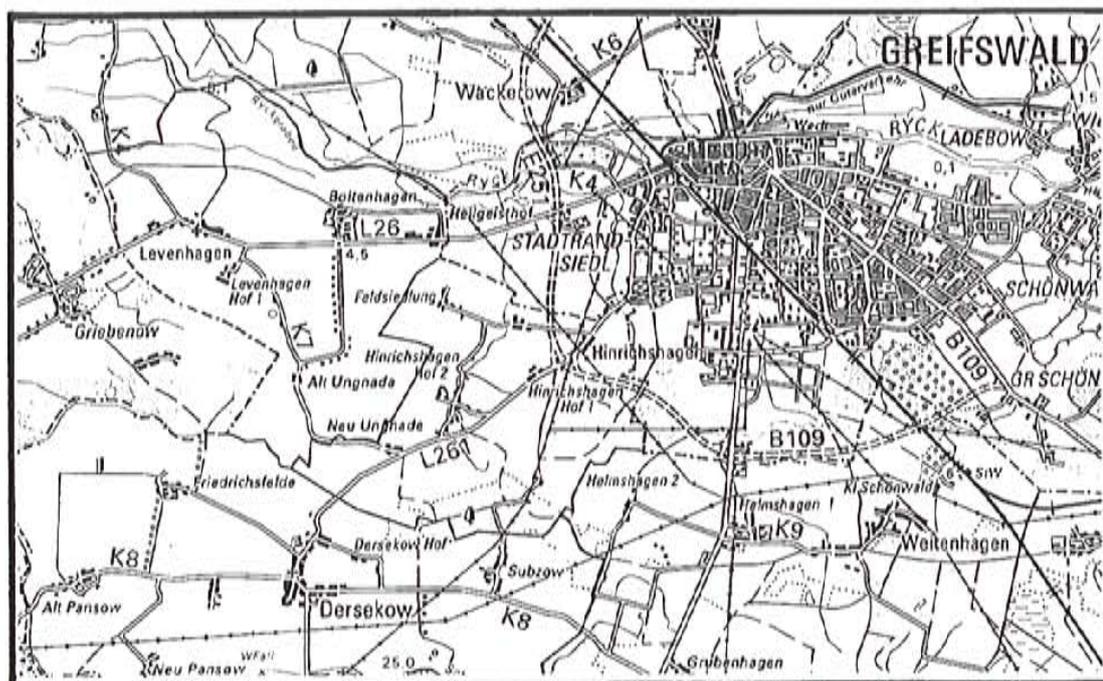


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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



Auftraggeber: Gemeinde Hinrichshagen
über Amt Landhagen
Theodor – Körner – Straße 36
17498 Neuenkirchen

Bearbeiter: Projektentwicklung HARM GmbH & Co. KG
Fontanestraße 8
17192 Waren (Müritz)

Inhalt

1. Allgemeines

- 1.1 Kurzbeschreibung des Planungsgebietes
- 1.2 Beschluß zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes
- 1.3 Arbeitsunterlagen

2. Bestandsaufnahme und Analyse des Zustandes

- 2.1 Bevölkerung
- 2.2 Bebauung
- 2.3 Verkehr und stadttechnische Infrastruktur
- 2.4 Natur und Landschaft
- 2.5 Fachprognosen über die voraussichtliche Entwicklung

3. Ziele der Planung

4. Erläuterungen zum Entwurf des Flächennutzungsplanes (nach § 5 BauGB)

- 4.1 Bauflächen und Baugebiete
- 4.2 Flächen für den Gemeinbedarf und Ausstattung des Gemeindegebietes mit gesellschaftlichen Einrichtungen und Anlagen
- 4.3 Flächen für den Verkehr
- 4.4 Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Grünflächen
- 4.6 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes
- 4.7 Wasserflächen und Trinkwasserschutzgebiete
- 4.8 Flächen für die Gewinnung von Erden
- 4.9 Flächen für Landwirtschaft und Forstwirtschaft
- 4.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 4.11 Flächen mit Altlasten und Altlastenverdachtsflächen
- 4.12 Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nachrichtliche Übernahme von Hinweisen der Träger öffentlicher Belange

5. Flächenbilanz

6. Begründung weiterer Gebietsausweisungen mit Erklärungsbedarf

7. Empfehlungen für die weitere Gemeindeentwicklung

1. Allgemeines

1.1 Kurzbeschreibung der Gemeinde

Die Gemeinde Hinrichshagen liegt süd – südwestlich der Hansestadt Greifswald an der Landstraße erster Ordnung 28 (L 261), die von Greifswald nach Loitz führt. Hinrichshagen besteht aus sechs Ortsteilen mit dörflicher Struktur.

- Chausseesiedlung
- Hof I
- Hof II
- Feldsiedlung
- Heimsiedlung
- Neu Ungrnade

In der Gemeinde leben insgesamt 829 Einwohner, (Stand 31.12.2001).

Die Einwohnerzahl ist in den zurückliegenden Jahren angestiegen.

Die Gemeinde ist durch weitläufige landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünflächen, in denen die Ortsteile eingebettet sind, geprägt.

Aufgrund der relativen Eigenständigkeit der Ortsteile ist ein Dorfkern in der Gemeinde nicht vorhanden.

Das Ortsbild der Gemeinde Hinrichshagen ist überwiegend von 1 – 2-geschossiger Einzelhausbebauung geprägt.

Entstehungsgeschichte der Gemeinde

Im Mittelalter wird Hinrichshagen als Hinrikeshagen 1248 urkundlich erwähnt.

Seit 1248 war Hinrichshagen im Besitz des Klosters Eldena.

Teile des Dorfes waren in den folgenden Jahrhunderten in Privatland übergegangen, aus dem die Stadt Greifswald kurz vor der Säkularisation des Klosters 1532 einen Acker „Herrenhufen“ von 23 Morgen Größe für 630 Mark ankaupte.

Die pommerschen Herzöge vergaben den Freischulzenhof in Hinrichshagen dem Amthauptmann in Eldena, Achatius von Rhaden, als Lehn und verpfändeten ihm als Sicherheit für ausstehende Besoldung und getane Vorschüsse die 16 ½ Hufen des Dorfes.

Nach dem Übergang des Amtes Eldena in den Besitz der Universität, setzte diese sich durch einen Prozeß mit den zahlungsunfähigen Erben von Rhadens in den Besitz des Dorfes.

Nur der Freischulzenhof wurde nicht zurückgegeben und wechselte seitdem als Rittergut „Hinrichshagen Hof“ mehrfach den Besitzer.

Die Universität Greifswald hatte 1816 Pachthöfe von 50 – 90 ha Größe neben einigen Kleinstellen gebildet. Etwa 50 Jahre später sind es nur noch 4 Höfe über 100 ha, die bis 1925 zu 2 Höfen mit 192 bis 219 ha zusammengelegt wurden, neben denen 4 Kleinstellen zwischen 3 und 10 ha bestanden.

Aus den beiden genannten Höfen gingen nach der Bodenreform 45 Nebenstellen von 8 – 10 ha Größe hervor. 1953 und 1960 wurden dann Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften (LPG) Typ I gegründet. Sie gingen später zum LPG – Typ III über.

1.2 Beschluß zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeindevertretung faßte den Beschluß zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes am 30.04.1992.

1.3 Arbeitsunterlagen

- Topographische Karte 1 : 10000, Ausgabe 1999
- Flurkarten Hinrichshagen
 - . Ortsteile Hof I, II, Chausseesiedlung, Feldsiedlung, Heimsiedlung
- Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der TÖB – Beteiligung 1993
- Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der TÖB – Beteiligung 1993
- Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der TÖB – Beteiligung 1994
- Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der TÖB – Beteiligung 2000
- Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der TÖB – Beteiligung 2002

2. Bestandsaufnahme und Analyse des Zustandes

2.1 Bevölkerungsstruktur und Einwohnerentwicklung

Bevölkerungsstruktur

Nach Angaben des Amtes Landhagen weist die Gemeinde zum 24.05.2002 folgende Einwohnerstatistik für die Ortsteile aus:

| | |
|----------------------|--------|
| | gesamt |
| Chausseesiedlung | 424 |
| Feldsiedlung | 48 |
| Heimsiedlung | 48 |
| Hinrichshagen Hof I | 69 |
| Hinrichshagen Hof II | 195 |
| Neu Ungnade | 45 |
| | <hr/> |
| | 829 |
| | <hr/> |

Quelle: Einwohnermeldeamt Amt Landhagen

Die Altersstruktur stellt sich über alle Gemeindeteile wie folgt dar (Stichtag 31.12.2000).

| | männlich | weiblich | gesamt |
|---------------|----------|----------|--------|
| 01 – 05 Jahre | 11 | 11 | 22 |
| 06 – 10 Jahre | 14 | 10 | 24 |
| 11 – 15 Jahre | 46 | 34 | 80 |
| 16 – 20 Jahre | 52 | 47 | 99 |
| 21 – 25 Jahre | 39 | 22 | 61 |
| 26 – 30 Jahre | 17 | 10 | 27 |
| 31 – 35 Jahre | 33 | 41 | 74 |
| 36 – 40 Jahre | 56 | 46 | 102 |
| 41 – 45 Jahre | 38 | 38 | 76 |
| 46 – 50 Jahre | 37 | 42 | 79 |
| 51 – 55 Jahre | 23 | 29 | 52 |
| 56 – 60 Jahre | 21 | 23 | 44 |
| 61 – 65 Jahre | 27 | 14 | 41 |
| 66 – 70 Jahre | 11 | 7 | 18 |
| 71 – 75 Jahre | 8 | 6 | 14 |
| 76 – 80 Jahre | 4 | 7 | 11 |
| 81 – 85 Jahre | - | 3 | 3 |
| 86 – 90 Jahre | 1 | - | 1 |
| über 90 | - | 1 | 1 |
| | 438 | 391 | 829 |

Das Durchschnittsalter beträgt zu diesem Zeitpunkt 36,2 Jahre.
Gemeldet sind zudem 38 Personen mit Nebenwohnsitz.

Quelle: Amt Landhagen vom 07.02.2002

2.2 Bebauung

Das Ortsbild der Gemeinde ist durch ein- und zweigeschossige Bebauung in Einzelhausform bestimmt.

Die Einzelhäuser verfügen zum großen Teil über große Höfe; die Grundstücke sind häufig 1.000 m² und mehr groß und mit Stallungen zusätzlich bebaut, bzw. gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt.

Die Chausseesiedlung, Hof I, Heimsiedlung, Feldsiedlung sowie Neu – Ungnade sind typische Straßendörfer, bei denen die Gebäude auch überwiegend traufständig zur Straße stehen. Innerhalb der Ortsteile sind nur noch wenig Baulücken vorhanden, die im Falle einer Bebauung zur Stärkung der Ortslage beitragen können.

Ein Ortskern oder Zentrum ist in der Gemeinde nicht erkennbar und ist am ehesten quantitativ der Chausseesiedlung zuzuschreiben.

Dieser Ortsteil profitiert insbesondere aus seiner unmittelbaren Angrenzung an die hier ebenfalls bebauten Bereiche der Nachbargemeinde Greifswald und seiner vorzüglichen verkehrlichen Anbindung an die Stadumfahrung der Hansestadt.

Die Gemeinde ist nur spärlich mit Gemeinbedarfsflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen ausgestattet.

