

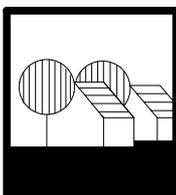
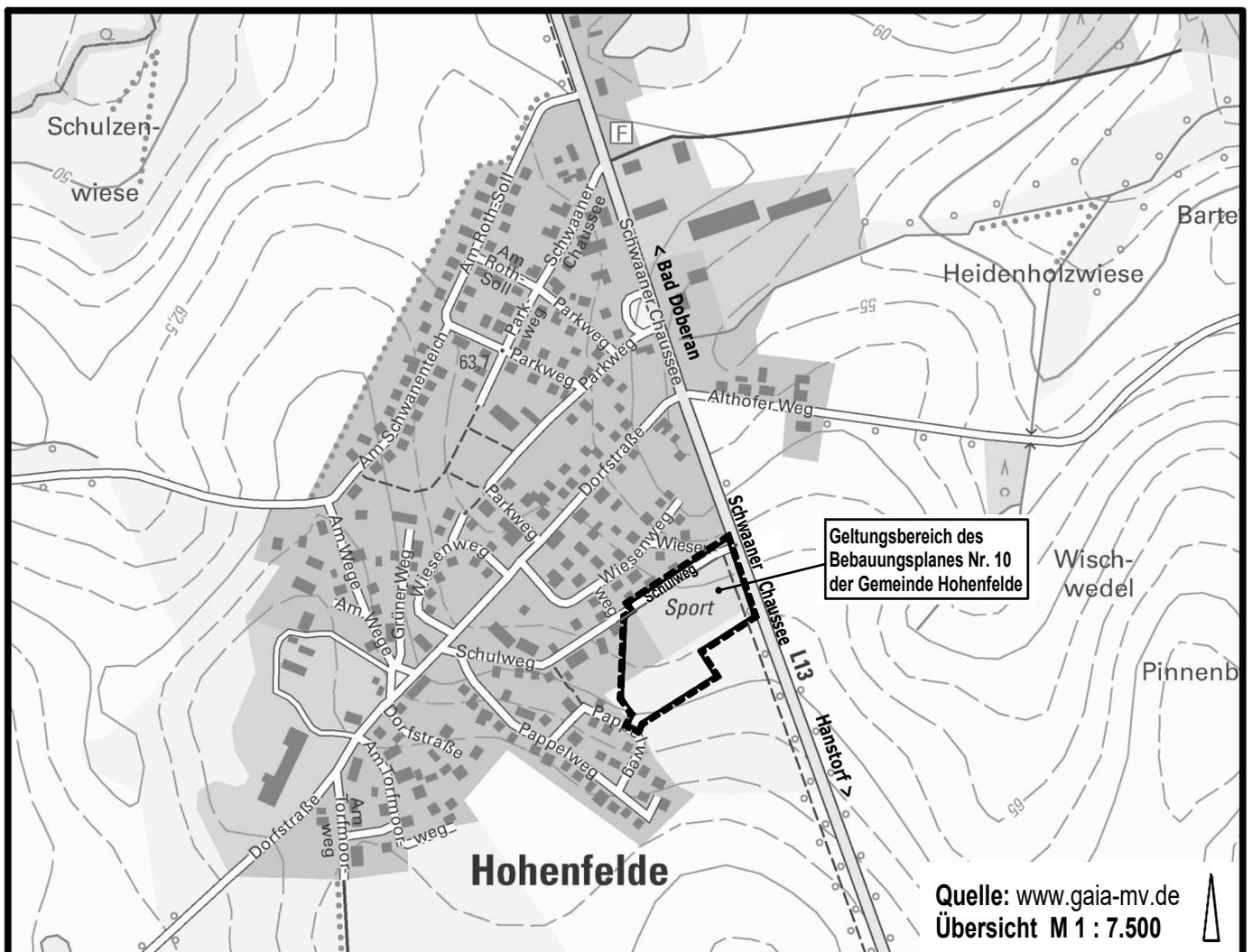
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10

DER GEMEINDE HOHENFELDE

"KINDERTAGESSTÄTTE UND BETREUTES WOHNEN
ZWISCHEN SCHULWEG UND PAPPELWEG"
FÜR DIE TEILBEREICHE TB 10.1 UND TB 10.2
IN DEN VERFAHREN NACH § 13A UND § 13B BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 28. November 2022

VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Hohenfelde „Kindertagesstätte und betreutes Wohnen zwischen Schulweg und Pappelweg“ für die Teilbereiche TB 10.1 und TB 10.2 in den Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1 Städtebaulicher Teil	3
1. Planungsanlass, Planungserfordernis	3
2. Allgemeines	3
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.2 Plangrundlage	5
2.3 Wesentliche Rechtsgrundlagen	5
3. Verfahren	5
3.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren § 13a BauGB	5
3.2 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	7
3.3 Verfahrensablauf	9
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	10
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm/	10
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	10
4.3 Bevölkerungsentwicklung	12
4.4 Flächennutzungsplan	13
5. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung	14
5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	14
5.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
5.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	14
5.4 Erschließung	16
5.5 Ver- und Entsorgung	16
5.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	17
6. Planungsziele und Planungsalternativen	17
6.1 Planungsziele	17
6.2 Städtebauliches Konzept	18
6.3 Planungsalternativen	19

7.	Inhalte des Bebauungsplanes	20
7.1	Art der baulichen Nutzung	20
7.2	Maß der baulichen Nutzung	21
7.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	21
7.4	Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“	22
7.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	22
7.6	Verkehrsflächen	22
7.7	Grünflächen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
7.8	Aufschiebend bedingtes Baurecht	24
7.9	Örtliche Bauvorschriften	24
7.10	Flächenbilanz	25
8.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	25
8.1	Nachrichtliche Übernahmen	25
8.1.1	Bau- und Bodendenkmale	25
8.2	Hinweise ohne Normcharakter	25
8.2.1	Bodenschutz	25
8.2.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	26
8.2.3	Munitionsfunde	26
8.2.4	Artenschutzrechtliche Belange	26
9.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	26
9.1	Städtebauliche Auswirkungen	26
9.2	Bevölkerungsentwicklung, soziale Infrastruktur	27
9.3	Verkehrsentwicklung	27
9.4	Auswirkungen auf die Umwelt	27
9.5	Kosten	29
TEIL 2	Ausfertigung	30
1.	Beschluss über die Begründung	30
2.	Arbeitsvermerke	30

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsanlass, Planungserfordernis

Die Gemeinde Hohenfelde hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 für Einrichtungen des betreuten Wohnens und zum Dauerwohnen „Am Sportplatz“ im Verfahren nach § 13b BauGB am 25.11.2019 gefasst und ortsüblich bekannt gemacht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 (Verfahrensaufstellung gemäß § 13b BauGB) wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.11.2020 um die Flächen für die Errichtung einer Kindertagesstätte und für Wohnbebauung im Verfahren nach § 13a BauGB ergänzt.

Die Grundlage für die Entwicklung des Standortes bildet das städtebauliche Gesamtkonzept für den Standort. Neben der Entwicklung eines Standortes für betreutes Wohnen besteht die gemeindliche Zielsetzung in der Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita) in der Straße Schulweg. Für den Standort der Kita beabsichtigt die Gemeinde die Flächen des vorhandenen Sportplatzes in Anspruch zu nehmen und die Größe des Sportplatzes aufgrund des rückläufigen Bedarfs zu reduzieren, und langfristig für eine Dauerwohnnutzung vorzubereiten.

Bisher liegt für das Gebiet kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Da das Plangebiet bisher nur teilweise für Siedlungszwecke durch den Sportplatz in Anspruch genommen wird und sich ansonsten an die bebaute Ortslage anschließt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplanes sind auch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenfelde an die gemeindlichen Entwicklungsabsichten anzupassen. Dies erfolgt für Teilflächen im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

2. Allgemeines

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 (Verfahrensaufstellung gemäß § 13b BauGB) wurde um die Flächen für die Errichtung einer Kindertagesstätte im Verfahren nach § 13a BauGB ergänzt. Der für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehene Bereich der Kindertagesstätte überlagert in einem Teilbereich den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 10. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Kindertagesstätte und betreutes Wohnen zwischen Schulweg und Pappelweg“ unterteilt sich nunmehr in die Teilbereiche TB10.1 und TB10.2. Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 10 wird gemeinsam für die Teilbereiche nach § 13a BauGB (Teilbereich 10.1) bzw. § 13b BauGB (Teilbereich 10.2) durchgeführt. Die Abgrenzung der Teilbereiche hat sich entsprechend der Erarbeitung der Unterlagen zum Vorentwurf und der bekannten Bedarfe geringfügig geändert.

