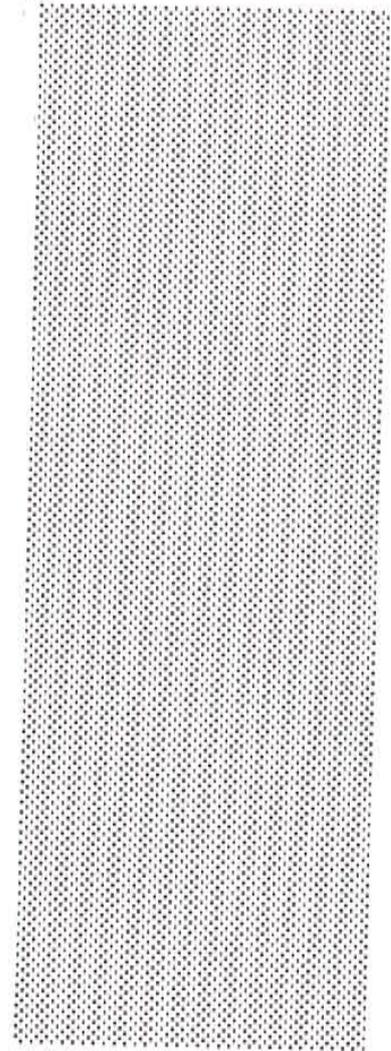


Gemeinde Hanshagen

Flächennutzungsplan Teil B

Entwurf

Erläuterungsbericht - Stand 21.09.2000



Beauftragter Planer:

U · R · B · A · N 

STADTPLANUNG · DÖMENERNEUERUNG · LANDSCHAFTSPLANUNG
EIN PARTNER DER ARCHI-PLANUNGSGRUPPE

DIPL.-ING. ARCH. VOLKER DOENCH
DÜNENSTR. 12... 17509 SEEBAD LUBMIN
TELEFON 038354 / 2 29 06
TELEFAX 038354 / 2 29 07
ISDN/DFÜ 038354 / 2 29 08

Gemeinde Hanshagen

Flächennutzungsplan Teil B

Erläuterungsbericht zum Entwurf

1	Einführung.....	2
1.1	Anlaß der Planung	2
1.2	Verfahrensstand.....	2
1.3	Planungsgebiet	4
1.4	Flächenbilanz	5
2	Wohnen	6
2.1	Wohnbauentwicklung.....	6
2.1.1	Wohnungsbedarf und Wohnbaulandentwicklung.....	7
3	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	9
3.1	Flächen für die Landwirtschaft	9
4	Grünflächen	10
5	Bewertung der Bauflächen	10
6	Quellennachweis	11
7	Anlagen.....	12
7.1	Anlage - Bewertung Wohnbauflächen.....	12
7.2	Anlage – Ökologische Bewertung Bauflächen	14

Planverzeichnis

Plannummer	Titel	Originalmaßstab
1	Entwurf zum Flächennutzungsplan Teil B.....	1:10.000

Gemeinde Hanshagen

Flächennutzungsplan Teil B

Erläuterungsbericht zum Entwurf

1 Einführung

1.1 Anlaß der Planung

Der Wegfall des § 246a des Baugesetzbuches (BauGB) zum 31.12.1997, der bisher verbindliche Bauleitplanverfahren noch vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) als vorbereitende Bauleitplanverfahren zuließ, machte eine zügige Beendigung des F-Plan-Verfahrens notwendig.

Bereits 1990 hatte die Gemeinde Hanshagen einen Vorentwurf eines Flächennutzungsplanes erarbeitet und im Dezember 1990 zur Bürgerbeteiligung öffentlich ausgelegt. Im Januar 1991 wurde dieser Plan von den Gemeindevertretern beraten und beschlossen. Jedoch wurde der Flächennutzungsplan in dieser Phase nie zu Ende geführt.

Am 19.12.96 faßte die Gemeinde erneut den Beschluß zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Die Gemeinde Hanshagen übertrug der URBAN Planungsgemeinschaft die Aufgabe der Erstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet, um die Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne zu koordinieren sowie andere Fachgutachten auch planungsrechtlich umzusetzen.

Die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschriebenen planerischen Aussagen sollen die Entwicklungsmöglichkeiten der Kommune in den nächsten 10 bis 15 Jahren aufzeigen. Anstehende Investitionen auf allen städtebaulich relevanten Gebieten z. B. dem Wohnungsbau, die u. U. eine Chance für die ökonomische Entwicklung der Gemeinde darstellen, erfordern schnelle Entscheidungen, die jedoch zwingend in einen alle Belange umfassenden Entwicklungsrahmen - und sei er noch so grober Struktur - eingebunden sein müssen. Hier kommt auch der Einbindung der Gemeinde in die Region eine zentrale Bedeutung zu (Regionales Entwicklungskonzept).

Der Flächennutzungsplan muß Grundlage für die künftigen Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne und Städtebauliche Satzungen sein, sie dienen auch zur Absicherung von bei vielen Projekten möglichen Entscheidungen nach §§ 34 und 35 BauGB.

