

– 5. Änderung des Flächennutzungsplanes –
der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern)

– Begründung zum Entwurf –
gemäß § 2a BauGB

IPO Freiraum und Umwelt GmbH
Ingenieur**P**lanung & **O**rganisation
Storchenwiese 7 • 17489 Greifswald
i. A. IPO Unternehmensgruppe GmbH

Im Auftrag der
VPP – Erschließung und Hochbau GmbH & Co. KG
Marienstraße 30
17489 Greifswald

Amt Niepars
Bauamt
Bau- und Planungsrecht
Ansprechpartner: Frau K. Schäfer
Tel.: 038321 661-41

Stand: Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	II
Begründungstext	III
1. Anlass und Ziel der Planung.....	4
2. Gesetzliche Grundlagen.....	4
3. Bemerkung zum Verfahren.....	5
4. Räumlicher Geltungsbereich.....	6
5. Städtebauliche Einordnung.....	7
6. Verkehrliche Erschließung.....	8
7. Flächennutzungsplanung.....	8
8. Bisherige Entwicklung, derzeitige Situation und prognostizierte Entwicklung.....	13
9. Auswirkungen.....	24
10. Nachrichtliche Übernahmen.....	24
Anlagen	IV
Anlage I: Strategische Umweltprüfung (Umweltbericht)	

Abbildungsverzeichnis

Nr.	Titel	Seite
Abb. 1	Geltungsbereich der 5. FNP-Änderung.....	7
Abb. 2	Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Luftbildhintergrund.....	8
Abb. 3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) vom 13.08.1997 mit Darstellung des Plangebietes der 5. FNP-Änderung.....	9
Abb. 4	Teilgeltungsbereich III der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 13.04.2005 mit Darstellung des Geltungsbereiches der 5. Planänderung (rot umrandet).....	10
Abb. 5	Planzeichnung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	11
Abb. 6	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Steinhagen im Zeitraum zwischen 1990 und 2024.....	14
Abb. 7	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Steinhagen im Zeitraum zwischen 2012 und 2024.....	14
Abb. 8	Verortung der Planungsalternative im Flächennutzungsplan der Gemeinde.....	19
Abb. 9	Nicht genutzte Mischbaufläche im Ortsteil Steinhagen als mögliche Planungsalternative.....	20
Abb. 10	Innenentwicklungspotential, B-Plan Nr. 19 „Haselbogen“ sowie umgesetzte Wohnbauvorhaben aus Tabelle 1.....	21

Tabellenverzeichnis

Nr.	Titel	Seite
Tab. 1	Umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen zwischen 2012 und 2020.....	15-16
Tab. 2	Nicht umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen zwischen 2014 und 2022.....	17

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) ist die planerische Vorbereitung für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Schaffung von Wohnraum im Ortsteil Negast.

Die Städtebauliche Entwicklung in den letzten Jahren im nahen Umfeld der Hansestadt Stralsund zeigt eine zunehmende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zur Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern. Die Nachfrage nach Baugrundstücken für junge Familien soll durch die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans (Bebauungsplan) bedient werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet soll mit der 5. Änderung des FNP vorbereitet werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen des Plangebietes der 5. FNP-Änderung als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Auf den dargestellten landwirtschaftlichen Flächen ist eine Wohnbauentwicklung nicht zulässig. Aus diesem Grund soll mit der 5. FNP-Änderung eine Fläche für die Landwirtschaft zu einer Wohnbaufläche geändert werden.

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Verfahren durch Durchführung einer strategischen Umweltprüfung und Erarbeitung eines Umweltberichts berücksichtigt.

2. Gesetzliche Grundlagen

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 vom 22.12.2023).
- **BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023).
- **KV M-V:** Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V, S. 467).
- **PlanZV:** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802).
- **ROG:** Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I Nr. 28 vom 28.07.2022 S. 1353).
- **BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I Nr. 49 vom 13.12.2022 S. 2240).

- **NatSchAG M-V:** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V Nr. 4 vom 26.02.2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V Nr. 11 vom 16.07.2018, S. 221).
- **LNatG M-V:** Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S.1), seit dem 15. August 2002 geltende Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 136), in Kraft am 27. April 2006.

3. Bemerkung zum Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen wurde durch die Gemeindevertretung am 25.11.2021 gefasst und gemäß § 10 der Hauptsatzung der Gemeinde Steinhagen am 13.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Die Planungsanzeige erfolgte am 05.05.2022.

Bei dem Verfahren handelt es sich um ein zweistufiges Regelverfahren. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB erfolgte in Form einer Vorstellung bei der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.03.2022. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 14.06.2022 bis zum 12.07.2022 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs ist am 03.06.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Niepars bekanntgemacht worden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.06.2022.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 18.08.2023 bis zum 19.09.2023 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 09.08.2023 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Niepars bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.08.2023.

Im Zuge der Planung wurde der Geltungsbereich reduziert. Das Teilflurstück 56 und das heutige Flurstück 57/3 (zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch Teilflurstück 57/2) sind entfallen. Auf Grund der Reduzierung des Geltungsbereiches auf das Flurstück 55/1 und somit einer wesentlichen Änderung in der Planung muss die Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB wiederholt durchgeführt werden.

Die Bekanntmachung der 1. öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB wurde der allgemeinen Anstoßwirkung nicht gerecht. Der § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB verlangt die Angabe der Arten vorliegender umweltrelevanter Informationen. In der Bekanntmachung wurden nicht die

Arten der Informationen, sondern die Informationen selbst bekanntgemacht. Die Bekanntmachung der Informationen selbst ist nicht zulässig.

Die Unterlagen zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden im Amt Niepars öffentlich ausgelegt und ergänzend im Internet in das Bau- und Planungsportal M-V sowie auf der Internetseite des Amtes Niepars zur Einsicht eingestellt. In der Bekanntmachung wurde nicht angegeben, dass die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes Niepars einsehbar waren.

Die fehlende Anstoßwirkung sowie die fehlende Angabe dazu, dass die Unterlagen während der Beteiligung auch auf der Internetseite des Amtes Niepars einsehbar waren, stellen einen Fehler im Verfahren dar. Dieser Fehler kann mit einer wiederholten Auslegungsbekanntmachung und Auslegung geheilt werden. Aus diesem Grund sowie auf Grund der o. g. wesentlichen Änderung in der Planung werden die Auslegungsbekanntmachung und die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB wiederholt durchgeführt werden.

Der 5. FNP-Änderung ist gemäß § 2a BauGB eine Begründung beizufügen.

Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. In einem Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Methodik der Umweltprüfung folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB.

In Verbindung mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Als Plangrundlage dient ein ALKIS-Datensatz mit Stand vom Mai 2025 sowie die 1. Änderung des FNP vom 13.04.2005. Der Lagebezug und die Projektion lauten ETRS89 UTM 33. Das Höhenbezugssystem ist DHHN 2016 (NHN).

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern), am östlichen Rand der Ortslage Negast und nördlich am Wendorfer Weg.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2,2 Hektar. Im Plangebiet liegt folgendes Grundstück: Flurstück 55/1 der Flur 1, Gemarkung Negast (siehe Abbildung 1).

Der Geltungsbereich wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und im Osten durch eine Waldfläche sowie die nordseitige Bebauung des Wendorfer Weges begrenzt. Der Wendorfer Weg begrenzt das Plangebiet im Süden. Westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie vorhandene Wohnbebauung.

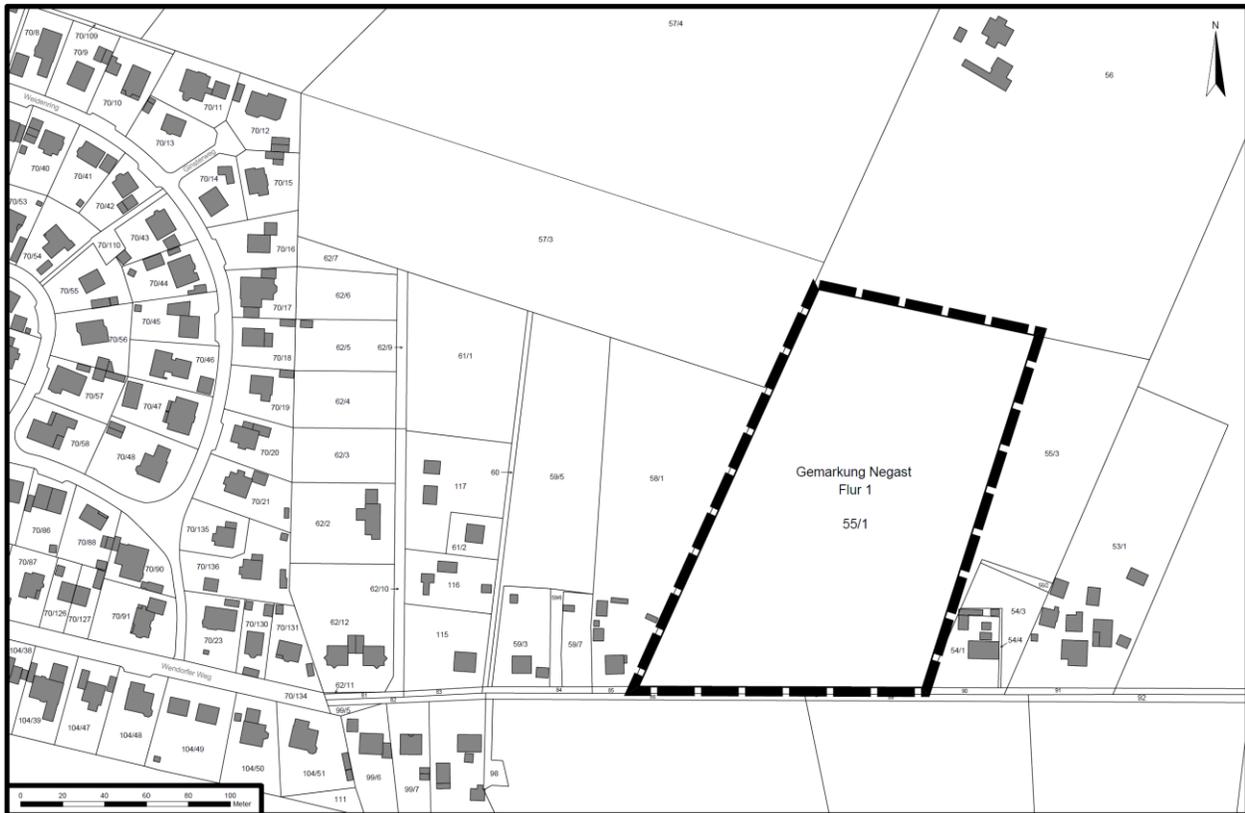


Abbildung 1: Geltungsbereich der 5. FNP-Änderung (Quelle: IPO basierend auf ALKIS-Datensatz, Stand: Mai 2025)

5. Städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebietes der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) und grenzt östlich an den südöstlichen Bereich des Ortsteils Negast an. Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden größtenteils gemäß den Darstellungen im FNP landwirtschaftlich genutzt. Im südwestlichen Bereich befindet sich eine Transformatoren-Station für Gas. Östlich des Trafos und nördlich am Wendorfer Weg befindet sich ein Wertstoff-Container-Stellplatz.

In der Umgebung befindet sich westlich des Plangebietes eine Einfamilienhaussiedlung, die der Wohnnutzung dient (siehe Abbildung 2). Vereinzelt lassen sich auch Doppelhäuser vorfinden. Die Wohnbebauung der Siedlung erstreckt sich von der Hauptstraße, welche den innerörtlichen Abschnitt der Bundesstraße B 194 darstellt, entlang des Birkenwegs und des Weidenrings bis zum Wendorfer Weg sowie entlang des Wendorfer Wegs bis zum Plangebiet. Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Östlich vom Geltungsbereich befindet sich eine Waldfläche sowie die bestehende Wohnbebauung nördlich am Wendorfer Weg. Etwa 200 Meter weiter östlich befinden sich einige Wohnhäuser als südseitige Bebauung am Wendorfer Weg. In unmittelbarer Nähe südlich des Geltungsbereiches liegt das Natura2000- und Naturschutzgebiet „Krummenhagener See“.



Abbildung 2: Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Luftbildhintergrund (Quelle: IPO basierend auf GeoBasis-DE/M-V 2024)

6. Verkehrliche Erschließung

Der Ortsteil Negast ist gut an das Straßenverkehrsnetz und den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Ca. 700 m – 1.000 m westlich des Plangebietes befindet sich an der Hauptstraße (B194) die Bushaltestelle „Negast Seniorenheim“. Auch für den Radverkehr finden sich verschiedene Anbindungen, z. B. nach Stralsund.

Das Plangebiet liegt nördlich am Wendorfer Weg. Der Wendorfer Weg verbindet in Verbindung mit dem ca. 2 km westlich des Ortsteils Negast liegenden Wiesenweg den Ortsteil Negast mit der Gemeinde Zarrendorf. Darüber hinaus erschließt der Wendorfer Weg in Verbindung mit dem Birkenweg den südlichen Teil des Ortsteils Negast und bindet diesen an die Bundesstraße B194 (Hauptstraße) an. Damit stellt der Wendorfer Weg eine örtliche Hauptverkehrsstraße dar und entspricht den Darstellungen des wirksamen FNP. Im wirksamen FNP ist der Wendorfer Weg als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Da die im Plangebiet der 5. FNP-Änderung vorgesehene Straßen keine örtliche Hauptverkehrsstraße darstellen werden, wurden im Geltungsbereich der 5. Planänderung keine Straßen dargestellt.

7. Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) verfügt seit dem 13.08.1997 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan hat seit seiner Ertaufstellung vom 13.08.1997

bereits drei festgestellte Änderungen erfahren (1., 3. und 4. Änderung). Im Rahmen des o. g. Planvorhabens soll die 5. Änderung durchgeführt werden.

7.1. Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes vom 13.08.1997

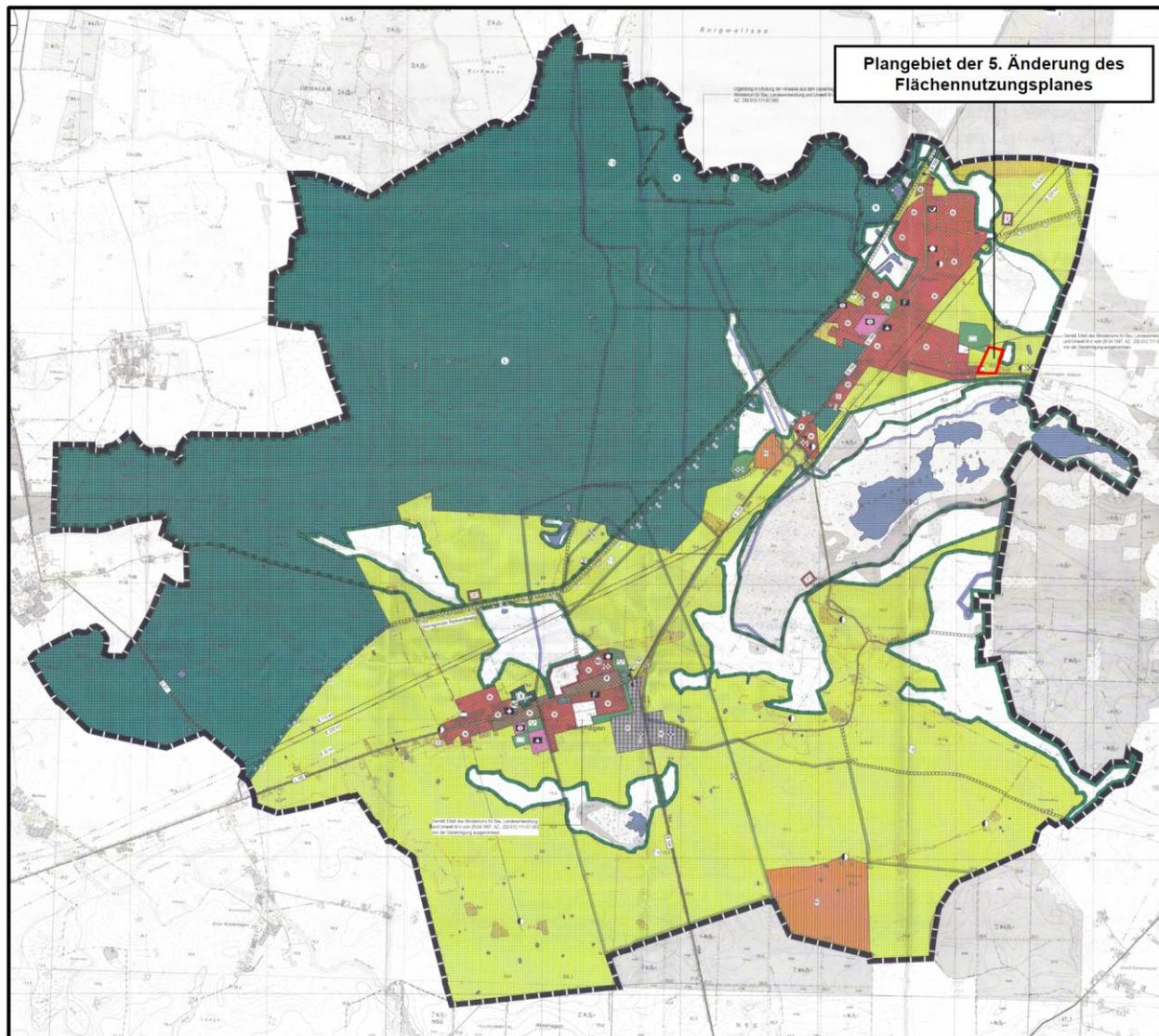


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen vom 13.08.1997 mit Darstellung des Plangebietes der 5. FNP-Änderung (Quelle: Planzeichnung des FNP (<https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste>))

Rund die Hälfte der Flächen des FNP sind als Waldfläche dargestellt (siehe Abbildung 3). Die große zusammenhängende Waldfläche umfasst den gesamten nördlichen und nordöstlichen Teil des Gemeindegebietes. Im FNP ist gut zu erkennen, dass es auf dem Gemeindegebiet zwei bebaute Ortsteile gibt. Diese sind der Ortsteil Negast im nordöstlichen Bereich der Gemeinde sowie der Ortsteil Steinhagen im südwestlichen Bereich des Gemeindegebietes. Ca. 1 km östlich des Ortsteils Steinhagen befindet sich der Ortsteil Krummenhagen. Jedoch kann Krummenhagen nicht als zusammenhängender Ortsteil betrachtet werden, da es sich hier eher um eine ländliche

Splittersiedlung im Außenbereich handelt. Für die bebauten Bereiche der Siedlung gilt die Außenbereichssatzung „Krummenhagen“.

Da sich Krummenhagen vollständig auf im FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft befindet, ist die Siedlung im wirksamen FNP nicht zu erkennen.

