibt sich die o.g. Zahl; bei einer Rate von 3 Verstorbenen pro Jahr, wenn alle Verstorbenen Teil der fraglichen Kohorte wären.

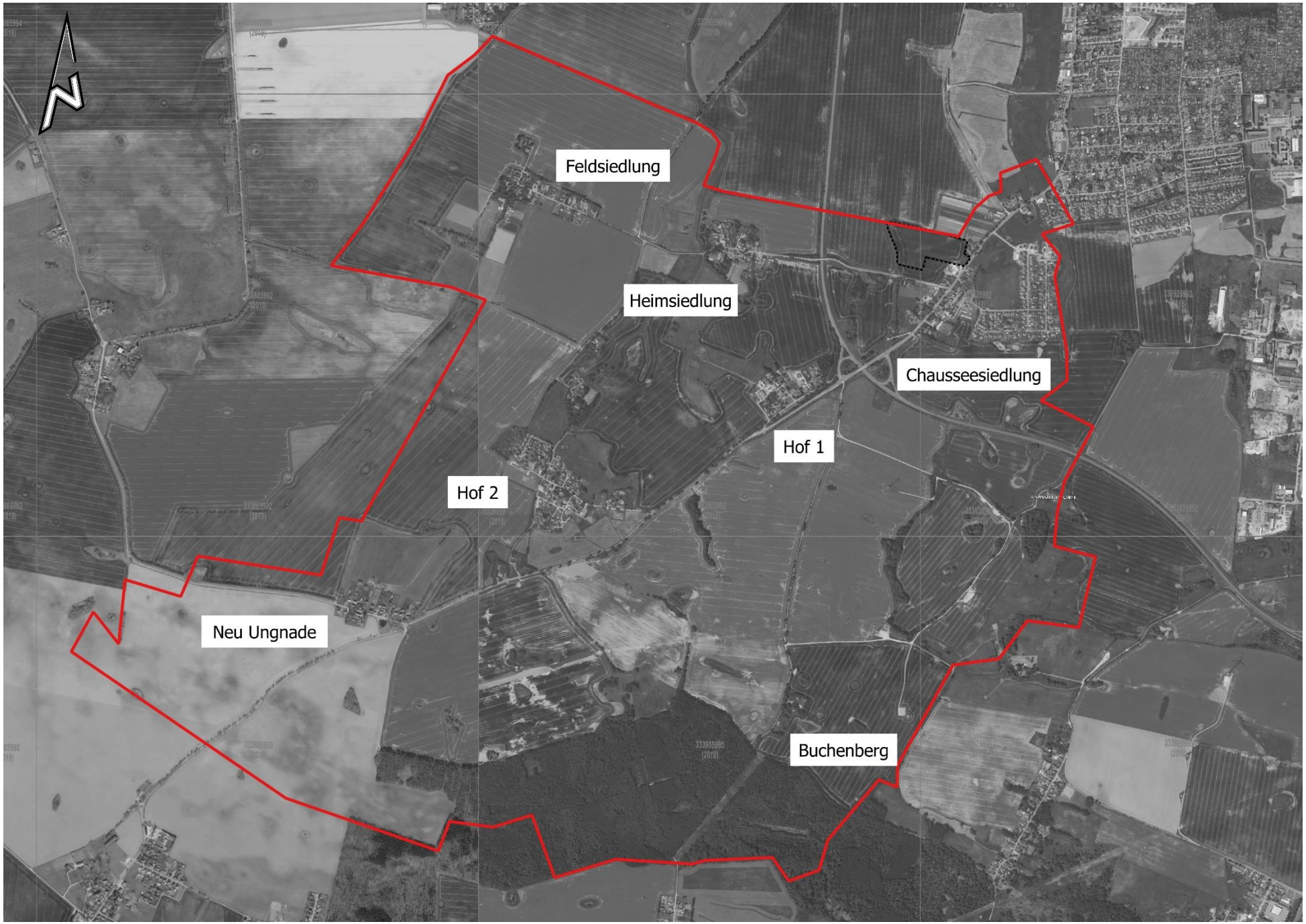


Abbildung 4 Übersicht Gemeindegebiet (rot) und Ortsteile sowie das Plangebiet im Nordosten (schwarz gestrichelt) DOP 2018