Der Ortsteil Hof II verfügt über ein Gemeindebüro und ein ländliches Kulturhaus. Hier dokumentiert sich eine bescheidene Zentralität dieses Ortsteiles aus der Vergangenheit, die trotz der quantitativ stärkeren Entwicklung der Chausseesiedlung als Trend bis in die Gegenwart fortbesteht. Im Ortsteil Hof II existiert eine Einrichtung der Feuerwehr.

Verkaufsstellen, Arztpraxen, Gaststätten, Hotels / Pensionen und Kindertagesstätten sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die Kinder werden in Greifswald und Dersekow beschult.

Es gibt in der Gemeinde Hinrichshagen ein Kinderheim der Diakonie (Heimsiedlung). Private Niederlassungen beziehen sich auf den Dienstleistungssektor und sind auf die Chausseesiedlung, Heimsiedlung, Feldsiedlung und Hof II verteilt. Sie stellen sich wie folgt dar:

- | | |
|-------------------|---|
| Chausseesiedlung: | <ul style="list-style-type: none">- Autohandel und Autopflege- CARAVAN – Service und – verleih- Großküchenausstatter und Edelstahlverarbeitung- Malerwerkstatt- Holz- und Bautenschutz- Bauträger / Makler- Metalldachsysteme, Sachverständiger- Getränkehandel / Gärtnerservice- Baumaschinenverleih- Gebrauchtwagenhandel und Kfz – Instandsetzung |
| Feldsiedlung: | <ul style="list-style-type: none">- Teppichverkauf- Büro Kartographie |
| Heimsiedlung: | <ul style="list-style-type: none">- Kfz – Werkstatt- Blitzschutz / Elektroanlagen- Bauelementemontage- Ver- und Entsorgung GmbH Landkreis Ostvorpommern- Zimmervermietung |
| Hof I: | <ul style="list-style-type: none">- Ausbauservice, Bauwerkstrocknung |
| Hof II: | <ul style="list-style-type: none">- Dachdeckerei- Motorboot- und Segelschule- Finanzservice |

Quelle: Amt Landhagen 18.11.1998, aktualisiert 07.02.2002

Die unmittelbare Nachbarschaft mit der Hansestadt Greifswald ist eine wesentliche Ursache der vergleichsweise guten Ausstattung der Gemeinde mit Gewerbetreibenden.

2.3 Verkehr und stadttechnische Infrastruktur

Verkehr

Das Gemeindegebiet wird von Südwest nach Nordost von der Landstraße L 261 durchquert. An der Straße liegen die Ortslagen Chausseesiedlung und Hof I.

Im nordwestlichen Gebiet der Gemeinde sind die Ortslagen Heimsiedlung, Feldsiedlung und Hof II straßenseitig miteinander verbunden und werden an die L 261 nördlich und südlich herangeführt. Während die L 261 selbst in einem guten Zustand ist und dem Durchgangsverkehr gerecht wird, muß die im nordwestlichen Bereich befindliche Straße abschnittsweise ausgebessert werden. Die in jüngster Vergangenheit fertiggestellte Umgehungsstraße der Hansestadt Greifswald durchquert das Gemeindegebiet und erhielt zur L 261 im Bereich der Chausseesiedlung einen Verkehrsknoten.

Hierdurch wurde die verkehrstechnische Anbindung der Gemeinde Hinrichshagen erheblich verbessert und in ihrer durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Hansestadt Greifswald begründeten Lagegunst nochmals aufgewertet.

Die direkte Verbindung zwischen den Ortsteilen Chausseesiedlung und Heimsiedlung erhielt eine Brückenquerung über die Stadumfahrung und verliert durch die Einschnürung im eigentlichen Brückenbereich nur unwesentlich an Funktionalität.

Ein Radweg führt aus der Hansestadt Greifswald bis in das Gemeindegebiet (Chausseesiedlung) und in Teilbereichen existieren Fußwege entlang der L 261.

Elektroenergieversorgung

Die Gemeinde Hinrichshagen wird von der 220-kV – Leitung Lubmin – Lüdershagen (313 / 314) durchquert. Diese ist im Plan eingezeichnet.

Ebenso verlaufen 110 – kV – Leitungen durch das Gemeindegebiet.

Die Versorgung mit Elektroenergie ist im Gemeindegebiet durch die vorhandenen 20 – kV – Leitungen und Trafostationen gewährleistet.

Wasser- und Abwasserversorgung

Eine Hauptwasserleitung durchläuft nur kurz den nördlichen Teil des Gemeindegebietes. Mit erheblichem Aufwand ist die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung in jüngster Vergangenheit für alle Ortsteile modernisiert worden und entspricht zeitgemäßem Standard.

2.4 Natur und Landschaft

Im größten Teil des Gemeindeterritoriums steht Geschiebemergel der Grundmoräne an. Im südlichen Teil der Gemarkung verläuft eine Endmoräne, die dem Mecklenburger Stadium zuzuordnen ist. Hier stehen geringmächtige Sande über Geschiebemergel an. Die genannten mineralogenen Sedimente des Pleistozäns sind grundsätzlich tragfähig und als Baugrund geeignet.

Die in vermoorten Niederungen und in anderen Hohlformen anstehenden organogenen Bildungen und Abschlämmassen sind allgemein für die Aufnahme von Bauwerkslasten ungeeignet. Aus ökonomischen und ökologischen Gründen sollten diese durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnete Teilflächen von Bebauung ausgeschlossen werden.

Landschaftstypisch für das Gemeindeterritorium sind:

- von Feldgehölzen gegliederte Agrarlandschaft mit Acker, Weiden und das Vorhandensein mehrerer Ackersölle
- Hinrichshagen hat eine Wald- und Gehölzfläche von ca. 91 ha, wobei der Wald überwiegend aus Buchen und Fichten besteht.

2.5 Fachprognosen über die voraussichtliche Entwicklung

Zum Beginn der Arbeiten am FNP lagen Variantenuntersuchungen zum künftigen Verlauf der Stadumfahrung der Hansestadt Greifswald vor.

Während der Bearbeitung wurde der Trassenverlauf fixiert und realisiert. In dem die Gemeinde Hinrichshagen durchschneidenden Bereich ist die Stadumfahrung nebst Knotenpunkt, Brücken und Bepflanzungen weitgehend fertiggestellt. Da die Umfahrung in ihrer Gesamtheit noch nicht völlig fertig ist, ist die letztlich tatsächlich Lärmemission noch nicht abschließend beurteilbar.

Dem erfolgten unumgänglichen Eingriffen in die Natur und Landschaft steht eine nunmehr vorzügliche verkehrliche Anbindung der Gemeinde an das regionale und überregionale Straßennetz gegenüber, die von der weiteren Fertigstellung der A 20 nochmals profitiert.

Bereits jetzt ist ein Teil der ortsansässigen Gewerbetreibenden bereit, sich aus den zur Teil problembehafteten Gemengelage in die Nähe des neu geschaffenen Verkehrsknotenpunktes zu begeben, wenn die Gemeinde dort geeignete Ansiedlungsflächen schafft, siehe auch Punkt 4.1.4.

Basierend auf dem Stand Dezember 1993 mißt das RROP Vorpommern den Umlandgemeinden der Hansestadt Greifswald 10% des Wohnungsbaubedarfes für den Prognosezeitraum bis ca. 2010 zu; das sind ca. 1.000 WE.

Auf die Gemeinde Hinrichshagen entfallen davon 120 WE. Zusammen mit dem prognostizierten gemeindlichen Eigenbedarf ergibt das für Hinrichshagen eine Flächenvorhaltung für 150 WE.

Die Gemeinde wird in absehbarer Zeit die Einwohneranzahl von 900 erreichen.

Wenn es gelingt, die bereits ortsansässigen Gewerbetreibenden auf Dauer zu halten und Neugründungen aus dem Eigenbedarf heraus zu ermöglichen, ist davon auszugehen, dass sich die Gemeinde weiter stabilisiert und gesund entwickelt.

Daraus resultiert ein Gleichgewicht zu den Nachbargemeinden Weitenhagen, Dersekow, Levenhagen und der Hansestadt Greifswald.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Der Flächennutzungsplanung soll einer künftigen revitalisierenden, progressiven und harmonischen Gemeindeentwicklung dienen.

Dabei sind folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Erhaltung, Ergänzung und Ausbau des Gemeindeschwerpunktes „Chausseesiedlung“
- maßvolle Erweiterung des Wohnungsbestandes unter Wahrung der ländlichen Charakteristik des Gemeindebildes
- Sicherung von Gemeindebedarfsflächen
- angemessene Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen hinsichtlich der Verbesserung der Beschäftigungsmöglichkeiten und des gewünschten Steueraufkommens
- Verbesserung der Verkehrerschließung und der stadttechnischen Infrastruktur
- Sicherung einer harmonischen Gemeindeentwicklung unter Nutzung und Wahrung der natürlichen Landschaftsfunktion

4. Erläuterungen und Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan (nach § 5 BauGB)

4.1 Bauflächen und Baugebiete

Flächenzuordnungen

Die Gemeinde ist allseitig inmitten ihres Territoriums verkehrsmäßig sowohl an den überörtlichen Verkehr (L 261) angebunden, als auch hinsichtlich der Erreichbarkeit der Ortslagen untereinander vernetzt, die Querung durch die Stadtumfahrung der Hansestadt Greifswald verbessert die Anbindung dauerhaft und wesentlich.

Grundsätzlich sollen alle Ortsteile eine bauliche und städtebaugestalterische Abrundung erfahren.

Die vorhandenen Baugebiete wurden im Hinblick auf ihre tatsächliche Funktion sorgfältig geprüft und sofern sie nicht durch die nachrichtliche Übernahme vorweggelaufener (vorzeitiger) verbindlicher Bauleitplanungen vorgegeben waren, definiert und festgesetzt, um die weitgehend konfliktarme Fortentwicklung im Bestand und die Herleitung künftiger verbindlicher Bauleitplanungen zu ermöglichen.

Neuausweisungen erfolgen lediglich im Gemeindeschwerpunkt Chausseesiedlung.

Die südlichen, westlichen und nördlichen Gemeindegebiete verbleiben in freier Landschaft. Der Nordrand der Gemeinde Hinrichshagen eröffnet charakteristische Blickbeziehungen zum freien Landschaftsraum mit der Silhouette der Hansestadt Greifswald. Dieser Besonderheit soll durch Naturbelassenheit im betroffenen Bereich Rechnung getragen werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem Charakter der Gemeinde entsprechend werden zur Wahrung des ländlichen Erscheinungsbildes 1bis 2 – geschossige Bauformen zur Abrundung der Ortsteile bevorzugt.

3 – geschossige Baukörper sollen nur als Ausnahme an begründeten städtebaulichen Standorten entsprechend vorheriger fachlicher Abstimmung zugelassen werden.

Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser sollen künftig das gemeindliche Erscheinungsbild weiterhin prägen.

Grundsätzlich sind bei den Neubauten Steildächer mit Dachneigungen von 35 – 50 ° zu favorisieren. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses ist mit maximal 50 cm über dem Gelände zuzulassen. Sofern aufgrund von baugrundspezifischen Problemen Abweichungen erforderlich werden, ist dies mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen.

Die genannten Festlegungen gelten für alle Baumaßnahmen, für die es keine Festlegungen in Bebauungsplänen gibt.

Gleichzeitig sind diese Festlegungen als Orientierungen für die Bebauungspläne aufzufassen.

