

Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern Landhagen - Der Amtsleiter -

17489 Greifswald, Schuhagen 3
Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de

15. März 2022			
ZST	0/00	FIN	BA/LI



Gemeinde Weitenhagen
über Amt Landhagen
Theodor-Körner-Str. 36
17498 Neuenkirchen

Bearbeiter: Herr Szponik
Telefon: 03834 514939 22
E-Mail: david.szponik@afrlvp.mv-regierung.de
AZ: 110 / 506.4.099.1 / 3_110/00
Datum: 25.02.2022

Ihre Zeichen

Ihr Schreiben vom
20.10.2021

15. MRZ. 2022

NR

nachrichtlich:

- Landkreis Vorpommern-Greifswald
- WM M-V, Abt. 7

1. Ergänzung und 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Weitenhagen, Landkreis Vorpommern-Greifswald

(Posteingang: 25.10.2021; Entwurfsstand: 02/2021)

hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Aufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet wird raumordnerisch begrüßt, da die Gemeinde so die Möglichkeit hat, voraussehbare Bedürfnisse für das gesamte Gemeindegebiet städtebaulich zu ordnen und nach Abstimmung mit betroffenen Akteuren die zukünftige Gemeindeentwicklung planungsrechtlich vorzubereiten. Die Planunterlagen sind in die Teile „Ost“ für den Bereich der Altgemeinde Weitenhagen und „West“ für die eingemeindeten Ortsteile Guest und Diedrichshagen unterteilt. Im Teil „Ost“ soll der wirksame Flächennutzungsplan für 5 Bereiche geändert werden. Im Teil „West“ bestand bislang kein Flächennutzungsplan, sodass es sich für den Bereich um eine Neuaufstellung handelt.

1. Anforderungen an die Planunterlagen Insgesamt

Allgemeine Hinweise

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016) ist die Gemeinde Weitenhagen dem Stadt-Umland-Raum von Greifswald zugeordnet und nimmt keine zentralörtliche Funktion wahr. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist dabei zunächst auf den Eigenbedarf zu beschränken (Ziel 4.2 (2) LEP 2016). Wohnbaubedarfe aus der Kernstadt Greifswald werden im Entwurf 12/2019 „Wohnungsbauentwicklungskonzept des Stadt-Umland-Raums von Greifswald“ gemäß (Ziel 4.2 (3) LEP 2016) festgelegt. Bitte gehen Sie bei der planerischen Betrachtung des Flächennutzungsplans davon aus, dass die im Flächennutzungsplan angegebenen Wohneinheiten und Wohnformen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, durch geeignete Festsetzungen, planungsrechtlich zu sichern sind.

Aufgrund der raumbedeutsamen Inhalte der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Flächennutzungsplans, ist die Planung zwingend im Einvernehmen mit der Kernstadt Greifswald (Ziel 3.3.3 (2) LEP 2016) abzustimmen.

Wohnbauflächen

Der Bedarf ist für das gesamte Gemeindegebiet zu ermitteln und zu benennen (Wohneinheiten, Wohnformen sowie der Flächenbedarf). Es ist zwischen dem Eigenbedarf und dem Bedarf für die Kernstadt Greifswald zu unterscheiden.

Für das gesamte Gemeindegebiet sind die Wohnbauflächenpotentiale (Möglichkeiten der Nachverdichtung sowie Kapazitäten aus Bebauungsplänen) zu erheben und dem ermittelten Eigenbedarf gegenüberzustellen.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist im Sinne einer „Innen- vor Außenentwicklung“ vorrangig auf den Gemeindehauptort beziehungsweise auf städtebaulich begründete Standorte zu lenken. Dabei ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen nur möglich, wenn die Innenentwicklungspotentiale nachweislich ausgeschöpft sind.

2. Raumordnerische Bewertung für den Planteil „Ost“

Wohnbauflächen

Die Wohnbauflächendarstellungen erfassen den Bestand sowie Verdichtungen, Arrondierungen und Erweiterungen. Entsprechend der o. g. Anforderungen sind die Entwicklungspotentiale zu untersuchen, zu benennen und in eine Bilanzierung für das gesamte Gemeindegebiet einzustellen.

Die Wohnbauflächendarstellung in den Ostteilen Diedrichshagen sowie Guest geht über die ortsübliche straßenbegleitende Wohnbebauung hinaus. Ich bitte darum klarzustellen, ob hier auch Entwicklungen in zweiter Reihe vorgesehen sind. Dementsprechend sind die möglichen Entwicklungspotentiale zu erfassen und städtebaulich zu begründen. Das gilt insbesondere für die Darstellungen im Ortsteil Guest südlich der Straße „Gutshof“ sowie im Ortsteil Diedrichshagen entlang der „Guester Straße“ sowie der Straße „Lange Reihe“.