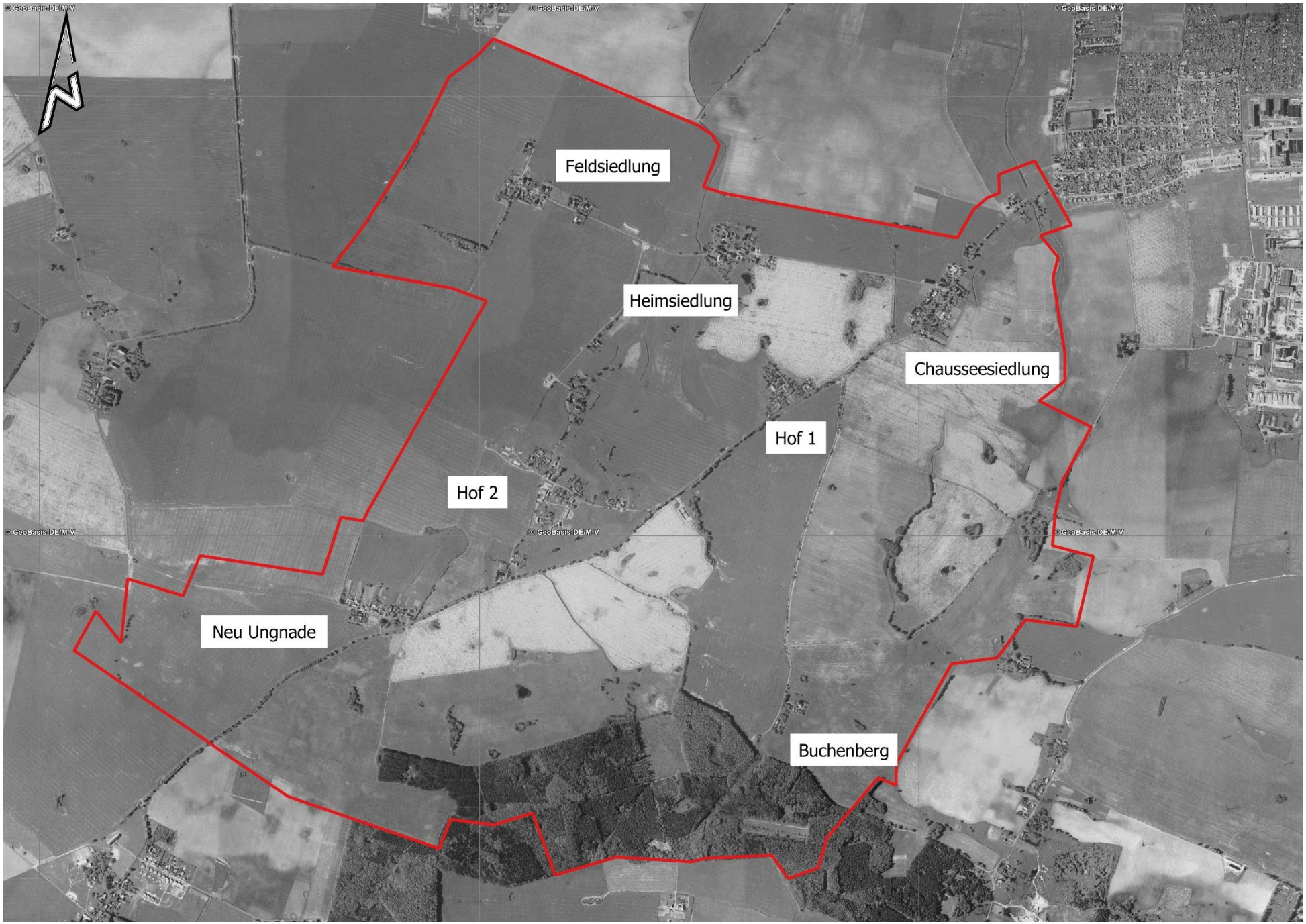


Abbildung 5 Übersicht Gemeindegebiet (rot) und Ortsteile, DOP 1991

5. Übergeordnete und örtliche Planungen

5.1. Landes- und Regionalplanung

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2010 (RREP) weist der Gemeinde Hinrichshagen keine zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet ist dem Stadt-Umland-Raum der Stadt Greifswald zugeordnet, woraus sich ein gesondertes Abstimmungsgebot ergibt.

Des Weiteren sind Teile des Gemeindegebietes als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie als Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung für Ton festgelegt. Zudem befindet sich teilweise ein Eignungsgebiet für Windenergieanlagen am östlichen Rand der Gemeinde.

5.2. Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde besitzt seit Ende 2003 einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Für das Plangebiet sind zwei unterschiedliche Darstellungen festgelegt. Von der Straßenbegrenzungslinie ausgehend ist bis zu 163 m Tiefe eine Wohnbaufläche mit Zweckbestimmung „Studentisches Wohnen“ dargestellt. „Das ausgewiesene Gebiet gestattet die Errichtung von 100 … 120 studentischen Wohneinheiten.“[4] Die übrige Teilfläche wurde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit diesem Alter von dreizehn Jahren ist eine Aktualisierung des FNP erforderlich. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass diese angenommene Höhe der Wohneinheiten kommentarlos übernommen werden kann. Gleichwohl muss diese Planungsgrundlage zumindest als Orientierung eine Berücksichtigung finden.

Auch die angrenzende Stadt Greifswald besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die sich daraus entnehmenden, zukünftige Entwicklungsabsichten der Stadt wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung in den Planung berücksichtigt. (siehe Abbildung 6).