4.1.1 Wohnbauflächen gemäß §1 (1) 1. Bau NVO

4.1.1.1 Wohngebiete ohne gesonderte Zweckbestimmung

Mit den als Bestand oder als Neuausweisung dargestellten Wohnbauflächen soll der ländliche Charakter der Gemeinde gewahrt werden. Zusammenhängende Neubebauungen sollen ebenso, wie Lückenschließungen weitestgehend lediglich als Eigenheimbebauungen erfolgen.

Die Wohnfeldausweisung erfolgt in aller Regel lediglich als „W“. In den Fällen der nachrichtlichen Übernahme aus vorweggelaufenen Bauleitplanungen, wie z.B. der „Schlüter – Siedlung“ ist die darin enthaltene Spezifikation, hier z.B. „WA“ übernommen worden.

Der wesentlichste gemeindliche Zuwachs an Wohnbaufläche erfolgte mit dem B – Plan Nr. 01 in der Chausseesiedlung.

Parallel zur Erarbeitung des FNP erfuhren die Ortsteile Hof I und Hof II Ergänzungen der Wohnbaufläche mit den für Kleinsiedlungsgebiete gemäß Bau NVO üblichen Maßen der baulichen Nutzung

| | |
|--------------------------|--------|
| Grundflächenzahl GRZ | 0,2 |
| Geschoßflächenzahl GFZ | 0,4 |
| max. zulässige Traufhöhe | 4,0 m |
| max. zulässige Firsthöhe | 11,0 m |

Sofern nicht über einen Bebauungsplan gesonderte Festlegungen getroffen werden, sollen die Eigenheimgrundstücke ca. 500 - 1.000 m² groß sein.
Dies entspricht dem Erscheinungsbild der Gemeinde in den genannten Ortslagen.

Eine Ausnahme bildet die Neuausweisung in der Chausseesiedlung, wo Grundstücke von 1.000 m² und ggfs. darüber für entsprechenden Bedarf vorgehalten werden sollen. Diese derzeitige einzige Neuausweisung einer Wohnbaufläche im FNP Hinrichshagen stellt die von „der Schlüter - Siedlung“ und der Wiesenniederung (Flurstücke 29 und 30) umschlossene Fläche des Flurstückes 33 dar.

Zur Sicherung des gemeindlichen Entwicklungszieles, in einem Teilbereich der Chausseesiedlung für entsprechende Interessenten vergleichsweise große Grundstücke mit vergleichsweise geringem Maß der baulichen Nutzung vorhalten und bilden zu können, wird bereits auf der F – Ebene das künftige Maß der baulichen Nutzung als Vorgabe für die verbindliche Bauleitplanung festgesetzt.

Eine weitere Vorgabe für den abzuleitenden Bebauungsplan ist die Auflage zur deutlichen gestalterischen Abgrenzung des neu ausgewiesenen Wohngebietes von der Schlütersiedlung durch dafür geeignete grünplanerische Maßnahmen, die dem „Ineinanderfließen“ der Wohngebiete entgegenwirkt.

In der Addition der möglichen Lückenschließungen in den Innenbereichen, den bisher über B – Pläne geschaffenen und weit aufgefüllten Wohnbauflächen und den Neuausweisungen strebt die Gemeinde auf die Einwohnerzahl von 900 im Prognosezeitraum hin.

4.1.1.2 Wohngebietsausweisung mit Zweckbestimmung

Die Gemeinde beabsichtigt ein Gebiet für studentisches Wohnen im Hauptortsteil Chausseesiedlung zu entwickeln.

Die in früheren FNP – Entwürfen vorhandene Ausweisung als Sondergebiet gemäß § 11 Bau NVO wurde aufgegeben, weil die aktuelle Rechtsprechung keinen ausreichenden Unterschied zum Wohnen konstatiert.

Nach Auffassung der Gemeinde ist der Unterschied zu allgemein üblichem Wohnen jedoch erheblich, sie sieht ihn in

- der sozialen Struktur, die von der allgemein üblichen sozialen Durchmischung abweicht
- in der altersmäßigen Zusammensetzung von in der Regel 18 bis 26 Jahren
- in der zumeist fehlenden Bindung zum Ort
- in der von vornherein begrenzten Wohndauer verbunden mit überdurchschnittlich häufigem Wechsel

Nachteile oder Konfliktpotential im Hinblick auf die Nachbargemeinde Greifswald werden aus diesen Kriterien heraus nicht erkennbar, weil die Zielgruppe, auf die diese Entwicklungsabsicht ausgerichtet ist, auf dörfliche Verhältnisse, Naturnähe und entsprechende Ruhe als Alternative zu städtischen Wohnformen orientiert ist. Der Bedarf leitet sich aus der Übereinstimmung der Interessen der planenden Gemeinde und der Eigentümer des Flurstückes 9/1 in der Chausseesiedlung her. Ein nachhaltig interessierter Investor steht zur Verfügung, um eine kleingliedrige ländliche Siedlungsstruktur aus Doppelhäusern mit Studentenwohneinheiten von 18,7 bis 24,6 m² für Singles und 38,9 bis 50,6 m² für Paare ggfs. bereits mit Kind zu errichten.

Begründung:

Die Universität Greifswald hat auf schriftliche Anfrage ebenfalls in Schriftform mit Schreiben vom 04.11.1998, aktualisiert am 13.05.2002, den Standort Chausseesiedlung Hinrichshagen ausdrücklich befürwortet. In den Vorgesprächen wurde auf die günstige verkehrliche Straßen- und Radweganbindung des betreffenden Areals mit dem Innenstadtgebiet der Hansestadt Greifswald ebenso verwiesen, wie auf das studentische Klientel, das im rasch erreichbaren ländlichen Umfeld seine optimalen Studienbedingungen sieht.

Das Angebot studentischen Wohnens in Hinrichshagen bereichert die Palette geeigneter Unterkunftsmöglichkeiten um ein Segment, das auf solche Weise innerstädtisch nicht realisierbar ist.

Dadurch wird ein Beitrag zur Steigerung der Attraktivität des Universitätsstandortes Greifswald geleistet, wovon nach Auffassung der Gemeinde die Nachbargemeinde Hansestadt Greifswald mittelbar profitiert. Bei einer aktuellen Studentenzahl von 7.559 im Wintersemester 2002 (Quelle: www.uni-greifswald.de/~presse/zahlen.html vom 02.09.2002) wird ein für möglich gehaltenes Angebotspotential für 100 bis 150 Studentenwohnplätzen, als maßvoll erachtet. Gleichwohl empfiehlt das Amt für Raumordnung und Landesplanung in seiner Stellungnahme vom 30.07.2002 zu Beginn der verbindlichen Bauleitplanung eine erneute Abstimmung mit der Universität über die zu realisierende WE-Anzahl.

Zur Annäherung an den wünschenswerten Konsens mit der Hansestadt Greifswald als Nachbargemeinde wird die entsprechende Flächenausweisung gegenüber früheren Entwürfen halbiert.

Das ausgewiesene Gebiet gestattet die Errichtung von 100 ...120 studentischen Wohneinheiten.

Um die beabsichtigte Entwicklung zu sichern, macht die Gemeinde ausnahmsweise von der Möglichkeit Gebrauch, in dem sie die Gebietsausweisung „W“ mit der Zweckbestimmung „St“ für Studentisches Wohnen verknüpft. Die verbindliche Bauleitplanung sollte als vorhabenbezogener Bebauungsplan diese Entwicklungsabsicht gewährleisten.

4.1.2 Gemischte Bauflächen gemäß § 1 (1) 2 Bau NVO

Gemischte Bauflächen sind vor allem im nördlichen und südlichen Randbereich der Chausseesiedlung, sowie dem südöstlichen Teil von Hof II ausgewiesen. Sie sind, soweit sie den Geltungsbereich der B – Pläne betreffen, nachrichtliche Übernahmen aus der verbindlichen Bauleitplanung.

In Hof II trägt die Ausweisung als „M“ den tatsächlichen Verhältnissen in diesem Bereich des Ortsteiles Rechnung.

Die Handwerkskammer Rostock regt in ihrer Stellungnahme an, auf Grund der günstigen Lagebeziehung und Verkehrsanbindung zur Nachbargemeinde Greifswald in den Mischgebieten verstärkt Freiraum für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Handwerksbetrieben zu schaffen und vorhandene Handwerksbetriebe in anderen Bereichen zu schützen.

Diesem Hinweis wird insbesondere dadurch entsprochen, dass der Ortsteil Heimsiedlung mit insgesamt vier Gewerbebetrieben, auf vergleichsweise kleinem Areal gemäß Gemeindevertreterbeschuß vom 23.03.2000 künftig als gemischte Baufläche beurteilt und entwickelt wird. Diese Betriebe partizipieren von der unmittelbaren Angrenzung an die Nachbargemeinde Greifswald, festigen die Erwerbsstruktur der Gemeinde Hinrichshagen und sollen in der mischgebietstypischen Gleichwertigkeit zum Wohnen auf Dauer geschützt werden. Ähnlich positioniert sich die Gemeinde zu dem im F – Plan mit M (für gemischte Baufläche) ausgewiesenen Teil der Ortslage Chausseesiedlung, indem der Küchenausstatter, Edelstahlverarbeitung und CARAVAN – Service ansässig sind.

Damit werden Bereiche abgerundet, die dem Wohnen und der Unterbringung nichtstörender Gewerbe dienen. Da eine gesonderte Bauleitplanung nicht vorgesehen ist, orientiert die Gemeinde auf ein Maß der baulichen Nutzung von

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Grundflächenzahl: | 0,4 – 0,6 |
| Geschossflächenzahl: | 0,8 – 1,0 |
| maximale Traufhöhe über Gelände: | 4,0 m |
| Maximale Firsthöhe über Gelände: | 11,0 m |

Eine entsprechende Überprüfung hat ergeben, dass durch Inanspruchnahme der Neuausweisung eines Gewerbegebietes (siehe 4.1.4) die ausgewiesenen Mischgebiete nicht geschwächt oder gar verzichtbar werden. Viel mehr ist durch die Interessenten die Erweiterung der Geschäftstätigkeit und Teilverlagerung in das Gewerbegebiet beabsichtigt. Zum anderen verbleiben hinreichend andere Gewerbetreibende bis auf weiteres unverändert in den ausgewiesenen Mischflächen.

4.1.3 Dorfgebiete gemäß § 1 (2) 5 Bau NVO

Lediglich der Ortsteil Hof I dient als Dorfgebiet nachhaltig der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im Haupt- und Nebenerwerb sowie dem dazugehörigen Wohnen. Eine verbindliche Bauleitplanung ist nicht erforderlich, die Gemeinde orientiert auf das Maß der baulichen Nutzung von

| | |
|----------------------------------|--------|
| Grundflächenzahl: | 0,6 |
| Geschossflächenzahl: | 1,2 |
| maximale Traufhöhe über Gelände: | 4,0 m |
| Maximale Firsthöhe über Gelände: | 11,0 m |

4.1.4 Gewerbliche Baufläche gemäß § 1 (1) 3 Bau NVO

Die planende Gemeinde sieht eine ca. 3,1 ha große Gewerbegebietsfläche zur spürbaren Verbesserung der Erwerbsmöglichkeiten im Südwesten der Chausseesiedlung vor. Das Gebiet wird durch die 100 m breite Freihaltetrasse für die Überlandleitungen von der vorhandenen Ortslage getrennt und durch die hier endenden ehemalige Ortsdurchfahrt bereits (zumindest provisorisch) erschlossen.

