



**1. Ergänzung und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
Gemeinde Weitenhagen
Begründung**

Gemeinde Weitenhagen im Amt Landhagen

Kontakt: Frau Neumann

Telefon: (03834) 895130

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

i. A. der IPO Unternehmensgruppe GmbH

Stand: Januar 2024

Inhaltsverzeichnis

1. ZUSAMMENFASSUNG	3
2. VORBEMERKUNGEN	3
3. DARSTELLUNGSSYSTEMATIK	4
4. LAGE UND LANDSCHAFTSSTRUKTUR.....	6
5. AUSGANGSSITUATION	9
6. ENTWICKLUNGSTENDENZEN	17
7. BEDARFE	19
8. SCHUTZGEBIETE UND RESTRIKTIONEN.....	20
9. BISHERIGE PLANUNGEN	22
10. PLANZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	29
11. SIEDLUNGSSTRUKTURKONZEPT	30
12. AUSWIRKUNGEN	36

Anlagen:

UMWELTBERICHT

1. Zusammenfassung

Die vorliegende Planung befasst sich mit den vorbereitenden Fragen der Bauleitplanung im Gemeindegebiet. Es werden Änderungen der bisherigen Flächendarstellungen und Neudarstellungen durchgeführt.

Der vorliegende Bestand an Flächennutzung wurde beschrieben. Anschließend wurden Bedarfe der Flächennutzung für die kommenden Jahre ermittelt. Zum Abschluss wurden durch Änderungen oder Neudarstellungen dem aufgezeigten Bedarfen begegnet.

Die Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Eignungsgebiet für Windenergieanlagen wurde in Flächen für die Landwirtschaft umgewidmet. Dafür sind ca. 96,5 ha Sonderbauflächen für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen neu dargestellt worden.

Hinzugekommen sind ferner 2,5 ha an Gewerbebauflächen zur Vorhaltung einer Flächenreserve. Diese sind angegliedert an bestehende Standorte.

Weitere ca. 4 ha werden für Wohnbedarfe und 1 ha für die Zweckbestimmung Pflege vorgehalten.

Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurden aufgenommen und durch Vorschläge der Flächendarstellung unterstützt. Diese werden in der Strategischen Umweltprüfung näher ausgeführt.

2. Vorbemerkungen

Die 1. Ergänzung und 1. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Weitenhagen knüpfen inhaltlich an den rechtskräftigen (Teil-)Flächennutzungsplan (TFNP) der Gemeinde Weitenhagen aus dem Jahr 2006 an und führt diesen fort. Dieser TFNP wird im weiteren als TFNP West weitergeführt. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters dieses Planungsdokuments sind in verschiedenen Teilbereichen Änderungen erforderlich geworden. Die Gemarkungen Guest und Diedrichshagen sind seit dem 26.05.2019 als ehemalige Gemeinde Diedrichshagen mit der Gemeinde Weitenhagen fusioniert und bilden seitdem einen Teil der Gemeinde Weitenhagen. Für die Gemarkungen Diedrichshagen und Guest existieren noch keine flächenhaften Planungen im Sinne eines Flächennutzungsplans. Die 1. Ergänzung und 1. Änderung soll diese Situation beheben. Als Ergebnis sollen auch für die Gemarkungen Guest und Diedrichshagen zum einen der Bestand aufgenommen und zum anderen die langfristigen Entwicklungsabsichten dargestellt werden. Diese Flächen werden folgend als TFNP Ost bezeichnet und in einer eigenen Planzeichnung dargestellt.

Grundlage für die 1. Ergänzung und 1. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Weitenhagen ist der Aufstellungsbeschluss für dieses Verfahren vom 03.02.2020. Seine Bekanntmachung erfolgte am 13.11.2020. Der Vorentwurf zum o.g. Vorhaben wurde vom 21.06.2021 bis zum 23.07.2021 öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom 20.10.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Das Baugesetzbuch als Rechtsgrundlage geht von einer Zweistufigkeit der Planung aus. Auf der Grundlage des „vorbereitenden Bauleitplans“, des Flächennutzungsplans, werden die „verbindlichen Bauleitpläne“, die Bebauungspläne entwickelt.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet als erste Stufe in diesem zweistufigen System gibt in groben Zügen die Nutzungsabsichten für sämtliche Flächen in der Gemeinde vor. Der Flächennutzungsplan setzt den Rahmen, aus dem heraus ein Bebauungsplan als zweite Stufe für ein engumgrenztes Teilgebiet der Gemeinde rechtsverbindliche Festsetzungen treffen kann. Als vorbereitender Plan erzeugt der Flächennutzungsplan im Unterschied zum Bebauungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung

gegenüber Dritten. Er stellt jedoch für die Kommunalverwaltung und andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar. Er bereitet konkrete Planungen vor und setzt deren Rahmen. Die Gemeinde kann somit selbst keine Entscheidungen gegen ihren eigenen Flächennutzungsplan treffen, ohne parallel ein Planänderungsverfahren durchzuführen.

Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Absatz 1 Satz 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan dokumentiert damit die Planungsabsichten der Städte und Gemeinden in Plan und Text.

Gegenüber den Bürgern besitzt der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind damit weder Ansprüche auf eine Baugenehmigung noch auf mögliche Entschädigungsleistungen abzuleiten. Die Fachbehörden werden durch den Flächennutzungsplan gebunden, soweit sie im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Einwände erhoben haben.

Der Geltungsbereich zur 1. Ergänzung und 1. Änderung umfasst die Gemarkungen Helmshagen, Grubenhagen, Weitenhagen, Klein Schönwalde, Guest und Diedrichshagen.

Der Flächennutzungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) aufgestellt. Für den Flächennutzungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO vom 1. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

3. Darstellungssystematik

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weitenhagen wird aufgrund seines Umfanges zeichnerisch aufgeteilt in die TFNP West und den TFNP Ost. Die beiden TFNP bestehen aus den Planzeichnungen im Maßstab 1:10.000.

Für die bessere Lesbarkeit werden die jeweiligen Ortsteile im Maßstab 1:5.000 dargestellt. Die Beipläne besitzen die gleiche Rechtswirksamkeit wie der Hauptplan. Im TFNP West wurden die Änderungen zunächst in Änderungsbereichen dargestellt. Aufgrund aktueller Entwicklungen haben die Änderungen ein Ausmaß angenommen, die eine Darstellung von einzelnen Bereichen nicht mehr sinnvoll erscheinen lassen. Aus diesem Grund wurde der Planzeichnung des TFNP West eine nachrichtliche Darstellung des ursprünglichen Flächennutzungsplanes vorangestellt. Die Ortsteile wurden entsprechend ebenfalls einzeln in Beiplänen im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

Den Plandarstellungen ist eine zusammenhängende Begründung beigelegt. In der Begründung werden die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung dargelegt. Sie dient dem besseren Verständnis der Karten und Pläne und begründet die dargestellten Planinhalte bzw. soll sie nachvollziehbar machen.

Die Darstellungen im Hauptplan sind inhaltlich im § 5 Baugesetzbuch (BauGB) und nicht abschließend geregelt. Ihre Darstellung folgt weitgehend der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990. Dargestellt werden:

Bauflächen

- Wohnbauflächen (W),
- Mischgebiete (Mi), Mischbauflächen (M),
- gewerbliche Bauflächen (G), Gewerbegebiet (GE), eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)
- Sonderbauflächen, Sonstige Sondergebiete (Windkraft, Gärtnerei, Photovoltaik, Tierheim) und
- Gemeinbedarfsflächen, Einrichtungen und Anlagen mit entsprechender Kennzeichnung der Nutzung (Kulturhaus, Sportplatz).

Verkehrsflächen

Zu den darzustellenden Flächen für den Verkehr gehören die überörtlichen sowie die örtlichen Hauptverkehrsstraßen der Gemeinde sowie Kreisstraßen. Ebenfalls ist der „Weitenhäger Landweg“ bzw. „Güester Weg“ ebenfalls mitaufgenommen worden. Zudem wurden Schienenverkehrswege dargestellt, die das Plangebiet queren. Auch bedeutende Radverkehrswege wurden aufgenommen. Historische Wegeverbindungen und überregional bedeutende Fuß-, Rad- und Reitwege sind als Liniensignatur dargestellt worden.

Ver- / Entsorgungsanlagen

Leitungen und Elektrizitätsversorgungsanlagen, die eine Nutzungseinschränkung insbesondere für Baugebiete darstellen, werden im Hauptplan als Liniensignatur abgebildet. Dazu zählen die Hochspannungsfreileitungen, Richtfunkstrecken sowie die zwei Gasdruckleitungen, welche zur Nordeuropäischen Erdgasleitung (NEL) bzw. zur Ostsee-Pipeline-Anbindungsleitung (OPAL) gehören.

Flächen für Versorgungsanlagen und Hauptversorgungsleitungen werden mit den entsprechenden Symbolen gekennzeichnet. Als flächige Darstellungen sind die Trinkwasserschutzzonen sowie kleinere Ver- bzw. Entsorgungsanlagen (bspw. Kläranlage Diedrichshagen) in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Auf dem Standort eines entwässerten Moores südlich des Ortsteils Güest sind Umrandungen für die Wasserwirtschaft dargestellt. In diesem Waldgebiet kann das Moor wieder aktiviert werden, indem es als Rückhalt für Niederschlagswasser genutzt würde. Kennzeichnet ist diese Fläche als „Wasserspeicher – Mooraktivierung“.

Wasserflächen

Dargestellt sind Wasserflächen von Standgewässern. Fließgewässern wurden als Liniensignaturen dargestellt. Beide Angaben sind nachrichtlich vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern bzw. aus dem Fachinformationssystem Gewässer übernommen worden. Durch die Pläne des Wasser- und Bodenverbandes wurden die Fließgewässer zur besseren Orientierung näher klassifiziert bzw. bezeichnet.

Grünflächen

Zu den dargestellten Grünflächen gehören solche Flächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Spielplätze sowie Friedhöfe. Die Grünflächen sind neben der Flächendarstellung auch mit entsprechenden Symbolen versehen. Abhängig von den vorhandenen Bodenverhältnissen und der Naturausstattung wurden auch weitere empfehlenswerte Flächennutzungen dargestellt.

Landwirtschaft und Wald

Es wird zwischen den Flächen für Landwirtschaft und Wald differenziert, wobei Acker, Grünland und Flächen für spezielle Landwirtschaft (Gartenbau/ Weide) unterschieden werden. Die Waldflächen sind dabei nachrichtlich aus der Forstgrundkarte, Stand Juni 2022, übernommen worden.

Altlasten

Es werden die Flächen gekennzeichnet, die Altablagerungen aufweisen und solche, für die ein Altlastenverdacht besteht. Dabei kommen Punktsignaturen für kleinere Standorte zum Einsatz. Für größere Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen wird mit Flächensignaturen dargestellt.

Ausgenommene Flächen

Zudem sind Flächen dargestellt, die von der Darstellung des Flächennutzungsplans ausgenommen wurden. Sie sind einfach weiss gehalten und mit einem X markiert. Über den Inhalt dieser Flächen müssen verschiedene Abstimmungen auf mehreren Ebenen durchgeführt werden. Für das Aufstellungsverfahren zur 1. Ergänzung und 1. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Weitenhagen sind diese Frage nicht entscheidend.

Sonstige Darstellungen

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind wie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und Vogelschutzgebiete oder Trinkwasserschutzzonen werden im Plan ausgewiesen.

Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen und Hinweise

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind:

- nach Landesrecht denkmalgeschützte bauliche Anlagen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB
- Kompensationsflächen
- Waldflächen gem. Forstgrundkarte
- Hauptleitungsnetze
- diverse Schutzgebiete
- Gewässer

4. Lage und Landschaftsstruktur

Die Gemeinde Weitenhagen befindet sich im Nordosten des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Sie ist zusammen mit weiteren Gemeinden Teil des unmittelbaren Umlandes der Stadt Greifswald. Im Norden grenzt die Gemeinde an die Stadt Greifswald, im Westen an die zwei Gemeinden Hinrichshagen und Dersekow, im Süden an Dargelin, Behrenhoff und Groß Kiesow, im Osten an Wrangelsburg, Hanshagen und Kemnitz. Die Verwaltung erfolgt über das Amt Landhagen.

Die 1. Ergänzung und 1. Änderung vervollständigt den bisherigen Teilflächennutzungsplan mit den Gemarkungen

Helmshagen; Flure 1, 2 ,3

Grubenhagen; Flure 1, 2, 3,

Weitenhagen; Flure 1, 2,

und Klein Schönwalde; Flure 1, 2, 3, 4

und ergänzt sie um die Gemarkungen

Guest; Flure 1 und 2 sowie
Diedrichshagen; Flure 1 – 8.

Das Gemeindegebiet umfasst somit eine Fläche von 3.840 ha

Mehr als 50 % des Gemeindegebiets sind mit Wald bedeckt. Dieser Wald ist Teil eines zusammenhängenden Waldgürtels, welcher sich von südlich Greifswalds entlang nach Wolgast und bis kurz vor Anklam erstreckt. Hierbei bestehen Beziehungen zu besonderen Standortbedingungen, die durch eine spätglaziale Eisrandlage entstanden sind.