---

[4] Siehe: Seite10 Flächennutzungsplan der Gemeinde Hinrichshagen – Erläuterungsbericht zum überarbeiteten FNP-Entwurf unter Berücksichtigung der Ergebnisse der ersten bis dritten öffentlichen Auslegung und TÖB-Beteiligung, sowie Einarbeitung des Abwägungsergebnisses zur abschließenden vierten Auslegung und TÖB-Beteiligung. 2003

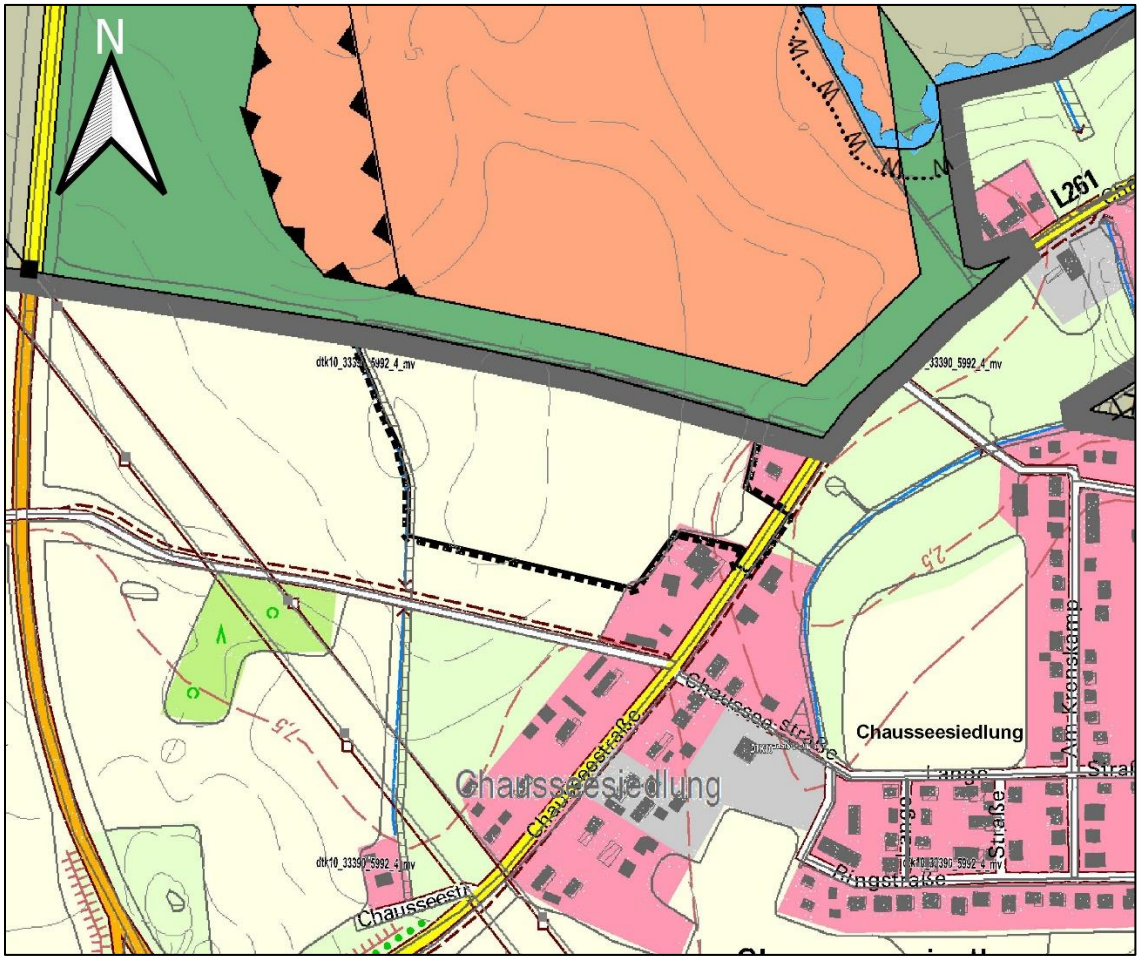


Abbildung 6 Der Geltungsbereich des Plangebietes in Bezug zum FNP Stadt Greifswald vor der DTK 10

5.3. Verbindliche Bauleitpläne

Die Fläche östlich des Plangebietes ist seit Mitte der 1990er Jahre Gegenstand aktiver Bauleitplanung. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Bebauungsplan Nr. 1 „Chausseesiedlung“ Gemeinde Hinrichshagen mit Rechtskraft von 1994
- 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Chausseesiedlung“ von 2016
- Bebauungsplan Nr. 5 „An der Langen Straße“ Gemeinde Hinrichshagen von 2017

Die Inhalte dieser Satzungen zielen überwiegend auf die Ausweisung von Wohnnutzung.

5.4. Informelle Planungen

Wohnungsbauentwicklungskonzept des Stadt-Umland-Raums von Greifswald (Entwurf)

Im Zuge der Veröffentlichung des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern 2016 und des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Greifswald im Jahr 2017[5] 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 westlich der Chausseestraße **nicht** als Entwicklungsfläche berücksichtigt wurde. Am 26.01.2021 fand ein Termin zur Abstimmung mit der Stadtverwaltung Greifswald. Im Ergebnis wurde der vorgestellten Planung unter Auflagen zugestimmt.