Im Gemeindegebiet befinden sich viele Flächen, die mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes versehen sind. Bei den umgrenzten Flächen handelt es sich u. a. um Waldflächen und Schutzgebiete. Die größte umgrenzte Fläche dieser Art befindet sich südlich des Plangebietes der 5. Änderung des FNP und bezieht sich auf das Natura2000- und Naturschutzgebiet „Krummenhagener See“ (siehe Abbildung 3). Andere großflächige Bereiche des Flächennutzungsplanes der Gemeinde sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und werden zum Großteil gemäß den Darstellungen im FNP hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Die größte zusammenhängende Fläche für die Landwirtschaft umfasst den Großteil des südlichen Teils des Gemeindegebietes.

7.2. Erste Änderung des Flächennutzungsplanes vom 13.04.2005

Der Teilgeltungsbereich III der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen umfasst den Großteil des Plangebietes der 5. Änderung des FNP (siehe rote Umrandung in Abbildung 4). Jedoch ist das Plangebiet der 5. Änderung von den Flächenänderungen der 1. FNP-Änderung nicht direkt betroffen, da hier Flächen westlich, nordwestlich und nördlich des Plangebietes geändert wurden.

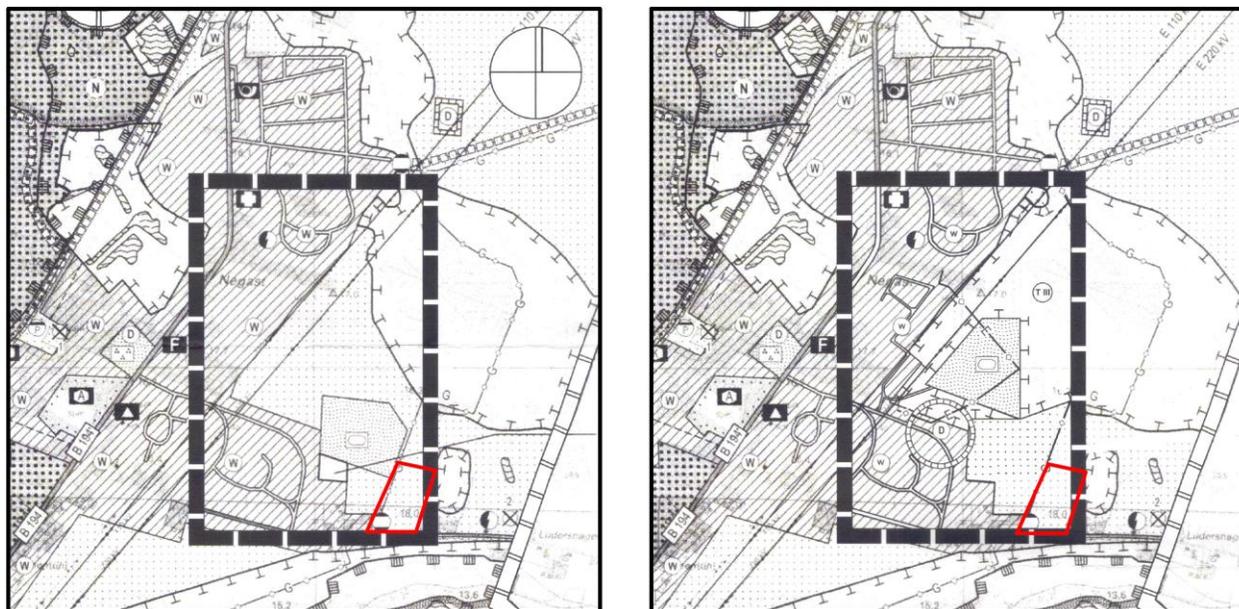


Abbildung 4: Teilgeltungsbereich III der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 13.04.2005 mit Darstellung des Geltungsbereiches der 5. Planänderung (rot umrandet) (Quelle: Eigene Darstellung durch IPO, Hintergrund: Planzeichnung der 1. Änderung des FNP (<https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste>))

Im Rahmen der 1. Änderung wurde die dargestellte Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ nach Nord-Nordwesten verlagert. Darüber hinaus wurde die Geometrie der Fläche verändert. Eine rund 0,5 Hektar große Fläche zwischen dem Weidenring und dem Plangebiet wurde bei der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes gemäß Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung M-V vom 29.04.1997, AZ.: 232-515, 111-57.083 von der Genehmigung ausgenommen und deswegen als Weißfläche dargestellt. Im Rahmen der Änderungsmaßnahme wurde dieser Bereich zu Gunsten der Vergrößerung der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu einer Fläche für die Landwirtschaft geändert. Im zentralen und nördlichen Bereich des Teilgeltungsgebietes III dagegen wurden landwirtschaftliche Flächen zu Gunsten einer Vergrößerung einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft reduziert.

Die Flächen des Plangebietes der 5. Änderung befanden sich zum Zeitpunkt der Erstaufstellung auf dargestellten Flächen für die Landwirtschaft und befindet sich nach der 1. Änderung immer noch auf dieser Flächenart.

7.3. Fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes

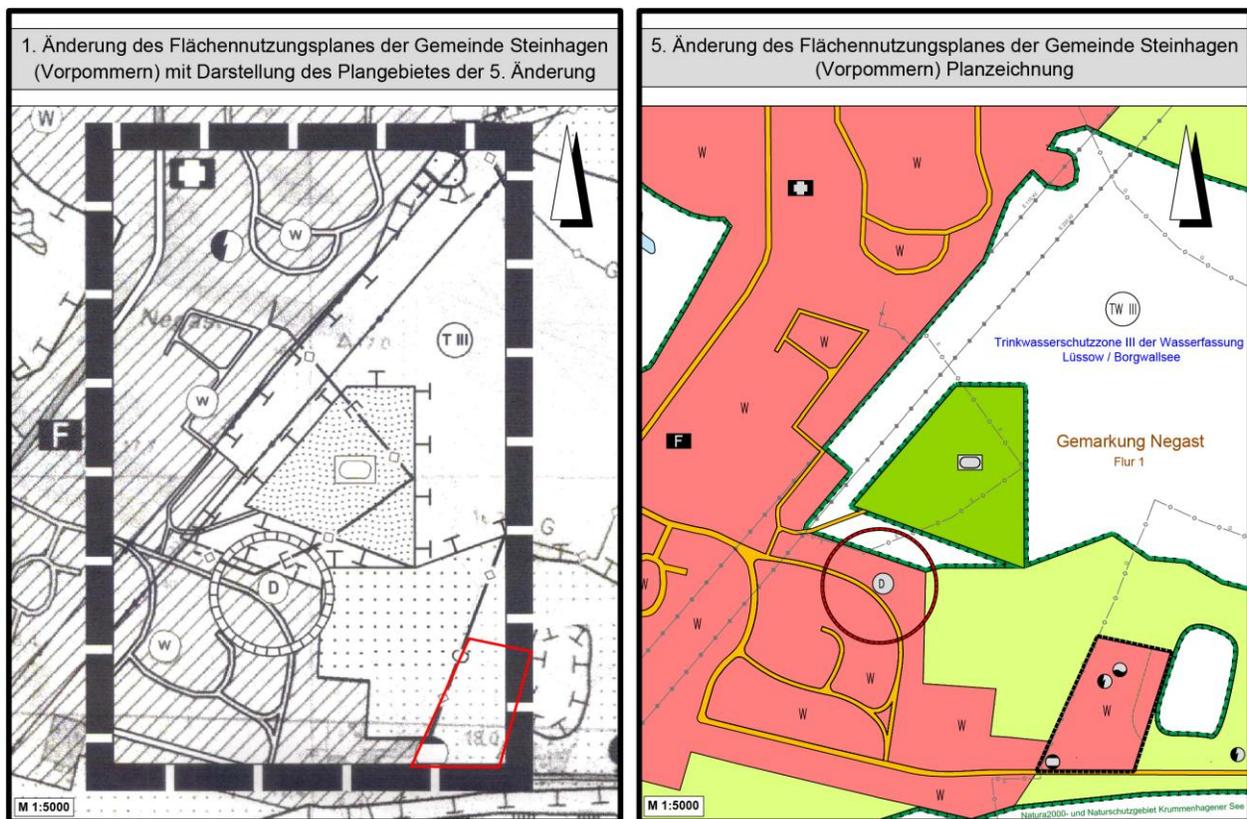


Abbildung 5: Planzeichnung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Quelle: IPO, basierend auf ALKIS-Datensatz vom Mai 2025 sowie der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 13.04.2005)

7.3.1. Gegenüberstellung

Es wird darauf hingewiesen, dass obwohl die Flächen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes von der 1. Änderung nicht direkt betroffen sind, dennoch für die Gegenüberstellung in der

Planzeichnung die 1. Änderung und nicht der Ursprungsplan verwendet wurde, um so die wirksamen benachbarten Flächen aufzuzeigen. Denn die umliegenden Flächen des Ursprungsplans sind zum Teil nicht mehr wirksam.

7.3.2. Maßstab

Die Darstellung von Flächennutzungsplänen erfolgt grundsätzlich im Maßstab von 1: 10.000 bzw. 1: 15.000. In Ausnahmefällen können Gemeinde auch den Maßstab 1: 5.000 wählen. Da es sich bei der 5. Planänderung um eine Änderung eines kleinen Teilbereiches der Gemeindeflächen (ca. 0,06 % des Gemeindegebietes) handelt, wäre bei der Wahl des Maßstabs 1: 10.000 bzw. 1: 15.000 der Änderungsbereich sehr klein dargestellt und schwer erkennbar. Aus diesem Grund hat die Gemeinde im Sinne einer guten Lesbarkeit des Plans für die Darstellung der 5. Änderung des FNP den Maßstab 1: 5.000 gewählt.