In besonderer Weise wird das Gemeindegebiet durch überregionale Verkehrsachsen geschnitten. Teile der Ortsumgehung Stadt Greifswald führen als Bundesstraße B109 durch die Gemarkung Klein Schönwalde. Auch die Ausfallstraßen der nahegelegenen Stadt Greifswald führen grob von Nord nach Süd als Bundesstraße B109 und Landesstraße L35 durch die Gemeinde. Des Weiteren queren die Bahnstrecke Berlin-Angermünde-Stralsund und Greifswald-Lubmin das Gemeindegebiet.

Auch überregionale Leitungsachsen sind im Gemeindegebiet vorhanden. Insbesondere der nördliche Bereich wird durch breite Hochspannungsfreileitungen in Ost-West-Richtung gequert. Parallel dazu verlaufen Teilstücke der Ostsee-Pipeline-Anbindungsleitung (OPAL) sowie der Nordeuropäische Erdgasleitung (NEL). Alle diese linearen Verbindungen besitzen eine stark trennende Wirkung und erschweren die Gesamtentwicklung der Gemeinde.

Der gesamte südliche Bereich des Plangebietes ist durch wenige Verkehrswege erschlossen. Dieser Bereich wird zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt oder ist bewaldet.

Innerhalb der Ortschaften befinden sich noch jeweils Gutshäuser aus dem 19. Jh. In Guest ist die Struktur des Gutshofes noch anhand einzelner Nebengebäude erkennbar. Innerhalb der Ortschaft Diedrichshagen ist das Gutshaus erhalten und wird in aufwendiger Kleinarbeit saniert. Es ist jedoch relativ unscheinbar und fügt sich in die Umgebung der Nachbarbebauung ein. Hier sind kaum weitere, erhaltenen Nebenanlagen erkennbar. Dafür bilden mehrere, sehr groß dimensionierte und ruinöse Gebäude für landwirtschaftliche Zwecke den Abschluss zum südlichen Ortsrand. Die Ortsteile im westlichen Gemeindegebiet waren keine Gutsdörfer. Sie gehörten zum Gut Schönwalde. Das Gutshaus im Ortsteil Klein Schönwalde ist ruinös und zugewachsen.

Neben der bereits erwähnten Bundesstraße B109 und L35 führen weitere Kreisstraßen durch das Plangebiet. Zum einen verbindet die VG K10 von der B109 kommend die beiden Ortsteile Diedrichshagen und Guest. Sie führt als Gemeindestraße weiter in Richtung Weitenhagen. Der Umbau als funktionale Verkehrsverbindung ist bereits in Planung. Im Südosten des Geltungsbereichs der 1. Ergänzung und 1. Änderung verläuft ein Abschnitt der Kreisstraße VG K11 aus Richtung der B109 zum Nachbarort Groß Kiesow. Von der Landesstraße L35 zweigt die VG K9 ab und verbindet Helmshagen 1 mit Weitenhagen und Potthagen. Weiter südlich zweigt ein Abschnitt als VG K8 auf Höhe Grubenhagen nach Westen ab und stellt eine Verbindung in die Nachbargemeinde nach zu Subzow und Dersekow her.

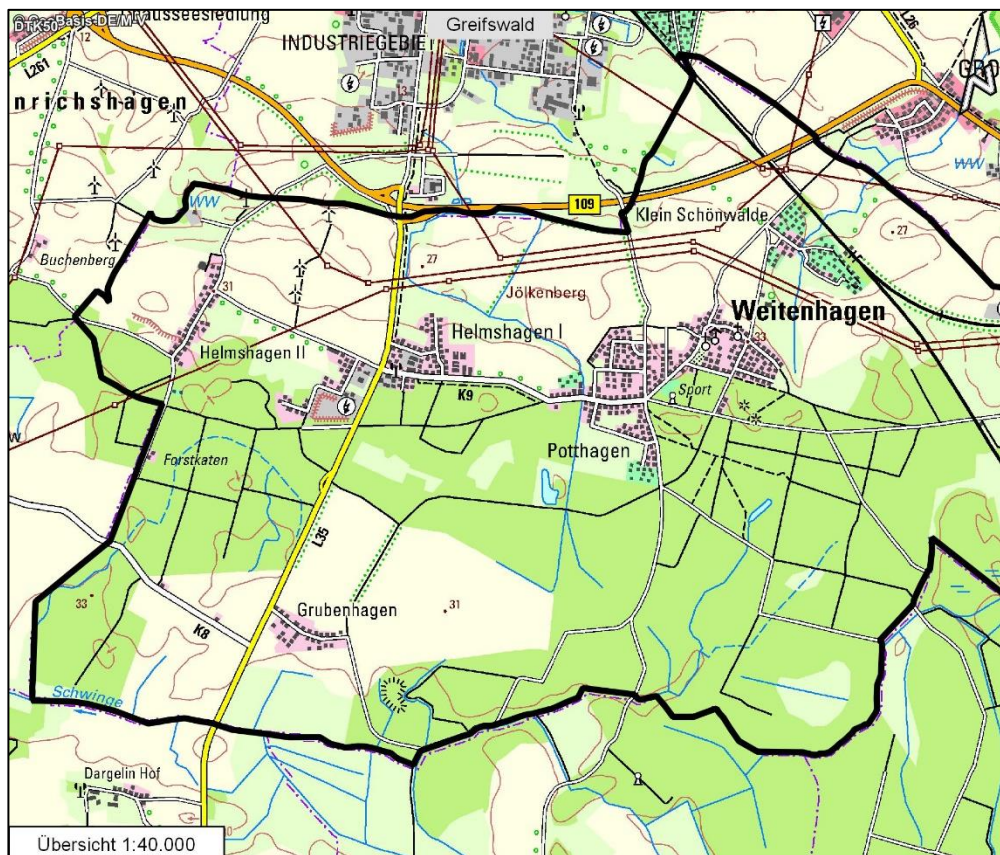


Abb. 1 Topologie des Plangebiets, TFNP_West in den Grenzen des Landesamtes für innere Verwaltung über den Digitalen Topographischen Karten des Landes Mecklenburg-Vorpommern

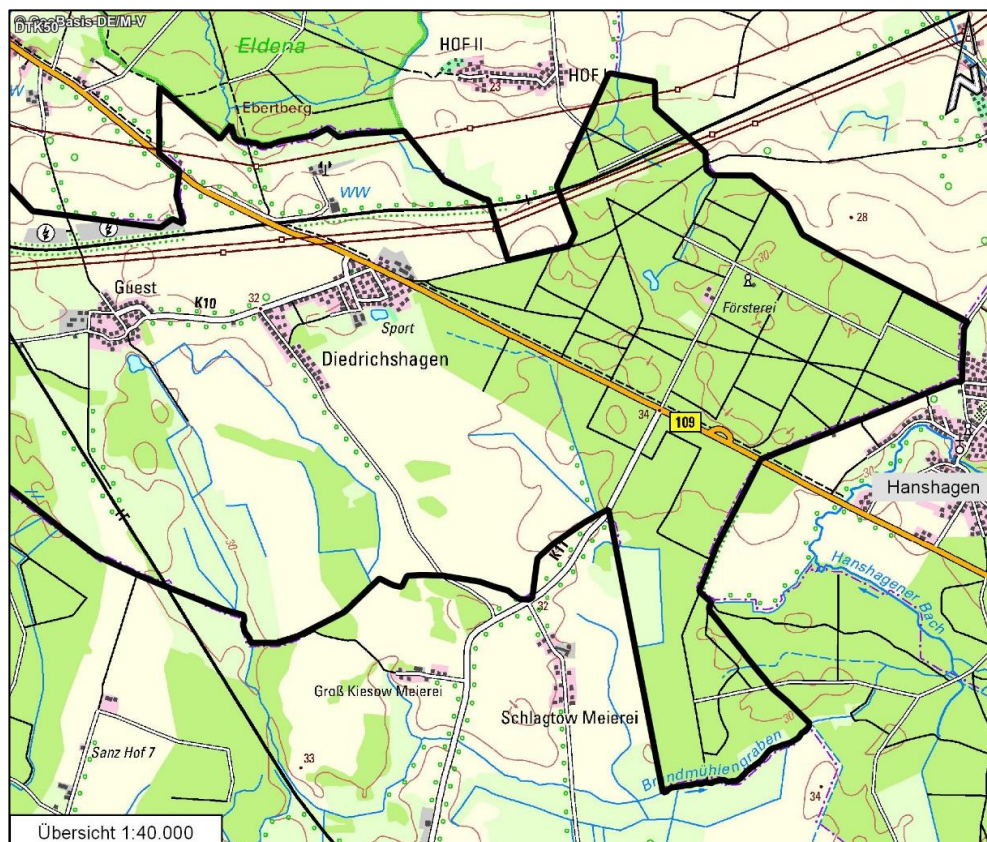


Abb. 2 Topologie des Plangebietes TFNP_Ost in den Grenzen des Landesamtes für innere Verwaltung über den Digitalen Topographischen Karten des Landes Mecklenburg-Vorpommern

5. Ausgangssituation

5.1 Geschichtliche Entwicklung

Wissenschaftliche Grabungen im Gemeindegebiet ergaben einen gesicherten Beginn der Besiedlungsgeschichte in diesem Bereich aus der vorrömischen Eisenzeit von etwa 2.500 vor heute und den folgenden 500 Jahren. Während der Verlegearbeiten für die zwei überregionalen Gastrassen wurden Überreste einer antiken leistungsfähigen Produktionsstätte zur Eisen- und Holzkohlegewinnung in der Gemarkung Diedrichshagen gefunden. Während der Baufeldfreimachung des Bebauungsplans Nr. 10 Gemeinde Weitenhagen wurde ein weiteres Bodendenkmal der vorrömischen Eisenzeit freigelegt. Aus dieser Zeit stammen verschiedene Urnenfunde sowie Feuerstellen. Es ist demnach anzunehmen, dass bereits seit mehr als 2.000 Jahren eine durchgängige oder unterbrochene Besiedlung dieses Gebietes besteht.

Im Zuge der mittelalterlichen Ostkolonisation fanden die meisten der heutigen Siedlungskerne ihren urkundlich erwähnten Anfang. Aus dieser Anfangszeit besteht nur noch die Kirche in Weitenhagen.

Die Gemarkung Helmschagen war lange Zeit ein städtisches Gut der Stadt Greifswald. Grubenhagen, Weitenhagen und Schönwalde wurden durch das Amt Eldena verwaltet. Nach 1634 gingen sie in den Besitz der Universität Greifswald über.

Bis 1990 änderte sich die bis dahin prägende Flächennutzung von Landwirtschaft und Handwerk. Mit der Aufstellung verschiedener Bebauungspläne wurden Anfang und Mitte der 90er Jahre planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen, um vermehrt Wohngebiete und das Gewerbegebiet in Helmschagen I auszuweisen. Infolge dessen verzeichnete die Einwohnerentwicklung einen sehr starken Anstieg und verdreifachte sich beinahe bis etwa 2005. Seither verringerte sich die Einwohnerzahl langsam. Im Jahr 2006 folgte die Aufstellung des derzeitigen Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Weitenhagen für die Gemarkungen Helmschagen, Weitenhagen, Grubenhagen und Klein Schönwalde. (Vgl. Abb. 4 Einwohnerentwicklung der fusionierten Gemeinde Weitenhagen)

Nach der Ausweisung von Windenergieanlagen (WEA)-Eignungsgebieten mit dem Flächennutzungsplan (FNP) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern im Jahre 2010 entstand im Nordwesten des Gemeindegebietes ein Windpark mit zunächst 15 WEA, welche in den Jahren 2015 und 2016 auf 9 Anlagen verringert wurden.

Die Ortsteile Diedrichshagen und Guest sind erst seit der jüngeren Geschichte miteinander verbunden. Guest war ein Gut der pommerschen Herzöge und der Vogtei in Horst unterstellt. Die ersten urkundlichen Beschreibungen gehen auf das 13. Jahrhundert zurück. Die Namensbezeichnung deutet jedoch auf eine frühere slawische Siedlung hin. Als Privatgut wechselte es bis zur Bodenreform häufiger die Besitzer. Diedrichshagen war seit der urkundlichen Erstnennung zur Zeit der Ostkolonisation in den vorhergehenden Jahrhunderten stets ein Gut des Amtes Eldena. Im Zuge der Säkularisierung wechselte es in den Besitz der Herzöge und wurde anschließend der Universität Greifswald geschenkt.