6. Erläuterung des Bebauungsplans

Bebauungspläne sollen als verbindlicher Teil der Bauleitplanung gem. § 8 Abs. 1 BauGB über rechtsverbindliche Festsetzungen der städtebaulichen Ordnung Rechnung tragen.

6.1. Bemerkungen zum Verfahren

Auf dem Plangebiet soll die Satzung eines Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 1 BauGB entstehen. Nach Planungsstand soll das beschriebene Vorhaben in einem Zeitraum von ca. zehn Jahren durchgeführt werden. In elf Bauabschnitten soll schrittweise erschlossen werden. Parallel wird in einem eigenständigen Verfahren der Flächennutzungsplan den aktuellen Planungen in einer 1. Änderung angepasst. Dazu wurde am 04.11.2020 durch die Gemeindevertretung ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 Gemeinde Hinrichshagen wurde auf der Gemeindevertretersitzung am 10.05.2020 beschlossen und am 11.09.2020 im Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen bekannt gemacht. Vorgesehen ist ein Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung. Die Bezeichnung des Vorhabens wurde in der Entwurfsbeteiligung gem. §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB geändert, um die entsprechende Anstoßwirkung in der Öffentlichkeit zu bewirken und dem Planinhalt gerecht zu werden.

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

Durch Veröffentlichung in den Amtsblättern Nr. 4 und Nr. 11 2022 des Amtes Landhagen und mit Anschreiben vom 19.11.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet.
In der Entwurfsfassung wurde der Geltungsbereich im südlichen und östlichen Bereich erweitert. Durch die südliche Erweiterung kann die Erschließungsstraße von der Landesstraße L 261 „Chausseestraße“ zu beiden Seiten genutzt werden. Zudem können Flächen für den gesamten Standort mit unterstützenden Angeboten bereitgestellt werden. Durch die östliche Erweiterung unter Einbeziehung eines Teilstücks der Landesstraße L 261 können die aus der verkehrstechnischen Untersuchung abgeleiteten Grundlagen eingearbeitet werden.
Durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Landhagen Nr. 8 2022 und mit Anschreiben vom 20.07.2022 wurde die Entwurfsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die öffentliche Auslegung fand zwischen 22.08.2022 und dem 26.09.2022 statt.

6.2. Städtebauliche und verkehrsplanerische Konzeption

Grundsätze

Dem städtebaulichen Konzept folgt verschiedenen Grundsätzen, die sich in der Planung wiederfinden sollen.
Der Vorhabenträger betreibt Pflegeeinrichtungen zur Betreuung von Kleinkindern und Senioren nach den Ansätzen der Pädagogik Maria Montessoris.[6] Demzufolge werden die o. g. Betreuungsangebote in einem gemeinsamen Rahmen organisiert. Dieses Konzept wurde an anderen Standorten des Aktion Sonnenschein e. V. in der Stadt Greifswald bereits langjährig erprobt.
Weiterhin sollen die Errichtung und der Betrieb der späteren Anlagen des Vorhabens durch klimafreundliche Bauweisen gekennzeichnet und durch Festsetzungen verbindlich gesichert werden. Dazu zählen einerseits die Versorgung durch regenerativen Energieträger und der Ausschluss fossiler Brennstoffe. Andererseits soll auch über die festgesetzte Verwendung nachwachsender Rohstoffe eine klimafreundliche Bauweise gegeben werden.

Verkehrsplanung

Die Zuwegung zum Plangebiet soll allein über die Landesstraße L 261 Chausseestraße erfolgen. Die Erschließung erfolgt je zur Hälfte auf dem Flurstück 9/1 und den Flurstücken 8/1 bzw. 8/5. Die Verkehrsflächen sind verkehrsberuhigt vorgesehen und alle Verkehrsteilnehmer sollen gleichberechtigt sein. Die Gäste der Tagespflege werden am Eingang in das Plangebiet auf die Stellplätze geleitet. Der weitere Verkehrsstrom wird

[6] Weiterführende Informationen unter: http://aktion-sonnenschein-ev.de/kita-2/konzept/

über den Kreisverkehr an die verschiedenen Stellen des Gebietes verteilt. Zu diesem Verkehrsstrom gehören Liefer- und Löschfahrzeuge sowie Busse mit einer Länge von bis zu zwölf Metern Länge für die Personenbeförderung zum Schulbauernhof.
Die Zahl der Stellplätze ist dabei bewusst geringgehalten, damit die naheliegenden öffentlichen Verkehrsmittel, evtl. Car-sharing-Angebote und Fahrräder genutzt werden. Die Aufschlüsselung liegt derzeit bei 76 Stellplätzen für die ca. 116 Wohneinheiten in den unterschiedlichen Pflege-Einrichtungen und der kleinen Wohnsiedlung.
An der Landesstraße L 261 „Chausseestraße“ soll die Fahrbahn etwas aufgeweitet werden. Es wird empfohlen zumindest einen Aufstellbereich für Linksabbieger sowie eine Querungshilfe einzurichten. Dadurch wird es Fußgängern und Radfahrern ermöglicht, vom angrenzenden Fuß/ Radweg in das Plangebiet zu gelangen. Die bisherige Verkehrsfläche der Landesstraße L 262 „Chausseestraße“ wird zu diesem Zweck an dieser Stelle aufgeweitet.

