



2. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 „Ortskern“ 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.....	7
5.1.	Landes- und Regionalplanung	7
5.2.	Flächennutzungsplanung	7
5.3.	Verbindliche Bauleitpläne.....	7
5.4.	Informelle Planungen	9
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.	Planungsalternativen	11
7.	Nachrichtliche Übernahme	11
8.	Ver- und Entsorgung	11
8.1.	Leitungsbestand.....	11
8.2.	Regenentwässerung	11
8.3.	Löschwasser	11
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 der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 „Ortskern“ befindet sich im Hauptort der Gemeinde Mesekenhagen, Ortsteil Mesekenhagen. Im Ortsteil Mesekenhagen bildet er den nordöstlichen Abschluss und grenzt unmittelbar an den Außenbereich. Der Bebauungsplan Nr. 6 „Ortskern“ stammt von 2001. Da darin dort vorgesehene Nutzung nicht mehr zeitgemäß ist, wird die 2. Änderung notwendig. Nach Realisierung des Änderungsvorhabens wird mit einem Zuwachs von 19 Wohneinheiten gerechnet.

Ziele der angestrebten Planung sind:

- Sicherstellung von nachfrageorientierter Wohnraumentwicklung durch attraktive Wohngebiete
- Sicherstellung von Angeboten für Freizeitaktivitäten und Gastgewerbe
- Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange und Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der vorhersehbaren Eingriffe in den Naturhaushalt durch einen Umweltbericht
- Einbindung der geplanten Bebauung in die Siedlungsstruktur des angrenzenden Bestandes

3. Räumlicher Geltungsbereich

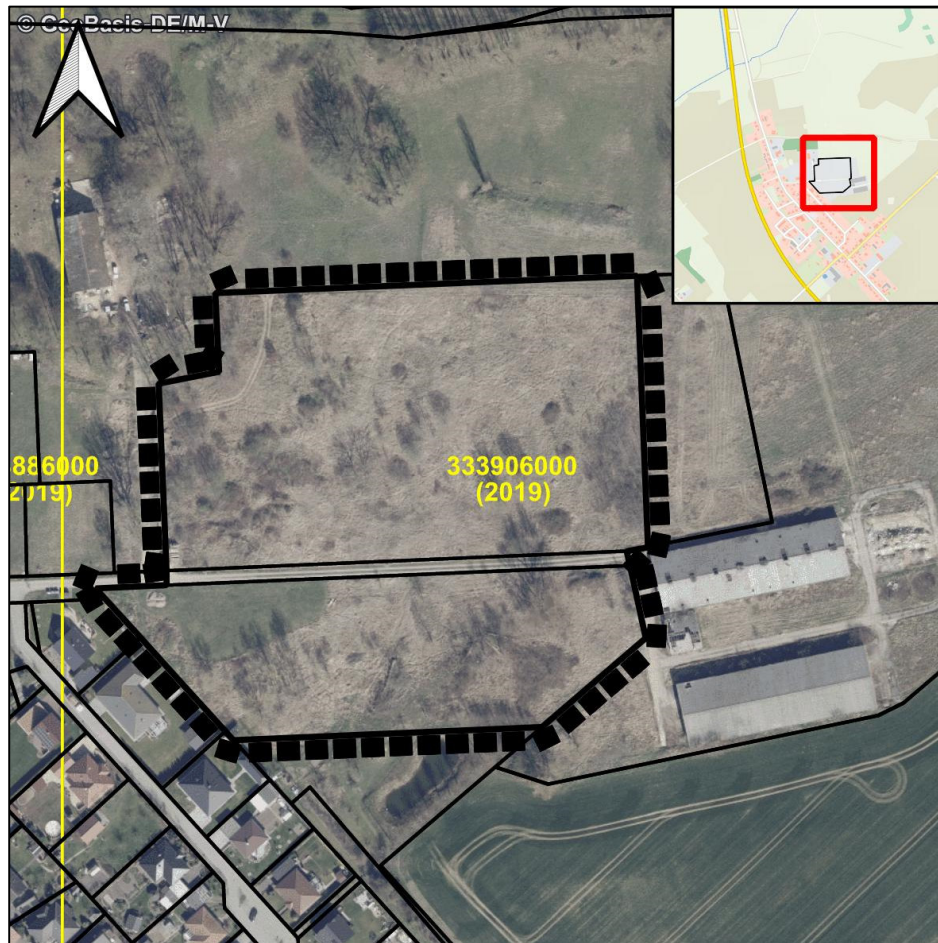


Abbildung 1 Übersicht Lage Geltungsbereich 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 „Ortskern“