7.3.3. Wohnbaufläche

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine ca. 2,2 ha große Fläche für die Landwirtschaft zu einer Wohnbaufläche geändert. Hierfür wurde die von Westen kommende Wohnbaufläche um ca. 130 m nach Osten und rund 200 m nach Norden erweitert (siehe rote Fläche (W) in Abbildung 5). Die Geometrie der neuen Wohnbaufläche wird durch die Geometrie des zur Überplanung zur Verfügung stehenden Grundstücks (Flurstück 55/1 der Flur 1, Gemarkung Ne-gast) begründet und entspricht der des verbindlichen Bauleitplans, der im Parallelverfahren mit der 5. Planänderung aufgestellt wird.

Gemäß Punkt 4.5 (2) des LEP M-V dürfen landwirtschaftlich genutzte Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen überführt werden.

Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde) hat am 28.03.2023 eine Stellungnahme zum Planvorhaben abgegeben und mitgeteilt, dass die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen sehr leichte Bodenwerte von unter 20 Bodenpunkten haben und aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken bestehen.

Somit wurde der Nachweis erbracht, dass die betroffenen landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß den Zielvorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms M-V in eine andere Nutzung überführt werden dürfen.

7.3.4. Versorgung

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde für die Löschwasserversorgung der Plangebietes eine Löschwasserezisterne vorgesehen. Aus diesem Grund wurde mit der 5. Änderung an dem vorgesehenen Standort im nördlichen Bereich des Plangebietes das Symbol „Zweckbestimmung: Wasser“ eingetragen. Da für die Stromversorgung des geplanten Quartiers eine Transformatorenstation für Elektrizität im nördlichen Teil der Wohnbaufläche geplant ist, wurde mit der 5. Planänderung das Symbol „Zweckbestimmung: Elektrizität“ an dem für den Trafo vorgesehenen Standort eingezeichnet. Der Standort befindet sich südwestlich des Standortes für die Löschwasserezisterne.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine bestehende Transformatorenstation für Gas. Darüber hinaus verläuft durch den südwestlichen Randbereich des Plangebietes auf

einem Streckenabschnitt von ca. 85 m eine unterirdische Gashochdruckleitung. Im wirksamen FNP ist die Gasleitung mit dem Symbol „Unterirdische Ferngasleitung“ und die Trafo-Station mit dem Symbol „Zweckbestimmung: Gas“ dargestellt. Die Versorgungsanlagen sollen auch nach Aufstellung der 5. FNP-Änderung durch den Versorgungsträger weiter betrieben werden. Aus diesem Grund bleiben die Darstellungen der unterirdischen Gasleitung sowie der Zweckbestimmung „Gas“ durch die 5. FNP-Änderung unverändert und in der Planzeichnung weiterhin bestehen.

7.3.5. Kompensationsmaßnahmen

Durch die planerische Vorbereitung einer Wohnbauflächenentwicklung wird eine 2,2 ha große unversiegelte Fläche in Anspruch genommen und in absehbarer Zeit zu maximal 60 % überbaut werden. Ein ökologischer Ausgleich für den Verlust der unversiegelten Fläche erfolgt im Rahmen der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans. Aus diesem Grund wurde von der Neuausweisung einer Fläche für Landwirtschaft oder einer Fläche für den Erhalt von Natur und Landschaft abgesehen.

8. Bisherige Entwicklung, derzeitige Situation und prognostizierte Entwicklung

8.1. Allgemein

Steinhagen wurde bereits im Jahr 1283 durch das Kloster Neuenkamp im heutigen Franzburg gegründet und dokumentarisch erstmals erwähnt. Der nordöstlich im Gemeindegebiet gelegene Ortsteil Negast (früher Nigas) bestand schon vor der Gründung Steinhagens und ist einer der ältesten Orte des heutigen Gemeindegebietes.

Die Gemeinde Steinhagen war bis zum Jahr 1952 ein Teil des Landkreises Franzburg-Barth. Bis 1994 gehörte die Gemeinde zum Kreis Stralsund. Bis 2011 war die Gemeinde Bestand des Landkreises Nordvorpommern. Seit der Kreisgebietsreform des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2011 gehört die Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) bis heute zum Landkreis Vorpommern-Rügen.

Aktuell werden die Flächen des Plangebietes gemäß den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt.

8.2. Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Auf Grund der günstigen Lage im südlichen Stadt-Umland-Raum (SUR) der Hansestadt Stralsund sowie durch eine vorausblickende und überlegte Flächenplanung erfuhr die Gemeinde einen starken Entwicklungsschub in den letzten Jahren und Jahrzehnten. Innerhalb der letzten 34 Jahre hat sich die Einwohnerzahl mehr als verdoppelt. Während die Einwohnerzahl im Jahr 1990 bei 1.236 Einwohnern lag, zählte die Gemeinde im Jahr 2024 bereits 2.682 Einwohner (siehe Abbildung 6).

Diese stark progressive Entwicklung macht die Gemeinde Steinhagen zu einer der dynamischsten Gemeinden des Landes Mecklenburg-Vorpommern und unterstreicht das Erfordernis der Schaffung neuer Wohnbauflächen für eine Wohnbauentwicklung.

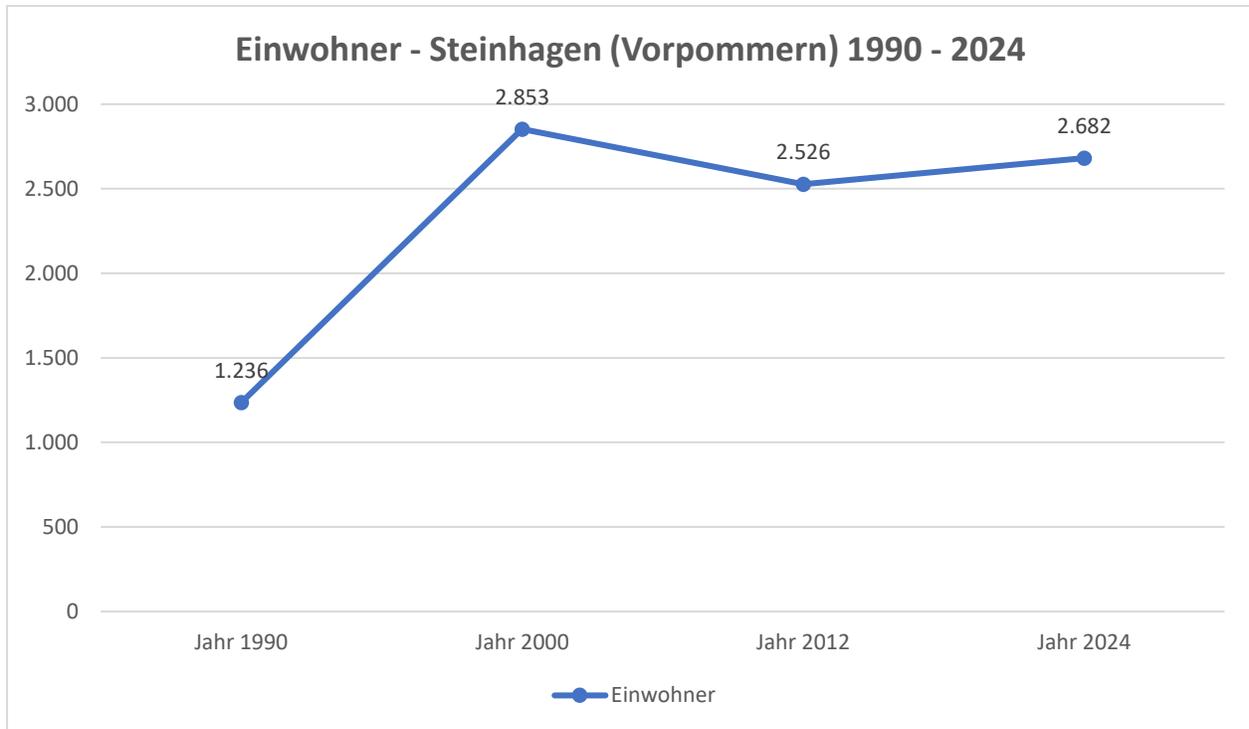


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Steinhagen im Zeitraum zwischen 1990 und 2024 (eigene Darstellung durch IPO; Quelle: offizielle Statistik des Landesamtes für innere Verwaltung M-V)