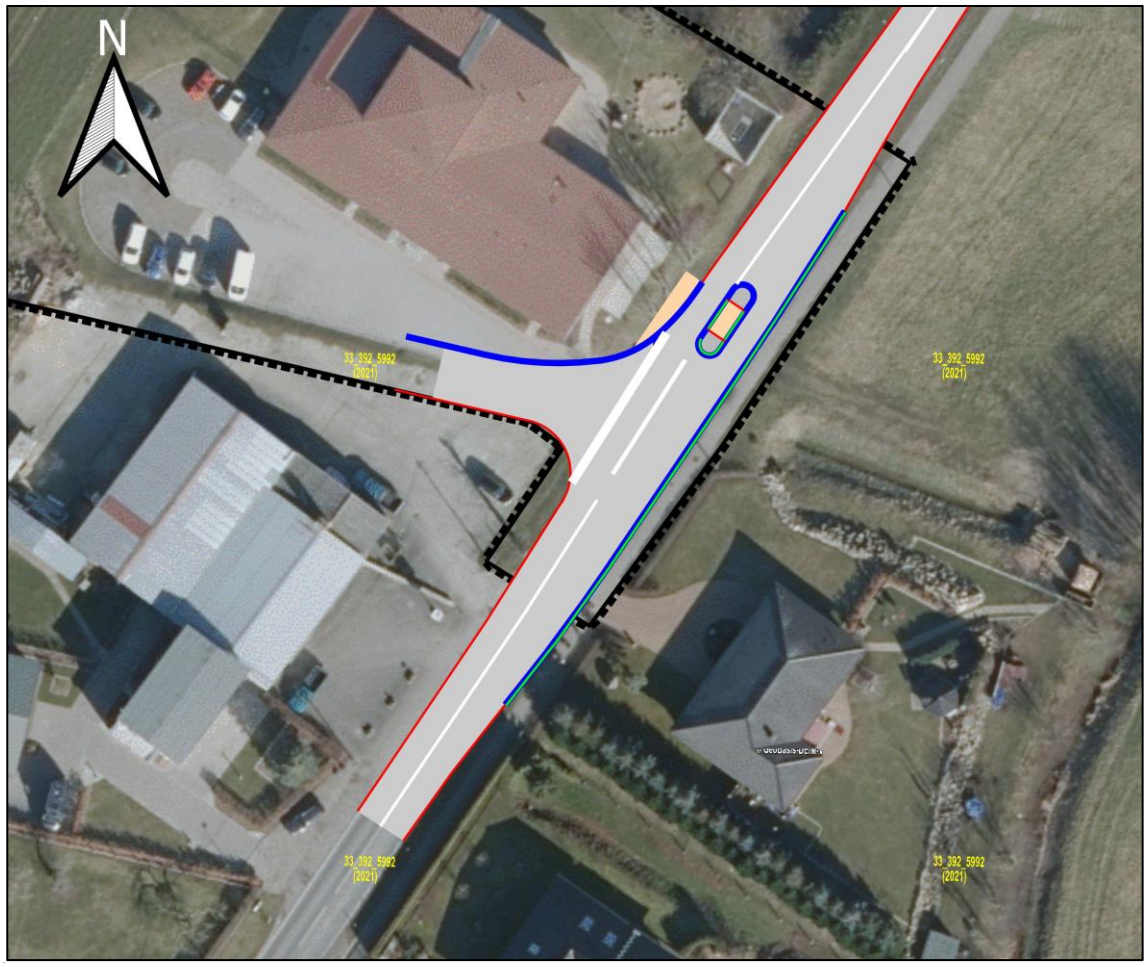


Abbildung 7 Geplante Anbindung an die L 261

Städtebauliches Konzept

Die Bestandssituation besteht aus der vorhandenen Kindertagesstätte, Tagespflege und Pflegedienst mit einer Zufahrt und dazugehörigen Stellplätzen. In der Realisierung des