Zur Zeit besteht ein nachhaltiges Interesse von 5 ortsansässigen Gewerbetreibenden, ihr Gewerbe gänzlich oder in Teilen in dieses Gebiet zu verlegen.

Auf die namentliche Nennung der Interessenten wird hier aus Datenschutzgründen verzichtet, die Liste liegt im zuständigen Amt Landhagen vor.

Darunter befindet sich ein Gewerbetreibender, der sein bisher anderenorts ausgeübtes Gewerbe an seinen Wohnort Hinrichshagen verlegen möchte.

Ein weiteres Unternehmen gedenkt mit seiner Umsiedlung aus einer derzeitigen gemeindlichen Gemengelage in das Gewerbegebiet permanente Nachbarschaftskonflikte hinter sich lassen zu können.

Drei Gewerbetreibende begründen ihr Interesse am neuen Standort mit der daraus resultierenden Möglichkeit ihr Tätigkeitsfeld um zumeist bereits eingetragene Geschäftsfelder erweitern zu können, für die sie an ihren derzeitigen Standorten keine räumlichen Voraussetzungen haben. Dennoch wird im Interesse von Konsens mit der Nachbargemeinde Greifswald und den übergeordneten Planungsebenen die bisher im FNP – Entwurf enthaltene Flächenausweisung für Gewerbegebiete von 6,3 auf 3,1 ha zurückgenommen.

Der derzeitig bekannte Flächenbedarf beläuft sich auf eine Nett Nutzfläche von ca. 15.000 m², womit etwa zwei Drittel der Nutzfläche der Neuausweisung untersetzt sind.

Das hier ausgewiesene Gewerbegebiet ist der Größe der Gemeinde und deren derzeitig nachweisbarem Eigenbedarf angemessen, es hat auf Grund seiner künftig außergewöhnlich günstigen Verkehrsanbindung an die L 261, die B 96 und fortführend an die A 20 ein gutes Entwicklungspotential und durch den bestehenden nachhaltigen Bedarf die besten Voraussetzungen, um sich rasch zu füllen und zu beleben. Es stellt zudem die künftige Erwirtschaftung von Eigenmitteln durch die Gemeinde auf eine dauerhaft solide Grundlage.

4.1.5 Sondergebiet gemäß § 11 (1) Bau NVO - Zweckbestimmung Windkraftnutzung

Ab 01.01.1999 ist die Windenergienutzung im unbepflanzten Außenbereich (§ 35 Bau GB) privilegiert. Dem öffentlichen Interesse an der Nutzung erneuerbarer Energieformen hat die Gemeinde Rechnung zu tragen und steuert dieses Erfordernis im FNP zum unerlässlichen Abgleich des zuvor genannten öffentlichen Interesses mit der kommunalen Planungshoheit. Die Gemeinde läßt die Windenergienutzung im Plangeltungsbereich zu, verweist über die Planausweisung auf die durch die Raumordnung- und Landesplanung vorgegebenen Eignungsräume und beschränkt die planungsrechtliche Zulässigkeit von Windkraftanlagen aller Art auf den ausgewiesenen Bereich der Gemeinde.

Während die gemeindliche Planung unterstellt, dass solche Sachverhalte, wie Landschaftsverträglichkeit, der Abstand zu benachbarten Ortschaften usw. durch die landesplanerische Gebietsausweisung hinreichend berücksichtigt wurden, wird die Mikrostandortplanung im FNP festgesetzt und abgewogen.

Das gilt hier insbesondere für die Einhaltung von Mindestabständen zu Einzelhöfen, Ortsteilen und schützenswerten Kleinelementen der Natur und Landschaft. Zur Beurteilung werden die empfohlenen Mindestabstände aus dem Amtsblatt Nr. 2/96 M/V, Seite 36 herangezogen. Einschränkungen gegenüber dem gemäß Raumordnung und Landesplanung ausgewiesenen Eignungsgebiet zur Windkraftnutzung ergeben sich demgemäß in zwei Hinsichten. Zum einen wird ein Mindestabstand von 200 m zu zwei schützenswerten Biotopen plangemäß freigehalten und zum anderen ein Abstand von 500 m zum Ortsteil Hof I.

Das Eignungsgebiet befindet sich in südwestlicher Richtung zu diesem Ortsteil, so dass der Schlagschattenwurf der Windkraftanlagen im Frühjahr und Herbst bis zu den Gebäuden von Hof I reichen würden, wenn der hier festgelegte Abstand unterschritten würde.

Begünstigend wirkt sich auf dieses Schutzbedürfnis der dammartige Brückenkopf südöstlich des Ortsteiles Hof I aus.

Zum Zeitpunkt der aktuellen Berichtskorrektur im Mai 2002 waren bereits 7 Windkraftanlagen aufgestellt und zwei weitere genehmigt. Mehr als diesen künftig 9 Windkraftanlagen gedenkt die Gemeinde nicht zuzustimmen. Alle befinden sich in dem im FNP – Entwurf dargestellten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Windkraftnutzung.

In diesem Zusammenhang ist auf die gemeinsame Wirkung der Windkraftparks der Gemeinden Hinrichshagen und Helmshagen auf das Landschaftsbild von der benachbarten Hansestadt Greifswald her hinzuweisen. Diesem Belang wird im Ermessensspielraum der Gemeinde Hinrichshagen insofern Rechnung getragen, dass weiteren Windkraftanlagen die Zustimmung verwehrt wird.

Die Darstellungsart als SO_w, Sondergebiet für Windkraftnutzung, erfolgt im Sinne des § 7 (4) Satz 1, Nr. 2 ROG und stellt damit eine Vorrangnutzung für die Windkraftnutzung klar. Selbstverständlich kann die frei bleibende Fläche um und zwischen den Anlagen landwirtschaftlich genutzt werden.

Hingegen wäre die Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebes gemäß § 35 Bau GB nicht zulässig. Bei Nachbarschaft von genutzten Windkräfteeignungsgebieten und elektrischen Freileitungen gilt entsprechend einer Regelung der Deutschen Elektronischen Kommission in DIN und VDE (DKE) grundsätzlich ein Mindestabstand zwischen Rotorspitze der WKA und ruhendem äußerem Leiterseil vom dreifachen Rotordurchmesser.

Bauanträge für Windkraftanlagen sind angemessen befristet an die Wehrbereichsverwaltung I in Kiel (Feldstraße 234, 24106 Kiel) zu reichen, um ggfs. die luftfahrtbehördliche Zustimmung nach § 14 Luftverkehrsgesetz, bzw. Auflagen zur Hinderniskennzeichnung gemäß § 16 a Luft VG erteilen zu können.

4.2 Gemeinbedarfsflächen und –einrichtungen

4.2.1 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Gemeinde ist nur spärlich mit Gemeinbedarfseinrichtungen ausgestattet. Sie beschränken sich auf die Chausseesiedlung (Feuerlöschteich), auf den Ortsteil Hof II (Gemeindebüro, Feuerwehr und Kulturhaus), sowie die Heimsiedlung mit dem diakonischen Kinderheim. Diese Einrichtungen sollen sich festigen, anderweitiger Zuwachs ist im Prognosezeitraum nicht vorgesehen.

4.2.2 Gemeinbedarfsflächen

Vorhanden ist lediglich ansatzweise eine Gemeinbedarfsfläche um das ländliche Kulturhaus herum. Diese Fläche wird durch eine im Ortsteil Hof II dargestellte Fläche für sportliche Zwecke ergänzt, wodurch dieser Standort gestärkt und verfestigt wird. Weitere Neuausweisungen sind zur Zeit nicht beabsichtigt.

Die künftige Ansiedlung von Handelseinrichtungen, Arztpraxen, Kindereinrichtungen und ähnlichem wird zunächst der im Prognosezeitraum nicht abschätzbaren Bedarfsentwicklung anheim gestellt, das entsprechende Entwicklungspotential enthält am ehesten die Chausseesiedlung.

Für den Ortsteil Hof II besteht langfristig möglicherweise der Bedarf für eine Reitsportanlage, deren ggfs. notwendigen Ausweisung wäre Aufgabe und Inhalt für eine FNP – Fortschreibung.

4.3 Flächen für den Verkehr

4.3.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Die in jüngster Vergangenheit errichtete Westumfahrung der Hansestadt Greifswald durchzieht das nordöstliche Gemeindegebiet südlich der Chausseesiedlung.

Die Verkehrsbelegungsprognose benennt für die Westumfahrung nach Fertigstellung 7.400 bis 8.200 Kfz je Tag. Entsprechend sind die beidseitig erforderlichen Abstandszonen zu bebauten Flächen zu berücksichtigen.

Daraus ergeben sich auf Grund des erforderlichen Immissionsschutzes neue Großgrünräume, die das Gemeindegebiet gliedern werden, sie sind bzw. werden in Teilen bereits angelegt.

Eine Westanbindung der Hansestadt Greifswald wird an der Grenze zu Hinrichshagen als zweispurige Straße mit Anbindung an die L 261 geplant.

Diese künftige Verkehrsanbindung wird in ihrem Verlauf innerhalb des Gemeindegebietes Hinrichshagen gemäß aktueller Absprache vom Mai 2002 als Trasse „gestrichelt“ dargestellt enthalten sein.

Abstände zum geplanten Mischgebiet müssen auch hier vorwiegend aus Gründen des Immissionsschutzes als massive Großgrünbereiche geplant werden.

Die künftige Verkehrsanbindung der „Schlüter- Siedlung“ wird unabhängig von dieser künftigen Trasse innerhalb des Geltungsbereiches des B – Planes Nr. 1 im Teilgebiet MI zur Loitzer Landstraße hin geführt.

Im Zusammenhang mit der Westumgehung der B 96 soll ein störungsfreier Verkehr nach Dersekow gewährleistet bleiben.

Die L 261 behält ihre Bedeutung als überörtliche Straße. Der Ausbau der Straße ist befriedigend. Die alleearartige Baumbepflanzung ist beidseitig zu ergänzen. Im Bereich Chausseesiedlung sind mit gesonderten Konzepten Parkmöglichkeiten für ggfs. benötigte Gemeinbedarfseinrichtungen vorzusehen.

4.3.2 Innerörtlicher Straßenverkehr

Die Verbindungsstraßen zwischen den Ortsteilen Chausseesiedlung, Feldsiedlung, Heimsiedlung und Hof II genügen als Mischverkehrsflächen ihrer Zweckbestimmung.

Diese Straßen sind abschnittsweise zu erneuern. In den ausgewiesenen Baugebieten sind im Zusammenhang mit den ggfs. zu planenden Einrichtungen des Gemeinbedarfs Möglichkeiten der Verkehrsberuhigung und ausreichende Parkmöglichkeiten auszuweisen.

Entsprechend den Aussagen des Straßenbauamtes Stralsund sind folgende Prämissen bei der weiteren Planung aus verkehrstechnischer Sicht zu beachten:

- Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an der Landstraße Nr. 261 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
- Bei neu ausgewiesenen Baugebieten ist davon auszugehen, dass bei Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Landstraße Nr. 261 berücksichtigt wird und das Baugebiet ausreichend vor Immission geschützt ist.
- Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Landstraße Nr. 261 nicht angelegt werden, sondern sind über vorhandene Wegeverbindungen innerhalb der Ortsdurchfahrten rückwärtig zu erschließen. Einzelheiten eventuell notwendig werdender Ausbauten der Straßeneinmündungen sind mit Vorlage des Baugebienes nachzuweisen.

Rad- und Fußwegsystem

Entlang der Chaussee L 261 ist der Radweg – von der Hansestadt Greifswald bis Dersekow geplant – gegenwärtig bis zur Chausseesiedlung vorhanden.