Entsprechend des Genehmigungsschreibens vom 13.01.1999 des Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern wurde der Flächennutzungsplan mit Ausnahme von zwei Flächen genehmigt. Aus diesem Grund ist es erforderlich, für diese beiden Flächen einen Teilflächennutzungsplan (Flächennutzungsplan Teil B) aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan Hanshagen Teil B ist in Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan Hanshagen Teil A zu sehen, dem bereits genehmigten Teil des gesamten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hanshagen. Im Teil B werden lediglich die beiden von der Genehmigung des gesamten Flächennutzungsplanes ausgenommenen Flächen dargestellt und erläutert. Allgemeine Erläuterungen zur gesamten Flächennutzungsplanung der Gemeinde sind im Teil A des Flächennutzungsplanes dargestellt.

1.2 Verfahrensstand

Bereits 1990/91 wurde ein Vorentwurf eines Flächennutzungsplanes erstellt und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Dieser Entwurf hatte jedoch zu ungenau Daten und Planungsabsichten der Gemeinde dargestellt. Da 7 Jahre vergangen waren, wurde eine komplette Neubearbeitung des Flächennutzungsplanes notwendig. Für diesen Vorentwurf wurde das Verfahren der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3

Abs. 1 BauGB durchgeführt sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mit Beschluß vom 04.09.1997 billigte die Gemeindevertretung den Vorentwurf des o. g. Flächennutzungsplanes (F-Plan) sowie den Erläuterungsbericht und beschloß gleichzeitig die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der berührten TÖB gem. § 4 BauGB. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte durch ortsüblichen Aushang in der Zeit vom 05.09.1997 bis zum 23.10.1997. Die TÖB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18.09.1997 beteiligt und gebeten, bis zum 22.10.1997 eine Stellungnahme abzugeben. Die öffentliche Auslegung fand vom 22.09.1997 bis 22.10.97 statt.

Mit dem Beschluß vom 30.04.98 billigte die Gemeindevertretung den Entwurf des o. g. Flächennutzungsplan sowie dessen Begründung und beschloß die öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB/§ 3 (2) BauGB. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte durch ortsüblichen Aushang in der Zeit vom 04.05.98 bis zum 29.06.98. Die TÖB und Nachbargemeinden wurden auf die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom 18.05.98 hingewiesen. TÖB, die eine weitere Beteiligung gefordert hatten, bzw. deren Belange durch die erneute Auslegung berührt sein konnten, wurden ggf. um ergänzende Stellungnahme gemäß § 4 BauGB bis zum 26.06.98 gebeten.

Auf dieser Grundlage wurde die genehmigungsfähige Planfassung erarbeitet und nach dem Feststellungsbeschluß in das Genehmigungsverfahren gebracht. Mit Schreiben vom 13.01.1999 genehmigte das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern den Flächennutzungsplan mit Ausnahme von zwei Flächen mit Auflagen und einem Hinweis.

Der Flächennutzungsplan wurde entsprechend der Auflagen und des Hinweises geändert. Aus dem Flächennutzungsplan wurden die Versagungsflächen entfernt, so daß eine genehmigungsfähige Planfassung (Planteil A) entstand, welche nach dem erneuten Feststellungsbeschluß erneut in das Genehmigungsverfahren gebracht wurde, um nach erfolgter Genehmigung durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern bekanntgemacht zu werden.