Der Geltungsbereich der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 „Ortskern“ befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage Mesekenhagen Gemeinde Mesekenhagen. Im Westen grenzt er an Wohnbebauung sowie die rechtskräftige 1. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 6 „Ortskern“ der Gemeinde Mesekenhagen. Diese sieht für den angrenzenden Bereich ein Sondergebiet zur Bildungs- und Gesundheitstourismus, Wohnen und Beherbergung vor. Die Realisierung dieser Satzung steht noch aus. Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an extensiv genutzte Grünflächen des Außenbereichs und im Westen befinden sich zusätzlich ruinöse bauliche Anlagen der ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft Mesekenhagen. Südlich angrenzend befindet sich eine kleine Grünfläche mit Regenrückhaltebecken, welches das ebenfalls angrenzende Wohngebiet „An den Seewiesen“ entwässert.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha.

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Der Ortsteil Mesekenhagen entwickelte sich zunächst aus einer Art Gutshof im nördlichen Teil der Siedlung. Durch die Lage an der Verbindungsstraße zwischen Greifswald und Stralsund verlagerte sich die Siedlungstätigkeit entlang dieses Verkehrsweges. Nach dem Zweiten Weltkrieg entstand am östlichen Ortsrand eine Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG) mit mehreren Wirtschaftsgebäuden. Nach der politischen Wende wurde ein Großteil dieser LPG-Anlagen zurückgebaut und der Boden saniert. Die Gemeinde verfügt heute über eine eigene Kindertagesstätte, ein Gemeindezentrum sowie eine Freiwillige Feuerwehr. Des Weiteren sind Arztpraxen und ein Dorfladen vorhanden. Im Ortsteil Mesekenhagen überwiegt die Wohnnutzung wobei auch mehrere touristische Angebote insbesondere des Gastgewerbes bereitstehen. Mesekenhagen ist an das Nahverkehrsnetz der öffentlichen Busse angeschlossen und befindet sich entlang der Route des Ostseeküstenradweges, welcher sich gerade im Ausbau befindet.

Die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Mesekenhagen Gemeinde Mesekenhagen ist bereits durch mehrere Satzungen gestaltet worden. Aus dem Jahr 1993 stammt eine Klarstellungssatzung für den gesamten Ortsteil Mesekenhagen. Darin waren zahlreiche

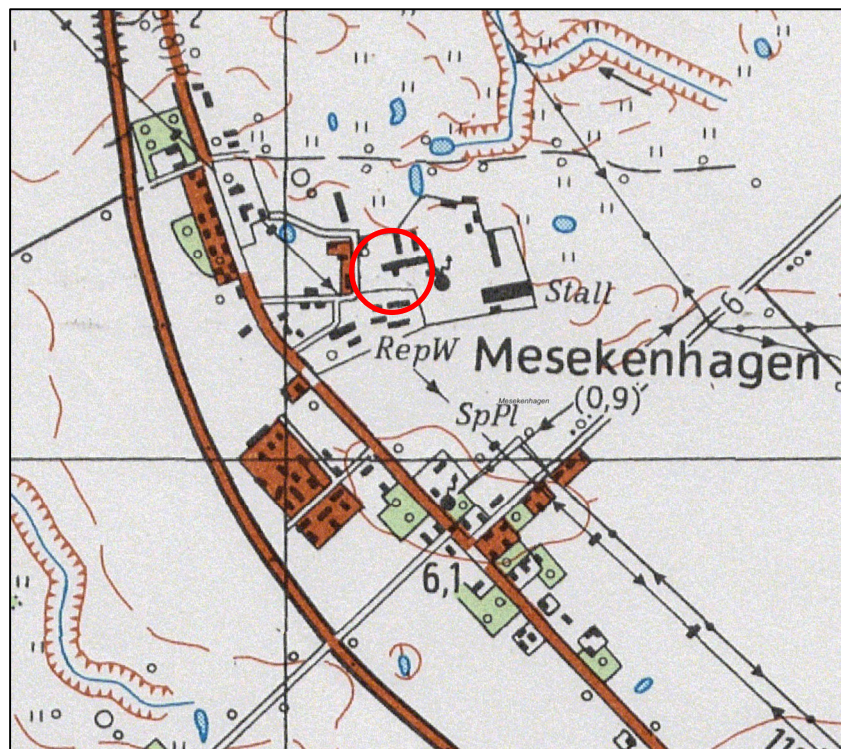


Abbildung 2 Das Plangebiet (rot) auf einer topographischen Karte Ausgabe AS, Stand von 1988