Das heutige Diedrichshagen entstand als Neugründung durch einen Lokator. Zunächst als Gut des Klosters bzw. des Amtes Eldena. Im Anschluss an die Säkularisierung des 16. Jahrhunderts wurde es herzogliches Eigentum und ging Mitte des 17. Jahrhunderts in Besitz der Universität Greifswald über. Zu dieser Zeit befand sich die Wohnbebauung hauptsächlich entlang der Zuwegung in Richtung Groß Kiesow und Schlagtow, etwas südlich des heutigen Ortskernes und um die noch erhaltenen Standgewässer angeordnet. Die Einwohner gingen in früheren Zeiten stets nach Groß Kiesow zur Kirche. Ende des 19. Jahrhunderts folgte der Aufbau des Gutshofes,

welcher sich nur durch das kompakte ehemalige Gutshaus im Kastanienweg und zwei weitere unscheinbare Gebäude erhalten hat. Der heutige Ortskern wurde auf und um den ehemaligen Hof herum angeordnet. Um 1920 wurde das Dorf entlang der Guester Straße aufgesiedelt. Nachdem Kriegsende 1945 entstanden 14 Neubauernhäuser, welche u. a. an dem Abzweig auf halber Strecke nach Guest in Richtung Groß Kiesow folgend errichtet wurden. In den folgenden Jahrzehnten wuchs der „Ortskern“ weiter in Richtung dieses Abzweiges und auch zwischen den einstigen „Neubauernhäusern“ entlang dieser Straße „Lange Reihe“ fand eine Verdichtung statt. Am o.g. Abzweig entstand Ende der 1960er, Anfang der 1970er Jahre der einzige Geschosswohnungsbau als einzelner dreigeschossiger Block. Nach 1990 vollzog sich diese Verdichtung als Wohnsitz für ehemalige Greifswalder Einwohner. Die Bebauung fand in erster Linie durch Einzel- und Doppelhäuser ihren Ausdruck. Eine größere Lücke entlang der „Langen Reihe“ wurde aktuell durch den Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnbebauung Lange Reihe“ geschlossen.

Für die Umgebung Guests liegen keine Erkenntnisse zu prähistorischer Aktivität vor. Die Ortsbezeichnung legt eine Entstehung als slawische Siedlungsgründung nahe. Als herzogliches Gut der Horster Vogtei wechselte es als mehrmals die Besitzer. Ende des 17. Jahrhunderts sind weniger als zehn Wohnhäuser bezeugt. Sie lagen im Bereich des späteren Gutshofes entlang der Verbindungsstraße zwischen Diedrichshagen und Weitenhagen. Ende des 19. Jahrhunderts bestand der Ort vorwiegend aus dem Gutshof und wenigen weiteren Wohngebäuden entlang der Verbindung nach Weitenhagen. Die Einwohner gingen stets nach Weitenhagen zur Kirche. Das Hofensemble ist auf heutigen Karten nur noch in Teilen erkennbar. Erst nach der Bodenreform schlossen sich die Ortsteile Guest und Diedrichshagen in den 50er Jahren des 20. Jh. zu einer Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) zusammen und bildeten anschließend eine Gemeinde.

Um die 1950er Jahre wurden in Guest 16 „Neubauernhäuser“ an der dafür parallel angelegten Straße „Siedlung“ errichtet. Infolge dessen entstanden in den Zwischenräumen und entlang der Verbindungsstraßen mehrere weitere Wohnhäuser. Die Grundstücksgrößen in den Gemarkungen Guest und Diedrichshagen zeichneten sich bisher durch eine großzügige Flächengröße aus. Diese zunehmende Verdichtung ist deshalb als problematisch anzusprechen. In Guest liegt nur Bebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern vor.

5.2 Flächenbilanz (Bestand)

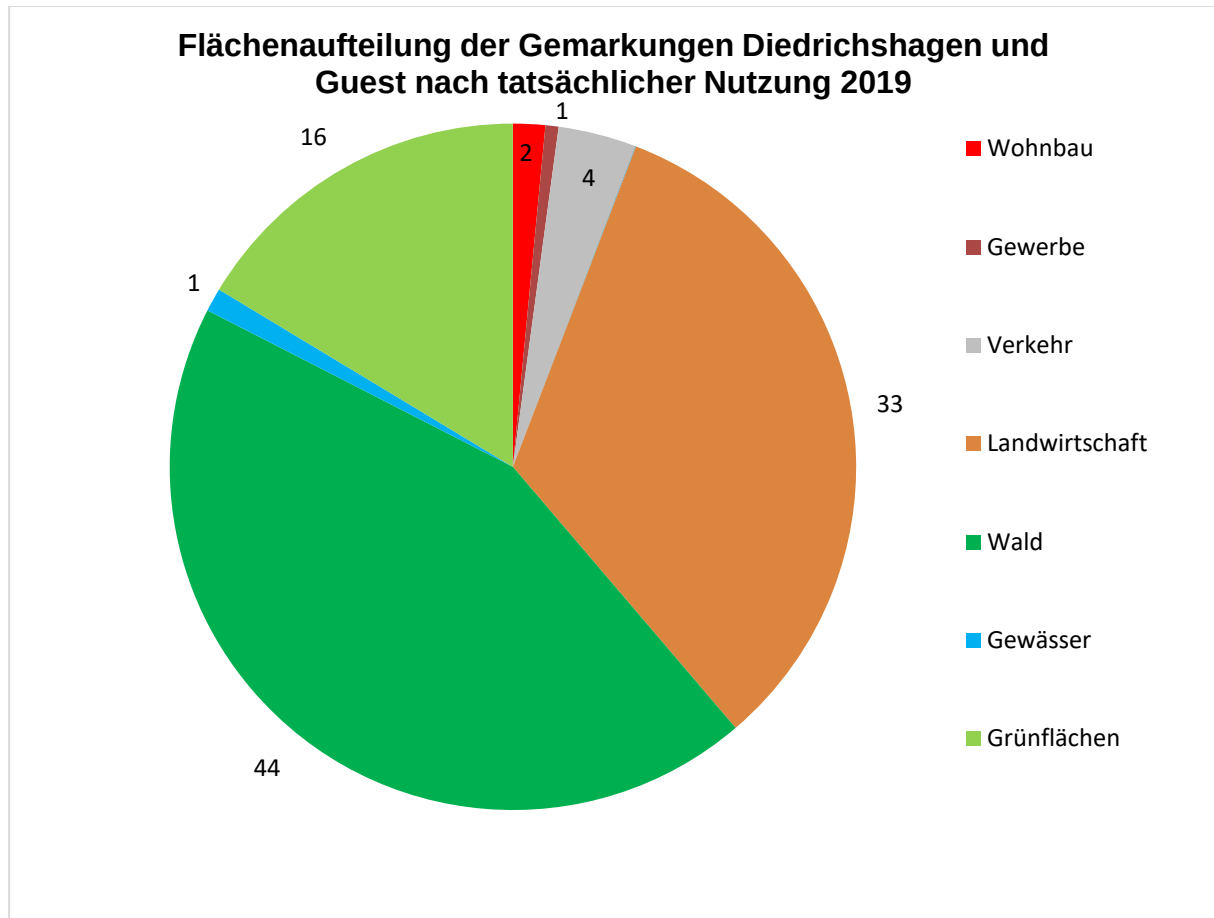


Abb. 3 Flächenbilanz der geometrischen Fläche nach amtlicher Aufschlüsselung, Gemeinde Weitenhagen, anteilig in %

Quelle: Kataster- und Vermessungsamt Anklam Landkreis-Vorpommern-Greifswald, Oktober 2023

Aus der grafischen Darstellung zur Flächenbilanz wird deutlich, wie sehr dieser Planbereich durch Grünflächen, Wald und Landwirtschaft geprägt ist. Gewässer kommen hier nur in Form von offenen oder verrohrten Gräben zur Geltung. Im Vergleich mit anderen Umlandgemeinden der Stadt Greifswald sticht der hohe Anteil an Verkehrsflächen hervor.

5.3 Naturraum und Landschaftsfaktoren

Natürliche Faktoren wie Klima, Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt beeinflussen in entscheidender Weise die Vegetation und das Landschaftsbild, die Besiedlung sowie die heutige und zukünftige Nutzung des Gemeindegebietes.

Die Gemeinde Weitenhagen befindet in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“. Der nördliche Teil des Gemeindegebiets liegt im Übergangsbereich zum „Ostseeküstenland“. Innerhalb des Vorpommerschen Flachlandes ist es der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten“ zuzuordnen.

Die Landschaftseinheit „Lehmplatten nördlich der Peene“ ist eine ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft, bei der es sich um die Landschaftszone Mecklenburg-Vorpommerns mit der geringsten Reliefenergie handelt. Das Flachland wird zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. In vielen Bereichen ist die Landschaft aber durch Sölle, Feldhecken, Feldgehölze und Kleingewässer gegliedert.

Die ältesten oberflächennahen geologischen Schichtungen des Planungsraums sind eiszeitlicher Geschiebemergel, welcher im südlichen und nördlichen Gemeindegebiet flächig im Untergrund vorliegt, sowie Sand und Kiessand der eiszeitlichen Sander, welche sich in einem Band von West nach Ost durch das Gemeindegebiet zieht. Entsprechend gehört die Gemeinde Weitenhagen gemäß der naturräumlichen Grobgliederung zu den „nordöstlichen Lehmplatten“. Im Bereich südlich von Guest sowie bei Grubenhagen befinden sich torfige Bereiche über Lehm, nördlich von Weitenhagen kleinere Bereiche mit Torf über Sand.

Klimatisch liegt die Region Vorpommern im west-östlichen Übergangsbereich zwischen subatlantischem und kontinentalem Klima, das überlagert wird durch den Nord-Süd Übergang vom Küstenklima der Ostsee zum Binnenlandklima.

Das Plangebiet ist dem östlichen Küstenklima zuzuordnen und stärker kontinental geprägt, d. h. die Temperaturamplituden sind größer, die Sonnenscheindauer und die Frostgefährdung nehmen zu und der Land-Seewind-Effekt ist stärker ausgeprägt. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt im nördlichen und östlichen Gemeindegebiet 7,9°C bis 8,1°C, im Südwesten hingegen liegt es bei 7,6°C bis 7,8°C (GLRP, 1996). Die Niederschlagsjahressumme liegt im Jahresmittel des Zeitraums von 1951 bis 1980 bei 552 mm. Im gleichen Zeitraum lag die mittlere Lufttemperatur im Januar bei - 0,7°C und im Juli bei 16,7°C. Das Jahresmittel liegt für diesen Zeitraum bei 7,9°C. Es dominieren Winde aus westlichen und südwestlichen Richtungen.

Zum Vergleich sind nachfolgend die Klimadiagramme aus der benachbarten Stadt Greifswald gegenübergestellt:

1960 bis 1991

Tabelle 1 Klimadaten Greifswald im Vergleich

Greifswald	1960-1991	1991 - 2020
Temperatur - Jahresmittel	8,0 °C	9,5 °C
Niederschlag - Jahresmittel	566 mm	677 mm

Quelle: klimadiagramme.de; climate-data.org; 17.01.2024

5.4 Naturausstattung des Plangebietes/ Gehölzbiotope

In diesem Kapitel folgt eine zusammenfassende Übersicht über die wesentlichen bzw. dominierenden Biotoptypen im Gemeindegebiet. Eine detaillierte Kartierung der Biotopausstattung erfolgt jeweils auf Planungsebene der einzelnen Bauvorhaben.

5.5 Wald

Im Gemeindegebiet befinden sich zwei großflächige Waldgebiete. Zum einen erstreckt sich südlich der Ortsteile Weitenhagen, Potthagen sowie Helmhagen I und II ein großer Waldkomplex, welcher sich über die Gemeindegrenzen hinaus und in Richtung Osten bis zur Bahnlinie Berlin-Angermünde-Stralsund erstreckt. Dieses Waldstück umfasst hauptsächlich wenig naturnahe Nadelforste in Mono- und Mischkultur, jedoch auch naturnahe Flächen wie das Flächennaturdenkmal „Pankhörn-Moor“. Ein weiterer größerer Waldbereich befindet sich im östlichen Gemeindegebiet östlich der Ortslage Diedrichshagen und wird durch die B109 durchschnitten. Auch hier dominieren Nadelforste, welche von naturnäheren Bereichen durchsetzt sind. Hierunter fällt u.a. das Flächennaturdenkmal „Eine Lärchenalholzgruppe ca. 24 Bäume“ nördlich der B109. Bei den großen Waldflächen handelt es sich um Wirtschaftswald.

Innerhalb der Bestände bildet die Hauptbaumart in der Regel gleiche Altersstrukturen; die häufigste Nadelbaumart ist die Wald-Kiefer. Zusätzlich sind im Ergänzungsbereich kleinere Waldkomplexe anzutreffen. Darunter fallen ein Laubwaldbereich südlich von Guest, welcher einen geschützten Bruchwald bildet, ein Waldstück südlich von Diedrichshagen mit Laub- und Nadelwaldbereichen sowie zwei kleinere Waldstücke inmitten von Ackerland südöstlich von Diedrichshagen. Letztere bestehen aus Kiefern bzw. Birken.

Feldgehölz, Baumgruppen, Baumreihe, Dominanter Einzelbaum

Diese Biotoptypen befinden sich im Wesentlichen innerhalb oder am Rand der bebauten Ortslage von Diedrichshagen und Guest. Es handelt sich hierbei um junge bis mittelalte Gehölzstrukturen, die aufgrund ihres Entwicklungspotentials und der teilweise hohen Strukturvielfalt einen positiven Wert für das innerörtliche Erscheinungsbild sowie das umgebende Landschaftsbild aufweisen. Teilweise treten auch ältere Bäume auf, deren Wert entsprechend der Ausprägung und des höheren Alters hoch ist.

Bei den Gehölzen dieser Biotoptypen handelt es sich in der Regel um Winter-Linden, Gewöhnliche Eschen, Sand-Birken, Berg- bzw. Spitz-Ahorn und Ross-Kastanien.