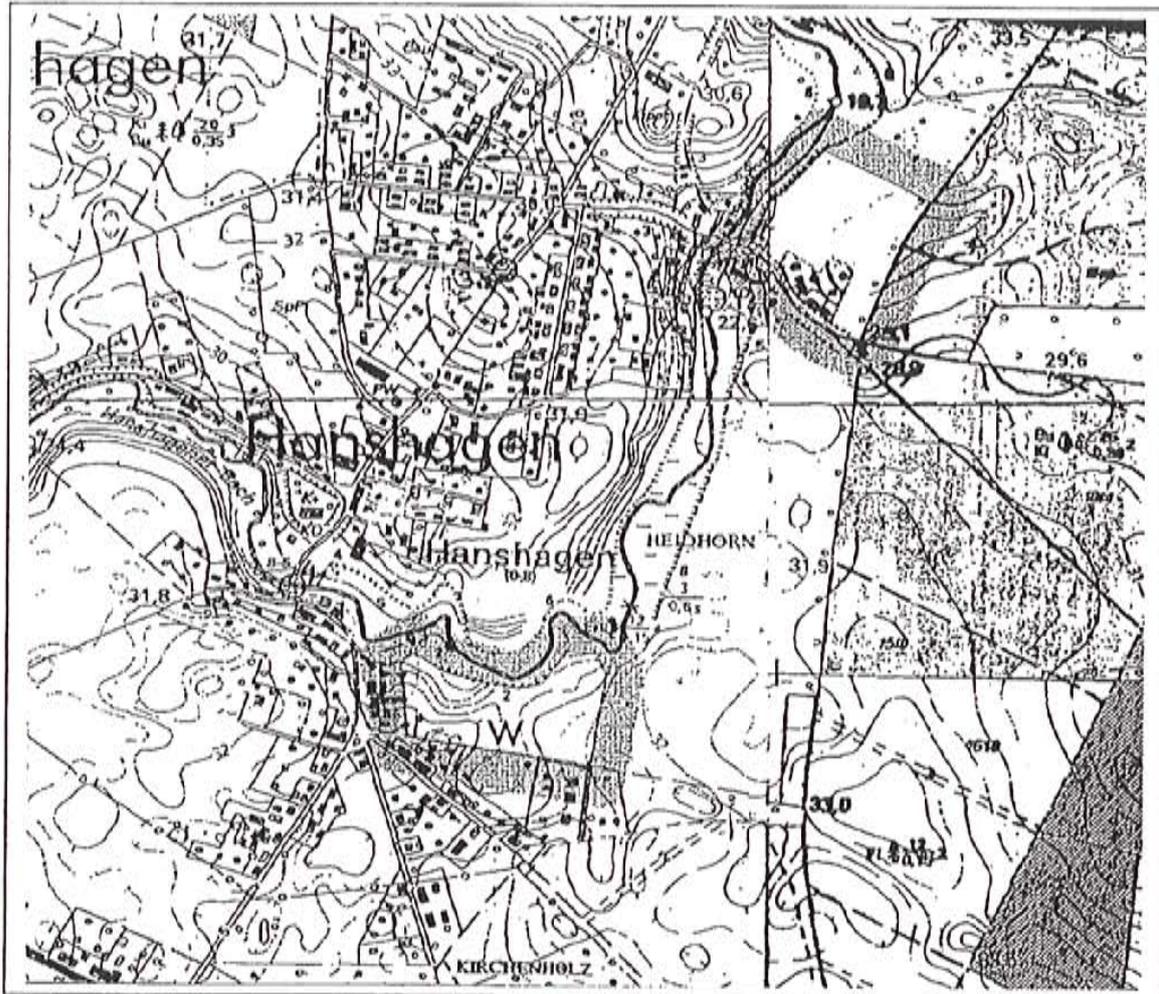
Bezüglich der von der Genehmigung ausgenommenen Flächen wurden die Auflagen entsprechend des Genehmigungsschreibens vom Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern abgearbeitet und ein Entwurf (Planteil B) erstellt. Mit dem Beschluß vom billigte die Gemeindevertretung den Entwurf des Planteiles B des Flächennutzungsplan sowie dessen Begründung und beschloß die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte durch ortsüblichen Aushang in der Zeit vom bis zum Die TÖB und Nachbargemeinden wurden auf die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom hingewiesen. TÖB, die eine weitere Beteiligung gefordert hatten, bzw. deren Belange durch die erneute Auslegung berührt sein konnten, wurden ggf. um ergänzende Stellungnahme gemäß § 4 BauGB bis zum gebeten.

Auf dieser Grundlage wird die genehmigungsfähige Planfassung des Flächennutzungsplanes Planteil B erarbeitet und nach dem Feststellungsbeschluß in das Genehmigungsverfahren gebracht.

1.3 Planungsgebiet

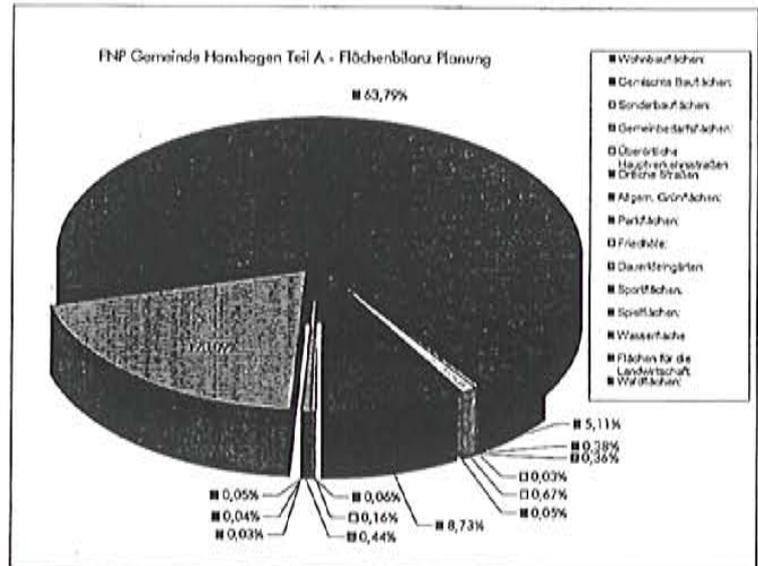
Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes Teil B ist beschränkt auf zwei Flächen des Gemeindegebietes in dem Ort Hanshagen.