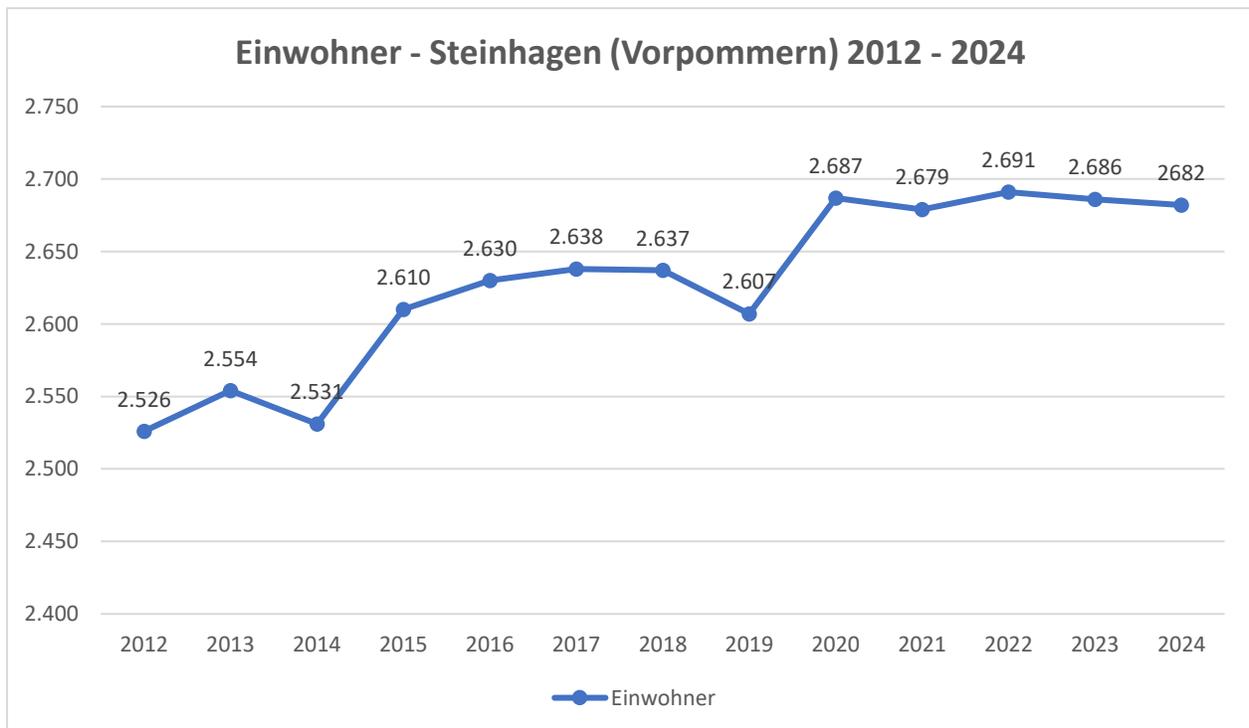


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Steinhagen im Zeitraum zwischen 2012 und 2024 (eigene Darstellung durch IPO; Quelle: offizielle Statistik des Landesamtes für innere Verwaltung M-V)

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Steinhagen ist festzustellen, dass die Gemeinde den größten Einwohnerentwicklungsschub nach der deutschen Wiedervereinigung zwischen 1990 und 2000 erfahren hat, indem die Einwohnerzahl von 1.236 auf 2.853 Einwohner angestiegen ist. In den darauffolgenden 12 Jahren (2000 – 2012) fand ein Bevölkerungsrückgang von über 300 Einwohnern auf eine Bevölkerungszahl von 2.526 Einwohner statt.

Bei genauer Betrachtung der Einwohnerentwicklung innerhalb der letzten 12 Jahre (2012 – 2024) ist festzustellen, dass nach dem starken Einbruch zwischen 2000 – 2012 sich die Einwohnerzahl, zwar mit einigen kleineren negativen Rückläufen, tendenziell positiv entwickelt hat. In diesem Zeitraum stieg die Einwohnerzahl um 156 auf insgesamt 2.682 Einwohner an (siehe Abbildung 7).

Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von etwa 6 % innerhalb der letzten 12 Jahre im Verhältnis zum Einwohnerbestand von 2012. Innerhalb der letzten vier Jahre (2020 – 2024) blieb die Einwohnerzahl stabil auf ungefähr gleichem Niveau (ca. 2.680 – 2.690 Einwohner).

Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, neue Wohnbauflächen vorzubereiten, um die Schaffung von neuem Wohnraum zu ermöglichen, somit Zuzug zu fördern und damit die positive Entwicklungstendenz der letzten zwölf Jahre aufrecht zu erhalten.

8.3. Bisherige Wohnbauentwicklung

Für die Betrachtung der bisherigen Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Steinhagen wurden alle eingereichten Bauanträge auf Schaffung von Wohnraum / Errichtung von Wohnhäusern im Zeitraum zwischen 2012 und 2024 herangezogen und ausgewertet. Es wurde geprüft ob die Bauvorhaben umgesetzt worden sind und die zwei nachfolgenden Tabellen angefertigt.

Umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen						
auf Grundlage eingereicherter Bauanträge im Zeitraum von 2012 – 2024 und von Luftbildern mit Stand vom Mai 2024						
If. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bauvorhaben	Wohneinheiten	Jahr
1	Negast	1	12/19	Einfamilienhaus	1 WE	2012
2	Negast	1	23/15	Einfamilienhaus	1 WE	2012
3	Negast	1	63/21	Einfamilienhaus	1 WE	2012
4	Negast	1	63/23	Einfamilienhaus	1 WE	2012
5	Negast	1	63/34	Einfamilienhaus	1 WE	2012
6	Negast	1	63/36	Einfamilienhaus	1 WE	2012
7	Negast	1	63/50	Einfamilienhaus	1 WE	2012
8	Negast	1	12/5	Einfamilienhaus	1 WE	2014
9	Negast	1	63/35	Zweifamilienhaus	2 WE	2014
10	Negast	1	63/37	Einfamilienhaus	1 WE	2014
11	Negast	1	63/42	Einfamilienhaus	1 WE	2014
12	Negast	1	63/65	Einfamilienhaus	1 WE	2014
13	Negast	1	63/75	Einfamilienhaus	1 WE	2014
14	Negast	1	74/6	Einfamilienhaus	1 WE	2014
15	Steinhagen	1	82/13	Scheune zu Wohnhaus	2 WE	2014
16	Negast	1	63/27	Mehrfamilienhaus	4 WE	2015

17	Negast	1	63/29	Einfamilienhaus	1 WE	2015
18	Negast	1	63/38	Einfamilienhaus	1 WE	2015
19	Negast	1	63/41	Einfamilienhaus	1 WE	2015
20	Negast	1	63/45	Einfamilienhaus	1 WE	2015
21	Negast	1	63/46	Zweifamilienhaus	2 WE	2015
22	Negast	1	63/53	Einfamilienhaus	1 WE	2015
23	Negast	1	63/54	Einfamilienhaus	1 WE	2015
24	Negast	1	63/55	Einfamilienhaus	1 WE	2015
25	Negast	1	63/61	Einfamilienhaus	1 WE	2015
26	Negast	1	63/79, 63/80	Einfamilienhaus	1 WE	2015
27	Seemühl	1	18/5	Einfamilienhaus	1 WE	2015
28	Seemühl	3	315/22	Einfamilienhaus	1 WE	2015
29	Negast	1	12/64	Einfamilienhaus	1 WE	2016
30	Negast	1	12/68, 12/69	Doppelhaus	2 WE	2016
31	Negast	1	12/62, 12/63	2 Doppelhäuser	4 WE	2017
32	Negast	1	70/141	Einfamilienhaus	1 WE	2017
33	Steinhagen	2	37/37	Einfamilienhaus	1 WE	2017
34	Steinhagen	1	116/2	Einfamilienhaus	1 WE	2017
35	Steinhagen	2	374/48	Einfamilienhaus	1 WE	2017
36	Krummenhagen	3	17/4	Mehrfamilienhaus	4 WE	2017
37	Negast	1	11/94, 11/95, ...	3 Doppelhäuser	6 WE	2018
38	Steinhagen	2	406	Einfamilienhaus	1 WE	2018
39	Negast	1	12/11	Mehrfamilienhaus	ca. 4 WE	2019
40	Negast	1	104/69	Einfamilienhaus	1 WE	2019
41	Negast	1	104/71	Doppelhaus	2 WE	2019
42	Negast	1	104/75, 104/68	Einfamilienhaus	1 WE	2019
43	Steinhagen	1	121/4	Einfamilienhaus	1 WE	2019
44	Steinhagen	2	385/3	Einfamilienhaus	1 WE	2019
45	Steinhagen	2	395/1	Einfamilienhaus	1 WE	2019
46	Krummenhagen	4	9/5	Einfamilienhaus	1 WE	2019
47	Seemühl	3	329	Einfamilienhaus	1 WE	2019
48	Negast	1	46/2	Einfamilienhaus	1 WE	2020
49	Steinhagen	2	410/1	Einfamilienhaus	1 WE	2020
50	Negast	1	72/46	Einfamilienhaus	1 WE	2022
51	Negast	1	63/92	Einfamilienhaus	1 WE	2021
52	Negast	1	63/93	Einfamilienhaus	1 WE	2021
53	Negast	1	63/94	Doppelhaus	2 WE	2021
					Gesamt: 76 WE	

Tabelle 1: Umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen(Eigene Darstellung durch IPO, Quelle: Amt Niepars, <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Nicht umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen						
auf Grundlage eingereicherter Bauanträge im Zeitraum von 2012 – 2024 und von Luftbildern mit Stand vom Mai 2024						
lf. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bauvorhaben	Wohneinheiten	Jahr
1	Negast	1	5/4	Einfamilienhaus	1 WE	2014
2	Steinhagen	1	80/10	Einfamilienhaus	1 WE	2016
3	Seemühl	1	163/9	Einfamilienhaus	1 WE	2017
4	Negast	1	44/92	Mehrfamilienhaus	4 WE	2021
5	Negast	1	44/92	Zweifamilienhaus	2 WE	2021
6	Steinhagen	1	80/13	Einfamilienhaus	1 WE	2021
7	Steinhagen	1	80/13	Einfamilienhaus	1 WE	2023
8	Negast	1	74/1	Zwei Doppelhäuser	4 WE	2023
9	Negast	1	104/76	Einfamilienhaus	1 WE	2023
10	Negast	1	44/118	Einfamilienhaus	1 WE	2023
11	Negast	1	22/81	Einfamilienhaus + Doppelhaus	3 WE	2024
					Gesamt: 20 WE	

Tabelle 2: Nicht umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen(Eigene Darstellung durch IPO, Quelle: Amt Niepars, <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

In der Tabelle 1 sind die Bauanträge dargestellt, deren Wohnbauvorhaben bereits realisiert worden sind. Es handelt sich hierbei um alle umgesetzten Baumaßnahmen die auch bestätigt und zugeordnet werden können. Es ist zu erkennen, dass es sich bei den meisten Vorhaben um die Errichtung von neuen Einfamilienhäusern handelt. Vereinzelt wurden auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser gebaut. Während sich die Anzahl der Wohnbauanträge auf 53 beläuft, wurden auf Grund vereinzelt vorkommender Doppel- und Mehrfamilienhäuser im Zeitraum zwischen 2012 und 2024 insgesamt 76 Wohneinheiten geschaffen. Somit haben die 76 geschaffenen Wohneinheiten in dem genannten Zeitraum zur Deckung des Wohnbedarfes beigetragen.