Hecken, Gebüsch

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich lange Feldhecken (Schutzhecken), welche die großen Ackerflächen und Grünlandbereiche gliedern, aber auch entlang von Bahntrassen, Feldwegen und Gräben wachsen. Die linearen Gehölzstrukturen sind häufig vermutlich aus agrarökologischen Gründen (Windschutzstreifen) angelegt worden und weisen in der Regel ein junges Alter (ca. 10 - 15 Jahre) mit einer Bestandshöhe von ca. 6 - 8 m auf. Teilweise vorhandene Baumhecken weisen z.T. ein höheres Alter auf. Häufige Arten innerhalb dieser Strukturen sind Dornsträucher wie Weißdorn und Schlehe sowie Weiden verschiedener Art und Erlen in feuchteren Bereichen. Auch schnellwüchsige Pionierarten wie Holunder sind häufig vorhanden.

Bei den wenigen als Biotoptyp Gebüsch zu bezeichnenden Gehölzstrukturen handelt es sich um Strauchbestände auf mäßig trockenen, bis mäßig feuchten Standorten, meist mit Dominanz von Schwarzem Holunder, Weiden und/oder Weißdorn. Diese Gebüsche sind oft reich strukturiert und weisen einen erhöhten Wert für das Landschaftsbild auf, da sie sich in der Regel inmitten einer offenen Landschaft befinden und einen hohen Anteil auffällig blühender Straucharten aufweisen.

5.6 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Der größte Teil des Gemeindegebietes wird von Flächen eingenommen, die sich in landwirtschaftlicher Nutzung befinden. Teilweise befinden sich diese auch in unterschiedlich ausgeprägten Brachestadien.

Feuchtgrünland, frisches Grünland, wechselfeuchtes Grünland

Der Anteil der Grünlandflächen ist im Vergleich zu den vorhandenen Ackerflächen eher gering. Innerhalb des Ergänzungsgebietes befinden sich mehrere Grünlandbereiche unterschiedlicher Nutzung und Ausprägung. Beidseitig der Bahnlinie Angermünde – Stralsund befinden sich großflächig zusammenhängende Grünlandflächen, die im Durchschnitt eher extensiv bewirtschaftet werden. Dabei sind im Süden dieses Abschnitts auf der Ostseite der Bahntrasse feuchtere Grünländer auf Torfböden mit einem größeren Umfang an Gräben vorhanden, die z.T.

als Rinderweiden genutzt werden. Südöstlich von Guest befinden sich an einem Waldgebiet extensive Schafweiden. Weitere kleinere Grünlandflächen befinden sich zwischen Guest und Diedrichshagen, südlich angrenzend an die Ortslage Diedrichshagen, an Waldflächen südlich von Diedrichshagen sowie im südöstlichen Gemeindegebiet. Der Großteil des weiteren Grünlands wird als Mähwiesen genutzt.

Der Übergang zwischen den Biotoptypen der frischen und feuchten/wechselfeuchten Grünländer ist fließend und eine Abgrenzung nicht immer an Flur- oder Nutzungsgrenzen festzumachen. Der Artenreichtum unterscheidet sich dabei je nach Nutzungsintensität und -art sowie den Standortbedingungen.

Siedlungsbiotope

Siedlungsbiotope wie z.B. Wohngebiete, Neubaugebiete und dörfliche Mischgebiete kommen im Planungsraum ebenso vor wie Siedlungsbrachen, Sportanlagen, Hausgärten, Gärtnerei, Kindergarten, versiegelte und unversiegelte Verkehrsflächen, Tierheim, Anlagen der Ver- und Entsorgung, Gewerbeflächen und verschiedenes Siedlungsgrün. An dieser Stelle soll auf diese Biotope nicht weiter eingegangen werden, da sie für das gesamte Gemeindegebiet bzgl. der Naturausstattung nur eine untergeordnete Rolle spielen. Gleiches gilt für Ruderalfluren.

5.7 Gewässer, Moor und Ufer

Graben

Der Biotoptyp Graben beschreibt künstlich angelegte Gewässer mit linienhaftem Verlauf und bis ca. 3 m Breite. Gräben sind überwiegend sehr langsam fließend, teilweise auch stehend, bei entsprechendem Gefälle können sie aber auch schneller fließend sein. Die im Gemeindegebiet vorkommenden Gräben stellen sich alle mit mehr oder weniger begradigtem Verlauf dar. Bei allen Gräben handelt es sich um Entwässerungsgräben der landwirtschaftlich genutzten Bereiche, die im Regelprofil (meist Trapez) ausgebaut sind. Die meisten Gräben befinden sich in den durch große Grünlandbereiche auf Moorstandorten geprägten südlichen Gemeindeflächen sowie in geringerem Umfang innerhalb von Waldflächen. Die wasserführenden Grabenabschnitte weisen häufig eine sehr langsame Fließgeschwindigkeit auf. Die Grabensohle, als auch an den Uferböschungen sind durch Röhrichte und Staudenflure geprägt. Teilweise bilden sich auch gewässerbegleitende Gehölze aus. Die Uferbereiche einiger anderer Gräben zeichnen sich streckenweise infolge von Unterhaltungsmaßnahmen (Mahd) durch Artenarmut und eine sehr kurze Vegetation aus. Die teilweise entlang der Gemeindegrenzen verlaufenden Gräben 43 „Oberer Brandmühlengraben“ bzw. 44 „Brandmühlengraben“ im Süden und 27 „Rehbruchgraben“ im Norden sind EG-WRRL berichtspflichtig. Weitere EG-WRRL berichtspflichtige Gewässer sind die Schwinde an der südlichen Gemeindegrenze zu Dargelin, der Graben RYZI-2100 nach Greifswald und RYZI-1600 „Hoher Graben“.

Stehende Gewässer

Stehende Gewässer befinden sich im Ergänzungsgebiet der Gemeinde in Form von temporären und dauerhaften Gewässern verschiedenartiger Strukturen. Die häufigsten Gewässer befinden sich in Form von Söllen und historischen Mergelgruben innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen. Dabei sind die Wasserflächen meist nur klein und durch die umgebende Landwirtschaft eutrophiert. Je nach Standort können diese Kleingewässer nur temporär oder auch dauerhaft bestehen. Weitere Kleingewässer befinden sich innerhalb von Waldflächen, wo sie meist

umfangreichen Röhricht bzw. Gehölzbewuchs aufweisen. Die größten naturnahen Stillgewässer sind der Sölkensee südlich des Ortsteils Weitenhagen, ein Teich am Rand der Ortslage Diedrichshagen sowie die „Tonkuhle“ im Waldgebiet bei Potthagen. Sowohl in Diedrichshagen als auch in Guest und Helmshagen 1 befinden sich künstliche Wasserbecken als Löschwasserreservoirs mit vollständig naturferner Struktur.

Niedermoor

Diese Biotoptypen befinden sich in unterschiedlicher Ausprägung eher kleinteilig im Ergänzungsgebiet. Die Moorbereiche sind überwiegend durch die vorhandene Entwässerung zu großen Teilen degradiert oder gar durch die Landwirtschaft vollständig überformt. Die größten Moorbereiche stellte das Pankhörn-Moor im westlichen Teil des Ergänzungsereichs dar. Dieses ist durch Moorwaldkomplexe geprägt. Teile des südlich von Guest gelegenen Grünlands, ist von Niedermoorarten wie Seggen und Binsen geprägt. Weitere Moorbereiche befinden sich zwischen Guest und Diedrichshagen sowie innerhalb der Waldflächen südlich von Guest bzw. südlich von Diedrichshagen. Hier sind ebenfalls Bruch-/Moorwälder prägend bzw. z.T. Grünland. Innerhalb der Ackerflächen befinden sich kleinere Moorbereiche innerhalb einzelner Sölle bzw. Mergelgruben.

Auch im Waldgebiet des östlichen Plangebietes befinden sich laut Konzeptbodenkarte KBK25 einige kleinere, flachgründige Moorstandorte.

Trocken-/ Magerrasen

Aus dem Datenbestand des LUNG M-V sind keine Biotoptypen dieser Kategorie bekannt. Eine abschließende Beurteilung erfolgt im Zusammenhang mit der Strategischen Umweltprüfung.

5.8 Altlasten

Im TFNP Gemeinde Weitenhagen sind dazu wenige Aussage vorhanden. Lediglich die ehemalige Deponie im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 wird aufgeführt. Für den Bereich des TFNP Ost sind die Standorte der ehemaligen Tankstelle in Diedrichshagen an der Bundesstraße B 109 sowie die großen Stallanlagen mit ihrer Bedachung aus Asbestzement-Welltafeln bekannt. Ferner sind die ehemalige Deponie östlich des Bebauungsplans Nr. 9 und Asbestzement-Lagerung in den ehemaligen Kleingärten an der „Guester Straße“ zu nennen.

5.9 Flächendarstellung im Bestand

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Im Plangebiet befinden sich große Ackerflächen. Sie bilden weite Bereiche des Gemeindegebietes und prägen das Landschaftsbild.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche konzentrierte sich im TFNP Gemeinde Weitenhagen insbesondere auf Flächen nördlich der Verbindungslinie zwischen den Ortsteilen Helmshagen und Weitenhagen/ Potthagen. Zudem sind Flächen für die Landwirtschaft in einem Radius von ca. 1 km um den Ortsteil Grubenhagen dargestellt. In den Gemarkungen Guest und Diedrichshagen sind nahezu alle Flächen bis zur Bundesstraße B109 als landwirtschaftlich genutzt anzusprechen. Die Ackerflächen grenzen zum Großteil unmittelbar an die Ortslagen und bilden dann mit einer Ausdehnung von mehreren hundert Metern relativ großflächige Ackerschläge.

In den Änderungsbereichen sowie in der Ergänzung wurden die Waldflächen aus der Forstgrundkarte übernommen.

Wohnbauflächen

Zur Darstellung der bisherigen Wohnbauflächen wurden die Daten des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) zugrunde gelegt und mithilfe von Luftbildauswertung sowie Ortsbegehungen überprüft bzw. angepasst.

Die Wohnbauflächen sind zu einem überwiegenden Teil entlang der Verkehrswege dargestellt. Allein im Ortsteil Weitenhagen waren über die Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 4 und im Ortsteil Diedrichshagen mit dem Bebauungsplan Nr. 3 Gemeinde Diedrichshagen auch eigenständige Wohngebiete entstanden. Die weiteren Bauzusammenhänge, insbesondere das Tierheim und Forsthaus Diedrichshagen, sind ohne gesonderte Wohnnutzung.

Gewerbliche Bauflächen/ Mischbauflächen

Die gewerblichen Bauflächen konzentrieren sich bisher auf Lagen in der Nähe der Hauptverkehrsflächen. So sind Gewerbebauflächen im Ortsteil Helmshagen 1 dargestellt. Dort liegen sie zu beiden Seiten der Landesstraße L35 oder im Ortsteil Diedrichshagen nördlich der Bundesstraße B109. Die Mischbauflächen sind dagegen auf mehrere Ortsteile und in kleinerem Umfang verteilt. Sie spiegeln die ursprüngliche Mischung aus Handwerksbetrieben und Wohnstellen wider. Es ist ebenfalls anzumerken, dass im Gemeindegebiet keine Flächen für eine gewerblich touristische Entwicklung vorliegen. Einzige Ausnahme bildet die Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Wochenendsiedlung – SO Woch im Süden von Potthagen.

Sonderbauflächen

Der Bestand an Sonderbauflächen beschränkte sich bisher auf das Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Windkraft in der Gemarkung Helmshagen sowie auf ein Sondergebiet, welches der Erholung dient, als SO Wochenendsiedlung im Ortsteil Potthagen.

Des Weiteren werden in der Gemarkung Guest die Fläche der Kräutergärtnerei als Sonderbaufläche „Gärtnerei“, die Flächen des Bebauungsplans Nr. 8 Gemeinde Diedrichshagen als Sonderbauflächen „Photovoltaik“ und die Flächen des Tierheims Diedrichshagen als Sonderbaufläche „Tierheim“ übernommen.

Für bspw. touristische Bedarfe sind bisher keine Flächen dargestellt.

Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen dienen der Unterbringung von Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Sie können sozio-kulturellen, sportlichen oder anderen gemeinwohlorientierten Nutzungen dienen. Insgesamt stellen sie einen verschwindend geringen Anteil an der Flächennutzung im Gemeindegebiet dar.

In der Gemarkung Helmshagen war eine große Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke dargestellt. Im Ortsteil Weitenhagen sind zudem kleinere Flächen für die Feuerwehr, kirchliche Einrichtungen und eine Schule dargestellt. Im Ortsteil Diedrichshagen sind Flächen dargestellt, die für soziale und sportliche Zwecke dienen sollen.