Dieser in Ansätzen vorhandene Radweg muß für den Abschnitt des Gemeindegebietes Hinrichshagen langfristig ausgebaut werden.

Fußwegesysteme sind in Ansätzen bei den entsprechenden Ortslagen vorhanden. Der langfristige weitere Ausbau ist so geplant, dass alle Ortsteile untereinander schließlich vernetzt werden. Dies ist ein Erfordernis hinsichtlich der gefahrlosen Erreichbarkeit der Einzelgehöfte zwischen den Ortslagen.

Besonderes Augenmerk ist dem Fuß- und Radwegesystem in den ausgewiesenen Wohn- und Mischgebieten hinsichtlich ihrer Vernetzung zu den Ortslagen, besonders zum Ortszentrum Chausseesiedlung und zum Ortseingang der Hansestadt Greifswald zu widmen.

Reit- und Wanderwege

Für die örtlich vorhandenen Möglichkeiten der Schaffung von Reittouristik sind im konkreten Bedarfsfall Reitwege im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Auf aktuelle Anfrage beim Sachgebiet Tourismus der zuständigen Kreisverwaltung (Januar 2002) konnten keine derzeitig vorhandenen Planungen oder Vorhaben zur Realisierung von Reit- oder Wanderwegen benannt werden, die das Gemeindegebiet Hinrichshagen betreffen oder berühren.

Eisenbahn- und Schiffsverkehr

Die Gemeinde Hinrichshagen hat keine Berührung zum Eisenbahnnetz bzw. Schiffsverkehr.

4.4 Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung im Gemeindegebiet wird gegenwärtig von der RWE Umwelt M-V GmbH, Außenstelle Gützkow im Auftrage der Ver- und Entsorgungsgesellschaft Landkreis OVP mbH erledigt. Die Verbringung des Restmülls erfolgt auf die Deponie „Stern“ Dennin.

Abwasserbeseitigung

Hinrichshagen befindet sich in der Zuständigkeit des Zweckverbandes Wasser / Abwasser Boddenküste mit Sitz in Lubmin.

Alle Ortsteile der Gemeinde sind in den zurückliegenden 5 Jahren an die zentrale Abwasserentsorgung der Hansestadt Greifswald angeschlossen worden. Damit sind auch die letzten Übergangslösungen in den Ortsteilen Hof II und der Feldsiedlung abgelöst worden.

Elektroleitungen / -versorgung

Die Versorgungen mit Elektroenergie wird durch die E.DIS gewährleistet. Das Gemeindegebiet Hinrichshagen wird von der 220 – kV – Leitung Lubmin – Lüdershagen (313 /314) durchquert. Zu einem späteren Zeitpunkt ist vorgesehen, die 220 – kV – Leitung durch eine 380 – kV – Leitung zu ersetzen. Diese könnte westlich der vorhandenen Leitung verlaufen.

Beidseitig der Trassenachse ist lt. VEAG parallel zur Freileitungstrasse ein Geländestreifen von 50 m freizuhalten. In diesem Bereich wird der Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt. Insbesondere zählen dazu Wohnungen, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderhorte, Spielplätze und Kleingärten.

Auch Gaststätten, Versammlungsräume, Kirchen, Marktplätze, Turnhallen oder vergleichbare Sportstätten, sowie Arbeitsstätten, z.B. Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume und Werkstätten sind in aller Regel diesem Bauverbot zuzuordnen.

Für sonstige Bauvorhaben bestehen Höhenbeschränkungen. Für „sonstige Bebauungen“ und Arbeiten im Freileitungsbereich sind Zustimmungen bei

VEAG Vereinigte Energiewerke AG
Netzbetrieb Mecklenburg – Vorpommern
Rostocker Chaussee 18
18273 Güstrow

Tel: 03843 – 285261

einzuholen.

Von den Freileitungen können Geräuschemissionen ausgehen.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind bei Arbeiten und Aufenthalt im Freileitungsbereich Sicherheitsbestimmungen und Verhaltensanforderungen zu beachten.

Die entsprechenden Vorgaben und Verhaltensmaßregeln sind unter Punkt 4.12 dieses Erläuterungsberichtes nachrichtlich übernommen dargelegt.

Aus gegenwärtiger Sicht sind im Gemeindegebiet keine weiteren 110 – kV – Leitungen geplant. Die Versorgung des Gemeindegebietes über die vorhandenen 20 – kV – Leitungen und Trafostationen wird seitens der E.DIS als ausreichend eingeschätzt.

In den vorhandenen 0,4 – kV – Netzen werden in den nächsten Jahren zur Stabilisierung der Versorgung weitere Freileitungstrassen und Hausanschlüsse verkabelt.

Eine Erweiterung der bedarfsgerechten Versorgung im Anlagenbestand der 20 – kV- und 0,4 – kV – Leitungen wird ausschließlich von der Entwicklung des Leistungsbedarfs in den geplanten Bereichen abhängig gemacht.

Fernwärme

Fernwärme ist in dem Gemeindegebiet nicht geplant.

Hauptversorgungsleitung – Gas

Im Gemeindegebiet Hinrichshagen befindet sich die Ferngasleitung Nr. 98, DN 300, sowie die Korrosionsschutzanlage 098.00/1 der Verbundnetzes Gas – AG Bad Doberan.

Eine direkte Versorgung mit Erdgas erfolgt bereits für die Ortsteile Chausseesiedlung, Hof I und Hof II. Die Ortsteile Heimsiedlung und Feldsiedlung sind für die Versorgung zunächst nicht vorgesehen. Die Hauptleitung des örtlichen Versorgungsunternehmens GASVERSORGUNG VORPOMMERN GmbH sind in den Plan nachrichtlich übernommen. Sie verläuft parallel zur L 261. Ihre Schutzstreifenbreite beträgt jeweils 10 m rechts und links der Leitung, sie ist von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnden Bäumen freizuhalten (Bestandsschutz ist zu beachten).

Die Verbundnetz Gas AG (VNG) vertreten durch die Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation (GDM com) teilt in diesem Zusammenhang mit, dass ihre Anlagen im Bereich Hinrichshagen zur Nutzung an die Hanse Gas GmbH verpachtet sind, die auf dieser Grundlage die Wartung, Instandhaltung und örtliche Betreuung der Anlagen wahrnimmt.

Die VNG, Meisterbereich Anklam ist hingegen ausschließlich für die Leitungen in ihrer Rechtsträgerschaft zuständig und verweist auf die Zuständigkeit zur Abgabe von Erklärungen und / oder Standortzustimmungen in Bezug auf die Gas – Versorgungsleitungen für die Ortsnetzversorgung auf das örtliche Versorgungsunternehmen GASVERSORGUNG VORPOMMERN GmbH.

Sofern für die verbindliche Bauleitplanung und anderweitigen Erfordernisse die genaue Lage der Anlagen benötigt wird, ist die

VNG Verbundnetz Gas AG
MB Anklam
Wördeländer Str. 8
17389 Anklam

Tel.: 03971 – 290520

zur Einweisung vor Ort zu laden.

Grundsätzlich gilt:

Sofern Planungen jeglicher Art im Bereich von 200 m beiderseits der Anlagen vorgenommen werden, ist die VNG zur Stellungnahme aufzufordern. Das gilt insbesondere für den Neu- bzw. Ausbau von Straßen und Wegen, das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen, sämtliche Hoch- und Tiefbauarbeiten, Anpflanzungen, das Ausweisen von Sonder- und Ausgleichsflächen, aber auch für das Errichten von Windkraftanlagen. Die Gesellschaft für Dokumentationsmanagement und Systemdienstleistungen (GDM) vertritt die Interessen für die vorbezeichneten technischen Anlagen gegenüber Dritten. Diesbezügliche Anfragen werden deshalb an die GDM, Braunstraße 7 in 04347 Leipzig erbeten.

Hauptwasserleitungen und Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt im wesentlichen durch den Versorger ZWAB Boddenküste und zu einem vergleichsweise kleinen Teil in den Bereichen Feldsiedlung, Neu Ungnade und Grothstraße durch die Wasserwerke Greifswald GmbH.

Nördlich des Planungsgebietes, von West nach Ost verlaufend liegt die Haupttransportleitung DN 400 AZ. Diese Leitung dient nicht der Versorgung der anliegenden Bebauung, da der Betriebsdruck hierfür nicht ausreichend ist.

Die Versorgung von Hinrichshagen mit seinen Ortsteilen erfolgt von der Druckstation Heinrich – Heine – Straße in Greifswald.

Verlegt wurden Asbestzementrohre DN 100, DN 80 sowie in Neu Ungnade PE – Leitungen unterschiedlicher Nennweite.

Genaue Angaben zum jeweiligen Ausbau des vorhandenen Trinkwassernetzes können erst bei Vorlage konkreter Planungsunterlagen gemacht werden.

Die Kosten zum Anschluß an das örtliche Verteilernetz werden vom Anschlußnehmer getragen. Die anfallenden Regenwassermengen sind entsprechend der befestigten Flächen zu ermitteln und über einen Vorfluter abzuleiten.

Die Versorger machen in ihrer abschließenden TÖB – Stellungnahme darauf aufmerksam, dass die Trinkwasserfördermenge für eine zuverlässige, ausreichende Löschwasserbereitstellung nicht ausreicht, sie muss anderweitig erfolgen.

Hauptversorgungsleitungen – Post

Im Plangeltungsbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Post AG. Das vorhandene Netz ist während der FNP – Bearbeitung gründlich ausgebaut und modernisiert worden.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Rostock, Postfach 300, in Rostock 40, Dienststelle PIL in Stralsund, Telefon 0381 – 240 – 313, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Fernmeldeanlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebaubezirk 25, Gützkower Landstraße, 17489 Greifswald, Telefon: 03834 – 899 441, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind entlang aller Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Löschwasserversorgung

Gemäß Aussage des örtlichen Versorgungsträgers ist die ausreichende Löschwasserbereitstellung auf Grund der verfügbaren Fördermenge aus dem Trinkwassernetz nicht möglich. Es sind zumindest ergänzende Entnahmemöglichkeiten erforderlich.

Dazu verfügen die Ortsteile Heimsiedlung und Neu Ungnade über öffentlich zugängliche Saugstellen an offenen Gewässern.

Die Ortsteile Hof I und Hof II verfügen über Folienteiche zur Löschwasserbevorratung.

Die Feldsiedlung verfügt über einen Löschwasserhydranten und deckt den Zusatzbedarf aus dem Ortsteil Heimsiedlung.

Die Chausseesiedlung verfügt lediglich über einen Löschwasserteich im nördlichen Ortsteilgebiet östlich der Ortsdurchfahrt. Für den Zeitraum 2003 / 2004 ist die Herstellung einer weiteren Löschwasserbevorratung durch die Gemeinde geplant.

Richtfunk

Für das Gemeindegebiet besteht nach aktueller Auskunft des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 25.09.2001 zur Zeit kein Bedarf.

Die Gemeinde weist für möglicherweise künftige Erfordernisse im Gemeindegebiet einen Standort vorsorglich aus, der nach Gesichtspunkten der geringstmöglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der geringstmöglichen Gefährdung der Wohnbevölkerung durch Elektromog ausgewählt wurde.

4.5 Grünflächen

Die Gemeinde Hinrichshagen gehört zum territorialen Bereich des Universitätsforstamtes Eldena. Eine Flächenveränderung ist nicht vorgesehen.