Die Tabelle 2 umfasst die eingereichten Bauanträge auf Schaffung von Wohnraum / Errichtung von Wohnhäusern deren Bauvorhaben noch nicht umgesetzt worden sind. Dabei handelt es sich um 11 Bauanträge und insgesamt 20 Wohneinheiten. Es ist davon auszugehen, dass wahrscheinlich die meisten von den dargestellten Wohnbauvorhaben in der Tabelle 3 früher oder später realisiert werden, wobei dies aber nicht mit 100%iger Sicherheit garantiert werden kann. Da die Bauanträge in der Vergangenheit eingereicht wurden, werden diese Wohnbauvorhaben nicht zur Deckung des künftigen Bedarfs beitragen.

8.4. Bedarfsermittlung / Entwicklungsprognose

Wenn davon ausgegangen wird, dass die positive Entwicklungstendenz hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 12 Jahren bestehen bleibt und die Bevölkerungszahl um weitere 6 % im Verhältnis zum heutigen Bestand steigen wird, so kann angenommen werden, dass sich die Einwohnerzahl der Gemeinde bis ungefähr zur Mitte der 2030er Jahre um weitere ca. 160 Einwohner erhöhen wird. Wenn anzunehmen ist, dass in einem Einfamilienhaus im Durchschnitt

drei Haushaltsmitglieder leben, so ergibt sich in den nächsten 12 Jahren ein Bedarf der Gemeinde Steinhagen von ungefähr **53 neu zu errichtenden Wohneinheiten** auf dem Gemeindegebiet.

Mit den Bauvorhaben aus Tabelle 1 wurden 76 Wohneinheiten geschaffen. Die 76 geschaffenen Wohneinheiten in den letzten 12 Jahren spiegeln die positive Bevölkerungsentwicklung in dem gleichen Zeitraum wider. Die Differenz von 23 Wohneinheiten zu dem prognostizierten Bedarf nach Wohnraum (53 Wohneinheiten) kann durch eine kleinere durchschnittliche Haushaltsgröße als drei Haushaltsmitglieder und / oder durch Rückbau eines älteren Wohnhauses und Errichtung eines Neubaus als Ersatz begründet werden.

Auf Grund der Annahme, dass sich die Bevölkerungszahl weiterhin mit ungefähr gleichbleibender positiver Tendenz in den nächsten 12 Jahren entwickeln wird, unterstreicht das Ergebnis der Tabelle 1 das Erfordernis im kommenden 12 Jahren mindestens die in der Bedarfsprognose ermittelten 53 Wohneinheiten zu realisieren, um den Eigenbedarf der Gemeinde zu decken.

Die mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zu schaffende neue Wohnbaufläche bietet ein Flächenpotential für ca. 27 Wohneinheiten. Mit der Schaffung der 27 Wohneinheiten können rund 50 % des Eigenbedarfs der Gemeinde Steinhagen nach Wohnraum gedeckt werden.

8.5. Bestehendes Baurecht für Wohnbebauung

Auf dem Gemeindegebiet besteht bereits Baurecht zur Errichtung von schätzungsweise insgesamt sechs Wohneinheiten, dass durch Bebauungspläne vor weniger als zehn Jahren geschaffen wurde und somit bei der Bedarfsermittlung zu berücksichtigen ist.

Bebauungsplan Nr. 19 „Haselbogen“

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Haselbogen“ ist seit dem 29.06.2016 in Kraft, weist im Ortsteil Negast, am Haselbogen, auf dem Flurstück 72/24 ein allgemeines Wohngebiet aus und lässt die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu. Auf Grund der geringen Größe des Geltungsbereiches von lediglich ca. 850 m² und vergleichbar großer Grundstücke in der Nachbarschaft mit nur einem Einzel- oder Doppelhaus lässt darauf schließen, dass hier maximal zwei Wohneinheiten entstehen können. Bisher wurde von dem bestehenden Baurecht kein Gebrauch gemacht. Somit könnten diese **zwei realisierbaren Wohneinheiten** auf dem Flurstück 72/24 zur Deckung des Wohnbedarfs in den kommenden Jahren beitragen.

Bebauungsplan Nr. 18.1 „Ortskern Negast“

Der Bebauungsplan Nr. 18.1 „Ortskern Negast“ ist seit dem 13.04.2017 in Kraft, weist ein allgemeines Wohngebiet sowie eine öffentliche Grünfläche aus und lässt auf dem Flurstück 108/36 eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu. Laut Begründung zum B-Plan sollen Wohnungen nur im oberen Geschoss der Bebauung entstehen. Auf Grund fehlender Angaben zur geplanten Anzahl der Wohneinheiten wurde eine pauschalisierte Annahme zur möglichen Anzahl an Wohneinheiten getroffen. In Anlehnung an die bestehende Bebauung an der Hauptstraße (Bundesstraße B 194) können hier schätzungsweise zwei Gebäude mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten im oberen Vollgeschoss und dem ggf. darüber liegenden Staffelgeschoss / Dachausbau entstehen. Somit wurde durch den B-Plan Nr. 18.1 „Ortskern Negast“ Baurecht für

schätzungsweise vier Wohneinheiten geschaffen. Somit könnten diese **vier Wohneinheiten** auf dem Flurstück 108/36 zur Deckung des Wohnungsbedarfs der Gemeinde in den nächsten Jahren beitragen.

8.6. In Aufstellung befindende Bebauungspläne

Aktuell befinden sich zwei Bebauungspläne der Gemeinde Steinhagen in Aufstellung. Dabei handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“, der mit der 5. Änderung des FNP gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt wird und den Bebauungsplan Nr. 24 „Wohnen am Schusterteich_2.BA“. Während das Plangebiet des B-Planes Nr. 23 mit dem Plangebiet der 5. FNP-Änderung identisch ist, befindet sich das Plangebiet des B-Planes Nr. 24 im Ortsteil Steinhagen, zwischen der Straße am Schusterteich und der Straße der Jugend und umfasst die Flurstücke 374/44 und 386/1 der Flur 2, Gemarkung Steinhagen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 soll Baurecht für Errichtung von ca. **27 Wohneinheiten** und mit dem Bebauungsplan Nr. 24 für die Errichtung von ca. **22 Wohneinheiten** geschaffen werden. Es ist davon auszugehen, dass die in Summe geplanten 49 Wohneinheiten schon in den kommenden Jahren zur Deckung des Wohnbedarfes beitragen werden.

8.7. Planungsalternative / Innenentwicklungspotential

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Steinhagen sind in einigen Bereichen Bauflächen dargestellt, die nicht gemäß der Darstellung des FNP genutzt werden, sich für eine potentielle Wohnbebauung eignen würden und somit potentiell als Planungsalternative oder ergänzende Wohnbaumaßnahmen zur Planung im Plangebiet der 5. Änderung des FNP betrachtet werden können. In diesem Kapitel wird dargelegt, wieso die alternativen Flächen für eine Bauflächenentwicklung für eine Wohnbebauung nicht genutzt werden und die Neuausweisung der Wohnbaufläche im Plangebiet der 5. FNP-Änderung notwendig ist.

8.7.1. Planungsalternative

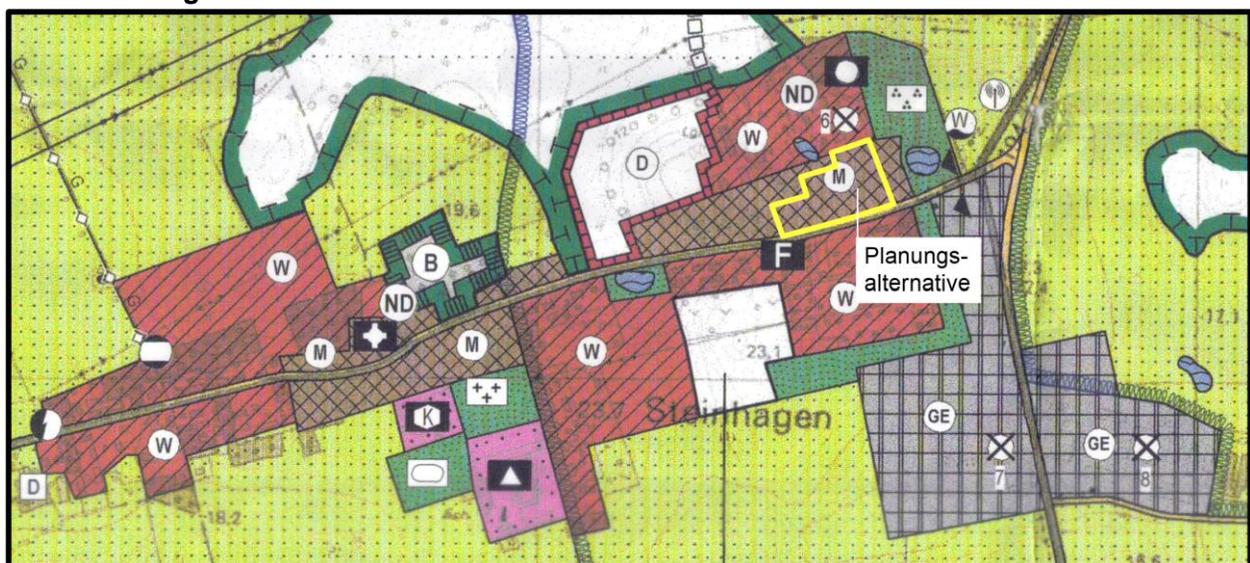


Abbildung 8: Verortung der Planungsalternative im Flächennutzungsplan der Gemeinde (Quelle: Eigene Darstellung durch IPO, Hintergrund: Auszug aus der Erstaufstellung des FNP vom 13.08.1997)