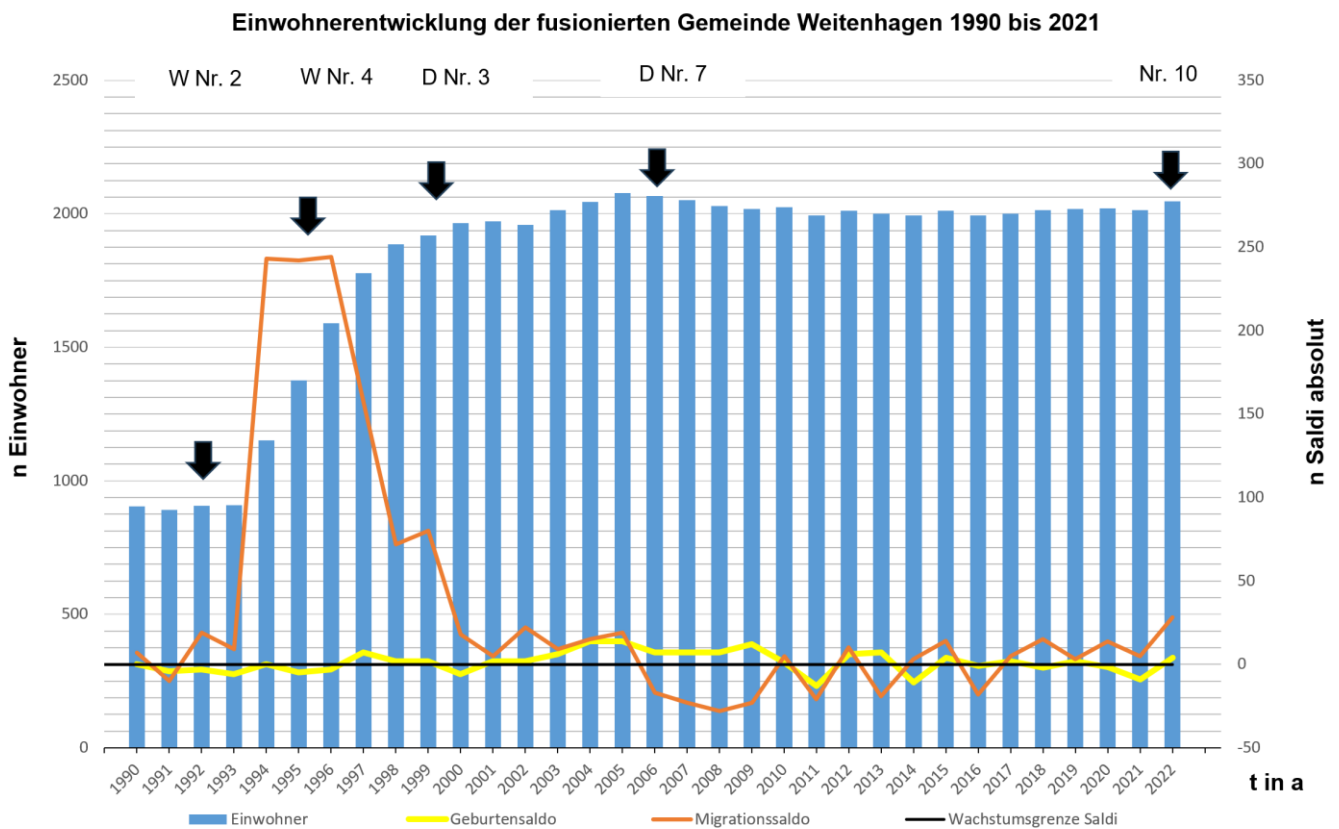


Abb. 4 Einwohnerentwicklung der fusionierten Gemeinde Weitenhagen

6. Entwicklungstendenzen

Einwohner

Die Entwicklung der Gemeinde Weitenhagen mit seinen Ortsteilen Weitenhagen Helmschagen 1 und 2, Klein Schönwalde, Potthagen, Grubenhagen, Diedrichshagen und Guest stellt sich als sehr ungewöhnlich positiv dar. Die Einwohnerentwicklung der fusionierten Gemeinde verlief bis zur Mitte der 1990ziger Jahre auf gleichbleibendem Niveau. Anschließend verdoppelte sich die Einwohnerzahl in den vergangenen dreißig Jahren. Über diese Jahrzehnte war in den östlichen Gemarkungen ein durchschnittlicher Geburtensaldo von rd. 2 Einwohnern pro Jahr feststellbar. Zudem betrug der Migrationssaldo etwa 9 Einwohner pro Jahr. In den westlichen Gemarkungen stieg die Einwohnerzahl zur Mitte der 1990er Jahre ebenfalls rasant an. Mitte der 2000er Jahre setzte ein leichter Rückgang ein, welcher bis zur Mitte der 2010er Jahre anhielt. Seitdem blieb die Einwohnerzahl auf einem stabilen Niveau.

Die Bebauungspläne der Gemeinde innerhalb dieses Zeitraumes beinhalten weniger Kapazitäten an Wohneinheiten, als in der Einwohnerstatistik an Zuwächsen zu verzeichnen ist. Demzufolge ist der überwiegende Anteil an Einwohnerzuwächsen der letzten zwanzig Jahre vor allem in den östlichen Gemarkungen auf Nachverdichtung und Innenentwicklung zurückzuführen. Die Grundstücksgrößen in den Gemarkungen Guest und Diedrichshagen zeichneten sich bisher durch eine großzügige Flächengröße aus. Dies führt zu einer aufgelockerten Bebauung mit hoher Lebensqualität. Eine zunehmende Verdichtung wäre demnach als problematisch anzusprechen.

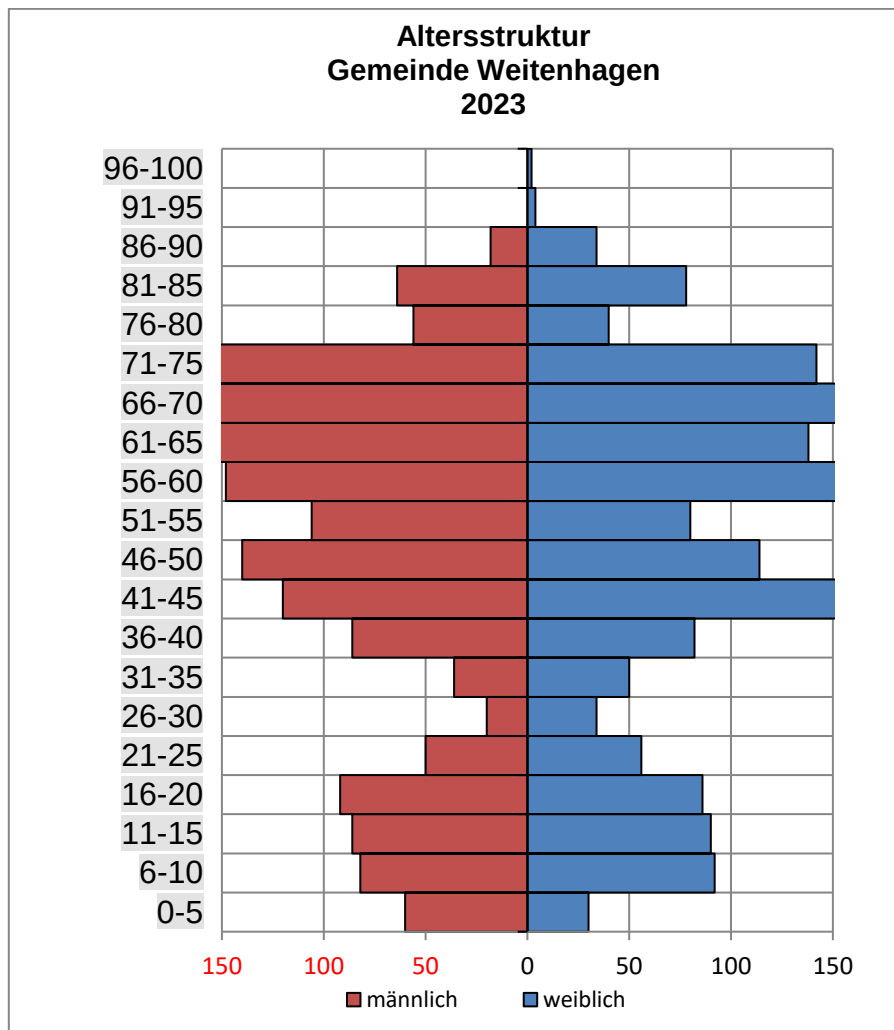


Abb. 5 Altersstruktur Gemeinde Weitenhagen 2023

Die Entwicklung ab 1990 wies folgende Merkmale auf:

- Die Gemeinde Diedrichshagen gehört zu den Gemeinden im Landkreis Vorpommern-Greifswald mit einer insgesamt stabilen Einwohnerbilanz; die Einwohnerzahl stieg seit dem Jahr 1993 bis 2000 kontinuierlich an. Beginnend mit ca. 800 EW im Jahr 1993, wurde im Jahr 2000 ca. 2.000 Einwohner erreicht; ab 2004 stieg die Anzahl nochmal geringfügig an und blieb seitdem bei etwa 2.000 Einwohnern.
- Der Migrationssaldo war insbesondere Mitte der 1990er Jahre besonders positiv ausgeprägt. Anschließend glich sich der Saldo bei ± 0 aus.
- Der Geburtensaldo der natürlichen Einwohnerentwicklung war im Betrachtungszeitraum ausgeglichen.
- Die positive Einwohnerentwicklung kann auf einen positiven Geburtensaldo und aktive Bauleitplanung zurückgeführt werden.

Windenergie

Mit dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern von 2010 (RREP 2010) wurden Eignungsflächen für Windenergieanlagen (WEA) ausgewiesen. Mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. August 2015 (BVerwG 4 CN 7.14) sind alle Eignungsgebiete für Windenergieanlagen aufgehoben worden. In der Zwischenzeit wurden bereits WEA auch in der Gemarkung Helmshagen errichtet. Bis zur zweiten Änderung des

RREP2010 im Jahr 2023 wurden die Eignungsgebiete unter neuen Vorgaben erarbeitet und veröffentlicht. In der Gemarkung Helmshagen ist gem. Zweiter Änderung RREP2010 kein Eignungsgebiet für WEA ausgewiesen. Das bestehende Altgebiet wird als Einschränkung der Wohnqualität des angrenzenden Ortsteils Helmshagen II angesehen. Ein mittel- bis langfristiger Rückbau des Windparks Helmshagen ist erstrebenswert.

7. Bedarfe

Wohnen

Die Wohnbauflächen-Kapazitäten im Gemeindegebiet sind ausgeschöpft. Nahezu alle Flächen im Bebauungszusammenhang sind belegt.

Gleichzeitig ist in den Kohorten der 21 – 35 Jährigen Einwohner ein starker Einschnitt zu erkennen. Es ist anzunehmen, dass dieser Anteil der Einwohner aus Gründen der Ausbildung und des Berufseinstiegs ausserhalb der Gemeinde gemeldet ist. Weiterhin ist davon auszugehen, dass ein Anteil dieser Einwohner mittelfristig wieder zurückziehen und Familien gründen wird. Aufgrund der ausgeschöpften Wohnbauflächen ist mit einem weiteren Flächenbedarf zu rechnen. Die hinterlassene Lücke wird auf rechnerische 50-60 Wohneinheiten im Verlauf der kommenden zehn bis fünfzehn Jahre bewertet.

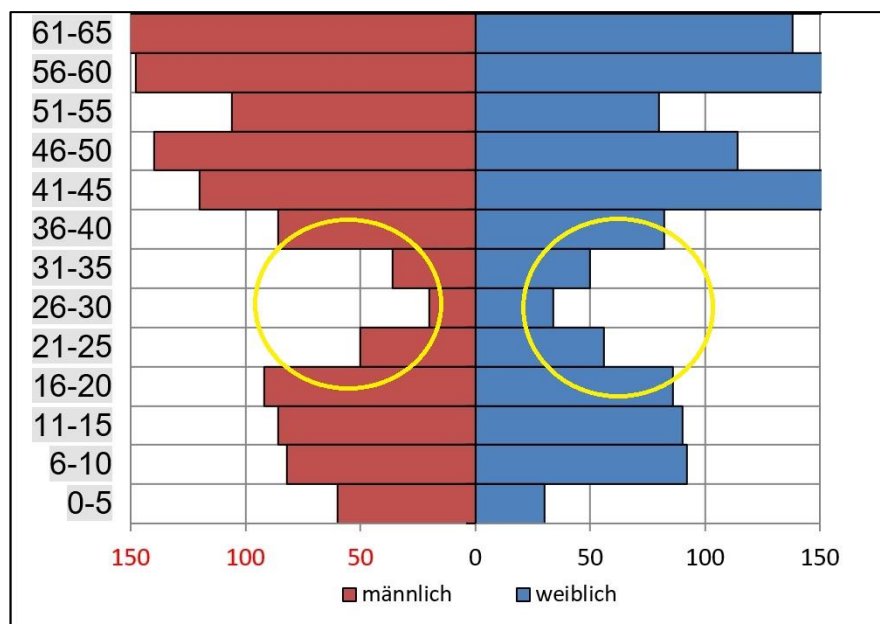


Abb. 6 Ausschnitt Altersstruktur Gemeinde Weitenhagen, abgewanderte Kohorten

Entsprechend dem Entwurf des Wohnungsbauentwicklungskonzepts des Stadt-Umland-Raums der Stadt Greifswald sind Bedarfe der Stadt Greifswald auf einzelnen Eignungsflächen im Gemeindegebiet Weitenhagen zugerechnet. Die Eignungsflächen befinden sich in den Ortsteilen Weitenhagen und Diedrichshagen. Für die Bedarfe aus der Stadt Greifswald sind summierte 60-65 Wohneinheiten kalkuliert. Die Eignungsfläche im Ortsteil Weitenhagen bedeutet das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 „Östlich des Rodelbergs – Ortsteil Weitenhagen“ Gemeinde Weitenhagen mit insgesamt 45 Wohneinheiten. Diese sind bereits erschlossen und in der Umsetzung befindlich. Von diesen Bedarfen der Stadt Greifswald bleiben 15-20 Wohneinheiten im Ortsteil Diedrichshagen offen.