Die Entwicklungsfläche im Ortsteil Diedrichshagen, nördlich der Guester Straße, entspricht den Inhalten des Entwurfs 12/2019 „Wohnungsbauentwicklungskonzept des Stadt-Umland-Raums von Greifswald“.

Gewerbeflächen

Die Darstellungen der gewerblichen Bauflächen orientieren sich überwiegend am Bestand und sind raumordnerisch nachvollziehbar.

Sonderbauflächen

Die Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Gartenbau“, „Solarpark“ und „Tierheim“ orientieren sich am Bestand und sind raumordnerisch nachvollziehbar.

3. Raumordnerische Bewertung für den Planteil „West“

Änderungsbereich Nr. 1:

Im Ortsteil Weitenhagen sollen neue Wohnbauflächen (3,6 ha) für 45 Wohneinheiten entwickelt werden.

Diese Entwicklung wird aus dem Entwurf 12/2019 „Wohnungsbauentwicklungskonzept des Stadt-Umland-Raums von Greifswald“ abgeleitet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Östlich des Rodelbergs – Gemeinde Weitenhagen“ wurde der Planung mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 27.05.2021 bereits zugestimmt.

Änderungsbereich Nr. 2:

Im Ortsteil Helmshagen II soll der Siedlungsbestand durch neue Wohnbauflächendarstellungen für insgesamt bis zu 15 neue Wohneinheiten ergänzt sowie in den Außenbereich erweitert werden.

Eine kleinteilige Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur entspricht grundsätzlich der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts-

und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) LEP 2016. Aufgrund der fehlenden Infrastrukturausstattung ist für den Ortsteil Helmshagen II die Wohnbauflächendarstellung auf ein notwendiges Maß der Nachverdichtung zu beschränken. Auf Erweiterungsflächen ist, zu Gunsten einer stärkeren Entwicklung des Gemeindehauptortes, zu verzichten. Dazu sind die Entwicklungspotentiale zu benennen und in der Gesamtbilanzierung des gemeindlichen Eigenbedarfs zu berücksichtigen. Eine Überplanung der Waldflächen innerhalb der östlichen Ortsstruktur widerspricht den Grundsätzen 5.1.4 (1) und (4) RREP VP und wird raumordnerisch nicht mitgetragen.

In der Planbegründung wird für diesen Bereich angekündigt, dass die Darstellung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Windkraft“ in eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt werden soll. In der Planzeichnung wird jedoch weiterhin eine Sonderbaufläche dargestellt. Bevor hier eine landesplanerische Bewertung erfolgen kann bitte ich um Klarstellung, was in diesem Bereich Gegenstand der Änderung ist.

Änderungsbereich Nr. 3:

Im Gemeindehauptort Weitenhagen/Potthagen soll eine durch Kleingärten genutzte Fläche (3,8 ha) als Wohnbaufläche für bis zu 17 Wohneinheiten entwickelt werden. Aufgrund der Vornutzung sowie der städtebaulichen Anbindung ist der Standort aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Ich bitte jedoch um Begründung des Wohnbaupotentials für diesen Standort sowie um Berücksichtigung der möglichen Wohneinheiten und Wohnformen in der Gesamtbilanzierung des gemeindlichen Eigenbedarfs.

Änderungsbereich Nr. 4:

Im Ortsteil Klein Schönwalde soll die Wohnbauflächendarstellung dem Bestand angepasst und auf Ackerflächen erweitert werden. Klein Schönwalde ist überwiegend durch aktive Kleingartennutzungen geprägt. Die Dauerwohnnutzungen sind räumlich konzentriert und von den Kleingartennutzungen abgrenzbar. Eine Wohnbauflächendarstellung, die ausschließlich den Bestand erfasst ist raumordnerisch nachvollziehbar. Eine Erweiterung der Wohnbauflächendarstellung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen widerspricht dem Grundsatz 3.1.4 (1) RREP VP zu Landwirtschaftsräumen und wird auch aufgrund der fehlenden Infrastrukturausstattung raumordnerisch nicht mitgetragen.

Änderungsbereich Nr. 5:

Im Ortsteil Helmshagen I soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportliche Zwecke“ (5,4 ha) in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden. Grundsätzlich ist eine Erweiterung in Anbindung an bestehende Gewerbeflächen siedlungsstrukturell nachvollziehbar. Aufgrund der Flächengröße ist der Bedarf für die geplante Erweiterung gemäß Grundsatz 4.1 (5) RREP VP zu begründen.

4. Zusammenfassung

Unter Beachtung der zuvor genannten Anforderungen kann die 1. Ergänzung und 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit den Zielen der Raumordnung in Vereinbarkeit gebracht werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



David Szponik