Lageplan M 1: 10.000



1.4 Flächenbilanz

Die Gesamflächenbilanz der Gemeinde verändert sich nach dem vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf Teil B auf die in der nebenstehenden Tabelle und Graphik dar gestellten Werte.



FNP Gemeinde Hanshagen						
Flächenbilanz Planung nach BauGB						
(Stand 1.1.2000)						
BauGB:	Flächenart:	ha:	in %:	Untergliederung:	ha:	in %:
	Gesamfläche	964,36 ha	100,0%			
§ 5.2, 1	Bauflächen:	52,96 ha	5,5%	Wohnbauflächen:	49,01 ha	5,08%
				Gemischte Bauflächen:	3,66 ha	0,38%
				Gewerbliche Bauflächen:	0,00 ha	0,00%
				Sonderbauflächen:	0,29 ha	0,03%
§ 5.2, 2	Gemeinbedarfsflächen:	3,43 ha	0,4%	Gemeinbedarfsflächen:	3,43 ha	0,36%
§ 5.2, 3	Verkehrsflächen:	6,90 ha	0,7%	Überörtliche Hauptverkehrsstraßen	6,42 ha	0,67%
				Örtliche Straßen	0,48 ha	0,05%
§ 5.2, 4	Versorgungsanlagen:			Versorgungsanlagen:		
§ 5.2, 5	Grünflächen:	90,88 ha	9,4%	Allgem. Grünflächen:	83,61 ha	8,67%
				Parkflächen:	0,56 ha	0,06%
				Friedhöfe:	1,54 ha	0,16%
				Dauerkleingärten:	4,25 ha	0,44%
				Sportflächen:	0,50 ha	0,05%
				Spielflächen:	0,42 ha	0,04%
§ 5.2, 6	Flächen m. Nutzungsbeschränkungen:			Flächen m. Nutzungsbeschränkungen:		
§ 5.2, 7	Wasserwirtschaftliche Flächen:	0,33 ha	0,0%	Wasserfläche	0,33 ha	0,03%
§ 5.2, 8	Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen etc.:	0,00 ha	0,0%	Abgrabungskonzentrationszonen (AKZ)	0,00 ha	0,00%
§ 5.2, 9	Flächen f. Landwirtschaft u. Wald	809,85 ha	84,0%	Flächen für die Landwirtschaft:	198,62 ha	20,59%
				Waldflächen:	611,23 ha	63,38%
§ 5.2, 10	Natur- u. Landschaftsschutzflächen:	in anderen Flächen enthalten		Biotope:		
				Naturschutzgebiete (teilw. geplant):		
				Landschaftsschutzgebiete:		

2 Wohnen

2.1 Wohnbauentwicklung

Da in diesem Teil B des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hanshagen eine Wohnbaufläche zusätzlich zu den bereits genehmigten Wohnbauflächen des Teiles A des Flächennutzungsplanes ausgewiesen wird, erfolgt an dieser Stelle die Darstellung die Gesamtbilanz der Wohneinheiten beider Teile des Flächennutzungsplanes.

Der Zuwachs an Wohnflächen und damit auch an Wohnbauland im Gemeindegebiet sollte auf eine Eigenentwicklung von max. 15 % entsprechend der Ziele der Raumordnung der vorhandenen Wohnbauflächen begrenzt werden, um dem fortschreitenden Gebietsverlust des gewachsenen Gemeinwesens entgegenzuwirken.

Aus der Abwägung der städtebaulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Kriterien in der Untersuchung der insgesamt zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen wurden im vorliegenden Entwurf zum Flächennutzungsplan Flächen, wie sie in der Anlage unter 5.1 Wohnbauflächen dargestellt sind, für eine konkrete Ausweisung ausgewählt. Zur Berechnung der städtebaulichen Daten wurden dabei folgende Annahmen getroffen:

- Nettowohnbauland (NWBL) \Leftrightarrow 60 bis 85 % des Bruttowohnbaulandes (BWBL)
- Einfamilienhäuser (EFA) \Leftrightarrow ca. 850 qm NWBL/WE
- Reihenhäuser (RH) \Leftrightarrow ca. 350 qm NWBL/WE
- Wohn. in Mehrfamilienh. (MEFA) \Leftrightarrow ca. 250 qm NWBL/WE
- Wohneinheiten (WE) in
 - - Mehrfamilienhäusern (MEFA) \Leftrightarrow ca. 90 qm Bruttogrundrißfläche (BGF)
 - - Reihenhäusern (RH) \Leftrightarrow ca. 130 qm Bruttogrundrißfläche (BGF)
 - - Einfamilienhäusern (EFA) \Leftrightarrow ca. 170 qm Bruttogrundrißfläche (BGF)
- 1 Haushalt \Leftrightarrow 1 Wohneinheit (WE)
- Einwohner (EW) pro Haushalt \Leftrightarrow durchschnittlich 2,3

Die Flächennummern beziehen sich auf die Numerierungen der Flächenbilanzen bzw. der vorbereitenden Untersuchungen und sind daher im Planteil des Entwurfes nicht zu finden, allerdings in der Anlage unter 5.4 beigefügt. Bei einer Einwohnerzahl von 843 und einem Satz von 2,3 Einwohnern pro WE, ist im Rahmen der Eigenentwicklung ein Zuwachs von ca. 70 WE möglich.