Der räumliche Geltungsbereich des Teilbereiches TB10.1, bestehend aus Erweiterungsfläche und Überlagerungsfläche mit dem Bebauungsplan Nr. 10, wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke Wiesenweg Nr. 21, Nr. 23, Nr. 24 und Nr. 27,
- im Osten: durch die vorhandene Baumreihe und den straßenbegleitenden Radweg an der Landstraße 13,
- im Süden: durch eine Baumreihe mit angrenzender Fläche für die Landwirtschaft (Dauergrünland),
- im Westen: durch die bebauten Grundstücke Schulweg 1a und Schulweg 1c.

Der räumliche Geltungsbereich des Teilbereiches TB10.2 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den Sportplatz, jetzt Teilbereich TB10.1,
- im Südosten: durch Flächen für die Landwirtschaft (Dauergrünland),
- im Süden: durch den Pappelweg,
- im Westen: durch ein mit Nebengebäuden bebautes Grundstück (Teilfläche aus dem Flurstück 35/7).

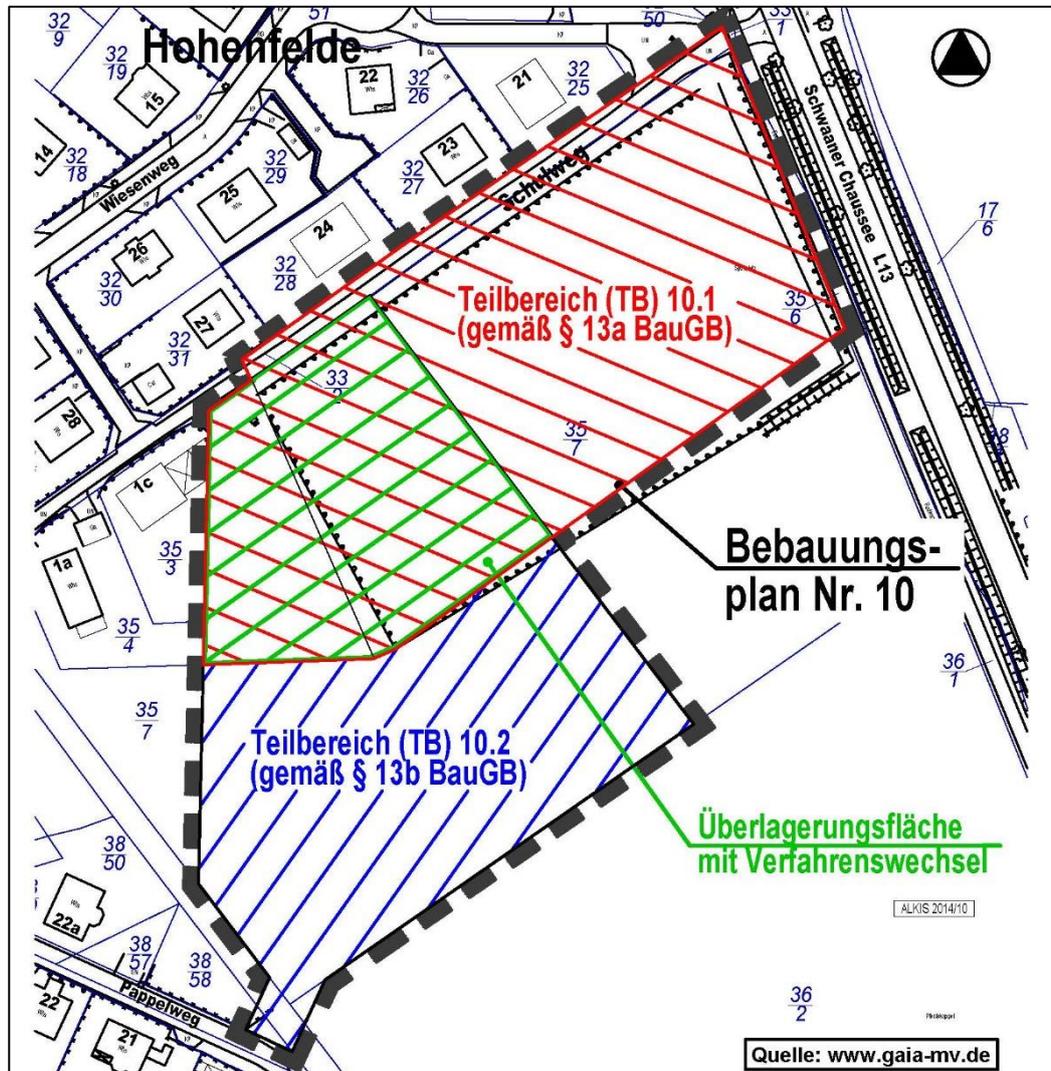


Abb. 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 mit den festgelegten Teilbereichen TB10.1 und TB 10.2

Die Größe des Plangebietes umfasst rund 1,5 ha. Davon entfallen ca. 1,03 ha auf den Teilbereich TB10.1 und ca. 0,47 ha auf den Teilbereich TB10.2. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.10 befinden sich die Flurstücke 33/2 tw. und 35/7 tw. der Flur 1 Gemarkung Hohenfelde.

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage des Bebauungsplanes Nr. 10 dient der amtliche Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Hansch & Bernau mit Stand vom 20.06.2022, Lagebezug ETRS 89 und Höhenbezug DHHN 2016.

2.3 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan Nr. 10 „Kindertagesstätte und betreutes Wohnen zwischen Schulweg und Pappelweg“ liegen folgende wesentliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I. S. 1362).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

3. Verfahren

3.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren § 13a BauGB

Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für Teilbereich TB10.1 erfolgt in Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Fläche wird als Sportplatz genutzt befindet sich innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur der Gemeinde Hohenfelde und soll als andere Maßnahme der Innenentwicklung einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die

Gemeinde berücksichtigt hierbei die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten. Es wird keine Fläche außerhalb des Siedlungsbereiches in Anspruch genommen.

Das Plangebiet umfasst für den Teilbereich 10.1 eine Fläche von ca. 10.317 m². Für den Teilbereich 10.1 beträgt die Baugebietsfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO rund 6.089 m². Damit liegt der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden kann in jedem Fall unter dem Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Der Bebauungsplan kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind mit dem Teilbereich 10.2 zu berücksichtigen. Die Ausführungen zur Kumulation finden sich unter Gliederungspunkt 3.2, da die Gemeinde hier den niedrigeren Schwellenwert des § 13b BauGB berücksichtigt hat.

Die Erfüllung der weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden nachfolgend dargelegt. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Bundesrecht oder nach Landesrecht bedürfen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten).

In der direkten und näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich östlich des Plangebietes in ca. 800 m Entfernung zum Plangebiet.¹ Es handelt sich um das GGB „Hütter Wohld und Kleingewässerlandschaft westlich Hanstorf“ (DE 1937-301). Das GGB „Hütter Wohld und Kleingewässerlandschaft westlich Hanstorf“ (DE 1937-301) befindet sich zudem südlich des Plangebietes in ca. 2,0 km Entfernung. In einer Entfernung von ca. 6,7 km, in Überlagerung mit dem VSG „Kariner Land“, befindet sich das GGB „Kleingewässerlandschaft südlich von Kröplin (DE 1936-302). Das nächstgelegene VSG „Kariner Land“ (DE 2036-401) befindet sich südwestlich des Plangebietes in ca. 6,7 km Entfernung. Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten, den dazwischenliegenden Nutzungen, der Größe des Plangebiets und den angestrebten Wohnnutzungen sowie der Errichtung einer Kindertagesstätte bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) genannten Schutzgüter.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Plangebiet liegt außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen; der Standort berührt keine Achtungs- oder Sicherheitsabstände von Betrieben im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz. Damit ist nicht abzusehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

¹ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Zugriff am 07.11.2022

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist für Teile des Teilbereiches TB10.1 notwendig.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass für den Teilbereich TB10.1 die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB vollständig vorliegen. Der Bebauungsplan kann für den Teilbereich TB10.1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden in die Planung eingestellt.

