

1. Änderung des Flächennutzungsplanes
i. V. m. Bebauungsplan Nr. 6 „Chausseesiedlung West“

Gemeinde Hinrichshagen

Begründung zum Vorentwurf

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

Im Auftrag der IPO Unternehmensgruppe GmbH

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Bemerkungen zum Verfahren.....	4
3. Gesetzliche Grundlagen	4
4. Räumlicher Änderungsbereich	5
5. Übergeordnete und örtliche Planungen	5
5.1. Landes- und Regionalplanung	5
5.2. Flächennutzungsplanung.....	6
6. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	8
7. Planungsalternativen	9
8. Auswirkungen.....	9

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Hinrichshagen, historisch bedingt mit einer dispersen Siedlungsverteilung, verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) mit Rechtskraft vom 01.12.2003. Der Änderungsbereich betrifft den Ortsteil Hinrichshagen Chausseesiedlung im äußersten Nordosten des Plangebietes. Der Bereich der Chausseesiedlung ist bereits seit 70 Jahren Gegenstand von Tendenzen, die eine Verdichtung der Baustrukturen zur benachbarten Stadt Greifswald befördern. Am Standort des Änderungsbereiches soll der Bebauungsplan Nr. 6 „Chausseesiedlung West“ realisiert werden. Im Zuge dieses Vorhabens wird die Flächennutzung den aktuellen Vorstellungen der Gemeindeentwicklung in diesem Bereich angepasst werden.

Folgende wesentliche Planungsziele bilden das Grundgerüst dieser Änderung des Flächennutzungsplans:

- Planerische Sicherung eines Standortes für umfangreiche Betreuungseinrichtung
- Versorgung des Gemeindegebietes und der Stadt Greifswald mit medizinischen Dienstleistungen und sozialer Infrastruktur in Rücksprache mit der Stadtverwaltung der Stadt Greifswald
- Eine Abgestimmte Flächennutzungsplanung mit der benachbarten Stadt Greifswald
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Erarbeitung einer Strategischen Umweltprüfung

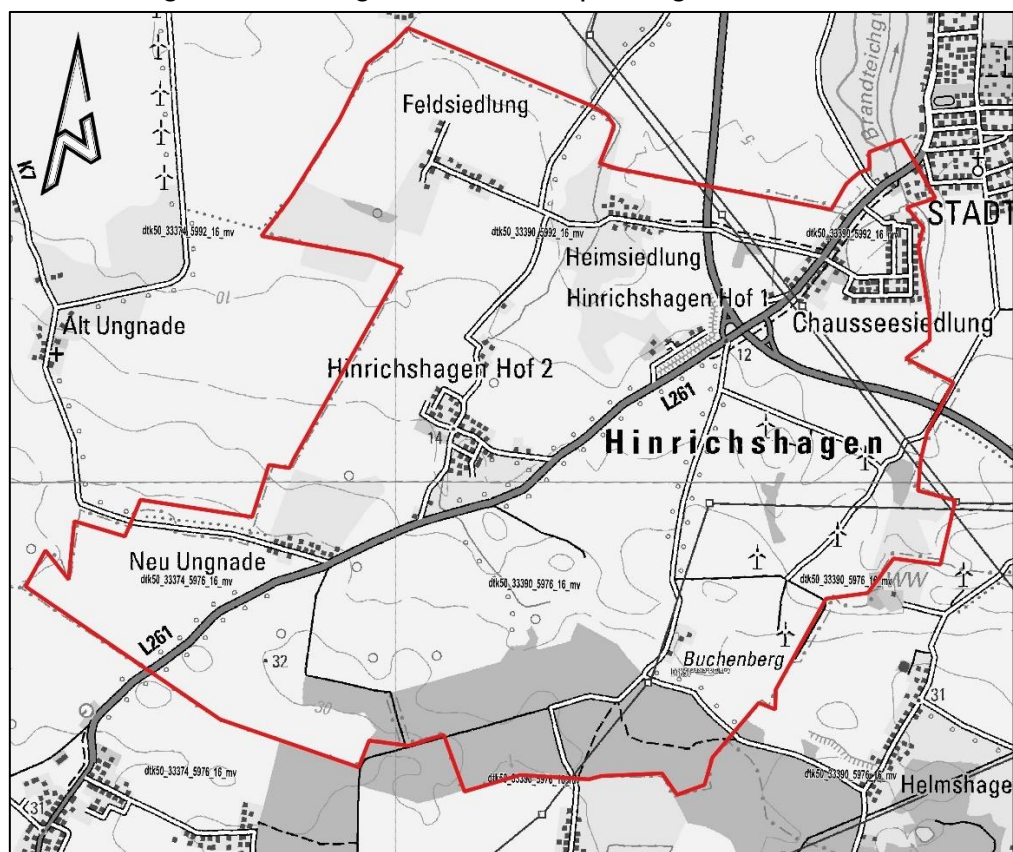


Abbildung 1 Die Gemeinde Hinrichshagen (rot umrandet) über der Digitalen Topographischen Karte des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Übersicht