Eine Planungsalternative existiert im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Steinhagen, nördlich an der Dorfstraße, welche den innerörtlichen Abschnitt der Landesstraße L 192 darstellt. Hier wurde im Rahmen der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) eine ca. 3,4 ha große Mischbaufläche (MI) ausgewiesen (siehe Abbildung 8). Wohngebäude sind gemäß § 6 BauNVO auf Mischbauflächen zulässig.

Aktuell ist nur der westliche Bereich sowie eine kleine Teilfläche am östlichen Rand der Mischbaufläche mit einer sinnvollen Nutzung versehen. Hier befinden sich Wohngebäude sowie Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe. Die Flurstücke 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22 und 23 sowie das Teilflurstück 19 der Flur 2, Gemarkung Steinhagen befinden sich im südlichen und östlichen Teilbereich der Mischbaufläche und liegen zurzeit brach (siehe Abbildung 9). Zum Zeitpunkt der Erstaufstellung des FNP waren die 13, 14, 15, 20, 21 und 22 mit größeren länglichen riegelförmigen Gebäuden bebaut (ähnliche Gebäudegrößen wie bestehendes Gebäude auf Flurstück 36). Die konkrete Nutzung der Gebäude ist nicht bekannt. Mit der Zeit wurden die Gebäude zurückgebaut. Seit ca. 2016 wird die Fläche nicht genutzt.

Die Fläche verfügt über das Potential mit einer sinnvollen und gemäß § 6 BauNVO zulässigen Nutzung versehen zu werden. Die brachliegende Fläche misst eine Größe von ca. 1,25 ha und würde sich gut für eine Wohnbebauung und gemischte Nutzung eignen. Das Gebiet wird von der Dorfstraße im Süden, der Straße „Zum Bahndamm“ im Westen sowie von der Straße „Wirtschaftshof“ im Osten erschlossen. Die Erschließung wäre somit bereits gesichert.



Abbildung 9: Nicht genutzte Mischbaufläche im Ortsteil Steinhagen als mögliche Planungsalternative
(Quelle: Eigene Darstellung durch IPO, Hintergrund: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Die Fläche eignet sich grundsätzlich gut für eine Bauflächenentwicklung. Die Fläche ist gut geeignet für die Errichtung von Wohnhäusern sowie die Ansiedlung von der Versorgung dienenden Läden, Arztpraxen, einer Pflegeeinrichtung und Ähnlichem.

Auf Grund der günstigen Lage an einer Hauptstraße sowie dem Willen der Gemeinde hier in Zukunft eine Entwicklung voranzutreiben und ein kleines Ortsteilzentrum mit bspw. den o. g. Nutzungen zu schaffen, ist es vorstellbar, dass auf der Mischbaufläche irgendwann die o. g. und oder ähnliche Nutzungen angesiedelt werden und hier ein neues durchmischtes Ortsteilzentrum entstehen wird.

In Anlehnung an die bestehende Nachbarbebauung können hier schätzungsweise 13 Wohneinheiten entstehen. Jedoch auf Grund des Erfordernisses auf einer Mischbaufläche mehrere unterschiedliche Nutzungen unterzubringen sowie dem Willen der Gemeinde hier den Fokus auf alternative Nutzungen zu legen, wird die Schätzung zu der in diesem Bereich möglichen Anzahl an Wohneinheiten pauschal mit ungefähr der Hälfte, also aufgerundet mit sieben Wohneinheiten angesetzt.

Jedoch hat die Gemeinde die Pläne für diese Baufläche vorerst zurückgestellt, so dass hier für die nächsten Jahre eine Bauflächenentwicklung nicht in Aussicht gestellt werden kann, weswegen die Fläche zur Deckung des Bedarfs nach Wohnraum in den nächsten Jahren nicht genutzt werden kann.

8.7.2. Innenentwicklungspotential

Ein Innenentwicklungspotential befindet sich im Ortsteil Negast, im Bereich zwischen dem Haselbogen und der Hauptstraße, östlich des im Punkt 7.5. bereits genannten Bebauungsplanes Nr. 19 „Haselbogen“, auf den Flurstücken 74/7 und 74/8 der Flur 1, Gemarkung Negast (siehe Abbildung 10). Für die o. g. Grundstücke wurden bisher keine Bauanträge eingereicht. Da sich diese im Innenbereich und innerhalb einer im FNP dargestellten Wohnbaufläche befinden, können diese als potentiell Innenentwicklungspotential für eine Wohnbebauung betrachtet werden.

Auf Grund der Lage in einem Wohngebiet, einer gesicherten Erschließung über das Wegeflurstück 74/9 sowie der Empfehlung des Flächennutzungsplanung hier eine Wohnnutzung zu entwickeln, eignet sich die Fläche optimal für eine Wohnbebauung. Die Fläche der Grundstücke umfasst rund 2.500 m². In Anlehnung an die Umgebung könnte hier auf jedem der beiden Flurstücke mindestens ein Einfamilienhaus entstehen.

Somit können in dem Bereich mindestens zwei Wohneinheiten geschaffen werden, die als Ergänzung zur Wohnbauflächenentwicklung im Plangebiet der 5. Planänderung zur Deckung des Wohnraumbedarfs beitragen könnten.

Gemäß Geoportal M-V hat auf den Grundstücken im Zeitraum zwischen 1953 und 2024 keine bauliche Nutzung stattgefunden. Da hier in den letzten 70 Jahren keine Bebauung errichtet wurde und die Fläche gem. dem in Abbildung 10 dargestelltem Luftbild gepflegt wird, was ein Indiz dafür ist, dass die Grundstückseigentümer die Fläche als Grün- bzw. Erholungsfläche nutzen, kann hier die Umsetzung einer Wohnbebauung in den nächsten Jahren nicht in Aussicht gestellt werden.

Obwohl sich die Fläche gut für eine Wohnbebauung anbietet, insbesondere da sich hier Einfamilienhäuser stadtstrukturell gut in die Umgebung einfügen würden, kann die Fläche für die Schaffung von Wohnraum nicht genutzt werden, da diese mit einer sinnvollen Nutzung versehen ist und als Grün- und Erholungsfläche genutzt wird.

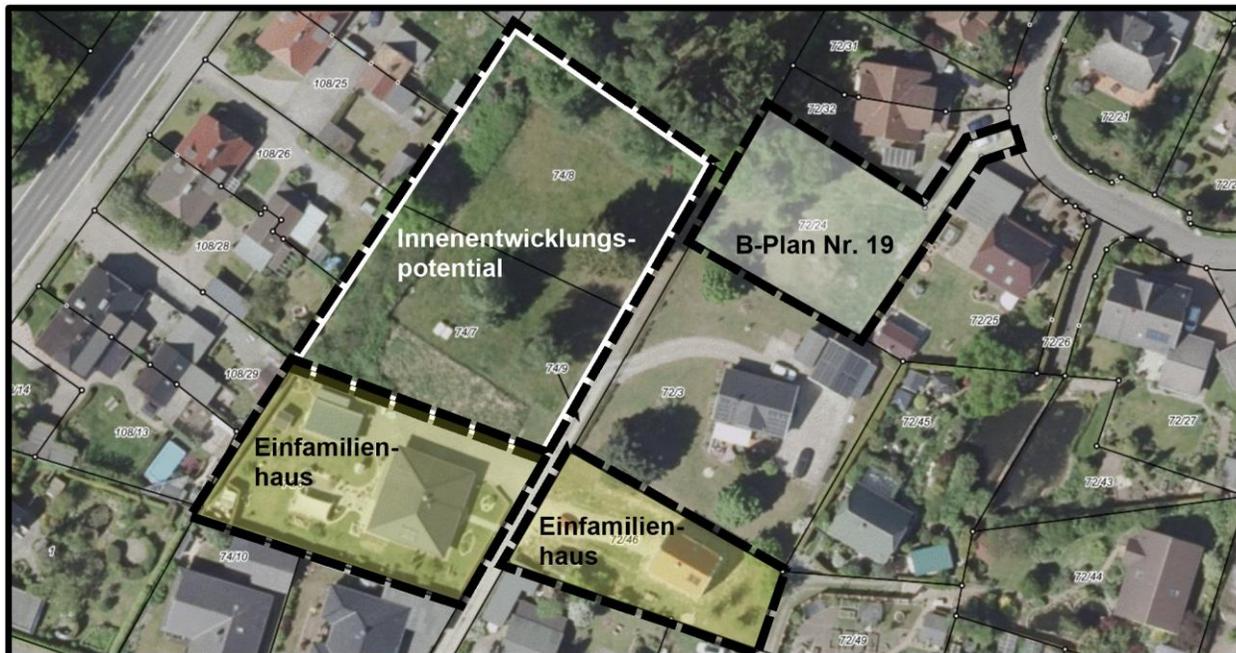


Abbildung 10: Innenentwicklungspotential, B-Plan Nr. 19 „Haselbogen“ sowie umgesetzte Wohnbauvorhaben aus Tabelle 1 (Quelle: eigene Darstellung durch IPO; Hintergrund: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Zusätzlich zu dem Innenentwicklungspotential und dem B-Plan Nr. 19 „Haselbogen“ sind in der Abbildung 10 zwei in Tabelle 1 unter den laufenden Nummern 14 und 50 dargestellte realisierte Wohnbauvorhaben (Flurstücke 74/6 und 72/46) abgebildet (siehe Bereiche mit Bezeichnung „Einfamilienhaus“ in Abbildung 10).