3.2 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Das Planverfahren soll für den Teilbereich TB10.2 nach den Vorschriften des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – aufgestellt werden.

Nach § 13b BauGB gilt:

„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.“

Die Erfüllung der Voraussetzungen wird nachfolgend dargelegt.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Angrenzung an den bebauten Siedlungsbereich der Gemeinde Hohenfelde und stellt eine Arrondierung und Erweiterung des vorhandenen Wohnstandortes dar. Die Gemeinde wird die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) und teilweise mit Pappeln bestandene Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen. Es handelt sich hierbei um eine unbebaute Fläche in Angrenzung an die bebaute Ortslage. Die Fläche befindet sich somit im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist durch die zeitlich befristete Regelung des § 13b BauGB gegeben. Der Aufstellungsbeschluss und die Erweiterung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde durch Veröffentlichung im Aushang vom 04.01.2021 bis zum 20.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die förmliche Einleitung des Aufstellungsverfahrens bis zum 31.12.2022 wurde somit durchgeführt.

Die Grundfläche i.S. des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt weniger als 10.000 m². Dies ergibt sich aus der Flächenbilanz. Die Baugebietsfläche für den Teilbereich TB10.2 beträgt rund 4.430 m². Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 für das allgemeine Wohngebiet WA2 sowie unter Berücksichtigung der 50 % igen zulässigen Überschreitung mit

baulichen Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird der Schwellenwert von 10.000 m² nicht erreicht. Die zulässige Grundfläche beträgt für den TB10.2 insgesamt 1.995 m².

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet. Es erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO werden ausgeschlossen und die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störende Handwerksbetriebe, sind nur ausnahmsweise zulässig. Somit berücksichtigt der Teilbereich TB10.2 zulässiger Weise eine dem Wohnen dienende Versorgungsstruktur.

Die Kumulation ist für Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, zu beachten. Eine Kumulation ist in diesem Fall mit dem Teilbereich TB10.1 des Bebauungsplanes, der direkt angrenzt und in einem Planverfahren mit dem Teilbereich TB10.2 aufgestellt wird, zu berücksichtigen. Der Teilbereich TB10.1 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die

Die Grundfläche i.S. des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt auch unter Berücksichtigung der Kumulation weniger als 10.000 m². Für den Teilbereich TB10.1 beträgt die Baugebietsfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO rund 6.089 m². Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das allgemeine Wohngebiet WA1 und 0,5 für die Gemeinbedarfsfläche auch unter Berücksichtigung der festgesetzten zulässigen Überschreitungen mit baulichen Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird der Schwellenwert von 10.000 m² nicht erreicht. Die zulässige Grundfläche beträgt für den TB10.1 insgesamt rund 3.390 m², sodass insgesamt eine zulässige Grundfläche für beide Teilbereiche zusammen von rund 5.385 m² zu berücksichtigen wäre. Die Gemeinde legt hierbei für ihrer Gesamtbetrachtung den niedrigeren Schwellenwert des Planverfahrens nach § 13b BauGB zugrunde.

Die Voraussetzungen des § 13b BauGB werden somit erfüllt. Die darüber hinaus zu prüfenden Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wurden bereits unter Gliederungspunkt 3.1 dieser Begründung dargelegt.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist für den Teilbereich TB10.2 notwendig.

Im Rahmen der Prüfung zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann im Ergebnis festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren vollständig vorliegen und der Bebauungsplan für den Teilbereich TB10.2 nach § 13b BauGB aufgestellt werden kann. Die Durchführung eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Dennoch sind Umweltbelange in die Planung einzustellen.

3.3 Verfahrensablauf

Die Gemeinde Hohenfelde hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 für Einrichtungen des betreuten Wohnens und zum Dauerwohnen „Am Sportplatz“ im Verfahren nach § 13b BauGB am 25.11.2019 gefasst und ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung ist in der Zeit vom 21.01.2020 bis zum 04.02.2020 im Amt Bad Doberan-Land erfolgt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenfelde hat in ihrer Sitzung am 23.11.2020 beschlossen, den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 um Flächen für die Errichtung einer Kindertagesstätte und Wohnbebauung zu erweitern.

Die Gemeinde Hohenfelde hat im September 2022 die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung (Planungsanzeige) gestellt. Mit Schreiben vom 19.10.2021 erhob das Amt für Raumordnung Bedenken gegen die vorgesehene Wohnbauflächenentwicklung. Diese Bedenken wurden vom Landkreis Rostock, als zuständige Fachbehörde, geteilt. Die Gemeinde hat sich mit den vorgetragenen Bedenken auseinandergesetzt. Im Ergebnis kann eine Gesamtplanung durchgeführt werden, deren Realisierung in Bauabschnitten erfolgen soll. Dies wurde bei der Erarbeitung der Vorentwurfsunterlagen berücksichtigt.

Die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 10 um die Flächen für den Teilbereich TB10.1 und der Verfahrenswechsel für den Überlagerungsbereich wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Zielsetzungen im Bereich des nicht von der Überlagerung betroffenen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 mit der Bezeichnung Teilbereich TB10.2 bleiben weiterhin bestehen. Das Planverfahren für den Teilbereich TB10.2 wird, wie im Aufstellungsbeschluss dargestellt, als Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Das Planverfahren für die Erweiterungsflächen und den Überlagerungsbereich (Teilbereich 10.1) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 10 wird gemeinsam für die Teilbereiche nach § 13a BauGB (Teilbereich TB10.1) bzw. § 13b BauGB (Teilbereich TB10.2) durchgeführt. Die verfahrensspezifischen Anforderungen werden in der zugehörigen Begründung für die Teilbereiche TB10.1 und TB10.2 des Bebauungsplanes Nr. 10 betrachtet. Der Bebauungsplan Nr. 10 erhält die Bezeichnung „Kindertagesstätte und betreutes Wohnen zwischen Schulweg und Pappelweg“ und wird als gesamtheitlicher Bebauungsplan mit den Teilbereichen TB10.1 und TB10.2 und den sich daraus ergebenden unterschiedlichen Anforderungen an die Anwendungsvoraussetzungen für die Planverfahren aufgestellt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenfelde hat in ihrer Sitzung am 28.11.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 gebilligt und zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Die weiteren Verfahrensschritte werden entsprechend ergänzt.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm/

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele **(Z)** der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze **(G)** sind im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Gemeinde Hohenfelde gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinde Hohenfelde ist dem Mittelzentrum Bad Doberan zugeordnet und liegt in einem ländlichen Raum. Ländliche Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden und der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen, LEP-Programmsatz 3.3.1 (2) (G).

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf zentrale Orte gemäß den Programmsätze 4.1 (1) (G) und 4.1 (2) (G) konzentriert werden. Der Innenentwicklung ist der Vorrang einzuräumen. In den Gemeinden sind gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) **(Z)** die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden, LEP-Programmsatz 4.1 (6) **(Z)**.

In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken, LEP-Programmsatz 4.2.(2) **(Z)**.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R LVO M-V vom 22. August 2011) und der Fortschreibung des Kapitels 3.1.2 – Stadt-Umland-Raum des Raumentwicklungsprogrammes Region Rostock vom Dezember 2019 ausgeformt. Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Planung von Bedeutung.

Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für das Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft gemäß Programmsatz 3.1.4 (1) (G) und ein Tourismusentwicklungsraum gemäß Programmsatz 3.1.3 (1)/ (4) (G) dar. Die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden, Programmsatz 4.1.(1) (G). In Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen gemäß Programmsatz 4.1.(2) **(Z)** nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig.

Das Oberzentrum Rostock bildet zusammen mit den dazugehörigen Umlandgemeinden nach Programmsatz 3.3.3 (1) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern den Stadt-Umland-Raum Rostock. (Programmsatz 3.1.2 (1) **(Z)**).

Die Gemeinde Hohenfelde ist nicht als zentraler Ort definiert und befindet sich nicht im Stadt-Umland-Raum Rostock.

Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen, Programmsatz 4.1 (3) **(Z)**.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen dahingehend, dass aufgrund fehlender Innenentwicklungspotenziale und Möglichkeiten der Nachverdichtung die Ausweisung der geplanten Siedlungsfläche in Anbindung an die Ortslage und durch Inanspruchnahme von durch den Sportplatz genutzter Siedlungsfläche erfolgt. Weiterhin ist das Plangebiet bereits verkehrstechnisch gut erschlossen. Durch die nahegelegene Bushaltestelle besteht ein guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.

Die Gemeinde hat ihre vorhandenen Innenentwicklungspotenziale überprüft (siehe Gliederungspunkt 6.3 Planungsalternativen). Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne wurden vollständig realisiert. Die Nachverdichtungsmöglichkeiten sind begrenzt. Eine bauliche Entwicklung auf der östlichen Seite der Schwaaner Chaussee (L13) ist keine Zielsetzung der Gemeinde, da die Landesstraße als trennendes Element wirkt und die wesentliche Bebauung der Ortslage westlich der Schwaaner Chaussee vorhanden ist. Hier sieht die Gemeinde dann die hauptsächlichen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnnutzungen. Limitierend für eine bauliche Entwicklung ist zudem die Einbettung der Ortslage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“

Die Planungsabsichten der Gemeinde für Sonderwohnformen, wie betreutes Wohnen und begleitende Infrastruktureinrichtungen sowie, die Errichtung einer Kindertagesstätte werden regionalplanerisch ausdrücklich als Beitrag zur Weiterentwicklung des ländlichen Raumes sowie zur Sicherstellung der Daseinsvorsorge begrüßt.²

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Überschreitung der raumordnerischen Zielsetzung der Eigenbedarfsregelung der Gemeinde Hohenfelde. Hierzu hat die Gemeinde Hohenfelde die Gründe der vorliegenden Planung, basierend auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept, welches als Gesamtplanung in einem Verfahren abgeschlossen werden soll, dargelegt.

Dieser Aspekt wurde nochmals geprüft und die raumordnerischen Bedenken wurden insoweit zurückgestellt, dass die Gemeinde die Gesamtplanung in einem Planverfahren abschließen kann.³ Voraussetzung für das gesamtheitliche Planverfahren ist eine aufschiebende Regelung für die Realisierung der zukünftigen Dauerwohnnutzung im Teilbereich TB10.1, um hier den mittel- und langfristigen Wohnraumbedarf, der sich aus der örtlichen

² Landesplanerische Stellungnahme zur Planungsanzeige der Gemeinde vom 19.10.2021

³ Ergänzung der landesplanerischen Stellungnahme zur Planungsanzeige vom 22.02.2022

Eigenentwicklung der Gemeinde Hohenfelde ergibt, mit vier geplanten Wohnbaugrundstücken im Segment des individuellen Eigenheimbaus abzudecken.

Unter Berücksichtigung dieser raumordnerischen Anforderungen stehen der Planung keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen.

4.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung ist in der Gemeinde Hohenfelde von 1990 bis 2010 stets gewachsen und ist auf diesem Niveau bis 2013 stabil geblieben. Von 2013 bis 2021 ist ein Bevölkerungsrückgang von ca. 5,6 % zu verzeichnen. Diesem soll entgegengewirkt werden, um insbesondere für die älteren Einwohner (Senioren und Seniorinnen) eine Wohnnutzung mit Betreuungsangeboten anzubieten. Der Bedarf der Bevölkerung im Seniorenalter zur Sicherung eines selbstbestimmten Lebens im Alter durch die Schaffung von behinderten- und seniorengerechtem Wohnraum in der Gemeinde ist für die Gemeinde eine wichtige Aufgabe. Damit soll ein Wegzug von Einwohnern und Einwohnerinnen dieser Bevölkerungsgruppe aus der Gemeinde in Orte, in denen die entsprechenden Wohnformen mit Betreuungsangeboten bestehen, verhindert werden und so maßgeblich dem Verlust des sozialen Umfeldes der Senioren/innen entgegengewirkt werden. Darüber hinaus spielen auch das generationsübergreifende Wohnen und die Pflege von Angehörigen in den eigenen Wohnräumen eine zunehmende Rolle.

Zur Sicherung und Stabilisierung der Einwohnerzahlen wird für den lang- und mittelfristigen Bedarf eine Wohnnutzung im Segment des individuellen Eigenheimbaus vorgesehen. Für diese Entwicklung werden vier Baugrundstücke vorbereitet.

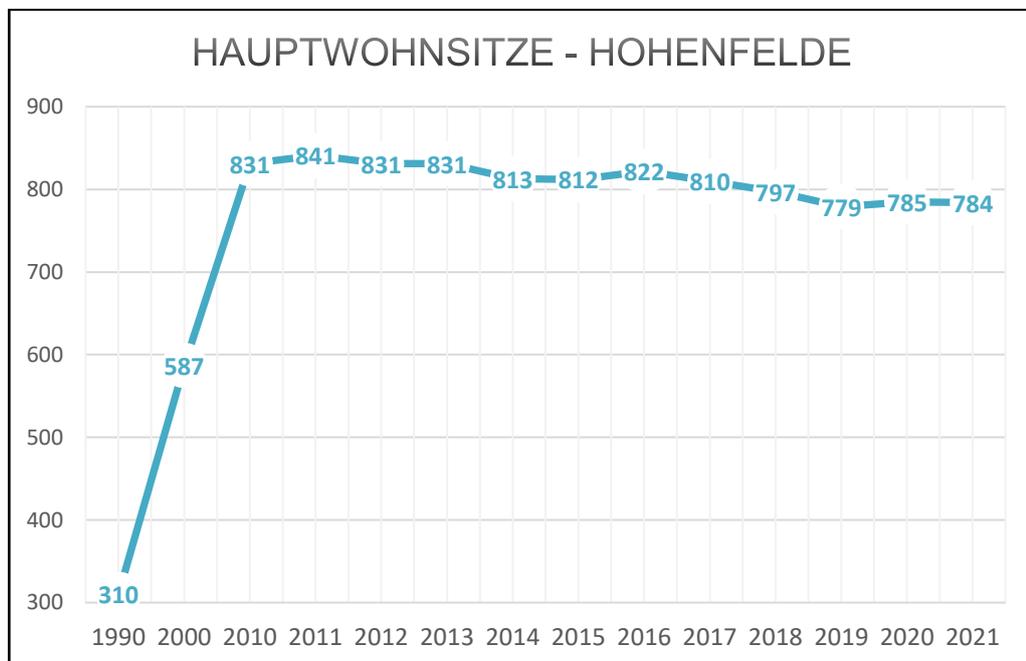


Abb. 2: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Hohenfelde (eigene Darstellung)
(Quelle: statistische Berichte – Statistisches Amt M-V, Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in M-V)

4.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hohenfelde verfügt über den wirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.1999. Für die Ortsteile in der Gemeinde sind die Zielsetzungen für die bauliche Entwicklung dargestellt. Hohenfelde ist der Hauptort innerhalb des Gemeindegebietes. Folgende Darstellungen sind in dem wirksamen Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 enthalten.

Teilbereich TB10.1 im Verfahren nach § 13a BauGB

- Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO),
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

Teilbereich TB10.2 im Verfahren nach § 13b BauGB

- Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO),
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB),
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB).