Bebauungsplanes wird dieses Bestandsgebäude von der Tagespflege mit 12 Plätzen genutzt und Kindertagesstätte und Pflegedienst ziehen auf die angrenzenden Flächen des Außengeländes der Kindertagesstätte. In diesem vorderen Bereich und in der Nähe der Landesstraße L 261 „Chausseestraße“ sind die Nutzungen untergebracht, die eine höhere Toleranz gegenüber Immissionen aufbringen oder selber emittieren. Dazu zählen die gewerblichen Einrichtungen des SO Pflege und die Betreuungseinrichtungen mit ihrem Hole- und Bringeverkehr, sowie die Tierhaltung im Schulbauernhof. Für die Verpflegung der Mitarbeiter und Gäste ist eine eigene Mensa vorgesehen. Für die gesundheitliche Vorsorge ist eine Ärzte-/ Medizinzentrum und pädiatrische Einrichtungen im SO Pflege vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist auch der Schulbauernhof mit Haltung therapeutischer Nutztiere zu verstehen. Für diesen Schulbauernhof sind großflächige Unterrichtsräume, Werkstätten und Unterbringung von bis zu 25 Schülern als Schulklasse möglich. Eine Kooperation zwischen Schulbauernhof und der angrenzenden solidarischen Landwirtschaft ist vorgesehen. Die Tierhaltung auf dem Schulbauernhof ist nach Art und Anzahl nicht als gewerbliche Tierhaltung der Landwirtschaft gem. § 201 BauGB zu verstehen. Vorgesehen ist eine Tierhaltung in der Größenordnung von ca. 3 Alpakas, 5 Kaninchen und 4 Schafen. Die daraus resultierenden Abfälle können schadlos innerhalb des Bauernhofes gelagert und über die Abfallentsorgung abtransportiert werden.

Der westliche hintere Bereich des Plangebietes ist für immissionsempfindlichere Nutzungen vorgesehen. Darunter zählen das Internat für Schüler, Auszubildende, Studierende und Mitarbeiter als temporäre Wohnform mit ca. 30 Wohneinheiten. Durch dieses Angebot wird nicht nur Wohnraum für die Mitglieder der Universität geschaffen, sondern es können auch Grundlagen für den eigenen Fachkräfte-Nachwuchs im Bereich Pflege und Handwerksberufe bereitgestellt werden. Die vorgesehene Bebauung soll Innenhöfe und Gärten umfassen. Ebenfalls sind an dieser Stelle das betreute Wohnen und das Seniorenwohnheim zu nennen. Versorgt durch Angebote wie der Mensa, dem Pflegedienst und dem Ärztezentrum sollen dort ca. 60 Wohneinheiten entstehen. Den Abschluss der Wohnnutzung bildet das westliche Wohngebiet mit kleinem Anger und in Form gemeinschaftlichen Wohnens. Die Flächeninanspruchnahme ist hierbei auf geringe Werte reduziert. Neben der niedrigen Grundflächenzahl von 0,2 und der Ausführung als sogenannte „tiny houses“ mit ca. 50 m² bis 70 m² Wohnfläche werden dabei auch gemeinschaftlich nutzbare Einrichtungen und Gemeinschaftsgärten vorgesehen. In dieser Form sollen ca. 14 Wohneinheiten als Angebot für Mitarbeiterwohnen bereitgestellt und eine langfristige Mitarbeiterbindung erzielt werden. Der südliche Abschluss wird durch das Mischgebiet gebildet. Darin knüpft einerseits die straßenseitige Wohnnutzung an, andererseits werden Flächen vorgesehen, die als unterstützende Gewerbe im pädagogischen oder geriatrischen Bereich das Gesamtkonzept ergänzen können.

Die Erschließung des Plangebietes und der weitere Betrieb sind auf die Zusammenarbeit mit verschiedenen Institutionen im Bereich der Verwendung regenerativer Baustoffe und Energiequellen ausgerichtet. In verschiedenen Pavillons soll die Verwendung nachwachsender Rohstoffe aus der landwirtschaftlichen Nutzung wiedervernässter Moore als Schau- und Lehrbetrieb präsentiert werden.
Die Dachflächen sollen in größerem Umfang begrünt werden. Die Ausrichtung der Häuser erfolgt mit den Aufenthaltsräumen nach Süd/ Südwest. Die Trennung einzelner Bereiche und Grundstücke soll durch Grünstrukturen erfolgen. Die Stellplatzflächen werden mit Rasengittersteinen nur teilversiegelt und überdacht. Die Versiegelung soll auf ein minimales Maß reduziert werden. Die überdachten Stellplätze werden mit Photovoltaikanlagen ausgestattet.
Die vorgesehen Gebäude sind überwiegend als freistehende Einzelgebäude konzipiert. Dabei orientieren sich die baulichen Anlagen von außen nach innen ansteigend und bilden mit maximal drei Geschossen, die sich um den Kreisverkehr im Zentrum des Plangebietes konzentrieren. Die Gebäudehöhen wechseln dabei in alternierender Form und sollen durch Gründächer aufgelockert werden. Zum Rand des Plangebietes sinkt die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss mit lockeren Bauzusammenhängen ab. Sie münden in als Gärten angelegte Grünflächen und im westlichen und südlichen Streifen in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft.