Gemäß § 13 (1) L Nat G M-V vom 21.07.1998 hat der Erstellung von Flächennutzungsplänen ein Landschaftsplan in aller Regel vorweg zulaufen. Dem wurde im Falle Hinrichshagen nicht Rechnung getragen, weil das Verfahren bereits weit vor dieser Regelung begonnen wurde. Zudem wird auf § 13 (2) L Nat G M-V verwiesen, es geht von der Flächennutzungsplanung der Gemeinde keine nachhaltige und großräumige Landschaftsveränderung aus, zumal der Windkraftanlagenpark bereits fertiggestellt ist.

Auch die Punkte 2. und 3. des zitierten Abschnittes treffen auf den FNP Hinrichshagen zu (keine überörtlich bedeutsame Erholungsvorsorge, für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes nicht bedeutsam).

Parkanlagen

Die Erhaltung und Erweiterung des Großgrünbestandes im Bereich des Diakonischen Kinderheimes der Heimsiedlung ist vorgesehen.

Friedhof

Die Gemeinde Hinrichshagen ist der Kirchengemeinde Dersekow zugehörig. Daher ist ein Friedhof im Gemeindegebiet Hinrichshagen nicht vorhanden. Aufgrund der nahen Lage zur Hansestadt Greifswald wird auch der Neue Friedhof in Greifswald genutzt. Ein spezieller gemeindlicher Eigenbedarf zur Ausweisung entsprechender Flächen ist nicht vorhanden.

Sportplatz / Spielplatz

Zur Zeit ist im Gemeindegebiet kein Sportplatz und auch kein Spielplatz vorhanden. Ein diesbezüglicher Bedarf bestand bisher nicht.

Der FNP weist eine entsprechende Fläche in Hof II aus, die eine funktionelle Verknüpfung mit dem Kulturhaus ermöglicht.

Straßenbäume

- a) Schwerpunkt Westumgehung:
hier werden städtebauhygienisch wirksame breite Straßenbaumbepflanzungen (mindestens je 2 – 3 reihig zu beiden Seiten der Westumgehung) gefordert
- b) Westanbindung an L 261:
auch hier sind städtebauhygienisch wirksame Bepflanzungsbreiten zu beiden Seiten der Westumgehung gefordert und zum großen Teil bereits realisiert
- c) Ortsdurchfahrt – L 261:
hier sind Straßenbäume als Allee beidseitig der L 261 konsequent zu ergänzen
- d) Dorfstraße / Verbindung der Ortsteile untereinander:
da die Gemeinde Hinrichshagen fast ausschließlich aus Acker- und Wiesenflächen besteht, ist auch entlang der Dorfstraße eine beidseitige Baumbepflanzung aus städtebauhygienischen Gründen über ein Langzeitprogramm vorgesehen und in beachtlichen Teilen bereits realisiert

Feldgehölze

Vorhandene Feldgehölze sollen zur Wahrung des Landschaftsbildes und Erhöhung des ökologischen Effekts erhalten und sinnvoll ergänzt werden.

Windschutzpflanzungen

Windschutzpflanzungen sind besonders zum Schutz vor Nordwest- und Nordostwinden im Bereich Feldsiedlung (Randbereiche), Hof II (West- und Nordrand), Hof I (West- und Nordrand) erforderlich. Für die geplanten Wohn- und Mischgebietenbereiche an der Chausseesiedlung sind Windschutzpflanzungen entlang der West-, Süd- und Ostgrenze vorgesehen.

Wiesen und Gräben

Prägend für die Landschaft ist neben anderen Landschaftselementen, wie Söllen und Gehölzstreifen, der hohe Wiesenanteil in der Gemeinde.

Er ist als typischer Landschaftsbestandteil für die Gegend um Greifswald zu erhalten und aufzuwerten. Möglich ist eine extensive Nutzung durch die Landwirtschaft. Die Übergänge zwischen Wiesen und Feldern sollten mit Weiden und Erlen bepflanzt werden. Ein Streifen von 4 bis 10 m wird unbearbeitet bleiben.

Die Wiesenflächen besitzen ein umfangreiches Grabensystem. Sie werden in Richtung Ryck entwässert. Die Gräben sind, mit Ausnahme bei Neu Ungnade und der Heimsiedlung, naturfern, d.h., der Grabenrand enthält keine Bäume und Sträucher, die Ufer sind steil, der Grabenverlauf gerade, zum Teil verrohrt. Eine abschnittsweise Renaturierung ist angebracht. Die Gräben in der Nähe der Heimsiedlung sind mit Erlen und Weiden bepflanzt.

Gemäß §§ 37 und 38 Landeswassergesetz (LwaG) sind beiderseits der Gräben je 7 m breite Arbeits- und Schutzstreifen freizuhalten. Das gilt auch für den Bereich in der Chausseesiedlung zwischen „Schlüter – Siedlung“ und dem im Bestand festgesetzten Mischgebiet an der Loitzer Landstraße.

Sölle

Bedingt durch die Entstehungsgeschichte enthalten die Flure der Gemeinde Hinrichshagen eine ganze Reihe von Söllen; sowohl ausgetrocknete als auch wasserführende. Die landwirtschaftliche Bodenbearbeitung soll einen 5 – m – Abstand zum Bewuchs um die Sölle einhalten, um den Söllen den erforderlichen Schutz zu gewähren.

Kleingärten

In der Gemeinde Hinrichshagen besteht aufgrund der Grundstücksgrößen und des ländlichen Charakters der Dorflagen keine gesonderte Kleingartenanlage. Ein Bedarf ist auch nicht vorhanden.

Grünflächen im Mischgebiet

Im Zusammenhang mit der Planung der neu ausgewiesenen sowie der nachrichtlich übernommenen Baugebiete werden Grünflächen an den Randzonen wie auch innerhalb der Gebiete – entlang den Erschließungsstraßen ausgewiesen.

Renaturierungsflächen

Die in früheren Planfassungen ausgewiesenen Flächen „Wilde Mülldeponie“ wurden auf Beschluß des Gemeinderates bereits ausnahmslos geschlossen und beseitigt.

4.6 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes – Immissionsschutzgesetzes

Abstandszonen zum Schutze im Sinne des Bundes – Immissionsschutzgesetzes sind für

- die Westumgehung der Hansestadt Greifswald und
- die Westanbindung (Knotenpunktbereich)

erforderlich.

Die konkreten Erfordernisse zur Lärmreduzierung sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung je nach dem Schutzbedürfnis der jeweiligen Funktion zu hinterfragen und in den Planungen festzusetzen.

4.7 Wasserflächen und Trinkwasserschutzgebiet

Wasserflächen

Die Feuerlöschteiche werden in ihrer Typik erhalten und bereinigt.

In der landwirtschaftlichen Fläche enthaltene Sölle werden erhalten. Die Teiche am Kinderheim und östlich des Kinderheimes sowie kleine Teiche in den Ortslagen Hof I, Hof II und Neu – Ungnade sollen erhalten bleiben. Dazu sind entsprechende Maßnahmen als ständiges Programm zu formulieren.

Die kartenmäßige Erfassung dieser Wasserflächen und Sölle erfolgt entsprechend der TÖB – Beteiligung des Vorentwurfs und findet ihren Niederschlag in der vorliegenden Planzeichnung.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Gemeindegebiet ist überdurchschnittlich stark von Trinkwasserschutzgebieten belegt.

Die Planzeichnung enthält die mit Schreiben vom 03.07.2001 zugearbeitete Gebietsausgrenzung für die im Gemeindegebiet befindlichen bzw. hineinragenden Erfassungsgebiete Levenhagen und Hohemühl. Aus ihnen wird sowohl die Stadt Greifswald, als auch die benachbarten Gemeinden und Hinrichshagen selbst mit Trinkwasser versorgt.

Dem Schutz des Grundwassers in diesen Gebieten kommt entscheidendes Gewicht zu, auch bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen ist der Trinkwassergewinnung grundsätzlich Vorrang einzuräumen.

Mit abnehmenden Gefährdungen und daraus abzuleitenden Konsequenzen in der Bodennutzung werden die Schutzzonen I, II und III ausgewiesen.

Im westlichen Gemeindegebiet, westlich des Ortsteiles Hof II, befinden sich die Brunnen Nr. 16 und 30 mit der Schutzzone I, Durchmesser 20 m.

Die daran anschließende Trinkwasserschutzzone II, für die faktisch Bauverbot besteht, ragt bis an die zentrale Straßenkreuzung des Ortsteiles Hof II.

Eine weitere Schutzzone II mit den daran gelegenen Brunnen Nr. 06, 07, 12 und 15 befindet sich im äußersten östlichen Gemeindegebiet.

Schließlich nehmen die Trinkwasserschutzzonen III fast die Hälfte des Gemeindegebietes ein.

Maßgeblich für die zum Teil erheblichen Nutzungseinschränkungen bis hin zu Düngung und Pflanzenschutz für die betroffenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist zur Zeit die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995, die in allen Fällen einzuhalten ist.

4.8 Flächen für die Gewinnung von Erden

Im Gemeindegebiet Hinrichshagen sind keine Flächen zur Gewinnung von Erden bekannt und darum weder beabsichtigt noch vorgesehen.

4.9 Flächen für Landwirtschaft und für Forstwirtschaft

Grundsätzlich sind keine Flächenveränderungen und Nutzungsänderungen für landwirtschaftliche Flächen geplant. Zusammenhängende forstwirtschaftliche Flächen sind im Süden des Gemeindegebietes vorhanden.

Bei möglichen Flächenveränderungen sind folgende Prioritäten gesetzt:

- Flächenstillegungen sind zu vermeiden,
- Erhaltung von Feldgehölzen in der Agrarlandwirtschaft,
- keine Verringerung der Grünlandanteils,
- Verbesserung des Wasserhaushaltes der betreffenden landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Bereiche durch Abflußbegrenzungen,
- Renaturierung von Kleinflächen der Land- und Forstwirtschaft, sofern deren effektive Bewirtschaftung nicht mehr möglich ist.

4.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Gemeinde Hinrichshagen sind großräumige Ackerflächen und das Vorhandensein mehrerer Ackersölle prägend.

Nach § 20 des L Nat G M-V vom 21.06.1998 gehören Sölle zu den geschützten Biotopen. Kommt es im Zuge eines B – Planverfahrens zu einer Überplanung von Söllen, so ist eine ausreichende Pufferzone und die Verbindung zur freien Landschaft (Wanderung der Amphibien) zu gewährleisten.

Um eine Zerstörung von ökologisch wertvollen Wiesenstandorten zu vermeiden, sollten erforderlichenfalls vorrangig Ackerflächen als Bauland ausgewiesen werden.

Die ca. 90 ha große Wald- und Gehölzfläche mit überwiegend Buchen- und Fichtenbestand soll in gesonderter Weise gepflegt werden.

Gemäß § 27 L Nat G M-V sind die in der Gemeinde vorhandenen Alleen geschützt und demgemäß zu pflegen und zu erhalten.

Die Neuausweisung von Bauflächen bedeutet zwangsläufig die Vorbereitung von Eingriffen in die Natur und Landschaft, wenngleich die Neuausweisungen gering sind.

Die Gemeinde hat diesem Sachverhalt von Anfang an große Aufmerksamkeit geschenkt und bereits parallel zur FNP – Erstellung mit der Realisierung von Kompensationsmaßnahmen begonnen.