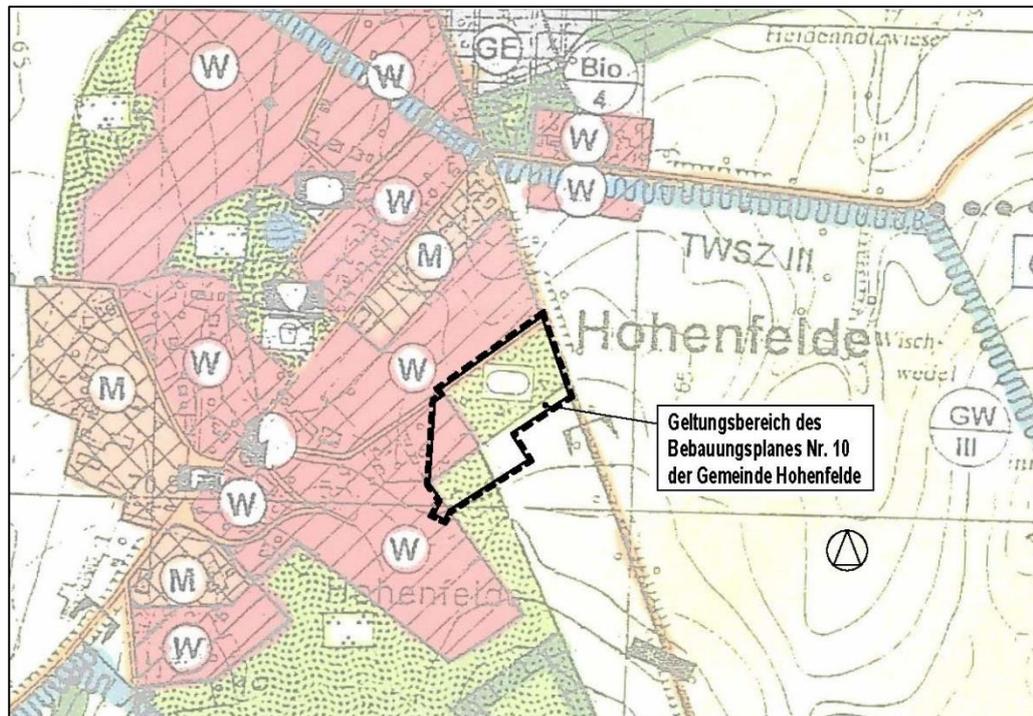


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde mit Darstellung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes ist im TB10.1 und TB10.2 nur im Bereich der dargestellten Wohnbaufläche gegeben. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt im Bereich der Wohnbaufläche angesehen. Innerhalb von Wohnbauflächen stellen Kindertagesstätten eine zulässige Nutzung dar.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

5. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet im Teilbereich TB10.1 ist unbebaut und wird als Sportplatz genutzt. Eine befestigte Fläche zum Abstellen von PKW und eine provisorische Umkleidemöglichkeit (Bauwagen) sind auf der Fläche vorhanden. Die Abgrenzung des Plangebietes zur freien Landschaft erfolgt durch Hecken, Laubgebüsche und Einzelbäume. Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche Schulweg zum Sportplatz sowie Schwaaner Chaussee (L13) zum Sportplatz erfolgt durch eine Strauchhecke mit Überhängern. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem Einzelbäume.

Das Plangebiet im Teilbereich TB10.2 ist unbebaut und wird als Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich am westlichen Plangebietsrand Baumbestand, überwiegend Pappeln.

Nutzungen in der Umgebung

In Angrenzung an das Plangebiet befinden sich bebaute Grundstücke überwiegend mit Wohnnutzung. Es handelt sich hierbei überwiegend um ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser mit steilen Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächern.

Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Schwaaner Chaussee (L13) mit einem straßenbegleitenden Radweg. Südöstlich grenzen als Dauergrünland genutzte landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese sind teilweise durch Baumbestand vom Plangebiet abgegrenzt.

5.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Es liegen keine verbindlichen Planungsrechte vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilbereich TB10.1 befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilbereich TB10.2 ist ein Sportplatz der sich im Siedlungszusammenhang befindet. Baurechte nach § 34 BauGB begründen sich für die geplante Nutzung daraus nicht.

5.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete in relevanter Nähe zum Plangebiet. Das nächstgelegene Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung GGB „Hütter Wohld und Kleingewässerlandschaft westlich Hanstorf“ (DE1937-301) befindet sich ca. 800 m östlich und 2,0 km südlich des Plangebietes. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet VSG „Kariner Land“ (DE 2036-401) liegt ca. 6,7 km südwestlich des Plangebietes.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Teilbereiches TB10.2 befindet sich nach dem Kartenportal des LUNG M-V ein nach § 20 geschütztes Biotop. Die Gemeinde hat den hier vorgefundenen Bestand an Einzelbäumen im Rahmen der Vermessung aufgenommen und weitestgehend in den Planunterlagen berücksichtigt.

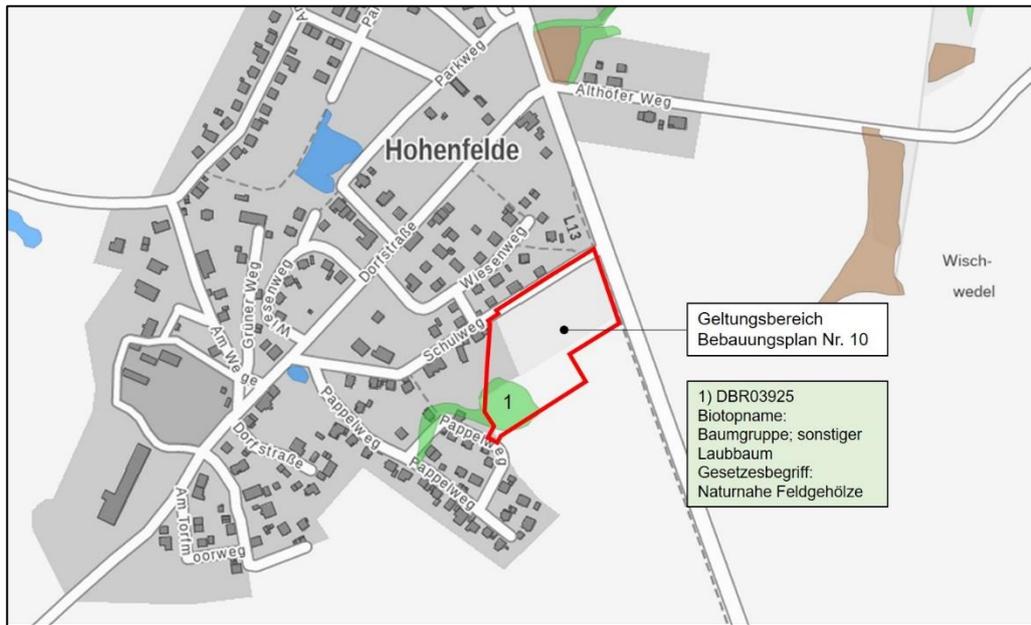


Abb. 6: Gesetzlich geschützte Biotope, Plangebiet rot dargestellt, (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 10.11.2022)

5.4 Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets in das örtliche Verkehrsnetz ist gewährleistet. Im Norden kann der Anschluss an die Straße „Schulweg“ im Einrichtungsverkehr erfolgen. Die Erschließung innerhalb der angrenzenden Bebauung erfolgt aufgrund der vorhandenen Straßenquerschnitte überwiegend im Einrichtungsverkehr. Der Schulweg gewährleistet eine Anbindung des Gebietes an die Schwaaner Chaussee (L 13) und somit an das übergeordnete Verkehrsnetz. Die Zufahrtsregelung gemäß ursprünglicher Absicht der Gemeinde kann nicht von der Landesstraße über den Schulweg erfolgen. Hierzu fanden Abstimmungen mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde in Bezug auf die Anbindung an die L13, „Schwaaner Chaussee“, statt. Die vorgefundenen Erschließungsstrukturen sind nach der Abstimmung mit den zuständigen Behörden beizubehalten.

5.5 Ver- und Entsorgung

Zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserversorgung und der Schmutzwasserentsorgung befinden sich im Schulweg und im Pappelweg. Das Plangebiet selbst mit den Teilbereichen TB10.1 und TB10.2 ist bisher nicht erschlossen. Ein Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung ist möglich. Die weiterführenden Planungen sind mit dem Zweckverband Kühlung abzustimmen.

Auf den bisher unversiegelten Flächen des Plangebietes versickert das anfallende Niederschlagswasser vor Ort. Ein Entwässerungskonzept zur

schadlosen Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wird mit den Entwurfsunterlagen erarbeitet.

Die Gemeinde Hohenfelde ist gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) für die Sicherstellung des Grundschutzes der Löschwasserbereitstellung örtlich zuständig. Der an der Landstraße 13 gelegene Löschteich kann zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz herangezogen werden. Der Löschteich befindet sich westlich der L13. Im Einsatzfall wäre dann die Landesstraße zu sperren. Im weiteren Verfahren zur Aufstellung wird geklärt, ob eine Löschwasserbereitstellung auch aus dem öffentlichen Trinkwassernetz erfolgen kann.