2. Bemerkungen zum Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Hinrichshagen wurde durch die Gemeindevertretung am 04.11.2020 gefasst und noch nicht bekannt gemacht.

Entsprechende Anmerkungen zum Untersuchungsumfang sollten mit dem Eingang der Stellungnahmen auf die Planungsanzeige vom 23.09.2020 eingeholt werden.

Angestrebt ist ein zweistufiges Aufstellungsverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und Abs. 2 bzw. 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.

3. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts zuletzt geändert am. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 mit letzter Änderung vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. /344), geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

4. Räumlicher Änderungsbereich

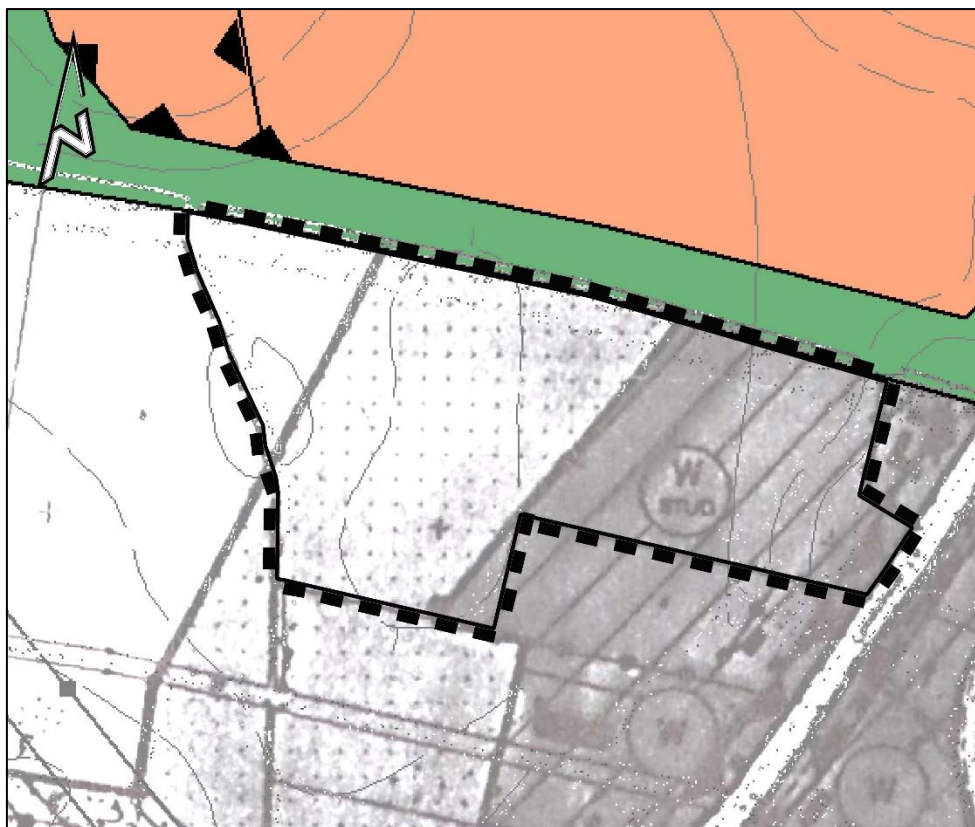


Abbildung 2 Übersicht Geltungsbereich der 2. Änderung vor dem FNP Gemeinde Hinrichshagen und dem FNP der Stadt Greifswald

Der Änderungsbereich des FNP befindet sich in der Gemeinde Hinrichshagen in der Gemarkung Hinrichshagen und der Flur 3. Durch den Geltungsbereich wird das Flurstück 9/1 geändert dargestellt. Er befindet sich ganz im Nordosten des Gemeindegebietes und grenzt unmittelbar an die Nachbarstadt Greifswald. Des Weiteren grenzt im Norden, Westen und Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Osten grenzt er an die Landestraße L 261 „Chausseestraße“ sowie straßenseitige Bestandsbebauung im Südosten bzw. Nordosten. Dabei handelt es sich um Wohnbebauung (Nordosten) und eine Werkstatt für Kraftfahrzeuge (Südosten). Der Änderungsbereich umfasst einen Bereich von ca. 4,6 ha.