Insbesondere wurden straßenbegleitende Baumreihen u. a. am „Schinderweg“, an der Zuwegung der Feldsiedlung und der Heimsiedlung angelegt, sowie Flurgrenzen durch Feldhecken markiert.

Auch der zwischenzeitlich erfolgte Eingriff durch die Realisierung der Ortsumfahrung Greifswald ist durch erhebliche Baum- und Heckenpflanzungen weitgehend ausgeglichen.

Eine weitere Verdichtung der Planzeichnung zum FNP wird nicht für sinnvoll gehalten, weshalb dem Planwerk ein eigenständiger Maßnahmenplan beigefügt wird.

4.11 Flächen mit Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Folgende Altlastenverdachtsflächen waren während der Planerstellung bekannt:

Vornehmlich im südlichen Bereich der Gemeinde Hinrichshagen lagen vier wilde Mülldeponieflächen:

- wilde Mülldeponie „Hohemühl“
- wilde Mülldeponie „Subzow“
- wilde Mülldeponie „Neu – Ungnade“
- wilde Mülldeponie „Buchenberg“,

die während der mehrjährigen Arbeit am FNP geschlossen, saniert bzw. renaturiert wurden. Weitere Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

4.12 Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt oder von Trägern öffentlicher Belange vorgegeben sind

Baudenkmale

Auf der Denkmalliste des Kreises sind gegenwärtig keine Denkmale der Gemeinde Hinrichshagen verzeichnet.

Hinweise zu erhaltenswerten Gebäuden erfolgen wie folgt:

- Erhaltung der Gutshäuser in den Ortsteilen Hof I und Hof II
- Erhaltung eines Hofes am Ortsausgang Neu – Ungnade.

Bodendenkmale:

Zwischen den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Vorhaben und den Belangen der Bodendenkmalpflege gibt es verschiedene Berührungspunkte. Deshalb werden für die weiteren Planungen nachfolgende Prämissen aus der Sicht des Landesamtes für Bodendenkmalpflege gesetzt.

Eine vom Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg – Vorpommern zugearbeitete Karte hat Eingang in die beim zuständigen Amt Landhagen vorliegende Verfahrensakte gefunden, in der farblich derzeitig bekannte Bodendenkmale eingetragen sind, womit wie folgt umzugehen ist:

1. **derzeitig bekannte Bodendenkmale**

- a) Rot gekennzeichnete Standorte (lediglich einer im Gemeindegebiet und zwar neben der GE – Ausweisung) dürfen gemäß § 1 (3) DSchG M – V nicht überbaut oder umgenutzt werden, ein angemessener Abstand ist zu halten.

- b) Blau gekennzeichnete Standorte weisen auf Bodendenkmale hin, deren Beseitigung oder Veränderung gemäß § 7 DSchG M – V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn der Erdarbeiten die fachgerechte Dokumentation und ggfs. Bergung erfolgt ist. Die Kostentragung erfolgt nach dem Verursacherprinzip. Über die in Aussicht genommene Dokumentation und Bergung des betroffenen Bodendenkmales ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Beratung hierzu erteilt:
Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf

2. derzeit nicht bekannte Bodendenkmale

Bei Entdeckung von Bodendenkmalen während der Erdarbeiten gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M – V. Die untere Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Geodätische Festpunkte

- Die im Gemeindegebiet vorhandenen Vermessungsmarken dürfen weder entfernt, noch in ihrer Lage verändert werden.
- Eine kreisförmige Schutzfläche von 2 m Durchmesser um Vermessungsmarken herum darf weder überbaut, noch abgetragen, noch auf sonstige Weise verändert werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt M-V mitzuteilen.
- Falls geodätische Festpunkte bereits jetzt durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist spätestens 4 Wochen vor Baubeginn ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen.

Schutz vorhandener Drainageleitungen

Durch geplante Bebauungen kommt es zu Flächenentzügen. Bereits im Vorfeld ist das Vorhandensein von Drainageleitungen zu prüfen und die Sicherung deren Funktion in den Planungen zu berücksichtigen.

Schutz der elektrischen Leitungen im Gemeindegebiet und Schutz von deren Nebenwirkungen

Die Versorgungsträger geben nachfolgend aufgeführte Hinweise und Handlungseinschränkungen:

Es ist nicht gestattet

- den für die VEAG erforderlichen Zugang zu den Maststandorten zu behindern
- Zäune, Seile und dergleichen an Masten zu befestigen
- Materialien im Abstand von weniger als 5 m von den Masten zu lagern
- im Freileitungsbereich Flugkörper (zum Beispiel Drachen) steigen zu lassen
- offenes Feuer unter der Leitung anzulegen (ausgenommen Grillfeuer u. ä . Kleinf Feuer)
- Arbeiten im Freileitungsbereich, die Schutzmaßnahmen und Verhaltensanforderungen voraussetzen, ohne Zustimmung des Betreibers der Freileitung durchzuführen.

Der Zustimmung bedürfen insbesondere alle Arbeiten, bei denen der elektronisch fachkundige Betreiber der Freileitung die Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen, speziell

- ⇒ VBG 4 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“
- ⇒ DIN VDE 0105, Teil 1 „Betrieb von Starkstromanlagen, Allgemeine Festlegungen“
- ⇒ DIN VDE 0210 „Bau von Starkstromfreileitungen mit Nennspannung über 1 kV“

vor Aufnahme der Arbeiten prüfen muß.

Darunter fallen z.B. folgende Arbeiten:

- ⇒ Errichten von Bauwerken aller Art (auch Bungalow, Garagen, Lauben, Antennenmasten u.ä.)
- ⇒ Arbeiten auf Leitern, Gerüsten, Dächern u.ä. erhöhten Standorten
- ⇒ Lagern und Stapeln von Materialien
- ⇒ Ausästen und Fällen von Bäumen
- ⇒ Arbeiten mit Hebezeugen und Fördermitteln
- ⇒ Erdarbeiten (Schachtungen, Aufschüttungen u.ä.)

Konkrete Planunterlagen, z. B. über Standort und Höhe einer vorgesehenen Bebauung, sind möglichst frühzeitig der VEAG zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können (Art und Umfang der mit dem Antrag auf Zustimmung einzureichenden Unterlagen u.ä.).

Die Freihaltung eines Trassenkorridors beidseitig der 110 – kV – Leitung von insgesamt 46 m (Trassen +/- 23m) ist durch die E.DIS gefordert.

Es ist zu gewährleisten, dass die im Trassenbereich vorgesehenen Gehölze eine Höhe von maximal 3,50 m nicht überschreiten. Ausnahmen hierzu sind mit der E.DIS Aktiengesellschaft, Regionalzentrum Grimmen abzustimmen.

Bei der Kreuzung mit Straßen und Kfz - Stellplätzen ist zwischen Fahrbahnfläche und Leiterseil ein Mindestabstand von 7 m einzuhalten.

Die E.DIS verweist auf das Erfordernis, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen, Abstimmungen mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Vorzugsweise sollen Planzeichnungen im Maßstab 1 : 500 mit den eingetragenen geplanten Baumstandorten dafür zu Grunde gelegt werden.

Fernmeldeanlagen der Deutschen TELEKOM AG

Die TELEKOM verweist in Ihrer TÖB – Stellungnahme auf ihre veränderte Anschrift:

Deutsche TELEKOM AG
Technik Niederlassung
Ressort BBN 29
Postfach 229
14526 Stahnsdorf

und bittet im Interesse von Zeitersparnis im Zusammenhang mit Bauleitplanungen nur noch diese Anschrift zu verwenden.

Möglicherweise vorhandene Kampfmittelbelastung

Das Landesamt für Katastrophenschutz macht in seiner Stellungnahme vom 25.07.2002 darauf aufmerksam, dass es eine wahrscheinliche Kampfmittelbelastung in dem im südlichen Gemeindegebiet befindlichen Wald gibt.

Die Mitteilung wurde einschließlich Zuordnungsskizze an den Waldeigentümer weitergeleitet.

Gefahr der Überflutung von Teilen des Gemeindegebietes bei Sturmflut oder Sturmhochwasser

Die untere Katastrophenschutzbehörde teilt mit, dass bei einer Überschreitung des Pegelstandes von 600cm über Pegel Null, Teile des Gemeindegebietes überflutungsgefährdet sind.

Betroffen sind davon größere Teile der Flurstücke 24/2; 25/1; 25/2; 26/1; 26/2, 29 und 30 in Flur 3 der Gemarkung Hinrichshagen.

5. Flächenbilanz

| | |
|---|------------------|
| Gesamtfläche der Gemeinde | 997,89 ha |
| Ackerland | 707,35 ha |
| Grünland | 107,41 ha |
| Gartenland | 7,33 ha |
| Brachland | 0,68 ha |
| landwirtschaftliche Nutzflächen ges. | 822,77 ha |
| Forst und Holz | 90,78 ha |
| Unland | 6,62 ha |
| Wasserflächen | 13,96 ha |
| ausgewiesene Bauflächen | 41,00 ha |
| sonstige (darunter auch bebaute Flächen) | 22,76 ha |

Quelle: Mitteilung des Kataster- und Vermessungsamtes vom 24.04.2002
(Position Bauflächen vom Bearbeiter ergänzt)

5.1 Im Planaufstellungszeitraum vorgenommene Planungen

| Plan – Nr. | Bezeichnung | Nutzungsart | Kapazität | Stand |
|-----------------|---|-------------|-----------|-------------|
| B – Plan 01 | Schlüter- Siedlung | WA und MI | 120 WE | genehmigt |
| B – Plan 02 | | W | 4 WE | eingestellt |
| | (wurde eingestellt und als Innenbereichssatzung realisiert) | | | |
| B – Plan 03 | Wöller, Riske | W | 8 WE | eingestellt |
| | (wurde von der Gemeinde nicht weiter verfolgt, der Bereich soll seinem Charakter entsprechend in M eingeordnet und entwickelt werden) | | | |
| B – Plan 04 | Steinbrügger | M | 13 WE | genehmigt |
| V / E – Plan 01 | wurde in B – Plan 01 übergeleitet | | | |
| V / E – Plan 02 | wurde in B – Plan 04 übergeleitet | | | |

Das durch die B – Pläne 01 und 04 geschaffene Baurecht wird nachhaltig genutzt.