Die Gemeinde Hohenfelde wird durch die E.DIS AG mit elektrischer Energie versorgt. Die Versorgung mit Elektroenergie kann durch Heranführen neuer Leitungen an das Plangebiet sichergestellt werden.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes kann durch die Erweiterung von Telekommunikationslinien der Telekom ermöglicht werden.

Die Abfallentsorgung kann über die bestehenden und geplanten Straßen sichergestellt werden. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Somit kann die geordnete Zu- und Abfahrt, insbesondere für Müllfahrzeuge, gesichert werden. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Rostocks.

5.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich mit den Teilgebieten TB10.1 und TB10.2 befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

6. Planungsziele und Planungsalternativen

6.1 Planungsziele

Die Gemeinde Hohenfelde hat die städtebauliche Entwicklung des Bereiches in Varianten untersucht. Die gemeindlichen Zielsetzungen bestehen in der planungsrechtlichen Vorbereitung eines Standortes für Einrichtungen des betreuten Wohnens und in der Vorbereitung eines Standortes für die Errichtung einer Kindertagesstätte. Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es, mit diesen Einrichtungen die Bevölkerungsentwicklung stabil zu halten. Für den lang- und mittelfristigen Bedarf möchte die Gemeinde zusätzliche Angebote für den Wohnungsbau zu schaffen. Für das Plangebiet ist eine maßvolle standortangepasste bauliche Verdichtung vorgesehen.

Ziel der Gemeinde ist es, die im räumlichen Zusammenhang stehende Fläche zwischen Schulweg und Pappelweg im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem gemeinsamen Verfahren durchzuführen, obwohl für die Teilbereiche des Bebauungsplanes unterschiedliche rechtliche Anforderungen gelten; für den Bereich TB10.1 gelten die Anforderungen nach § 13a BauGB und für den Bereich TB10.2 gelten weiterhin die Anforderungen

des § 13b BauGB. Innerhalb eines Aufstellungsverfahrens sollen die unterschiedlichen Verfahrensanforderungen miteinander verbunden werden und zu einem gesamtheitlichen Bebauungsplan führen.

6.2 Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Bereiches des für die Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes ist im nordwestlichen Bereich die Errichtung der Kita vorgesehen. Die Gehölzbestände sollen hier maßgeblich bewahrt bleiben. Des Weiteren sind im südwestlichen Bereich Einrichtungen des betreuten Wohnens vorgesehen, deren verkehrliche Anbindung über den Schulweg erfolgen soll. Eine verkehrliche Anbindung über den Pappelweg ist nicht vorgesehen, um hier nicht zusätzlichen Verkehr durch das Wohngebiet zu induzieren und die Straßennetzstruktur möglichst wenig zusätzlich zu belasten. Deshalb werden die Einrichtungen des betreuten Wohnens über eine Stichstraße mit Wendeanlage vom Schulweg aus erschlossen. Innerhalb des Bereiches für das betreute Wohnen ist die Errichtung von maximal zweigeschossigen Gebäuden vorgesehen. Die Kapazität wird mit maximal 20 Wohnungen abgeschätzt. Damit soll der Bedarf an betreuten Wohnungen für die Gemeinde gesichert werden. Eine Verbindung mit zusätzlichen Angeboten der Pflege und Betreuung sind denkbar und können berücksichtigt werden.

Für den lang- und mittelfristigen Bedarf ist im östlichen Bereich im Anschluss an den Kita-Standort bereits eine ergänzende Wohnbebauung mit vier Wohngrundstücken für den individuellen Eigenheimbau vorgesehen. Es handelt sich um die Flächen des derzeitigen Sportplatzes. Die Entwicklung des Wohnens in diesem Bereich wird zunächst nachrangig gesehen und ist auf die lang- und mittelfristige Entwicklung der Gemeinde ausgerichtet. Die Wohnbauflächenentwicklung wird auf den Hauptort der Gemeinde gelegt. Der Bedarf ergibt sich aus dem kommunalen Eigenbedarf.

Unter Berücksichtigung der im Ort vorhandenen städtebaulichen Strukturen wurden die Möglichkeiten für die verkehrliche Anbindung untersucht. In der Ortslage Hohenfelde ist eine Erschließungsstruktur überwiegend im Einbahnrichtungsverkehr prägend. Die Zufahrtsregelung gemäß ursprünglicher Absicht der Gemeinde kann nicht von der Landesstraße über den Schulweg erfolgen. Die bisherige Zu- und Abfahrtsregelung im Einbahnrichtungsverkehr ist aufrechtzuerhalten.



Abb. 7: städtebauliches Gesamtkonzept, Planungsbüro Mahnel, Oktober 2022

6.3 Planungsalternativen

Neben der Entwicklung eines Standortes für betreutes Wohnen und Dauerwohnen besteht die gemeindliche Zielsetzung in der Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita) in der Straße Schulweg. Für den Standort der Kita beabsichtigt die Gemeinde die Flächen des vorhandenen Sportplatzes teilweise in Anspruch zu nehmen und die Größe des Sportplatzes aufgrund des rückläufigen Bedarfs zu reduzieren.

Die Gemeinde hat sich bei ihrer Entscheidung mit alternativen Lösungsmöglichkeiten beschäftigt. Zunächst war die Sanierung der Kita am Standort vorgesehen. Die ermittelten Sanierungskosten hatten fast den Wert eines Neubaus erreicht. Am Standort der vorhandenen Kindertagesstätte wurde somit eine Interimslösung in Containern bei einem erforderlichen Abriss der bisherigen Kita und vollständigem Neubau der Kita überprüft. Diese Variante

wird aus Kostengründen nicht weiterverfolgt. Eine weitere Standortvariante wurde auf der anderen Seite des Teiches untersucht. Diese Variante erfordert gleichgelagert die Aufstellung eines Bebauungsplanes und wäre mit dem Wegfall des öffentlichen Spielplatzes verbunden. Der öffentliche Spielplatz ist für die Gemeinde ein wichtiger Bestandteil im Gemeindegebiet und soll unbedingt erhalten werden. Eine Reduzierung der Sportplatzfläche aufgrund des geringeren Bedarfs sieht die Gemeinde hier eher als gegeben. Darüber hinaus hat die Gemeinde Hohenfelde Flächen östlich der Landesstraße 13 für die Errichtung der Kita geprüft und diese Variante verworfen, da eine Querung der Landesstraße aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens für Kinder und Eltern als Gefahrenquelle angesehen wird. Die Bebauung des Gemeindehauptortes befindet sich vorwiegend westlich der Landesstraße 13. Dort wird der Standort der Kita auch weiterhin favorisiert. Andere Standorte im Hauptort der Gemeinde stehen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde hat ihre vorhandenen Innenentwicklungspotenziale für die Wohnbauflächenentwicklung überprüft. Andere Flächen für das betreute Wohnen in der beabsichtigten Größenordnung sind im Gemeindehauptort nicht vorhanden.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne wurden vollständig realisiert. Im Wiesenweg bestehen Nachverdichtungsmöglichkeiten auf dem Grundstück einer ursprünglichen Hofstelle, die sich in privatem Eigentum befindet. Mit der Neuerrichtung der Kindertagesstätte kann hier eine Nachnutzung der bestehenden Gebäude und Flächen erfolgen. Darüber hinaus befinden sich Innenverdichtungspotenziale innerhalb der vorgelagerten Fläche in Angrenzung an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb in Ortsrandlage. Diese Fläche wird aufgrund des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes und der damit verbundenen Immissionsbelastung für eine Wohnbauentwicklung nicht als geeignet angesehen. Eine bauliche Entwicklung auf der östlichen Seite der Schwaaner Chaussee (L13) ist keine Zielsetzung der Gemeinde, da die Landesstraße als trennendes Element wirkt und die wesentliche Bebauung der Ortslage westlich der Schwaaner Chaussee (L13) vorhanden ist. Hier sieht die Gemeinde dann die hauptsächlichen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnnutzungen. Limitierend für eine bauliche Entwicklung ist zudem die Einbettung der Ortslage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Entsprechend den dargestellten Planungszielen sollen die Baugebiete als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Damit wird sichergestellt, dass neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch dem Wohnen dienende Nutzungen zulässig sind. Aufgrund der Größe des Plangebietes und den gesamtgemeindlichen Zielsetzungen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Für den Teilbereich TB10.2, welcher im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, sind diese Ausschlüsse neben den städtebaulichen Gründen auch aufgrund der Verfahrenswahl vorzusehen.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der angestrebten Nutzung wird die Gemeinde für die ansonsten nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe, eine ausnahmsweise Zulässigkeit regeln, um möglichen Nachbarschaftskonflikten vorzubeugen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe/ TH, Firsthöhe/FH und Gebäudehöhe als Oberkante baulicher Anlagen/ OK) bzw. die Zahl der Vollgeschosse jeweils als Höchstmaße bestimmt werden.