8.8. Zusammenfassung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) für eine Wohnbebauung potentiell geeignete Flächen vorhanden sind. Die Untersuchung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass zusammen mit dem bestehenden Baurecht sowie den sich in Aufstellung befindenden B-Plänen Nr. 23 und Nr. 24 nach dessen Aufstellung auf dem Gemeindegebiet potentiell geeignete Flächen für ca. **55 Wohneinheiten** zur Verfügung stehen werden.

Bezugnehmend auf die Bedarfsprognose von ca. 53 neu zu schaffenden Wohneinheiten für die nächsten 10 / 12 Jahre ergibt sich rechnerisch, dass mit der Planung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und des verbindlichen Bauleitplans, der für das gleiche Plangebiet im Parallelverfahren aufgestellt wird, die Gemeinde Steinhagen sich um ca. 2 Wohneinheiten über den Eigenbedarf hinaus entwickeln wird.

Bei Berücksichtigung der in der Tabellen 2 dargestellten noch nicht umgesetzten Wohnbauvorhaben (20 WE) würde sich die Anzahl der in den nächsten Jahren zu schaffenden Wohneinheiten auf insgesamt 75 WE belaufen.

Dies entspricht mit einer Differenz von einer Wohneinheit fast dem gleichen Wert aus Tabelle 1 (76 Wohneinheiten). Somit kann mit der Planung im Plangebiet der 5. Änderung des FNP i. V. m. den sich in Aufstellung befindenden B-Plänen und dem bestehenden Baurecht eine gleichbleibende positive Entwicklungstendenz, wie sie in den letzten 12 Jahren stattgefunden hat, ermöglicht werden.

Da aber keine Sicherheit besteht, dass die in Tabelle 2 aufgeführten Vorhaben überhaupt umgesetzt werden und es sich dabei um bereits eingereichte Anträge aus der Vergangenheit handelt, sollten diese geplanten Wohnbaumaßnahmen nicht als Grundvoraussetzung für die Wohnbauentwicklung der Gemeinde betrachtet werden.

8.9. Wohnungsbauentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) hat die Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) keine zentralörtliche Funktion in der Planungsregion. Das hat zur Folge, dass die Wohnbauflächenentwicklung gemäß Ziel 4.2 (2) Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP, 2016) auf den Eigenbedarf der Gemeinde zu beschränken ist.

Die Gemeinde Steinhagen befindet sich im Stadt-Umland-Raum (SUR) der Hansestadt Stralsund. In den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume kann in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen werden. Die Attraktivität des Wohnens im ruhigen und nahegelegenen Umlandraum wird kombiniert mit der Arbeitsstelle in der Stadt, wobei die vielen attraktiven und schnell erreichbaren Angebote der Stadt ebenfalls genutzt werden können. Bei einer Abweichung vom Eigenbedarf ist gemäß dem Ziel 4.2 (3) LEP eine interkommunal abgestimmte strategische Planungsgrundlage erforderlich.

Aktuell wird durch das Amt für Planung und Bau der Hansestadt Stralsund ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund erarbeitet. Es findet ein laufender Prozess statt, bei dem Abstimmungen zwischen der Hansestadt Stralsund, den Stadt-Umland-Gemeinden und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung durchgeführt werden, mit u. a. dem Ziel zu ermöglichen, dass sich die Stadt-Umland-Gemeinden zum Wohle und zum Wohlstand der gesamten Region in der Größenordnung von 10 – 15 % für die nächsten 10 – 15 Jahre über den Eigenbedarf hinaus entwickeln können. Somit kann eine Entwicklung der Gemeinde Steinhagen über den Eigenbedarf hinaus in Aussicht gestellt werden.

Mit der unter 8.8. genannten Überschreitung von 2 Wohneinheiten wird sich die Gemeinde um ca. 4 % über den Eigenbedarf hinaus entwickeln, was im Rahmen des sich in Aufstellung befindenden Wohnungsbauentwicklungskonzeptes liegt. Die Überschreitung bietet der Gemeinde einen Puffer sich in Zukunft um weitere 6 – 11 % über den Eigenbedarf hinaus zu entwickeln.

Die Hansestadt Stralsund befürwortet die Planung im Plangebiet der 5. Änderung des FNP und wird jeden Bevölkerungszug in die Region begrüßen, da so die Entwicklung der Region gefördert und gestärkt werden kann. Die Hansestadt Stralsund und die Stadt-Umland-Gemeinden bestreben die Region durch diese bauleitplanerische Maßnahme und auch andere

entwicklungsfördernde Maßnahmen zu stärken und zu entwickeln, damit die Region wettbewerbsfähig bleiben kann.

Neben der Wohnbauentwicklung werden auch weitere Vernetzungen berücksichtigt, wie beispielsweise die Verbesserung der öffentlichen Verkehrsverbindungen (ÖPNV).

8.10. Fazit

Von den in diesem Kapitel vorgestellten für eine Wohnbebauung potentiell geeigneten Flächen können nur die Flächen der rechtskräftigen und der sich in Aufstellung befindenden B-Pläne nach ihrer Aufstellung genutzt werden. Die vollständige Ausschöpfung der Flächen der B-Pläne kann den Eigenbedarf der Gemeinde mit einer Überschreitung von zwei Wohneinheiten decken. Um die Zielstellung des sich in Erarbeitung befindenden Wohnungsbauentwicklungskonzeptes für den SUR der Hansestadt Stralsund zu erreichen, muss die Gemeinde Steinhagen für den Zeitraum der nächsten 10 – 15 Jahre ca. 58 – 61 Wohneinheiten umsetzen.

Aus diesem Grund ist die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche zwingend erforderlich.

Die Flächen des Plangebietes der 5. Änderung eignen sich gut für eine Wohnbauflächenentwicklung, da diese östlich an die von Westen kommende Wohnbaufläche nördlich am Wendorfer Weg anschließt und bereits über den Wendorfer Weg erschlossen werden kann. Das Grundstück liegt in guter Erreichbarkeit über den Wendorfer Weg und mit der Lage in 600 – 700 Meter Entfernung zur Bundesstraße B 194 und dem zugehörigen Radweg sowie der Bushaltestelle „Negast Seniorenheim“ ist von dem Standort auch die Hansestadt Stralsund sehr schnell erreichbar.

9. Auswirkungen

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die kommunale Flächenplanung auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Zudem wird der Standort langfristig für eine Wohnbauflächenentwicklung gesichert und eine positive Wohnungsbauentwicklung gefördert.

Nach Umsetzung eines neuen Wohngebietes werden neue/zusätzliche Verkehrsströme am Wendorfer Weg erzeugt werden. Bei diesen Verkehrsströmen handelt es sich um Bewohner- und Besucherverkehre, welche die Verkehrssituation im Ort Negast nur unwesentlich verändern werden, so dass hinsichtlich der Verkehrserzeugung keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Potentielle umweltrelevante Auswirkungen wurden untersucht und bewertet. Eine Beschreibung der Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Umweltbericht (Strategische Umweltprüfung) zur 5. Planänderung näher erläutert.

10. Nachrichtliche Übernahmen

10.1. Trinkwasserschutzzone

Wie auch der Geltungsbereich der unter 7.2. vorgestellten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich auch das Plangebiet der 5. Planänderung innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow / Borgwallsee. Um Gefährdungen des Grundwassers

auszuschließen, müssen höhere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen sowie bei Erschließungsarbeiten eingehalten / erfüllt werden. Die sich ergebenden Nutzungsbeschränkungen gemäß DVGW-Regelwerk W101 und W103 sind dabei zu beachten und einzuhalten.

Um auch in der Planzeichnung auf die Trinkwasserschutzzone hinzuweisen, wurde die Kennzeichnung der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow / Borgwallsee in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

10.2. Natura2000- und Naturschutzgebiet „Krummenhagener See“

Südlich des Plangebietes befindet sich das Natura2000- und Naturschutzgebiet „Krummenhagener See“. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz des Schutzgebietes alle getroffen gesetzlichen Regelungen bezüglich des Schutzgebietes, die die Flächen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes betreffen könnten, einzuhalten sind. Auch das Natura2000- und Naturschutzgebiet wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

10.3. Waldabstand

Östlich des Plangebietes befindet sich eine ca. 1,55 ha große Waldfläche. Im wirksamen FNP ist der Bereich der Waldfläche zwar nicht als Wald dargestellt, aber mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft versehen. Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Gemäß § 3 Absatz 1 WAbstVO dürfen Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Um auf die gesetzliche Regelung bezüglich des Waldabstandes in der Planzeichnung hinzuweisen, wurde die Waldabstandsgrenze nachrichtlich in die Zeichnung übernommen.