5. Übergeordnete und örtliche Planungen

5.1. Landes- und Regionalplanung

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

Des Weiteren sind Teile des Gemeindegebietes als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie als Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung für Ton festgelegt. Zudem befindet

sich teilweise ein Eignungsgebiet für Windenergieanlagen am östlichen Rand der Gemeinde.

5.2. Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde besitzt seit Ende 2003 einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Für das Plangebiet sind zwei unterschiedliche Darstellungen festgelegt. Von der Straßenbegrenzungslinie ausgehend ist bis zu 163 m Tiefe eine Wohnbaufläche mit Zweckbestimmung „Studentisches Wohnen“ dargestellt. „Das ausgewiesene Gebiet gestattet die Errichtung von 100 ... 120 studentischen Wohneinheiten.“¹ Die übrige Teilfläche wurde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit diesem Alter von dreizehn Jahren ist eine Aktualisierung des FNP erforderlich. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass diese angenommene Höhe der Wohneinheiten kommentarlos übernommen werden kann. Gleichwohl muss diese Planungsgrundlage zumindest als Orientierung eine Berücksichtigung finden.

Auch die unmittelbar angrenzende Stadt Greifswald besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Daraus lässt sich entnehmen, dass das Plangebiet an die zukünftige Entwicklungsabsichten der Stadt in diesem Gebiet nahtlos anknüpft. Ein Konflikt mit den Planungen der Stadt Greifswald ist deshalb nicht gegeben.

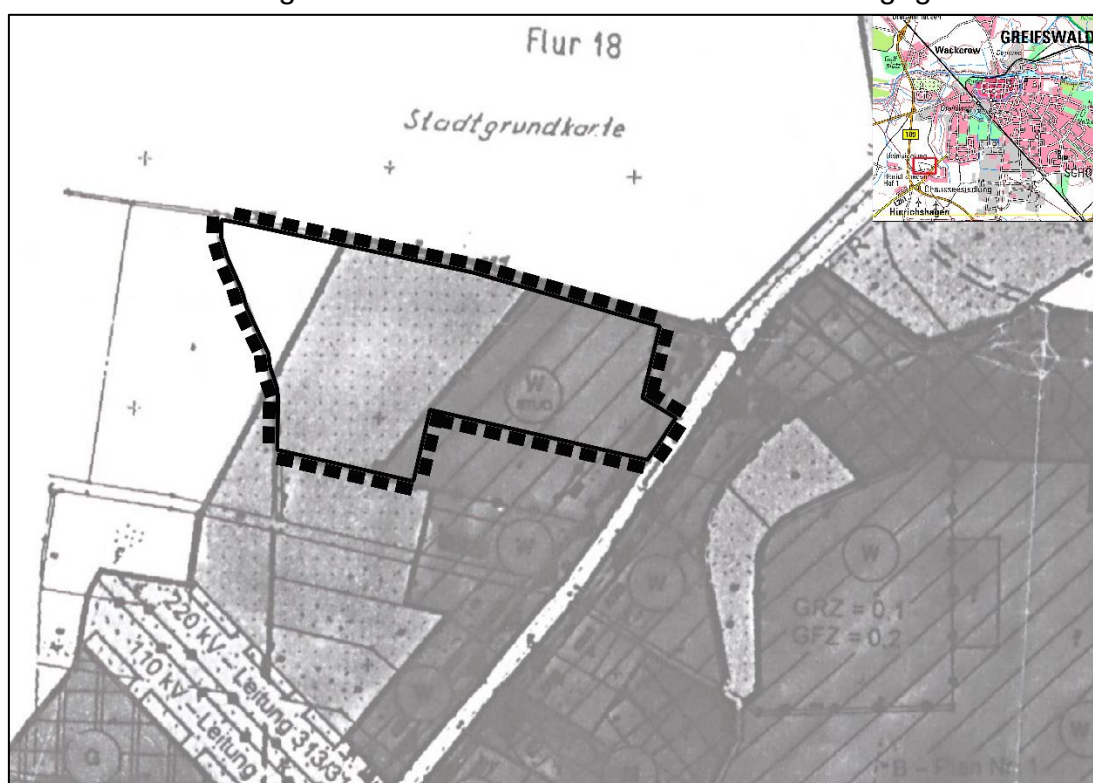


Abbildung 3 Derzeitiger Flächennutzungsplan und 2. Änderungsbereich

¹ Siehe: Seite 10 Flächennutzungsplan der Gemeinde Hinrichshagen – Erläuterungsbericht zum überarbeiteten FNP-Entwurf unter Berücksichtigung der Ergebnisse der ersten bis dritten öffentlichen Auslegung und TÖB-Beteiligung, sowie Einarbeitung des Abwägungsergebnisses zur abschließenden vierten Auslegung und TÖB-Beteiligung. 2003