Die Festsetzungen werden getroffen, um die Versiegelung des Bodens sowie die bauliche Dichte insgesamt zu begrenzen. Die Festsetzungen orientieren sich an dem baulichen Bestand der Umgebungsbebauung.

Der Orientierungswert der Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete beträgt nach § 17 Abs. 1 BauNVO 0,4. Dieser wird für das Teilgebiet WA1 hier festgesetzt. Für das Teilgebiet WA2 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt und der Orientierungswert somit unterschritten. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird die Versiegelung von Flächen durch bauliche Hauptanlagen begrenzt. Die Festsetzungen orientieren sich an dem baulichen Bestand der Umgebungsbebauung.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, um die Ansprüche an eine moderne und zeitgemäße Kindertagesstätte realisieren zu können.

Mit den getroffenen Höhenfestsetzungen soll sichergestellt werden, dass die Höhe der Gebäude die Höhe der ortsüblichen Umgebungsbebauung nicht überschreitet und sich die Gebäude so in die Umgebung einfügen.

7.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung trägt dem städtebaulichen Konzept Rechnung, hier eine lockere Bebauung zu erreichen. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind somit unzulässig.

Es gilt die offene Bauweise. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind einzuhalten.

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, die durch Hauptanlagen überbaut werden kann. Innerhalb der festgesetzten durch Baugrenzen bestimmten Flächen können die Hauptbaukörper angeordnet werden. Die festgesetzten Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 3,00 m zu den öffentlichen Erschließungsflächen und zu den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die zur Erschließung bestimmt sind.

Zudem trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind lediglich Stellplätze zulässig. Eine Regelung zu Einfriedungen, Freisitzen und Kinderspieleinrichtungen wird im weiteren Planverfahren geprüft.

Die Festsetzung berücksichtigt insbesondere den zum Erhalt festgesetzten Baumbestand und dessen Wurzelschutzbereich sowie einen Freihaltebereich zu den Erschließungsanlagen.

7.4 Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Das Planungsziel der Gemeinde Hohenfelde besteht in der Neuerrichtung einer Kindertagesstätte an diesem Standort. An die Stelle der Art der baulichen Nutzung tritt in diesem Bebauungsplan die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Durch diese Festsetzung wird die Art der baulichen Nutzung im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB festgelegt. Die als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Fläche dient gezielt der Errichtung der dem Gemeinbedarf dienenden Anlagen und Einrichtungen; hier der Errichtung einer Kindertagesstätte. Bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen bedarf es der Angabe der Zweckbestimmung. Auf der Gemeinbedarfsfläche soll ausschließlich eine Kindertagesstätte errichtet werden, sodass die Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt wird.

Die zulässigen Nutzungen werden in einer textlichen Festsetzung aufgeführt. Damit wird klargestellt, dass sowohl Krippe als auch Kindergarten und Hort inklusive aller zugehörigen Räume, Einrichtungen und Anlagen zulässig sind. Die Aufzählung der zulässigen Räume ist nicht abschließend.

Klarstellend wird die Festsetzung getroffen, dass auch die somit zugehörigen Nebenanlagen für die Kita zulässig sind.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Baugebiet WA2 nimmt die Gemeinde Einfluss auf die Verdichtung des Gebietes und begrenzt ihre raumordnerisch dargestellten Eigenentwicklungspotenziale.

7.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Das Plangebiet wird über den Schulweg angebunden. Der Schulweg ist eine im Bestand vorhandene Gemeindestraße, die im Einrichtungsverkehr befahren wird. An der baulichen Bestandssituation der vorhandenen Straße soll mit dem aufzustellenden Bebauungsplan nichts geändert werden, sodass die Straße lediglich als bestehende Straße nachrichtlich übernommen wird. Der weitere

Verbleib der Gemeindestraße im Plangeltungsbereich ist im weiteren Planverfahren zu klären.

Die Anbindung des Plangebietes an den Schulweg erfolgt mit einer öffentlichen Verkehrsfläche, die in einer Wendeanlage endet. Die Wendeanlage ist für ein 3-achsiges Abfallentsorgungsfahrzeug ausgelegt. Die öffentliche Verkehrsfläche soll als verkehrsberuhigter Bereich aufgrund ihrer Erschließungsfunktion für die Kindertagesstätte ausgebildet werden.

Das zukünftige allgemeine Wohngebiet WA2 bindet vier Baugrundstücke an, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen werden sollen. Dies wird aufgrund der geringen Anzahl von Baugrundstücken als ausreichend erachtet. Eine Erschließung über die öffentlichen Parkplätze wird durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen.

Vom Schulweg führt ein separater öffentlicher Geh- und Radweg zur Sicherheit dieser Verkehrsteilnehmer direkt an der Gemeinbedarfsfläche entlang.

7.7 Grünflächen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, Nr. 25b BauGB)

Mit Erhaltungsgeboten festgesetzte Gehölzstrukturen, wie Hecken, Laubgebüsche und Einzelbäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Damit wird die bereits vorhandene Einbindung des Plangebietes in die Landschaft gewährleistet und sichergestellt. Ein Heranrücken der geplanten Bebauung an die vorhandenen Heckenstrukturen führt unter Berücksichtigung der festgesetzten privaten Grünflächen als Distanzstreifen zu den Hecken und der Maßgabe, dass Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports), Stellplätzen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung.

Die vorhandenen Bäume, soweit sie sich außerhalb von Baugrenzen befinden, wurde zum Erhalt festgesetzt. Hierbei können die Anforderungen der geplanten Nutzungen als Aufenthaltsbereiche für die Bewohner des betreuten Wohnens und für die Kindertagesstätte berücksichtigt werden.

Die Erhaltungsgebote dienen insgesamt der Vermeidung von Baumverlusten, was aus ökologischen und klimatischen Gründen vorteilig zu bewerten ist.

Zur Vermeidung von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeeten wurden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen. Die Festsetzung sichert eine Mindestbegrünung der Grundstücksflächen und es können negative Auswirkungen auf das Kleinklima vermieden werden.

Artenschutz

Im weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt. Die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Tiere und Pflanzen besonders streng geschützter Arten wird dargestellt und bei Erfordernis sind entsprechende Maßnahmen zu Minimierung und Vermeidung sowie Vorsorgemaßnahmen vorzusehen.

7.8 Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Ziel der Gemeinde ist es, die im räumlichen Zusammenhang stehende Fläche zwischen Schulweg und Pappelweg im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 10 in einem gemeinsamen Verfahren durchzuführen. Dieser Aspekt wurde nochmals geprüft und die raumordnerischen Bedenken wurden insoweit zurückgestellt, dass die Gemeinde die Gesamtplanung in einem Planverfahren abschließen kann. Voraussetzung für das gesamtheitliche Planverfahren ist eine aufschiebende Regelung für die Realisierung der zukünftigen Dauerwohnnutzung im Teilbereich TB10.1. Die Vorgaben der Raumordnung werden durch die Gemeinde über die Festsetzung eines aufschiebend bedingten Baurechts umgesetzt. Die Vorgehensweise wurde durch den Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung, befürwortet.⁴ Mit der getroffenen Festsetzung des aufschiebend bedingten Baurechts wird der gestuften Realisierung der festgesetzten Bebauung Rechnung getragen. Die Umsetzung der allgemein zulässigen Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet WA2 kann erst erfolgen, wenn die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA1 vollständig realisiert ist. Damit wird gewährleistet, dass vier Baugrundstücke für den lang- und mittelfristigen Bedarf im WA2 planungsrechtlich vorbereitet werden können.