Gewerbe

Die Ausstattung mit gewerblichen Bauflächen liegt bei ca. 0,5% des Gemeindegebiets. Diese Flächen sind bereits belegt. Für die mittelfristige Zukunft der Flächenvorsorge sollte die Gemeinde jedoch Flächen für gewerbliche Nutzung vorhalten. Sinnvoll ist die Ansiedlung und Bereitstellung neuer Flächen an bereits vorhandenen Gewerbestandorten und in der Nähe zu leistungsfähigen und frequentierten Verkehrswegen.

Gemeinbedarf

Gemeinbedarfsflächen sind in nur geringer Anzahl im Gemeindegebiet vorhanden. In den Gemeindehauptorten Weitenhagen und Diedrichshagen ist mit zunehmender Entwicklung auch ein Anstieg an Gemeinbedarfsflächen zu beachten.

Pflege

Im gesamten Gemeindegebiet ist nur ein kleiner ambulanter Pflegedienst bekannt. Die gesundheitliche und soziale Betreuung der Einwohner gehört zu den Aufgaben im Wirkungskreis der Gemeinde. Aus Abb. 5 „Altersstruktur Gemeinde Weitenhagen 2023“ wird ersichtlich, dass kurz- bis mittelfristig einwohnerstarke Kohorten in pflegebedürftige Altersgruppen wachsen. Es ist ebenfalls davon auszugehen, dass aufgrund fehlender Einrichtungen im Bereich der Pflege, eine erhebliche Anzahl an Einwohnern zum Verlassen der Gemeinde gezwungen sein wird. Die Bereitstellung von Flächen für altersgerechtes/ betreutes Wohnen oder Pflegestützpunkte für ambulante Dienstleister ist daher ratsam und notwendig, um die Einwohner einen Verbleib im vertrauten Umfeld zu gewährleisten.

8. Schutzgebiete und Restriktionen

Dieses Kapitel trägt die aus anderen Fachämtern nachrichtlich übernommenen Flächenumgrenzungen mit Restriktionen zusammen.

Besonders geschützte Biotope, gesetzlich geschützte Baumreihen

Gemäß § 20 NatSchAG M-V unterliegen bestimmte Einzelbiotope einem gesetzlichen Pauschalschutz. Danach sind Maßnahmen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können. Die Lage dieser Biotope entstammt Kartierungen, die mitunter zwanzig Jahre und älter sein können. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) hat diese Fläche bereitgestellt und dementsprechend wurden sie in die Planzeichnung eingearbeitet. Ein Teil der vorhandenen Biotope konnte bereits durch Feldaufenthalte bestätigt oder verworfen werden. Eine weiterführende Auseinandersetzung wird in der Strategischen Umweltprüfung (SUP) abgehandelt werden.

Geschützte Landschaftsbestandteile

In Mecklenburg-Vorpommern haben die Kommunen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen per Satzung die Möglichkeit, zum Schutz von Biotopen Lebensräume als geschützte Landschaftsbestandteile auszuweisen (§ 14 (3) NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern). Weiterhin besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, mit einer kommunalen Baumschutzsatzung den Bestand alter Bäume zu sichern. Satzungen, die geschützte Landschaftsbestandteile sichern, sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht beschlossen, insofern wird auf eine Darstellung in der Planzeichnung verzichtet.

Gewässerrandstreifen

Nach § 29 NatSchAG M-V dürfen an „Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand (Geländestreifen) bis zu 50 m landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist Abstand von 150 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten“. Im Gemeindegebiet sind gem. § 48 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern keine Gewässer erster Ordnung und keine Küstengewässer betroffen. Durch § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind in einem Abstand von 5 m ab der Böschungsoberkante bzw. der Mittelwasserlinie eines Gewässers Gewässerrandstreifen vorgesehen, die einem besonderen Schutz unterliegen. Davon betroffen sind Stand- und Fließgewässer wie bspw. Sölle, Teiche, Gräben usw.

Verpflichtungen aus internationalen Übereinkommen

EU-Vogelschutzrichtlinie

Die Gebiete nach Art. 4 der EU-Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Richtlinie 2009/147/EG vom 30. November 2009) wurden durch die Beschlüsse des Kabinetts der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns vom 25.09.2007 und 29.01.2008 festgelegt und am 1. April 2008 der Europäischen Kommission gemeldet. Im Laufe des Jahres 2015 wurde die 1. Änderungsverordnung zur Vogelschutzgebietslandesverordnung rechtswirksam. Das Plangebiet ist im Süden der Gemarkung Guest durch das Schutzgebiet DE 1946-402 „Wälder südl. Greifswald“ betroffen.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) nach FFH-Richtlinie

Im Plangebiet des Teilflächennutzungsplans Ost befinden sich keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung.

Kampfmittelverdächtige Flächen

Zu kampfmittelverdächtigen Flächen sind beim Landkreis Vorpommern-Greifswald keine Daten erfasst.

Hochwasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen des Hochwasserschutzes. Es ist auch von keiner Gefährdung durch Hochwasser auszugehen.

9. Bisherige Planungen

9.1 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit ebenfalls der Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) sowie des verbindlichen Raumentwicklungsprogramms von 2010 bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Hinzu kommt die Beachtung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes gemäß den übergeordneten Planungen (z.B. im Rahmen von Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen). Im Folgenden sind diese übergeordneten Zielvorgaben kurz und stichpunktartig aufgezählt:

Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V, 2016)

Die allgemeinen Grundsätze und Planungsziele der Landesplanung werden als Leitlinien mit Schwerpunkten einer nachhaltigen Raumentwicklung wie folgt definiert:

- Entwicklung von Mecklenburg-Vorpommern zu einer weltoffenen europäischen Region im Ostseeraum
- Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit und der Wirtschaftskraft Mecklenburg-Vorpommerns
- Verbesserung der Erreichbarkeiten – Qualifizierung der Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur
- Notwendige Schritte auf dem Weg zum Land der erneuerbaren Energien
- Stärkung der Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume, auch über das Aufzeigen von Räumen mit einem besonderen Entwicklungsbedarf (Ländliche Gestaltungs-Räume)
- Stärkung des Agrarlandes Mecklenburg-Vorpommern
- Sicherung und behutsame Nutzung der hervorragenden Naturraumausstattung, auch durch Vorhaben und Maßnahmen der Klimaanpassung, der Ressourceneffizienz sowie des Gewässer- und Hochwasserschutzes
- Profilierung des Tourismus- und Gesundheitslandes, des Freizeit- und Erholungsraums Mecklenburg-Vorpommern
- Erhaltung, Nutzung und Vermarktung der kulturellen und historischen Potenziale des Landes sowie Entwicklung der Kulturlandschaften
- Entwicklung des Landes über sein Netz von Städten sowie Stärkung der Stadt-Umland-Räume und der Regiopole Rostock
- Sicherung und Nutzung der Potenziale des unterirdischen Raums
- Sicherung und Nutzung der Potenziale des Küstenmeeres

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom September 1998 wurde durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) am 20.09.2010 ersetzt und ist seitdem rechtskräftig.

Für den TFNP Ost Gemeinde Weitenhagen sind aus dem regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) folgende Aussagen abzuleiten:

Das Plangebiet liegt im Stadt-Umland-Raum der Stadt Greifswald bzw. des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund-Greifswald.

- Die Gemeinde Weitenhagen gehört zum ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktion, der mit benachbarten Gemeinden und der Kernstadt Greifswald einen Stadt–Umland–Raum bildet. Sie stellen zusammen das wirtschaftliche Rückgrat der Region dar. Zukünftig sollen die Umlandgemeinden um die Kernstädte in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung weiter gestärkt werden.
- Der Ortsteil Weitenhagen ist Hauptort der Gemeinde Weitenhagen und damit auch räumlicher Entwicklungsschwerpunkt.
- Das Gemeindegebiet Weitenhagen wird mit einem Waldmehrpotential von 0 - 5 % festgelegt. Dieser Wert überrascht nicht in Anbetracht der Tatsache, dass diese Gemarkungen bereits zu 60 % der Gesamtfläche mit Wald bedeckt sind.

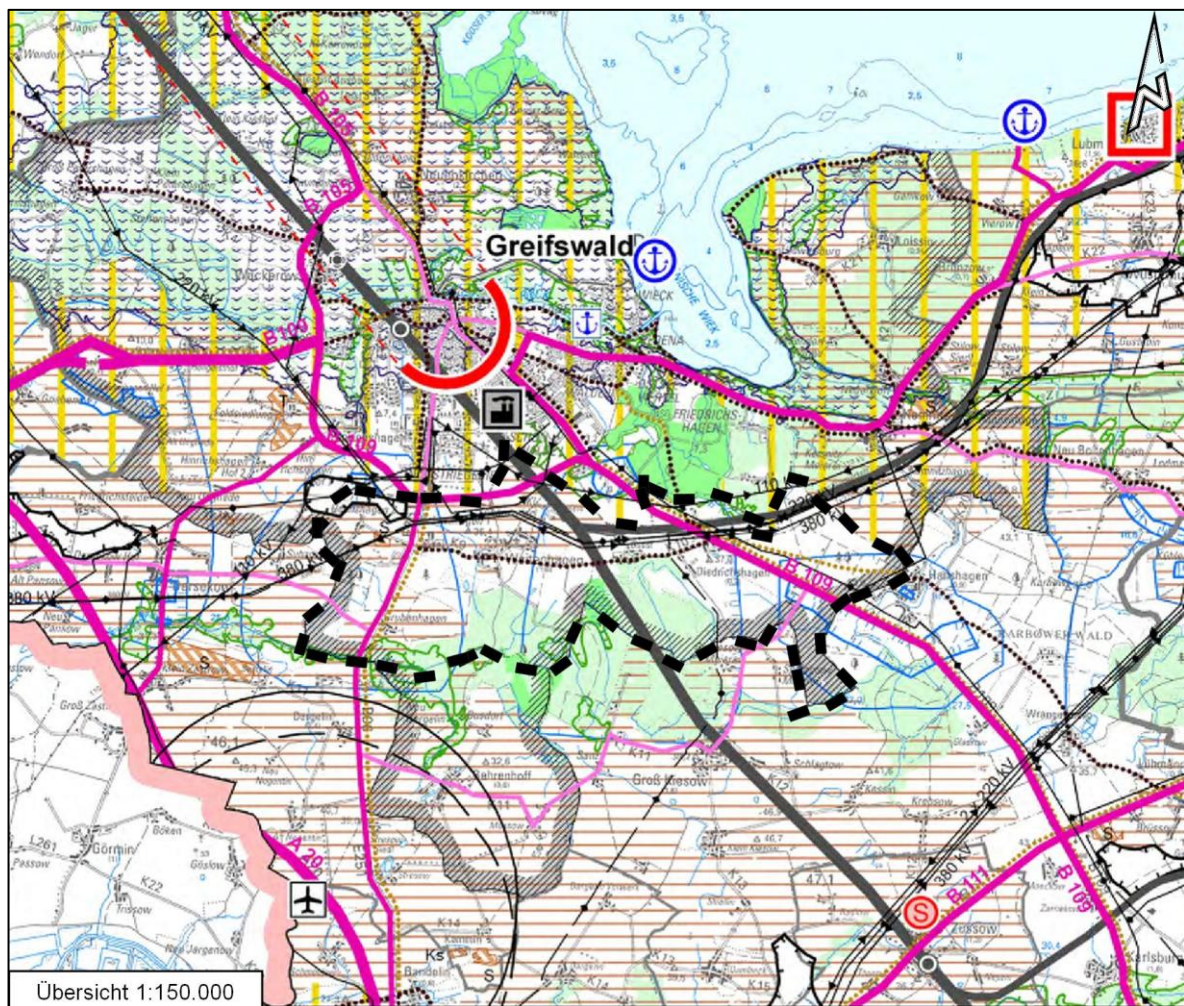


Abb. 7 RREP 2010 (Planausschnitt) mit Umgrenzung des Gemeindegebietes (schwarz gestrichelt)

- Die Bundesstraße B 109 ist als Transitstraße östlich innerhalb des Plangebiets dargestellt.
- Der Geltungsbereich TFNP Ost ist teilweise ausgewiesen als Trinkwasserschutzgebiet

9.2 Weitere Fachplanungen in gemeindlicher Hoheit

Folgende Bebauungspläne wurden bisher aufgestellt oder sind in Aufstellung:

Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Helmshagen“ Gemeinde Weitenhagen von 1996 und einer 1. Änderung von 2008

Bebauungsplan Nr. 2 „Potthagen“ Gemeinde Weitenhagen von 1992

Bebauungsplan Nr. 4 „Schäperhoff“ Gemeinde Weitenhagen von 1995

Bebauungsplan Nr. 7 „Am Haus der Stille“ Gemeinde Weitenhagen von 2001

BP Nr. 1 "Gewerbegebiet Helmshagen"

BP Nr. 2 "Potthagen"

BP Nr. 4 "Schäperhoff"

BP Nr. 7 "Am Haus der Stille"