Laut der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 16. 10. 1997 zum Entwurf des Flächennutzungsplanes stimmt dieser mit der Ausweisung der dort beschriebenen Bauflächen von 59 WE mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein. In den oben genannten 59 WE war die Wohnbaufläche 7 „Gladrower Weg“ mit 8 WE enthalten.

Die Wohnbaufläche 7 ist in diesem Flächennutzungsplan Teil B die mit 12 WE enthalten, wodurch sich die Summe der WE auf 60 erhöhen würde. Aufgrund der unterschiedlichen „Baulandflächen“ wurden die Wohneinheiten für alle neuen Wohnbauflächen nochmals

FNP Gemeinde Hanshagen		
geplante Wohnbauflächen (W)		(Stand 27.01.2000)
Summe BWBL	5,53	ha
Summe NWBL	3,75	ha
Summe WE in EFA	60	WE
Summe WE in RH	0	WE
Summe WE in MEFA	0	WE
Summe WE in M-Flächen	0	WE
Summe WE Gesamt	60	WE
Einwohner (EW) pro WE	2,3	EW
Summe EW absolut	140	EW
Summe EW relativ (tatsächlich)	56	EW
	WE	EW
Bestand 31.12.1996	320	843
Prognose 2010	380	899
Zunahme in %	19%	7%
Bestand BWBL	48,79	ha
Prognose 2010	54,32	ha BWBL

überprüft.

2.1.1 Wohnungsbedarf und Wohnbaulandentwicklung

Die Gemeinde Hanshagen ist bestrebt, ihre weitere Entwicklung in einem ortsverträglichen Umfang schonend zu betreiben und zu steuern und ist nach eingehender Diskussion davon abgewichen, überdimensionierte Wohnbauflächen, wie die mittlerweile aufgefüllte Eigenheimsiedlung im Ortskern, auszuweisen. Es geht der Gemeinde nicht mehr darum möglichst viele Neuansiedler für den Ort zu gewinnen, sondern das Gemeinwesen in seiner Struktur zu verfestigen und über wenige, aber gezielte Maßnahmen zu erweitern und zu stärken. So ist auch zu erklären, warum in den ersten Entwürfen zum Flächennutzungsplan von 1990/91 wesentlich mehr Flächen ausgewiesen waren, als es in dem heutigen Exemplar der Fall ist, in dem nicht einmal die mögliche Eigenentwicklung ausgeschöpft wird.

Entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 26.06.1998 stimmt der Entwurf zum Flächennutzungsplan Hanshagen mit 59 Wohneinheiten mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein. In dieser Planung war die Wohnbaufläche 7 „Gladrower Weg“ mit 8 WE enthalten.

Aus wirtschaftlichen Gründen wurde es erforderlich, die Anzahl der WE auf bis zu 12 WE zu erhöhen. Laut einer Absprache des Bauamtes Lubmin mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung werden die sich insgesamt ergebenden ca. 60 WE als raumordnerisch verträglich angesehen.

Die beiden Flächen 1 und 6 sind im Vergleich zu Fläche 3 wesentlich kleiner. Um ihnen eine ähnliche städtebauliche Dichte wie Fläche 7 zuzuordnen, wird die Anzahl der möglichen zu realisierenden Wohneinheiten für die Fläche 1 auf 5 WE und für die Fläche 6 auf 4 WE reduziert.

Die Wohneinheitenbilanz des Flächennutzungsplanes stellt sich entsprechend der nebenstehende Tabelle dar.

FNP Gemeinde Hanshagen											
geplante Wohnbauflächen											
Bezeichnung		Potential		Nutzungsvorstellung							
Nr.	Name des Gebietes	Ortsteil	Fläche(ha)	BWBL	NWB/L	EFA	RH	MEFA	GFZ	WE	Nutzungsvorstellung
1	Häherform	Hanshagen	0,73		0,65	5			0,20	5	Brache
3	Sportplatz	Hanshagen	1,45		1,31	6			0,20	6	Sportplatz
6	Kessiner Weg	Hanshagen	0,72		0,47	4			0,20	4	landw. Nutzfl.
7	Gladrower Weg	Hanshagen	2,63		1,32	12			0,40	12	landw. Nutzfl.
	Bebauungsplan Nr. 2	Hanshagen				33				33	landw. Nutzfl.

Wohnbaufläche 7 - Gladrower Weg mit ca. 12 WE - Für diesen Bereich wurde ein Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Ursprünglich war hier eine Bebauung mit 30 Wohnhäusern angedacht. Aus Gründen des Natur- und Umweltschutzes (Hanshäger Bach-*aue*) wurde jedoch von diesem Vorhaben Abstand genommen und das Vorhaben reduziert.