Klimafreundliche Planung

Maßnahmen zur Klimafolgen-Anpassung und zur Minimierung klimaschädlicher Prozesse sind verschiedene Planungen gebündelt eingeflossen.
In der Gestaltung der Gebäude wurde verbindlich festgesetzt, dass die Dach- und Fassadenflächen zu einem Mindestprozentsatz begrünt werden müssen. Die in den Außenbereich hineinragenden Baugebiete des WR sind mit einer sehr geringen Grundflächenzahl ausgestattet. Die Konstruktion der Gebäude soll überwiegend aus Holz und anderen organischen Baustoffen erfolgen. Damit soll erreicht werden, dass die Energiebilanz bereits bei Herstellung der Baustoffe verringert wird. Dachflächen sollen konsequent entweder begrünt oder zur Aufstellung von Photovoltaik-Anlagen genutzt werden. Neben der Verschattung werden zu diesem Zweck werden auch die Pkw-Stellplätze überdacht.
Die Wärmeversorgung erneuerbare Energien bereitgestellt werden. Dazu soll über Wärmepumpen erfolgen. Zur Vermeidung von Transportverlusten werden zwei Standorte im Plangebiet verteilt. Photovoltaik-Anlagen auf Dächern und oder horizontale Windräder sorgen für eine Bereitstellung von Strom bspw. für die Wärmpumpen.

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

Das Wohngebiet wird als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO ausgeführt. Die unter § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht vorgesehen. Es sind Ausführungen als ein Vollgeschoss und ein Staffelgeschoss vorgesehene. Aufgrund der Ausführung als „tiny house“ wird ein lockerer Bauzusammenhang angestrebt und mit einer Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.
Die Sondergebiete sind als Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. BauNVO alle mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung bezeichnet. Die näheren Nutzungstypen sind unter *Städtebauliches Konzept* Seite 14 beschrieben. Durch die Konzentration im östlichen Bereich des Plangebiets wird dort auch eine höhere Grundflächenzahl von maximal 0,8 zu erwarten sein. In drei der Sonderbaugebiete sind in einzelnen Gebäudeteilen maximal drei Vollgeschosse konzipiert. Im überwiegenden Teil sind zwei Vollgeschosse vorgesehen.
Im Plangebiet sind festgesetzte Höhen nicht vorgesehen.

6.3.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit Ausnahme der Sonstigen Sondergebiete SO Pflege und SO Betreutes Wohnen sind die baulichen Anlagen in offener Bauweise vorgesehen. Für die ungefähre Lage der Gebäude sind dafür veranschlagten Baugrenzen festgesetzt.

6.4. Planungsalternativen

Dieses Vorhaben stellt eine Alternative zu den meisten, der gängigen Projekte im Landkreis dar. Deshalb würde sich deine Planungsalternative in konventioneller Bauweise mit Beton und kleinen Zentralheizungen widerspiegeln. Die GRZ für das Wohngebiet läge bei mindestens 0,4, um jeden Eigenheimbesitzer ein Doppelcarport vor seinem Haus zu ermöglichen. Der Ausgleich würde dabei vollständig über Ökopunkte eines Kontos im Landkreis erfolgen.

7. Nachrichtliche Übernahme

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Diese Bereiche werden in die Planung einbezogen und bleiben erhalten. Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB) werden sie in weitere Kompensationsflächen am Rande des Plangebiets eingegliedert.

Zudem wurden Ausgleichsflächen des Vorhabens Bebauungsplan Nr. 5 "An der Langen Straße" Gemeinde Hinrichshagen im Gemeindegebiet in die Planung übernommen. Diese sind als Maßnahmenflächen des Bestandes festgesetzt.

8. Hinweise

Die Landesstraße L 261 „Chausseestraße“ ist Teil des Militärstraßen-Grundnetzes. Aufgrund dieser Funktion sind Beginn und Ende der Arbeiten an der L 261 dem Logistikzentrum der Bundeswehr Abteilung Verkehr und Transport Dezernat Verkehrsführung anzuzeigen.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Energie

Das Energieversorgungskonzept wurde durch externe Fachplaner erstellt. Vorgesehen ist der Anschluss der Stromleitungen an das öffentliche Versorgungsnetz und einer Eigenerzeugung über Photovoltaik, horizontale Windräder sowie Brennstoffzellen und ein kleines Blockheizkraftwerk. Durch die Stromerzeugung soll Energie für Wärmepumpen und Elektrolyse bereitgestellt werden bzw. auch gespeichert werden können. Als Grundwasser-, Erd- oder Sole-Wärmepumpen wird die Wärmeversorgung gesichert und auch für mögliche Nahwärmeanschlüssen bereitgestellt. Das Blockheizkraftwerk wird in den späteren Bauabschnitten auf Basis nachwachsender Rohstoffe aus der Bewirtschaftung nasser Moore betrieben werden. Die Warmwasserversorgung soll zumindest im Sommer über Solarthermie erfolgen.