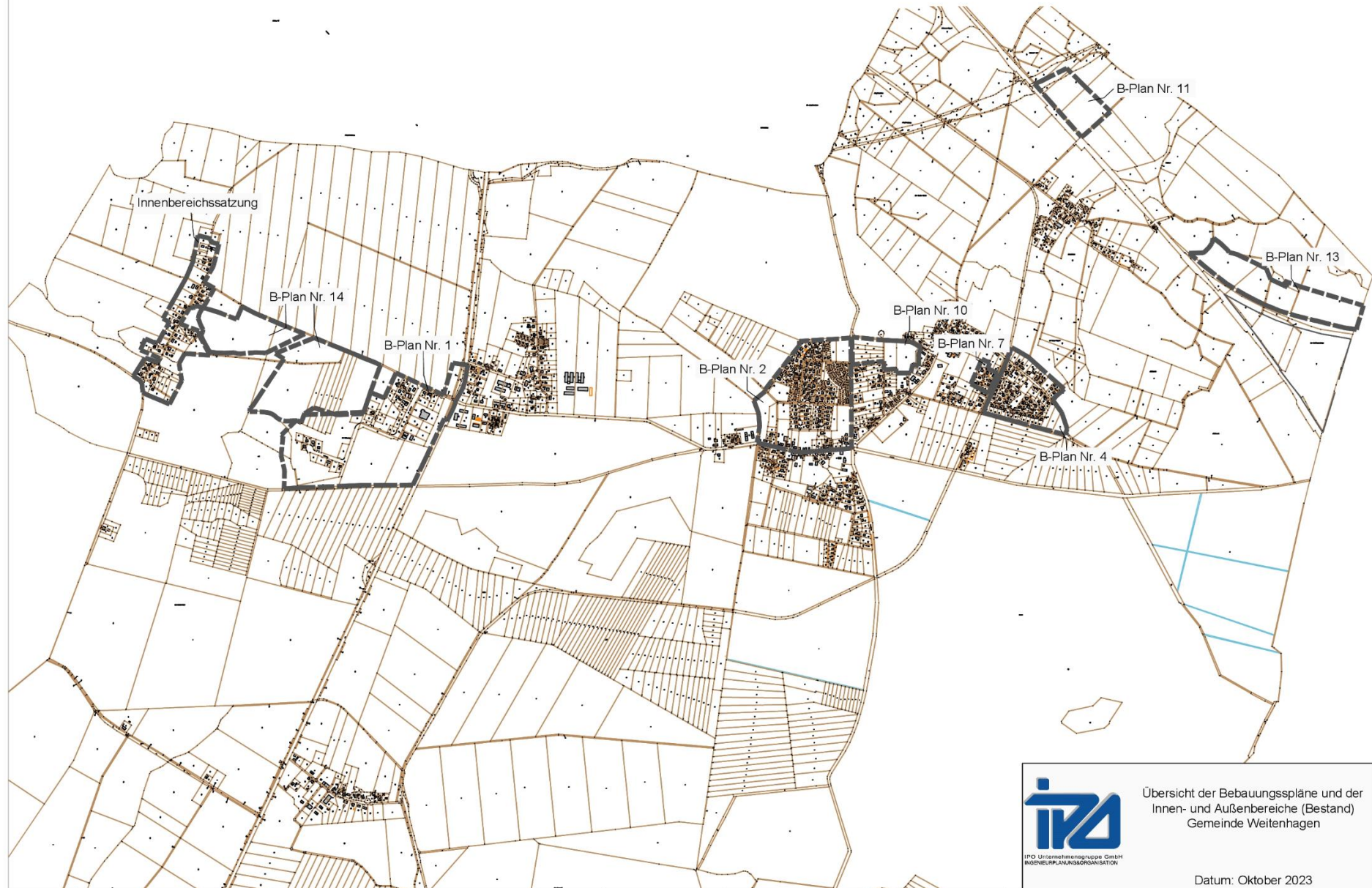
BP Nr. 10 "Östlich des Rodelbergs - Ortsteil Weitenhagen"

Innenbereichssatzung "Helmshagen II" (in Aufstellung)

BP NR. 11 "Solarpark an der Bahnstrecke Klein Schönwalde -
Greifswald" (in Aufstellung)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 „Solarpark Klein
Schönwalde/ Guest"" (in Aufstellung)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 „Solarpark
Helmshagen“ Gemeinde Weitenhagen



Übersicht der Bebauungspläne und der
Innen- und Außenbereiche (Bestand)
Gemeinde Weitenhagen

Datum: Oktober 2023

Innenbereichssatzung „Helmshagen II“ Gemeinde Weitenhagen

in Aufstellung mit Aufstellungsbeschluss vom 10.12.2018

Bebauungsplan Nr. 3 „Am Soll“ Gemeinde Diedrichshagen von 1999

Diese Satzung aus den späten 90-er Jahren befindet sich im alten Ortskern der Siedlung Diedrichshagen und wurde bereits vollständig umgesetzt. Aus ihr ergaben sich ca. 19 neue Wohneinheiten

Bebauungsplan Nr. 7 „Gutshof Guest“ mit der 1. Änderung, Gemeinde Diedrichshagen von 2006

Ordnet in erster Linie den Bestand mit einzelnen (ca. 10) neuen Baufeldern.

Bebauungsplan Nr. 8 „Sondergebiet Photovoltaikanlage“ Gemeinde Diedrichshagen, OT Guest von 2013

Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnbebauung Lange Reihe“ Gemeinde Weitenhagen von 2020

Bebauungsplan Nr. 10 „Östlich des Rodelbergs – Ortsteil Weitenhagen“ Gemeinde Weitenhagen von 2022

Bebauungsplan Nr. 11 „Solarpark an der Bahnstrecke Klein Schönwalde – Greifswald“ Gemeinde Weitenhagen

in Aufstellung mit Aufstellungsbeschluss vom 26.10.2021; wird aber nicht weiter als Bebauungsplan verfolgt

Bebauungsplan Nr. 12 „Solarpark Diedrichshagen an der Bahn“ Gemeinde Weitenhagen
in Aufstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 „Solarpark Klein Schönwalde/ Guest“ Gemeinde Weitenhagen

in Aufstellung mit Aufstellungsbeschluss vom 29.08.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 „Solarpark Helmshagen“ Gemeinde Weitenhagen

in Aufstellung mit Aufstellungsbeschluss vom 29.08.2022

Bebauungsplan Nr. 15 „Bogensportplatz Diedrichshagen“ Gemeinde Weitenhagen

In Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnbebauung Guester Straße/ Lange Reihe, OT Diedrichshagen“ Gemeinde Weitenhagen

In Aufstellung

Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet ist kein Landschaftsplan vorhanden.

Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale

Im Plangebiet sind mehrere flächig ausgeprägte Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale vorhanden. Diese konzentrieren sich überwiegend auf die Waldflächen und bestehen als Moor- bzw. Altbaumstandorte oder Standgewässer wie den Sölkensee. Allein die Trollblumenwiese im nördlichen Bereich der Gemarkung Klein Schönwalde sticht als Offenfläche hervor.

Naturschutzgebiete

Im Plangebiet befindet sich kein Naturschutzgebiet gem. § 23 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Im Norden grenzt es jedoch unmittelbar an das Naturschutzgebiet MV_NSG_026 „Eldena“ der Stadt Greifswald.

Landschaftsschutzgebiet

Im Plangebiet befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet gem. § 26 BNatSchG.

Europäische Vogelschutzgebiet

Die südlichen Bereiche der Gemarkungen Grubenhagen, Weitenhagen, Guest und kleinteilig auch Diedrichshagen sind Bestandteil der Europäischen Vogelschutzgebiete.

Weitere Schutzgebiete

Über die aufgeführten Schutzgebiete hinaus befinden sich im Gemeindegebiet keine Flächen von Landschaftsschutzgebieten, Biosphärenreservaten oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung.

B-Plan Nr. 3 "Am Soll"

B-Plan Nr. 7 "Gutshof Guest"

B-Plan Nr. 8 "Sondergebiet Photovoltaik"

B-Plan Nr. 9 "Lange Reihe"

B-Plan Nr. 12 "Solarpark Diedrichshagen an der Bahn"
(in Aufstellung)

B-Plan Nr. 16 "Wohnbebauung Guester Straße/ Lange
Reihe, OT Diedrichshagen" (in Aufstellung)



Übersicht der Bebauungspläne und der
Innen- und Außenbereiche (Bestand)
Gemeinde Weitenhagen

Datum: Oktober 2023

9.3 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 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 für das Plangebiet des TFNP Ost eine Entwicklungsfläche entlang der „Guester Straße“ berücksichtigt wurde. Entsprechend dieser Entwicklungsfläche können an dieser Stelle 15 – 20 Wohneinheiten in Form von offener Bauweise über den Eigenbedarf hinaus eingeplant werden.

Innerhalb des TFNP West wurde ebenfalls eine Entwicklungsfläche berücksichtigt. Dabei handelt es sich um die Flächen des Bebauungsplans Nr. 10 Gemeinde Weitenhagen. Auf diesen Flächen waren insgesamt 45 Wohneinheiten in offener Bauweise vorgesehen.

Das Integrierte Landkreisentwicklungskonzept Landkreis Vorpommern-Greifswald (ILEK VG)

Neben der Stadt Greifswald hat auch der Landkreis Vorpommern-Greifswald im Jahr 2016 ein Integriertes Entwicklungskonzept für sich erarbeitet. Mit diesem Konzept werden für die nächsten Jahrzehnte für die kreisangehörigen Ämter und Gemeinden Ziele und Prioritäten der zukünftigen Entwicklung dargelegt. Zudem gibt es für die Gemeinden wichtige Hilfestellungen zur Förderfähigkeit durch Maßnahmen der Europäischen Union. Als Ziele werden 29 Punkte aufgezählt, darunter als besonders gewichtete Ziele¹:

- „2.1 Erhalt und Steigerung der Attraktivität der Ortsbilder und ländlicher Bausubstanzen“
- „2.2 Zweckmäßige Zuordnung von Boden-, Grundstücks- und Gebäudeeigentum“

10. Planziele des Flächennutzungsplanes

Mit der Aufstellung des TFNP Ost werden folgende Ziele in der künftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Weitenhagen verfolgt:

- Darstellung der bestehenden Flächennutzung in den Gemarkungen Diedrichshagen und Guest
- Bauliche Verdichtung im Rahmen der Eigenentwicklung bzw. Bauerweiterung in der Entwicklungsfläche.
- Einbindung natürlicher Landschaftselemente in die gemeindliche Planung

¹ Vgl. Landkreis Vorpommern-Greifswald (Hrsg.). (2016). Integriertes ländliches Entwicklungskonzept für den Landkreises Vorpommern-Greifswald. Berlin/ Stralsund. S. 137 ff. und S. 199 ff.

- Beibehaltung der Funktionsmischung von Wohnen und kleinem Anteil an Gewerbe unter Berücksichtigung der räumlichen Trennung und Schutz der Wohnnutzung.
- Orientierung auf eigene Innenentwicklung durch die Bebauung der einzelnen Baulücken und der Entwicklungsfläche.
- Flächenvorsorge für energetische Flächennutzung.
- Förderung naturräumlicher Belange durch Sicherung weitläufiger Grün- und Waldflächen.

Die Flächennutzungsplanung verfolgt weiterhin das Ziel einer ökologisch orientierten Entwicklung der Gemeinde Weitenhagen, die insbesondere den Erhalt und die Erweiterung der bestehenden natürlichen Strukturen in ihrer Vielfalt beinhaltet.

11. Siedlungsstrukturkonzept

Das zugrundeliegende Konzept schließt an die vorherigen Kapitel an. Ausgehend vom vorhandenen Bestand und den ermittelten Bedarfen werden nachfolgend Lösungsansätze aufgezeigt.

11.1 Flächen für Land- und Forstwirtschaft

Forst- und Landwirtschaftsflächen belegen nahezu 80 % der Flächen in der Gemeinde Weitenhagen. Dabei sind die Flächen für die Landwirtschaft eher im Norden des Gemeindegebietes gelegen. Durch angestrebte Flächennutzungsänderung von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu Freiflächenphotovoltaik wird die Flächengröße für die Landwirtschaft um ca. 5% reduziert.

Große zusammenhängende Waldflächen bilden die östliche Grenze zum Stadtgebiet Greifswald sowie zu den Gemeinden Kemnitz, Hanshagen und Groß Kiesow. Auch südlich der Ortsteile Potthagen, Weitenhagen und Helmshagen I und II befinden sich große zusammenhängende Waldflächen. Zudem sind mehrere kleine Flächen durch Sukzession als Waldflächen kartiert worden. Dazu zählen die Flächen in Helmshagen II sowie in Weitenhagen angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 2. Darunter ist auch eine Fläche, die als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt war.

Als Bezugsquelle der Waldfläche liegt ein Auszug aus der Waldgrundkarte des Landesforstes M-V zugrunde.

11.2 Grünflächen

Grünflächen bilden mit 16 % einen erheblichen Anteil der Flächenbilanz im Plangebiet. Mit Ausnahme einer zusammenhängenden Fläche Dauergrünland an der westlichen Grenze des TFNP Ost liegen Grünflächen innerhalb der Ortsteile oder dispers zwischen den übrigen Flächen. Eine Grünfläche im Ortsteil Helmshagen I grenzt an den Bebauungszusammenhang. Sie besteht aus aufgelassenen Kleingärten und soll im Rahmen einer Arrondierung des Ortsteils als Wohnbaufläche dargestellt werden.