Die Bebauung der Fläche rundet die Ortslage an dieser Stelle positiv ab und trägt somit dazu bei, der Bachniederung einen festgelegten, unüberbaubaren Schutzraum zuzuweisen.

Für die Wohnbaufläche „Gladrower Weg“ ist eine 20 m Schutzzone zum FND „Erosionstal Hait-*hörn*“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Dies ist im Bebauungsplan wie folgt festzusetzen: Unmittelbar an der Böschung ist ein 10 m breiter Streifen der natürlichen Sukzession zu überlassen, mit dem Ziel, daß sich hier ein natürlicher Waldmantel herausbilden soll, der eine Schutzfunktion und eine ökologische Funktion erfüllt; ein weiterer 10 m breiter Streifen ist von Verbuschung freizuhalten. Daher ist im ersten Jahr eine Mahd nach dem Aussamen der Gräser vorzunehmen, in den folgenden Jahren ist eine mehrmalige Mahd mit Mulchen durchaus vertretbar.

Entsprechend des Schreibens vom Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 13.01.99 zur Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche von der Genehmigung ausgenommen.

Ein Versagungsgrund waren Bedenken aus immissionsschutzrechtlicher Sicht hinsichtlich der Nähe der geplanten Wohnbebauung zum Schießplatz des Schützenvereins Hanshagen, welcher südöstlich der Fläche liegt. Da es sich bei dem Schießplatz um eine genehmigungspflichtige Anlage nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) handelt, wurde dem Schützenverein 1900 Hanshagen e.V bereits durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde aufgrund des vom Landesamt für Umwelt und Natur Güstrow, Abteilung Immissionsschutz erstellten Gutachtens vom 12.08.96 eine nachträgliche Anordnung nach § 17 Abs. 1 BImSchG erteilt, die sich auf Beschränkungen bezüglich der Waffenarten, Munitionsarten, Schußzahlen, Schieß- und Ruhezeiten bezieht, um die sich aus diesem Gesetz und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen ergebenden Pflichten für den Anlagenbetreiber zu erfüllen (§ 5 BImSchG).

Entsprechend des oben genannten Genehmigungsschreibens vom 13.01.1999 ist zudem eine Lärmbegutachtung bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes und nicht wie bisher beschrieben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen, um festzustellen ob in Beachtung der bereits für den Schießplatz erteilten Auflagen noch weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind und wenn ja ob diese mit einem vertretbaren Aufwand durchzuführen sind.

Zwischenzeitlich wurde durch Dr. Lubenow vom Ingenieurbüro Big-M eine schalltechnische Beurteilung erstellt. Entsprechend dieser schalltechnischen Untersuchung ist in dem Bebauungsplan-gebiet keine Überschreitung der Richtwerte für ein Reines Wohngebiet zu erwarten.

Als weiterer Versagungsgrund wurde auf einen vermeintlichen Widerspruch bei der Aussage der Begründung, der Darstellung der Planzeichnung und des Beiplanes Nr. 5 „Bauflächen“ hingewiesen. Dieser Widerspruch kam dadurch zustande, dass in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes aus zeichnungstechnischen Gründen (CAD) Bauflächen in kleinere Flächen aufgeteilt und mit Linien umrandet wurden. Zudem verlief die nördliche Abgrenzung der Fläche entsprechend der geltenden Klarstellungs- und Abrundungssatzung weiter nördlich am Hanshäger Bach.

Die Ausdehnung der Wohnbaufläche 7 „Gladrower Weg“ entspricht der Darstellung auf dem Beiplan Nr. 5. Westlich der Wohnbaufläche „Gladrower Weg“ liegt innerhalb der Versagungsfläche eine Teilfläche der Ortslage Hanshagens, welche auch Bestandteil der Klarstellungs- und Abrundungssatzung ist. Die Darstellung der Bauflächen auf der Planzeichnung wird bezüglich der Tiefe der Bebauung vom „Gladrower Weg“ aus gesehen der des Beiplanes Nr. 5 angepasst, so dass nunmehr eine Übereinstimmung der Darstellungen besteht.

Von Seiten des STAUN Ueckermünde wird aus naturschutzfachlicher Sicht empfohlen, die Wohnbauflächen Nr. 1 „Hühnerfarm“, Nr. 3 „Sportplatz“, und Nr. 6 Kessiner Weg“ vorrangig zu realisieren, und die Wohnbebauung auf der Fläche Nr. 7 möglichst nur einzellig zu entwickeln.

2.1.2 Wasserversorgung (zu Teil A, 3.11.1, Versorgungsanlagen, Trinkwasser)

Hanshagen ist trinkwasserseitig voll erschlossen. Die Trinkwasserleitungen bestehen aus AZ-Rohr, PE-Rohr und vereinzelt aus Stahlrohr. Die Rekonstruktion der Versorgungsleitungen kann nur im Auftrage des Zweckverband Wasser/Abwasser Boddenküste im Rahmen des bestätigten Investitionsplanes erfolgen.