9.2. Löschwasser

Für das Amt Landhagen besteht eine Löschwasserbedarfsplanung. Aktuell sind in diesem Bereich jedoch keine gemeindeeigenen Standorte vorgesehen. Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer, die zur Löschwasserbereitstellung dienen können. Das Vorhaben wird eine eigene Anlage zur Vorhaltung von Löschwasser bereitstellen. Vorgesehen ist ein unterirdischer Wassertank im Zentrum des Plangebiets, welcher im Bedarfsfall genutzt werden können. Orientierung gibt das DVGW-Arbeitsblatt W 405. Darin wird angegeben, dass „Für Sonderbaugebiete (SO) die Löschwasserversorgung je nach Größe und Art der Objekte im Einzelfall festzulegen ist. Bei kleinen ländlichen Ansiedlungen von 2 bis 10 Anwesen und Wochenendhausgebieten ist der Löschwasserbedarf mit 48 m³/h anzusetzen.“ Es handelt sich bei dem Vorhaben nicht um ein typisches Ferienhausgebiet. Die Nutzung mit den vielfältigen Pflegeeinrichtungen und unterschiedlichen Wohnformen weisen auf die Vorgaben zu Wohn- und Mischgebieten hin. Aufgrund der der Anzahl der Vollgeschosse wird trotzdem auf ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h abgestellt. Der unterirdische

Löschwassertank müsste für zwei Stunden demnach mindestens 96 m³/h vorhalten können. Die bisherige Fläche von ca. 70 m² würde diesen Bedarf bei einer Höhe von 1,5 m Tiefe vorhalten. Für den Satzungsentwurf wurde diese Fläche verdoppelt. Sollte ein Wassertank auf dieser Grundfläche nur einen Meter unter die bisherige Oberfläche verlegt werden, stehen ca. 140 m³ zur Verfügung.

9.3. Niederschlagsentwässerung

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers innerhalb des Plangebiets ist nicht zielführend. Bis mindestens 4 m Tiefe ist mit Geschiebemergel zu rechnen.

Für die Ableitung des Regenwassers stehen umfangreichen Grünflächen als Retentionsflächen im Plangebiet zur Verfügung. Zudem wird das Plangebiet im Norden (Graben Nord, ohne Bezeichnung) und im Westen (Graben 24 B/002) auf ganzer Länge durch Gräben eingehegt. Eine Einleitung in die vorhandenen Gräben ist sinnvoll. Das anfallende Oberflächenwasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist über eine zu errichtende Regenwasserkanalisation zu sammeln und mit Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen gemäß DWA-A102 über einen geplanten Retentionsraum in die vorhandenen Gräben einzuleiten.

Im Rahmen der Erschließungsplanung muss die Beantragung entsprechender Einleitgenehmigungen für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer erfolgen.

Aufgrund der Vornutzung als landwirtschaftliche Fläche ist von einer durchgehenden Drainage des Gebietes auszugehen. Diese leitet über Durchlässe der Chausseestraße in den nahegelegenen Brandteichgraben ein. Im Rahmen der Erschließungsplanung müssen diese Drainagen fachgerecht zurückgebaut bzw. in die westlich und nördlich gelegene Vorflut umgeleitet werden.

10. Immissionsschutz

In etwa 350 m Entfernung vom westlichen Rand des Plangebietes verläuft die Ortsumgehung der Stadt Greifswald als Bundesstraße B 109. Eine handlungsrelevante Belastung durch Verkehrslärm wird nicht erwartet. In etwa einem Kilometer Entfernung befindet sich der Windpark Helmshagen II.

Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich die Situation im Ortsteil Hinrichshagen Chausseesiedlung wesentlich ändern. Es wird eine Zunahme des Verkehrs auf der Landesstraße L 261 „Chausseestraße“ erwartet. Das betrifft u.a. den Lieferverkehr für die Mensa und die Pflegeeinrichtungen. Des Weiteren wird für die Tagespflege mit Besucherverkehr gerechnet. Die Kindertagesstätte bleibt erhalten. Zudem ist ein Pendelverkehr der Anwohner zu erwarten. Aufgrund der Stellplatz-Planung mit einem geringen Verteilerschlüssel soll die Menge des motorisierten Individualverkehrs aus dem Gebiet heraus und von vorhinein reduziert werden. Durch Angebote unterschiedlicher

Wohnformen innerhalb des Plangebiets werden Möglichkeiten für Arbeitnehmer geschaffen, Pendelverkehre zu reduzieren.

11. Abfallwirtschaft

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

12. Altlasten - Altablagerungen

Es sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen innerhalb des Plangebietes bekannt.

13. Denkmalschutz, Archäologie

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

14. Aufnahmepunkte Katasteramt

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

15. Naturschutz und Kompensation

Die naturschutzfachlichen Belange werden in einem Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag behandelt werden. In diesem Zuge wurde auch eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Die Flächen des Plangebietes wurden durchgehend intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Innerhalb der Grabenstrukturen an der nördlichen und westlichen Grenze sind geschützte Biotope angrenzend. Diese werden nachrichtlich übernommen. Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Bereiche als Flächen für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Das betrifft zum einen den parallel zum Graben verlaufende Abschnitte an der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes.

16. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 5,4 ha.
Davon entfallen auf

Sonstiges Sondergebiet	=	2,3	ha
Wohngebiet	=	0,6	ha
Mischgebiet	=	0,4	ha
Verkehrsfläche	=	0,6	ha
Grünfläche	=	1,5	ha