Das flächenmäßig kleine Gebiet entwickelte, prosperierende

- CARAVAN – V
- Großküchenau
- Edelstahlverar

Dem will die Gemeinde durch Entwicklung zu gewährleisten Gebiet im Süden der Chaussee dient hier der Entwicklung und als realistisch und planerisch

5.2 Neuausweisungen

Einer maßvollen mit der Raum der Gemeinde wird mit Neua

5.2.1 Wohnflächen (W) § 1

5.2.1.1 Wohnflächen ohne r

Chausseesiedlung

Hof I

Hof II

Heimsiedlung

Neu Ungnade

Feldsiedlung

Wohnflächenbilanz

1. Vorgabe

Gemäß RROP wird Hinrichsh

- aus dem Eigenbedarf
- Vorhaltung für die Ha
- Gesamtvorhaltung

Bei der Bilanz sind die nach Gemeinde hält die vorgeseh Wohnen mit großen Grundst über das Maß der baulichen GRZ 0,1 und GFZ 0,2 werden künftige B – Pläne festgesetzt Nach Abzug von 30% Fläche

$$3,159 \times 0,7 = 2,211 \text{ ha}$$
$$22.113 \text{ m}^2 : 1.000 \text{ m}^2 =$$

2. Bilanz

- nach dem Stichtag 31.12.1993 bereits realisierte WE

| | |
|---|--------------|
| B – Plan 01 (Schlüter) ca. 60% | 72 WE |
| B – Plan 02 (4 WE) wegen Geringfügigkeit vernachlässigt | |
| B – Plan 04 (Steinbrügger) | 13 WE |
| <u>realisiert</u> | <u>85 WE</u> |

- planmäßig möglich

| | |
|--------------------------------|--------------|
| B – Plan 01 (Schlüter) ca. 40% | 48 WE |
| Neuausweisung | 22 WE |
| <u>planmäßig realisierbar</u> | <u>70 WE</u> |

- 85 + 70 = 155 WE

- im Mischgebiet Wöller / Riske möglich: 2 WE

- durch Wechsel der Ver- und Entsorgungsgesellschaft aus der Heimsiedlung in das künftige Gewerbegebiet möglich: 2 WE

zu bilanzieren im Prognosezeitraum ab 31.12.1993

$$\underline{85 + 70 + 4 = 159}$$

gemäß RROP zugemessene Bilanz 150

Es ergibt sich ein Überhang von 9 WE, um dessen Bestätigung gebeten wird

Gegenüber den vorhergehenden FNP – Entwürfen ist eine erhebliche Wohnflächenreduzierung vorgenommen worden. Die Möglichkeit der Gemeinde, im Bestand zu verdichten, sind gering; die realistische Anzahl von potentiellen Standorten wird auf 6 bis 8 WE eingeschätzt. Den Gebietsausweisungen in den Ortsteilen liegen ausnahmslos Innenbereichssatzungen zu Grunde, die Entwicklungen „in die Tiefe“ in Form von zweiten Reihen o.ä. ohne erneute umfangreiche Satzungsverfahren nicht zulassen.

5.2.1.2 Wohnfläche mit näherer Zweckbestimmung

Für die unter Punkt 4.1.1.2 begründete Gebietsausweisung wird folgendes Maß der baulichen Nutzung für die abzuleitende verbindliche Bauleitplanung vorgegeben:

| | |
|-----|------|
| GRZ | 0,4 |
| GFZ | 1,0; |

zuzulassen sind bis zu 2 Vollgeschosse.

Konzeptionell sind eingeschossige Doppelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß vorgesehen, die zwischen 4 und 8, im Mittel 6 Studentenappartements enthalten.

Das ausgewiesene Gebiet enthält ca. 21.000 m².

| | | |
|--|--------------|------------------------------|
| Flächenausweisung insgesamt | | 21.000 m ² |
| <u>abzüglich 35% Verkehrsflächen, Gemeinbedarf..</u> | | <u>7.350 m²</u> |
| Baufläche | | 13.650 m ² |
| GRZ 0,4 | 0,4 x 13.650 | 5.460 |
| abzüglich Gemeinschaftshaus á 800 m ² | | 4.660 |
| bebaute Fläche je Doppelhaushälfte | ca. | 230 m ² |
| 4.660 : 230 | | 20 Doppelhaushälften |
| 20 x 6 | | ca. 120 Studentenunterkünfte |

5.2.2 Gemischte Bauflächen (M) § 1 (1) 2, Bau NVO

Das im Norden der Chausseesiedlung als gemischte Baufläche ausgewiesene Gebiet hat sich gemäß dem B – Plan Nr. 04 der Gemeinde bereits während der F – Plan – Erstellung aufgefüllt und kann nicht mehr als „Neuausweisung“ gelten.

Die hier mit M (Mischgebiet) dargestellten Nutzungsart entspricht der nachrichtlichen Übernahme aus den genehmigten B – Plan Nr. 04 der Gemeinde, sie entspricht nicht der Realität vor Ort, wie sie sich aus der baulichen Entwicklung ergeben hat.

Die Wohnfunktion überwiegt bei weitem, der vergleichsweise geringe Anteil an Gewerbe ist als nicht störend zu beurteilen, womit sich als Gebietscharakteristik WA ergibt.

Dadurch ist der zu früherem Zeitpunkt seitens der Raumordnungs- und Landesplanung befürchtete Nutzungskonflikt zu den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten der Hansestadt Greifswald nicht eingetreten.

Eine Neuausweisung – wenngleich mit geringer Ausdehnung – erfolgt im Süden der Chausseesiedlung. Mit dieser Ausweisung werden die hier gelegenen Gewerbegebiete geschützt und ihre Entwicklung ermöglicht.

Eine Auswirkung auf das Wohnpotential besteht insofern nicht, als dass die Fläche in der Wohnflächenbilanz (mit 0,519 ha) Berücksichtigung findet und zum anderen der Wohnanteil gegenwärtig eher überwiegt, es soll sich hier gerade der gewerbliche Anteil stärken und festigen.

5.2.3 Sonderbaufläche § 11 Bau NVO – Zweckbestimmung Windkraftnutzung

Die ausführliche Begründung erfolgt unter Punkt 4.1.6. Die Gebietsausweisung trägt dem öffentlichen Interesse an der Nutzung regenerativer Energien Rechnung.

5.2.4 Gewerbegebiete § 8 Bau NVO

Ein an der Loitzer Landstraße gelegenes Gewerbegebiet ist im Süden der Chausseesiedlung neu ausgewiesen. Die Begründung für diese Gebietsausweisung findet sich unter 4.1.4 des Erläuterungsberichtes.

Die Gemeinde nutzt ihren Eigenbedarf und die insbesondere verkehrliche Lagegunst, um das gemeindliche Gewerbe zu stärken und derzeitiges Konfliktpotential abzubauen.

5.2.5 Gemeinbedarfsflächen § 5 (2) 2. Bau GB

Eine entsprechende Neuausweisung erfolgt im westlichen Teil der Ortslage Hof II, sie hat eine Fläche von 21.850 m². Hier wird an das insbesondere von den Jugendlichen gern und regelmäßig besuchte Kulturhaus angeknüpft, dessen räumliche Möglichkeiten mit genutzt werden und dessen Fortbestand und Funktion gesichert bzw. gestärkt werden. Unter dem Gesichtspunkt der Gebietsausweisung Studentisches Wohnen in der Chausseesiedlung kommt der Gemeinbedarfsdeckung Sport und Freizeit eine zusätzliche Bedeutung zu.

Die Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone II bedarf bei der Entwicklung und Einholung erforderlicher Genehmigungen besonderer Beachtung.

6. Begründung weiterer Gebietsausweisungen mit Erklärungsbedarf

Vorsorglich wird darauf verwiesen, dass in dem gekennzeichneten Bereich zusätzliche bauliche Aufwendungen zum Schutz von Lärmimmission z.B. durch Schallschutzfenster, bedämmte Lüftungselemente usw. erforderlich sein werden.

6.1 Dorfgebietsausweisung MD § 5 Bau NVO

Mit dieser Gebietsausweisung schützt der FNP je einen landwirtschaftlichen Betrieb im Haupterwerb und einen im Nebenerwerb im Ortsteil Hof I und sichert deren Bestand und Entwicklung.

6.2 Gemischte Baufläche § 1 (1) 2. Bau GB

Mit dieser Ausweisung trägt der FNP der vorhandenen Struktur im südöstlichen Teil der Ortslage Hof II Rechnung und ermöglicht hier die gewollte Stärkung des gewerblichen Anteils. Die Charakterisierung mit MD (wie im Entwurf) ist nicht zutreffend, da der Bereich nicht von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt ist. Mit gleicher Begründung wird die im nördlichen Teil des Ortsteiles Hof II gelegene Fläche mit W (Wohnen) charakterisiert und beschrieben, entgegen der MD – Ausweisung im Vorentwurf.

Gemäß Gemeindevertreterbeschluss vom 24.03.2000 wird die Heimsiedlung (gegenüber W – Ausweisung in früheren FNP – Entwürfen) künftig als gemischte Baufläche M beurteilt und eingestuft, um die ortsansässigen Gewerbebetriebe im Fortbestand zu sichern.

Lediglich der hier ebenfalls ansässigen Ver- und Entsorgungsgesellschaft ist durch Schaffung eines Gewerbegebietes in der Gemeinde die Möglichkeit zur Umsiedlung und damit zur Lösung potentieller Nachbarschaftskonflikte zu geben.

7. Empfehlungen für die weitere Gemeindeentwicklung

7.1 Als Grundsatz für weitere Planansätze empfiehlt

sich die Beibehaltung der Gemeindestruktur durch 6 selbständige Ortsteile. Die Chausseesiedlung hat durch ihre quantitative Entwicklung in der Gemeinde ein Gewicht erlangt, dem durch Ansiedlung von Gemeinbedarfseinrichtungen mittelfristig entsprochen werden sollte. Teile des Gemeinbedarfs deckt traditionell der Ortsteil Hof II ab.

7.2 Sicherung des Ortsbildes

Um einerseits die Identität der Gemeinde zu bewahren und zum anderen Wildwuchs aus dem Siedlungsdruck aus der Nachbargemeinde wirkungsvoll begegnen zu können, empfiehlt sich die Erarbeitung von Gestaltungssatzungen für die Ortsteile Chausseesiedlung, Hof I, Hof II, Heimsiedlung und Feldsiedlung.

7.3 Baumschutzsatzung für alle Ortsteile

Während der Planerarbeitung erfolgten in lobenswertem Umfang insbesondere straßenbegleitende Baumpflanzungen. Für die Erhaltung und Bestandspflege des Großgrüns in der freien Landschaft empfiehlt sich die Erarbeitung einer Baumschutzsatzung. Damit wird ein wirkungsvoller Beitrag zum Erhalt des typischen Natur- und Landschaftsbildes geleistet und der Landschaftsraum ökologisch aufgewertet.

7.4 Entwicklung der Verkehrs- und Infrastruktur

Hier empfiehlt sich die permanente Koordinierung mit der Nachbargemeinde Greifswald insbesondere für den Ortsteil Chausseesiedlung.

Für die von der Hansestadt Greifswald mittelfristig geplante Westanbindung nördlich der „Schlüter – Siedlung“ an die Loitzer Landstraße bemühen sich die beiden benachbarten Gemeinden um zweckdienliche Vernetzung der Fuß- und Radwege.

7.5 Reduzierung von Nutzungskonflikten

Das Gebiet des B – Planes Nr. 04 „Steinbrügger“ hat sich rasch gefüllt; allerdings mit einem für Mischgebiete ungewöhnlich hohen Anteil der Wohnfunktion.

Dadurch wird zwar ein Konflikt zu den angrenzenden Wohngebiete der Hansestadt Greifswald vermieden, siehe auch 5.2.2, dem betroffenen Gebiet selbst haftet jedoch ein nicht zu unterschätzendes Konfliktpotential an.

Sollten hier gemäß § 6 (2) 4 Bau NVO allgemein zulässige Umnutzungen zu sonstigen Gewerbebetrieben begehrt werden, so werden diese zu genehmigen sein, sie werden das inzwischen Übergewichtige Wohnen und die angrenzenden Wohngebiete HGW möglicherweise empfindlich stören.

Der Gemeinde ist anzuraten, die Umwidmung von M (Mischgebiete) § 6 Bau NVO in WA (Allgemeines Wohngebiet) § 4 Bau NVO zu erwägen und ggfs. zu vollziehen

7.6 Ausweisung einer Kinderspielfläche

Das zuständige Gesundheitsamt empfiehlt der Gemeinde, vorzugsweise im Bereich Chausseesiedlung mittelfristig die Einordnung und Realisierung eines Kinderspielplatzes.