Durch das Wasserwerk Hanshagen wird der Ort mit Trinkwasser versorgt. Das geförderte Rohwasser aus der Fassung Hanshagen-Forst gelangt mittels einer Rohwasserleitung in das Wasserwerk Hanshagen, wo es aufbereitet wird und danach erfolgt die Einspeisung in das Ortsnetz. Das Wasserwerk hat seine Kapazitätsgrenze in Spitzenzeiten erreicht, perspektivisch ist das Trinkwassernetz von Hanshagen entsprechend dem Stand der Technik durch Fachbetriebe herzustellen, um eine Versorgung mit Trinkwasser von einwandfreier Beschaffenheit gemäß den Anforderungen der Trinkwasserverordnung zu sichern

Die Wasserfassung Hanshagen-Dorf ist nicht mehr erforderlich. Die Brunnen am Wasserwerk sind ordnungsgemäß verfüllt worden und der Antrag an die Untere Wasserbehörde über die Schließung der Schutzzonen Hanshagen-Dorf wurde 1995 gestellt.

Die Versorgung der Gemeinde Hanshagen obliegt dem Zweckverband Wasser-Abwasser Boddenküste (ZWAB). Von Seite des ZWAB wird bei Einreichung von Bebauungsplänen bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen geprüft, ob die Versorgung mit Trinkwasser mittels vorhandener Trinkwasserversorgungsleitungen möglich ist oder ob in dem jeweiligen Plangebiet eine trinkwasserseitige Erschließung erforderlich wird.

Bei der Erschließung neuer Bebauungsgebiete wird nach Vorlage der Ausführungsplanung zwischen dem ZWAB und dem Erschließungsträger der Abschluß eines Erschließungsvertrages erforderlich.

Im Erschließungsvertrag sind die Leistungs- und Verantwortungsgrenzen, die Darstellung des Leistungsumfanges sowie die Terminierung zur Erschließung erforderlichen Maßnahmen festzulegen.

3 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

3.1 Flächen für die Landwirtschaft

In seinem Schreiben zur Genehmigung des Flächennutzungsplanes vom 13.01.1998 nimmt das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg – Vorpommern die Sonderbaufläche am Ortseingang von der Genehmigung aus.

Zur Begründung wird angegeben, dass versäumt wurde, sicherzustellen, dass die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und die Belange des Umweltschutzes, d.h. auch des Immissions-schutzes und damit des Schallschutzes berücksichtigt werden. Es besteht ein Ermittlungs- und Abwägungsausfall. Des weiteren wird angeführt, dass für Sonderbauflächen eine Zweckbestimmung anzugeben ist. Da die Planungsabsichten bereits so weit fortgeschritten sind, vorgeschlagen, die Darstellung eines Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ zu wählen.

Bereits 1997 bestand eine 39 Ferienwohneinheiten beinhaltende Planung. Ursprünglich war für diesen Bereich Wohnbebauung vorgesehen, welche in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes bereits planerisch umgesetzt und in die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gegeben wurde. Der überwiegende Teil der TÖB's hatte keine Bedenken gegen die Errichtung eines Wohnstandortes an dieser Stelle, jedoch gab es auch zwei ablehnende Stellungnahmen:

- STAUN-Ueckermünde, Sachbereich Naturschutz : "Die vorliegende Planung trägt landschaftszersiedelnden Charakter." Aufgrund der Tatsache, daß Teilbereiche bereits unter Naturschutz stehen und es sich hier um einen äußerst wertvollen Naturraum handelt, wird von Seiten des Umweltamtes eine Bebauung in diesem Bereich abgelehnt (vgl. Stellungnahme vom 08.11.1996 zum V+E-Plan "Bei der Mühle").
- Amt für Planung und Wirtschaftsförderung, Sachbereich Bauleitplanung - Die Gemeinde Hanshagen ist nach Auffassung des Amtes für Planung und Wirtschaftsförderung, Abteilung Bauleitplanung nicht ihrer Pflicht zum Nachweis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nachgekommen und gab dem Planungsvorhaben aus diesem Grunde keine Zustimmung (vgl. hierzu Stellungnahme vom 23.10.1996 zum V+E-Plan "Bei der Mühle")

Im Zuge der Planungsanzeige zur Erstellung des Flächennutzungsplanes - Hanshagen wurde auch seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostvorpommern ein Hinweis zum gewünschten Umgang mit dieser Fläche gegeben:

- "Die Fläche zwischen dem FND-Heithörn und der Hecke an der Kreisstraße 20 ist durch einen sehr leichten Boden charakterisiert. Die Fläche ist sukzessiv so zu entwickeln, daß sich bodentypische Pflanzengesellschaften herausbilden. Eine Verbuschung sollte durch eine einmalige Spätsommer- oder Herbstmahd verhindert werden."