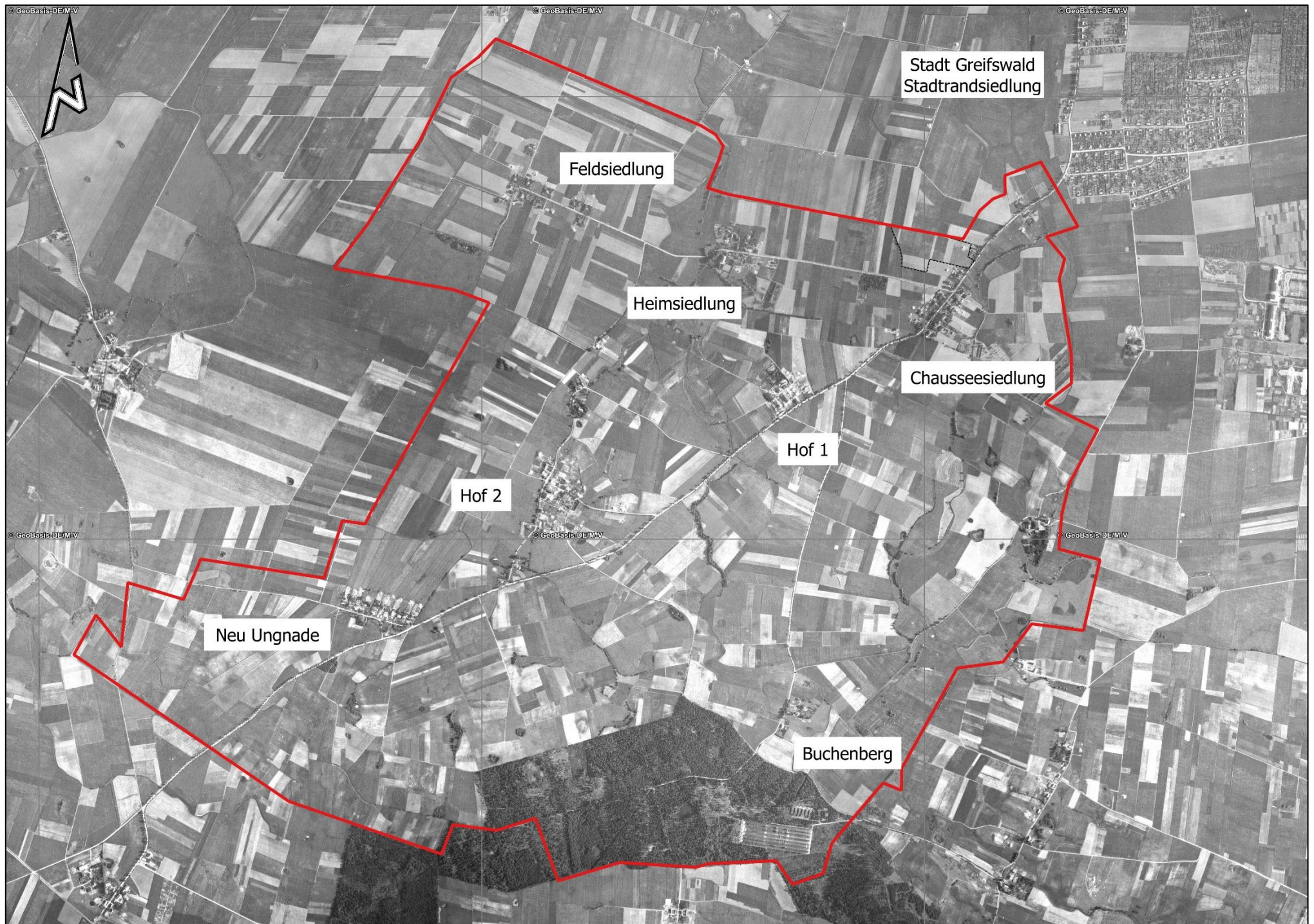


Abbildung 4 Das Gemeindegebiet (rot) mit Lage der Ortsteile, DOP 1953

6. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Besiedlungsspuren im Gemeindegebiet sind bis zur nordischen Bronzezeit dokumentiert. Schriftliche Quellen zum Gemeindegebiet beginnen erst ab dem Mittelalter. Bereits zu Ende des 17. Jahrhunderts entwickelten sich der Dorfkern, heute Hinrichshagen Hof 2 und der ehemalige Freischulzenhof, heute Hinrichshagen Heimsiedlung, unabhängig voneinander. Als Universitätsgut wurde das Gemeindegebiet mehrfach geteilt und an verschiedene Pächter vergeben. Die heutige Heimsiedlung wechselte als Rittergut mehrfach die Besitzer. Zu Ende der 1940er Jahre des 20. Jahrhunderts wurde nach der Bodenreform 45 „Neubauernstellen“ angesiedelt. Zu diesem Zeitpunkt ist bereits die Feldsiedlung nachweisbar und Hinrichshagen Chausseesiedlung erfuhr dadurch ihren baulichen Ansatz. Von Norden rückte zu diesem Zeitpunkt zudem die Stadtrandsiedlung der Stadt Greifswald an das Plangebiet heran. In den 1980er Jahren war Hinrichshagen Chausseesiedlung beidseitig der Chausseestraße etabliert. In den 1990er Jahren verdichtete sich die Bebauung entlang der Chausseestraße weiter in Richtung des Stadtgebiets Greifswald. Der vorläufige Abschluss in diese Richtung bildet das Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 „Chausseesiedlung“ mit seiner derzeit 1. Änderung aus dem Jahr 2016 sowie seiner praktischen „1. Ergänzung“ in Form des Bebauungsplanes Nr. 5 „An der Langen Straße“ 2017. Weitere Entwicklungen waren die Errichtung der Greifswalder Umgehungsstraße als Bundesstraße B 109 zu Beginn der 2000er Jahre und der weitere Ausbau der Stadtrandsiedlung nach Süden. Dies führte zu einem stärkeren Bauzusammenhang von Hinrichshagen Chausseesiedlung mit der Stadt Greifswald und einer weiteren Abgrenzung zu den übrigen Ortsteilen der Gemeinde. Waren noch in den 1980er Jahren die jeweiligen Ortsteile untereinander ausgeglichen in Hinsicht auf Einwohnerzahl und Nutzflächen, so bildete sich spätestens