Abrundungen enthalten, die inzwischen alle bebaut wurden. Im Jahr 2001 wurde der Bebauungsplan Nr. 6 „Ortskern“ beschlossen. Er sah ein neues Wohngebiet vor, welches sich parallel östlich entlang der Greifswalder Straße erstreckte und ebenfalls vollständig erschlossen wurde. In 2010 folgte dann der Bebauungsplan Nr. 10 „An der Bahnhofstraße“ Gemeinde Mesekenhagen in welchem ebenfalls Wohnbebauung in zwei kleinen Parzellen ermöglicht wurde. Derzeit wird dieses Gebiet jedoch nur durch ein kleines Wohnhaus und Gewerbe beansprucht. Fünf Jahre später erfolgte die Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Ortskern“ um das „Reitkunsthaus“ mit der beabsichtigten Nutzung von Gesundheitstourismus und Beherbergung zu realisieren. Die geplante Nutzungsabsicht wurde jedoch nicht umgesetzt.

Von 758 Einwohnern im Jahr 1990 stieg diese Zahl bis zum Jahr 2000 auf 1037 Einwohner an und ist seitdem stabil geblieben. Heute wohnen 1054 Einwohner in der Gemeinde Mesekenhagen.

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 Sonderbaufläche für Bildung, Freizeit, Tourismus und betreutes Wohnen dargestellt. Ein weiterer Teil des Geltungsbereiches ist als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

5.3. Verbindliche Bauleitpläne

Der Geltungsbereich der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 „Ortskern“ befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 6 „Reitkunsthaus“ der Gemeinde Mesekenhagen, welche sich nordwestlich anschließt.

Die vorgesehene Nutzung im Bebauungsplan Nr. 6 „Ortskern“ sah für das Plangebiet der 2. Änderung sahen Folgendes vor:

§ 1 Zulässige Nutzung in Sonstigen Sondergebieten – Sondergebiet für Bildung, Freizeit, Tourismus und Sport (SO1) (§ 11 BauNVO und § 12 BuNVO)

Zulässig sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
3. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
4. Anlagen für die Verwaltung des Bildungs-, Freizeit-, Tourismus und Sportbetriebes
5. Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke
6. Sonstige Einrichtungen für die Freizeitgestaltung und Bildung
7. Räume für selbstständig Tätige (gem. § 13 BauNVO i.V.m. § 15 BauNVO) sind allgemein zulässig.
8. Stellplätze, Garagen und Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

Hier sollte eine Art Schullandheim entstehen. Diese Nutzung konnte in den vergangenen knapp 10 Jahren nicht realisiert werden.

Für das südlich der Erschließungsstraße befindliche Sondergebiet war folgende Nutzung vorgesehen:

§2 Zulässige Nutzung in Sonstigen Sondergebieten – Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung (SO2) (§ 11 BauNVO und § 12 BauNVO)

Zulässig sind

1. Unterkünfte für die Fremdenbeherbergung
2. Wohngebäude,
3. Stellplätze, Garagen und Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

Nördlich des SO1 befindet sich noch eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Sportanlagen. Diese wird teilweise ebenfalls überplant.

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 hinaus. Dieser Abstimmungsprozess ist formal noch nicht abgeschlossen. Aus dem vorliegenden Entwurf ist zu entnehmen, dass das Plangebiet der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 „Ortskern“ als Entwicklungsfläche berücksichtigt wurde. Dementsprechend können an dieser Stelle anteilig 35 Wohneinheiten über den Eigenbedarf hinaus realisiert werden.

6. Erläuterung des Bebauungsplans

6.1. Bemerkungen zum Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 „Ortskern“ wurde durch die Gemeindevertretung am 12.10.2020 gefasst und noch nicht bekannt gemacht. Es wird ein Regelverfahren angestrebt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist derzeit nicht vorgesehen.