In den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche in wesentlich reduzierter Größe eingearbeitet. Entsprechend der vom Amt für Raumordnung und Landesplanung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens abgegebenen Stellungnahmen befand sich das Sondergebiet „Ferienwohnen“ in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Das Amt für Planung und Wirtschaftsförderung des Landkreises ging in seinen Stellungnahmen weiterhin von 39 Ferienwohneinheiten aus, zu welchen es aufgrund der Lage der Fläche im „landschaftlich wertvollsten“ Bereich der Gemeinde Hanshagen Bedenken äußerte. Das Universitätsforstamt Eldena wies auf den von Bebauung zum Wald einzuhaltenden Abstand von 50m hin.

Aufgrund der vielen im wesentlichen ökologisch begründeten Bedenken gegen die Nutzung der Fläche als Ferienhausgebiet entschied sich die Gemeinde dafür, von einer Darstellung der Fläche als Sondergebiet zurückzutreten und die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.

4 Grünflächen

Nördlich der Baufläche „Gladrower Weg“, südlich des Hanshäger Baches ist eine Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung dient dem Zweck, dem Bach mit seiner ökologisch hochwertigen Umgebung (siehe Teil A) einen Schutzbereich zuzuordnen.

Die Ausweisung der Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ermöglicht es diesen Bereich im Rahmen späterer Ausgleichsmaßnahmen naturnah zu entwickeln.

5 Bewertung der Bauflächen

Zur Quantifizierung des möglichen Entwicklungspotentiales und zur städtebaulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Bewertung der Tauglichkeit dieser Flächen wurden im Vorfeld sämtliche zur Gemeindeentwicklung geeignete Flächen untersucht. Das zugrundeliegende Bewertungsschema wurde individuell für die verschiedenen Flächentypen angepaßt, so daß in einer Punktebewertung ein Objektivierungsprozeß teils subjektiv erfaßbarer, teils objektiv meßbarer Einflußfaktoren stattfinden konnte. Ziel dieser Bewertung war es, möglichst nur positiv bewertete Flächen für die Siedlungsentwicklung heranzuziehen, soweit sie für die Erreichung der künftigen Strukturziele benötigt werden.

- Die städtebaulichen Kriterien umfassen Aussagen zur Entfernung von Bereichen zueinander, unter dem Aspekt "kurzer Wege" bei Vermeidung von Störungen. Die Integration in die vorhandene Siedlungsstruktur wurde genauso bewertet wie die Lagegunst als "weicher Standortfaktor". Im Bereich von Störungen und Emissionen wurde auf die Vermeidung von Emissionen und Immissionen, auf die Vermeidung von umweltrelevanten Auswirkungen sowie auf "gesundes Wohnen und Arbeiten" Bezug genommen, wie auch das Thema "Stadterlebnis" bei der inneren und äußeren Erlebbarkeit städtebaulicher Räume eine Rolle spielte.
- Bei den wirtschaftlichen Kriterien wurden die günstigen Verkehrsbedingungen als Beitrag zur Verkehrsvermeidung, wie auch die Einbindung in das ÖPNV-Netz bewertet. Weiterhin erfolgte eine Bewertung der Infrastruktur, die günstige Versorgung mit technischer Infrastrukturausstattung, verkehrlicher Infrastruktur und auch privater Infrastruktur erfaßte. Schließlich wurden im Rahmen der Realisierungschancenbewertung die Durchsetzbarkeit der Planung im Hinblick auf Verfügbarkeit des Bodens, bzw. auf den Verfahrensstand bestehender Planungen bewertet.
- Die ökologische Bewertung umfaßte sämtliche Umweltbelange bzgl. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Wasser und Bodenhaushalt, Artenreichtum etc. Sie wurde durch die Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. G. Hilgers vorgenommen und ggf. durch Empfehlungen für konkrete Maßnahmen bei Realisierung zur Verminderung und Vermeidung von nicht ausgleichbaren Eingriffen in Natur- und Landschaft ergänzt.

6 Quellennachweis

- Regionales Raumordnungsprogramm - Vorpommern, Entwurf, Stand August 1997, Regionaler Planungsverband Vorpommern
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan - Region Vorpommern, Stand April 1996
- Hanshagen bei Greifswald - eine Gemeinde im Landkreis Ostvorpommern, (kleine Chronologie der Gemeinde)
- Greifswald und seine Umgebung - Ergebnisse der heimatlichen Bestandsaufnahme im Gebiet südlich des Greifswalder Boddens, Gemeinschaftsarbeit unter der Leitung von Prof. Dr. Bruno Benthien, 1968, Akademie Verlag Berlin
- Das Gesicht des Dorfes, 1988 Deutsches Institut für Fernstudien an der Universität Tübingen
- Entwurf des Flächennutzungsplanes des Jahres 1990/91
- Dorferneuerungsplanung vom Oktober 1992
- Klarstellungs- und Abrundungssatzung vom Januar 1995
- B-Plan Nr.2 „An der Heithörn“
- Vorentwurf V+E Plan "Untere Bachstraße"
- Vorentwurf B-Plan „Gladrower Weg“

Hanshagen, 21.09.00 /
13.03.02