7.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO)

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V besteht die Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften in einem Bebauungsplan zu regeln. Die Festsetzungen wurden mit dem Ziel getroffen, das ortsbildtypische Erscheinungsbild beizubehalten. Die prägende Dachform in der näheren Umgebung für Wohngebäude ist das Satteldach, weitere in der Umgebung vorhandene Dachformen sind das Krüppelwalm- und das Walmdach. Diese Dachformen sollen um die Zulässigkeit von Flachdächern und Pultdächern für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche und für das allgemeine Wohngebiet WA1 ergänzt werden.

Für die Gestaltung der Fassade werden ortstypische Materialien vorgesehen, da Fassaden wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben.

Die Anzahl der Stellplätze je Wohnung wird mit zwei Stellplätzen festgesetzt. Die Festsetzung der Anzahl der Stellplätze je Wohnung dient städtebaulichen und verkehrlichen Erfordernissen. Die Festsetzung von zwei Stellplätzen je Wohnung erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und bezieht sich ausschließlich auf das Baugebiet WA2.

⁴ Landkreis Rostock, Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 10, vom 15.02.2022

7.10 Flächenbilanz

Für den Bebauungsplan Nr. 10 mit den Teilbereichen TB10.1 und TB10.2 ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	Flächengröße [m ²]	
▪ Baugebietsflächen		6.869,5
▪ Allgemeines Wohngebiet WA 1	4.428,5	
▪ Allgemeines Wohngebiet WA 2	2.441,0	
▪ Fläche für den Gemeinbedarf		3.648,0
▪ ZB „Kindertagesstätte“	3.648,0	
▪ Verkehrsflächen		1.802,2
▪ Straßenverkehrsfläche öffentlich Schulweg	528,7	
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (V) öffentlich	849,4	
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (G/R) öffentlich Geh- und Radweg	98,4	
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (P) öffentlich Parkplatz	325,7	
▪ Grünflächen		2.725,8
▪ öffentliche Grünfläche ZB Schutzgrün	1.685,7	
▪ private Grünfläche ZB Schutzgrün	1.040,1	
Räumlicher Geltungsbereich		15.045,5

8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

8.1 Nachrichtliche Übernahmen

8.1.1 Bau- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt. Dennoch sind zufällige Funde nicht auszuschließen, so dass zur Information der Bauherren ein entsprechender Hinweis im Teil-B Text berücksichtigt wird.

8.2 Hinweise ohne Normcharakter

8.2.1 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Rostock als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des

Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

8.2.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreises Rostock als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträglich und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Rostock erfolgen kann.

8.2.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

8.2.4 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Teilbereich TB10.1 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung einer für die Gemeinde notwendigen und wichtigen Kindertagesstätte geschaffen. Zudem werden innerhalb des Teilbereiches TB10.1 Bebauungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung geschaffen. Hierbei handelt es sich um die Deckung des mittel- und langfristigen Bedarfs der Gemeinde, sodass diese Teilfläche mit einem

aufschiebend bedingten Baurecht belegt ist. Innerhalb des Teilbereiches TB10.2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnformen des betreuten Wohnens geschaffen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Teilbereich TB10.1 Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in Anspruch genommen. Die Flächen des Teilbereiches TB10.2 befinden sich in direkter Angrenzung an die bebaute Ortslage mit ihrer typischen Siedlungsstruktur. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen berücksichtigen die vorhandene Umgebungsbebauung, sodass sich die zulässige Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planrealisierung städtebauliche Spannungen entstehen.

9.2 Bevölkerungsentwicklung, soziale Infrastruktur

Entsprechend der vorliegenden Planung sollen im Teilbereich TB10.2 Wohnungen mit Betreuungsangeboten entstehen. Damit soll ein Wegzug von Einwohnern und Einwohnerinnen dieser Bevölkerungsgruppe aus der Gemeinde in Orte, in denen die entsprechenden Wohnformen mit Betreuungsangeboten bestehen, verhindert werden und so einem Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt werden. Für den mittel- und langfristigen Bedarf an Wohngrundstücken, werden vier Baugrundstücke für den individuellen Eigenheimbau vorbereitet. Hier werden die zukünftigen Eigenentwicklungspotenziale der Gemeinde für den weiteren Bedarf berücksichtigt. Mit der Kindertagesstätte wird das bestehende Angebot an Kinderbetreuung gesichert und durch den Neubau zukunftsfähig verbessert. Insgesamt hat der Bebauungsplan positive Effekte auf die Bevölkerungsentwicklung und dient der Sicherung der sozialen Infrastruktur in der Gemeinde.

9.3 Verkehrsentwicklung

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Infrastruktur an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird sich das Verkehrsaufkommen anderweitig verteilen und geringfügig erhöhen. Die damit verbundenen Auswirkungen können als unerheblich bewertet werden.

9.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Dennoch besteht das Erfordernis die Planauswirkungen auf die Umwelt zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Zu diesem Zweck wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt, dessen Ergebnisse mit den Entwurfsunterlagen beachtet werden.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Für die Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage und ist durch Gehölzstrukturen,

wie Hecken, Laubgebüsche und Einzelbäume zur offenen Landschaft und zur Landesstraße L13 hin begrenzt. Diese sollen erhalten werden. Innerhalb es Plangebietes befindet sich Baumbestand, der zum Erhalt festgesetzt wurde. Die östlichen Teilbereiche des Bebauungsplanes befinden sich innerhalb des LSG „Kühlung“. Die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgt im weiteren Verfahren.

Schutzgut Boden/Fläche

Der Teilbereich TB10.1 gehört zum Siedlungsbereich der Gemeinde Hohenfelde. Der Teilbereich TB10.2 befindet sich in direkter Angrenzung an den Siedlungsbereich. Die städtebauliche Entwicklung erfolgt überwiegend auf bereits zu Siedlungszwecken genutzten Flächen.

Der Bebauungsplan lässt im Teilbereich TB10.1 eine Neuversiegelung von bereits anthropogen überformten Flächen von 4.365 m² zu. Die Entsiegelungsflächen auf dem Sportplatz wurden hierbei noch nicht berücksichtigt. Im Teilbereich TB10.2 wird eine maximale Neuversiegelung von 2.295 m² ermöglicht.

Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken sind zu prüfen. Hierzu wird eine bodengutachterliche Beurteilung erforderlich. Die Ergebnisse und die damit verbundenen Maßnahmen werden mit den Entwurfsunterlagen dargestellt.

Schutzgut Klima und Luft

Die durch den Bebauungsplan zulässigen Versiegelungen können nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft haben. Durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen kann es lokal zu einer schnelleren und erhöhten Erwärmung im Sommer und einer Verringerung der Luftfeuchte kommen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Festsetzung der von Erhaltungsgeboten für die umsäumenden Gehölzstrukturen und Bäumen sind die Auswirkungen jedoch als gering zu bewerten. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird sich das Verkehrsaufkommen anderweitig verteilen, jedoch nur unwesentlich erhöhen, sodass aufgrund der Flächengröße des Plangebietes keine klimatisch nachteiligen Veränderungen zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaftsbild

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Siedlungsbereiches der Gemeinde. Das Landschaftsbild des Bereiches wird durch die vorhandenen baulichen Anlagen und die angrenzenden Gehölzstrukturen geprägt. Die geplanten Baukörper orientieren sich am gegenwärtigen Bestand und fügen sich in das Ortsbild ein. Die prägenden Gehölzstrukturen sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen. Diese Gehölzstrukturen umsäumen weiterhin das Plangebiet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens werden die hierfür zuständigen Behörden beteiligt. Im Plangebiet sind derzeit keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Aufgrund der reduzierten Nutzung des Sportplatzes bis zur langfristigen Aufgabe sind hierdurch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Andere Spielflächen für Kinder sind im Gemeindehauptort vorhanden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Schwaaner Chaussee sind Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet nicht auszuschließen. Zur Bewertung der Auswirkungen wird im weiteren Planverfahren eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Zudem ist die planbedingte Verkehrszunahme außerhalb des Plangebietes zu bewerten.

9.5 Kosten

Die Kosten des Planverfahrens und weitere dadurch entstehende Kosten werden von der Gemeinde getragen. Eine Refinanzierung soll durch die Grundstücksverkäufe erfolgen.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Kindertagesstätte und betreutes Wohnen zwischen Schulweg und Pappelweg“ wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenfelde am gebilligt.

Hohenfelde, den.....

(Siegel)

.....
Stefan Bruhn
Bürgermeister der Gemeinde Hohenfelde

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Hohenfelde durch das

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de