Abb. 8 Arrondierungsfläche Helmshagen I

Auf den Ackerflächen südlich des Ortsteils Diedrichshagen wurde aus demselben Grund eine Empfehlung für die Schaffung von Grünlandflächen um drei beieinander gelegene Sölle dargestellt. Eine weitere Fläche soll als Windschutzhecke zwischen den Ortsteilen Guest und Diedrichshagen dienen. Sie orientiert sich an einer historischen Wegeverbindung zwischen Diedrichshagen und der Stadt Greifswald. Nähere Informationen werden in der Strategischen Umweltprüfung erläutert.

Als Ergänzung der Sonderbaufläche für Pflegebedarfe soll anschließend eine parkähnliche Grünstruktur die Flächen der örtlichen Kapelle und den Renaturierungsflächen der ehemaligen Deponie verbinden.

11.1 Ausgenommene Flächen

Einzelne Flächen im Gemeindegebiet bedürfen hinsichtlich ihrer Nutzung eine weiterführende Abstimmung zwischen mehreren Akteuren. Vorgaben, Inhalt und Variationen sind auf anderer Ebene zu führen. Deshalb bleiben diese Flächen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen. Dabei handelt es sich um die ehemalige Kleingartenanlage im Ortsteil Klein Schönwalde. Sie befindet sich südlich des ehemaligen Gutshauses. Sie entspricht sichtbar nicht mehr einer Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung Kleingärten.

Eine weitere Teilfläche betrifft den Standort der Hochbehälter des ehemaligen Wasserwerkes nördlich des Ortsteils Diedrichshagen. Bis zur abschließenden Entscheidung über die zukünftige Nutzung, wird auch diese Fläche nicht dargestellt werden.

11.2 Gewerbliche Bauflächen

Als Reserve für weitere Gewerbeansiedlungen werden Flächen an dem bisherigen Gewerbestandort Helmhagen I ergänzt. An dieser Stelle wird ein Garagenkomplex überplant. Diese Ergänzungsfläche besitzt eine Flächengröße von ca. 2 ha und bildet einen Übergang zwischen den Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 14 Gemeinde Weitenhagen.



Abb. 9 Überplanter Garagenkomplex Helmhagen I; Quelle: IPO

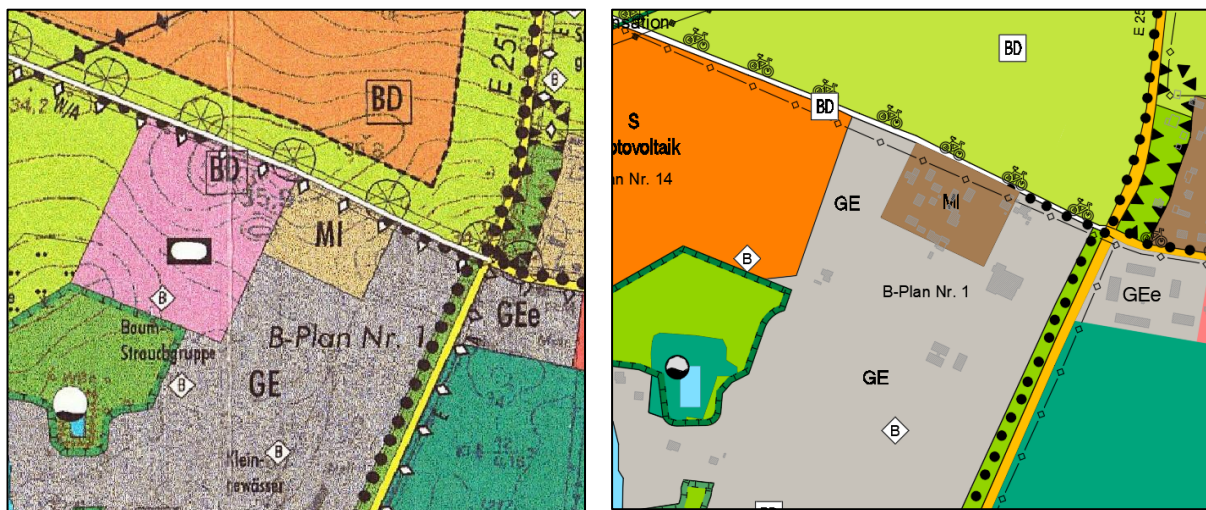


Abb. 10 Änderung der Darstellung Helmhagen I, links ist Bestand und rechts mit 1. Änderung

11.3 Gemeinbedarf

Flächen für kommunale Dienstleistungen sollen in den Gemeindehauptorten entstehen. Die Gemeindehauptorte bilden die Zentren der Gemeindeentwicklung. An zentral erreichbaren Orten werden Flächen für unterschiedliche Dienstleistungen bereitgestellt.

Die Darstellung in diesem Änderungsbereich hin zu einer Wohnbaufläche folgt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Östlich des Rodelbergs - Ortsteil Weitenhagen“ der Gemeinde Weitenhagen. Die Fläche findet sich im Entwurf zur Wohnbauflächenentwicklung des Stadt-Umland-Raumes Greifswald ihre Berücksichtigung als Entwicklungsfläche.

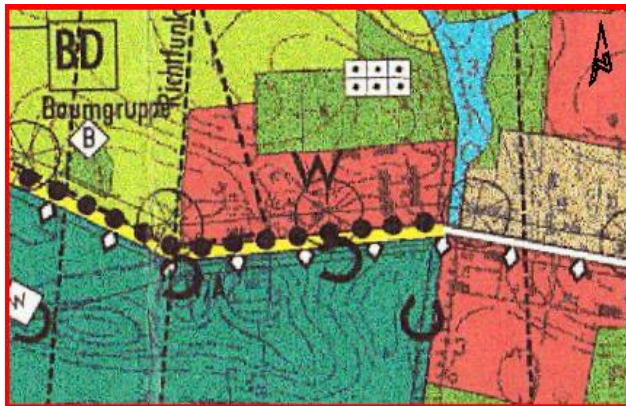


Abb. 12 Fläche "Potthäger Damm", Darstellung Bestand links und Fläche der 1. Änderung rechts

In diesem Bereich wird die Nachnutzung ehemaliger Kleingartenanlagen und Garagenstandorte gesichert. Für zukünftige Vorhaben stehen somit Flächenreserven der gemeindlichen Entwicklung im Bereich Wohnbau zur Verfügung.

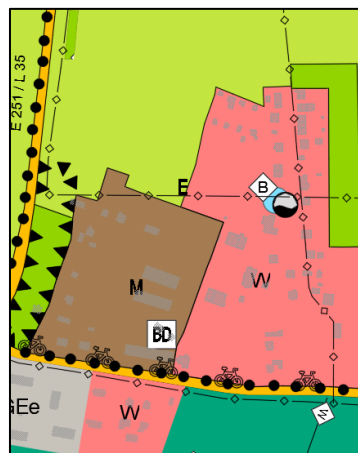
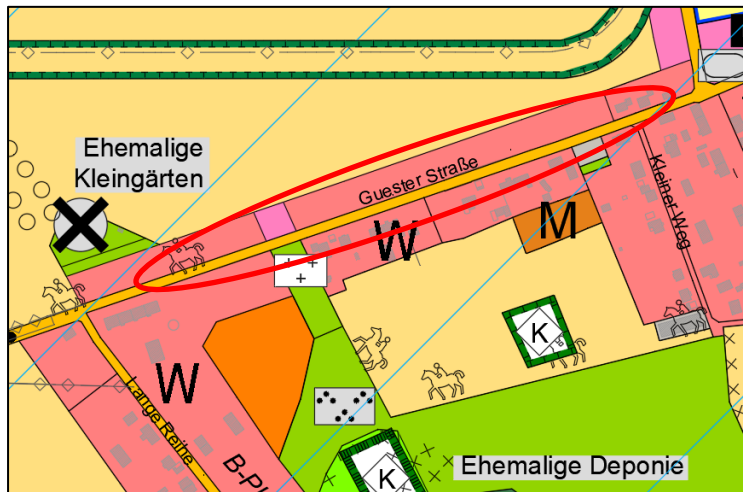


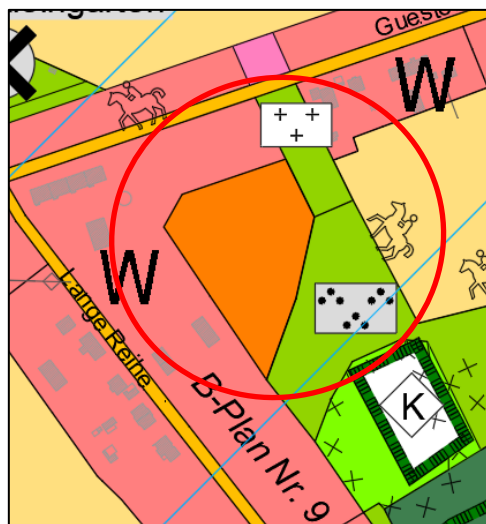
Abb. 13 Darstellung der Flächen "Helmshagen I Nord" mit Darstellung des Bestandes links und Flächen der 1. Änderung rechts

Dieser Änderungsbereich stellt eine Flächenreserve in Hinblick auf die gemeindlichen Entwicklungsabsichten im Bereich der Gewerbebauflächen dar. Da die angedachte Nutzung für den Gemeindebedarf und Sportzwecken im Hauptort realisiert werden soll, steht diese Fläche der weiteren Gewerbenutzung zur Verfügung.



Die geplante Wohnbaufläche stellt eine Ergänzungsfläche im Zuge des WoBaK dar. Hier können ca. 15-20 WE entstehen.

Abb. 14 Die Fläche, rot, Ortsteil Diedrichshagen in der Fassung des TFNP Ost; Ausschnitt



Diese Fläche wird Inhalt des Bebauungsplans Nr. 16 Gemeinde Weitenhagen. Neben der Wohnbaufläche soll auch ein Gebiet für Bebauung von Pflegebedarfen entstehen. Daran anschließend soll sich eine Grünfläche als Parkanlage erstrecken.

Abb. 15 Die Fläche „An der Kapelle“, rot umrandet, Ortsteil Diedrichshagen in der Fassung des TFNP Ost; Ausschnitt

Diese Fläche soll ergänzend zu den bestehenden Gemeinbedarfsflächen wirken und dient unterschiedlichen Zwecken.

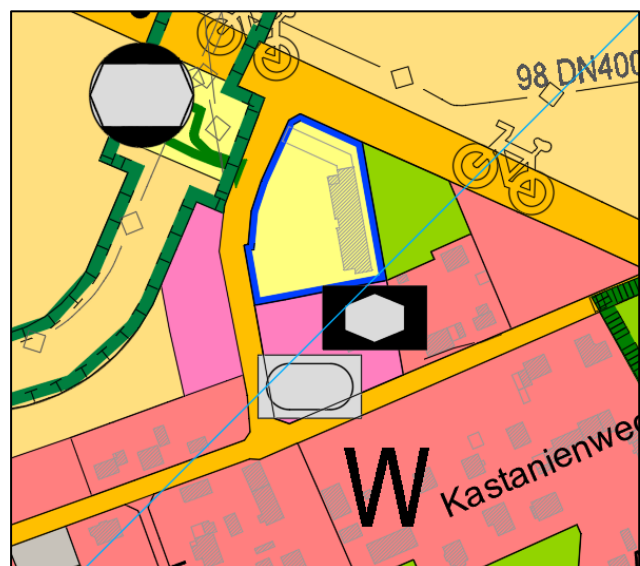


Abb. 16 Die Gemeinbedarfsfläche Ortsteil Diedrichshagen in der Fassung des TFNP Ost; Ausschnitt

11.6 Sonderbauflächen

Zur Deckung besonderer Bedarfe sind u.a. die großflächigen Sonderbauflächen für Photovoltaik entstanden. Die Flächen befinden zwischen dem Ortsteil Diedrichshagen und der Sonderbaufläche Tierheim, westlich und östlich des Ortsteils Klein Schönwalde sowie zwischen den Ortsteilen Helmshagen I und II.

Zur Eindämmung der mit naher Wohnnutzung als unvereinbar geltenden Windenergieanlagen wurde diese Sonderbaufläche aus dem TFNP West entfernt und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Zur Schaffung von Voraussetzungen eines Pflegestützpunktes wurde im Ortsteil Diedrichshagen eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Pflege eingeplant.

12. Auswirkungen

Durch die Änderung bzw. Ergänzung werden im Gemeindegebiet verschiedene Wirkungen erzielt werden.

Dem bereits vorhandenen Handlungsdruck im Bereich Wohnbedarfsvorsorge für die kommenden Jahre wird begegnet. Es werden Wohnbauflächen an geeigneter Stelle dargestellt. Einer Zersiedelung des Außenbereichs wird entgegengewirkt. Perspektivisch soll der Schutz vorhandener Bebauung gestärkt werden.

Die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Pflege ist ein erster Schritt zur Abdeckung des voraussichtlich ansteigenden Bedarfes für Pflegeeinrichtungen damit zusammenhängender Einrichtungen.

Die Gemeinde Weitenhagen wird ihren Anteil an Maßnahmen des Umbaus der Energieinfrastruktur leisten. Möglich wird dies durch die Darstellung von Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung Photovoltaik.

Umweltbelange werden nicht nur geschützt, sondern werden durch weitere Maßnahmenvorschläge unterstützt bzw. ausgebaut.