6.2. Städtebauliche und verkehrsplanerische Konzeption

Das Plangebiet der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 „Ortskern“ der Gemeinde Mesekenhagen soll überwiegend der Wohnnutzung bereitgestellt werden. Diese Wohngebiete gem. § 4 BauNVO werden zu drei Seiten mit Grünflächen umgeben, um einen Übergang zum Außenbereich zu ermöglichen. Die Gestaltung der Wohngebäude soll sich dabei an der Bestandsbebauung der Umgebung orientieren. Die Erschließung erfolgt über die Zufahrtsstraße „An den Seewiesen“. Die Wohngebiete erstrecken sich nördlich und südlich dieser Zuwegung. Diese zentrale Straße ist mit einem nördlichen Ringschluss versehen. Dadurch wird die Erschließung des Sportplatzes und der Bebauung in zweiter Reihe für Anwohner und Müllfahrzeuge sichergestellt. Ein südlicher Ringschluss ermöglicht der Feuerwehr einen Zugang zur Löschwasserstelle südlich des Plangebietes. Am westlichen Ende der zentralen Erschließungsstraße wird die

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

Verkehrsführung beendet, da kein Transitverkehr für landwirtschaftlicher oder anderweitiger Verkehr vorgesehen ist.

Am westlichen Rand, an die Erweiterung „Reitkunsthause“ angrenzend wird ein Sondergebiet für Ferienhäuser gem. § 10 BauNVO. Dort soll die Nutzung durch Ferienhäuser und einen Hofladen ermöglicht werden.

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) - gemäß § 3 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll 0,4 betragen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit maximal einem festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist allgemein zulässig.

Zulässig sind bauliche Anlagen zu für die aufgeführten Nutzungen unter § 4 Abs. 2 Nr. 1. und 2 BauNVO. Alle weiteren Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3. bis 5. BauNVO. Sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Sondergebiet für Erholung - (SO) Erholung

Die GRZ beträgt maximal 0,8. Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit einem festgesetzt. Zulässig sind Ferienhäuser gem. § 10 Abs. 4 BauNVO. Des Weiteren ist die Errichtung eines Hofladens zulässig.

6.3.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für alle Baugebiete wurden Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Für alle abstandsflächenpflichtige Gebäude ist somit ein größtmöglicher Freiraum zur Standortwahl gegeben.

Für das allgemeine Wohngebiet WA ist eine offene Bauweise und die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

Im Sondergebiet SO ist ebenfalls eine offene Bauweise und die Errichtung von Einzelhäusern oder Hausgruppen zulässig.

6.3.3. Planungsalternativen

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes könnte durch ein reines Wohngebiet ersetzt werden, da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Gemeinde Mesekenhagen überwiegend dem Wohnen dienen sollen. Da es aber auch kleineren Gewerbetreibenden als Standort dienen können soll, wird von einem reinen Wohngebiet abgesehen.

7. Nachrichtliche Übernahme

Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BP) befinden sich keine Anlagen des Hochwasserschutzes. Der Bebauungsplan Nr. 6 „Ortskern“ Gemeinde Mesekenhagen hatte eine Teilfläche des SO1 festgesetzt, „bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (Hochwasserschutz)“ Aus den aktuellen Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V lassen sich keine Grundlagen zu potentiellen Überflutungsräumen finden. Deshalb wird diese Festsetzung zum Hochwasserschutz nicht übernommen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1. Leitungsbestand

Das Plangebiet ist von Westen durch das angrenzende Wohngebiet mit verschiedenen Medienträgern erschlossen. Es liegen Trinkwasser-, Erdgas- und Niederspannungsleitungen an.

8.2. Regenentwässerung

Die Regenentwässerung kann über eine Kanalisation in die nächstgelegene Vorflut abgeleitet werden. Die Vorflut stellt in diesem Fall ein Regenrückhaltebecken südlich des Plangebietes dar.

8.3. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist gesichert. Es besteht eine Entnahmestelle an dem Regenrückhaltebecken südlich des Plangebietes.

8.4. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an den Außenbereich, welcher derzeit extensiv als Grünland genutzt wird. Für die westlich angrenzenden, ruinösen Hallen liegen keine Nutzungsgenehmigungen vor. Eine erhöhte Emission aus diesem Bereich ist deshalb nicht 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

Alle soweit bekannten Altlasten aus Vornutzungen auf diesem Gebiet sind fachkundig dokumentiert und saniert worden.

11. Denkmalschutz, Archäologie

Nach dem derzeitigen 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. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 3,0 ha.
Davon entfallen auf

Allgemeines Wohngebiet	=	1,6	ha
Sonstiges Sondergebiet	=	0,2	ha
Verkehrsflächen	=	0,4	ha
Grünflächen	=	0,8	ha