in den 1990er Jahren ein deutlicher Schwerpunkt auf die Chausseesiedlung mit einer überwiegenden Wohnnutzung. Seit Dezember 2003 existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. Das Plangebiet war über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg als landwirtschaftliche Fläche in Nutzung.

Aus der Abbildung 4 lässt sich die Gemeindeentwicklung der letzten dreißig Jahre sehr gut verfolgen. Nach einer Ausgangszahl von ca. 300 Einwohnern zu Beginn der 1990er Jahre stieg diese Zahl mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1 sehr stark an. In den Folgejahren zwischen 2000 und 2015 blieb dieser Wert relativ konstant um die 800 Einwohner. Während dieses Zeitraumes ist auch ein ausgeprägt positiver Geburten-Saldo zu verzeichnen. Ab 2015 bis zur Gegenwart ist ein weiterer Anstieg auf die derzeitigen ca. 900 Einwohner festzustellen.

Im Bereich der 20- bis 30-jährigen ist ein deutlicher Einschnitt der Einwohnerentwicklung feststellbar. Dieser entspricht einem Geburtenrückgang in den 1990er Jahren. Den Großteil der Einwohner bildet dabei die Gruppe der 50- bis 60-jährigen.

7. Planungsalternativen

Der Geltungsbereich in der vorliegenden Fassung ist einheitlich als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung dargestellt. Diese einheitliche Darstellung spiegelt die vielfältigen Nutzungsformen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Chausseesiedlung West“ nicht vollständig wider. Möglich wäre dementsprechend auch eine kleinflächige Ausgestaltung nach angestrebter Nutzung. Aufgrund der Kleinteiligkeit der resultierenden Flächen und des Charakters des Erschließungsträgers als soziale Einrichtung für das gesamte Plangebiet, wird davon abgesehen.

8. Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Hinrichshagen geschaffen und die beabsichtigte Flächennutzung des Gemeindegebietes aktualisiert. Diese Form der Nutzung schließt auch an die angestrebte Nutzung der Nachbargemeinde Stadt Greifswald an, bzw. schließt die Nutzung in Richtung der landwirtschaftlichen Fläche nach Westen ab.