– 5. Änderung des Flächennutzungsplanes –

der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern)

– Begründung –

gemäß § 2a BauGB

Amt Niepars
Bauamt
Bau- und Planungsrecht
Ansprechpartner: Frau K. Schäfer
Tel.: 038321 661841

begleitet durch: IPO GmbH

Stand: Februar 2026

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....7
5. Städtebauliche Einordnung....8
6. Verkehrliche Erschließung....9
7. Flächennutzungsplanung....9
8. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation....15
9. Auswirkungen....26
10. Nachrichtliche Übernahmen....26

Anlagen……**IV**

Anlage I: Strategische Umweltprüfung (Umweltbericht)

Abbildungsverzeichnis

Nr.	Titel	Seite
Abb. 1	Geltungsbereich der 5. FNP-Änderung……..……..	8
Abb. 2	Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Luftbildhintergrund……	9
Abb. 3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) vom 13.08.1997 mit Darstellung des Plangebietes der 5. FNP-Änderung……	10
Abb. 4	Teilgeltungsbereich III der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 13.04.2005 mit Darstellung des Geltungsbereiches der 5. Planänderung (rot umrandet)……..	11
Abb. 5	Planzeichnung der 5. Änderung des FNP……...……	12
Abb. 6	Vorgesehene Flächenentwicklung zur Arrondierung der Ortslage…….	13
Abb. 7	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Steinhagen im Zeitraum zwischen 1990 und 2024……...	16
Abb. 8	Verortung der Planungsalternative im Flächennutzungsplan der Gemeinde……	21
Abb. 9	Nicht genutzte Mischbaufläche im Ortsteil Steinhagen als mögliche Planungsalternative…….	22
Abb. 10	Innenentwicklungspotential, B-Plan Nr. 19 „Haselbogen“ sowie umgesetzte Wohnbauvorhaben aus Tabelle 1……..	24

Tabellenverzeichnis

Nr.	Titel	Seite
Tab. 1	Umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen zwischen 2012 und 2020……..	17-18
Tab. 2	Nicht umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen zwischen 2012 und 2020……..	18

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) ist die planerische Vorbereitung für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Schaffung von Wohnraum auf dem Gemeindegebiet.

Die Gemeinde Steinhagen kann nur durch Wohnbauentwicklung ihre eigene Entwicklung stärken und vorantreiben. Die eigene Versorgung in der Gemeinde soll durch eine positive Bevölkerungsentwicklung gestärkt und gesichert werden. Bspw. betrifft das die medizinische Versorgung mit Facharztpraxen, da diese nur bei einer ausreichenden Einwohnerzahl in der Gemeinde auch wirtschaftlich betrieben werden können. Bei einer zu geringen Bevölkerungszahl würden sich keine neuen Facharztpraxen in der Gemeinde ansiedeln, was langfristig zur Folge hätte, dass die Gemeinde auf die medizinische Versorgung der Hansestadt Stralsund angewiesen wäre.

Des Weiteren hat die Gemeinde zur Stärkung ihrer eigenen sozialen Infrastruktur die im Jahr 1963 errichtete Grundschule „Karl Krull“ im Ortsteil Steinhagen in den letzten Jahren mit hohem Kostenaufwand erweitert, saniert und teilweise umgebaut. Die Maßnahme wurde unter anderem erforderlich, um das Gebäude bauphysikalisch zu ertüchtigen und die veraltete technische Gebäudeausstattung vollständig zu sanieren. Um der Maßnahme und der Investition Rechnung zu tragen sowie das Potential der erweiterten Schule auszuschöpfen, ist ebenfalls eine positive Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde notwendig.

Ziel der Gemeinde ist somit die Schaffung planerischer Grundvoraussetzungen für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zur Ermöglichung einer positiven Bevölkerungsentwicklung und damit die Stärkung und Sicherung der eigenen Versorgung auf dem Gemeindegebiet. Die Gemeinde hat innerhalb ihres Gemeindegebietes verschiedene Flächen in Erwägung gezogen und geprüft. Hierbei sind insbesondere die Faktoren Lage, Größe und Verfügbarkeit sowie Erschließung berücksichtigt worden. Aus diesem Auswahlverfahren ging die Fläche der 5. F-Plan-Änderung hervor.

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 auf Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht zulässig. Aus diesem Grund soll mit der 5. FNP-Änderung eine Fläche für die Landwirtschaft zu einer Wohnbaufläche geändert werden.

2. Gesetzliche Grundlagen

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

- **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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V, S. 130, 136).

- **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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

- **ROG:** Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

- **BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. November 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 352).

- **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 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V, S. 546).

3. Bemerkung zum Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen wurde durch die Gemeindevertretung am 25.11.2021 gefasst und am 13.05.2022 auf der Internetseite des Amtes Niepars ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich wurde der Aufstellungsbeschluss am 27.05.2022 im "Nieparser Amtskurier" bekanntgemacht. Des Weiteren erfolgte die Bekanntmachung durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde vom 30.05.2022 bis zum 21.06.2022. Die Planungsanzeige erfolgte am 05.05.2022.

Bei dem Verfahren handelt es sich um ein zweistufiges Regelverfahren. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in zwei Formen. Die Planung wurde am 17.03.2022 auf der Sitzung der Gemeindevertretung vorgestellt. Zusätzlich wurde die frühzeitige Beteiligung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung sowie einer Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet in der Zeit vom 14.06.2022 bis zum 12.07.2022 durchgeführt. Die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung des Vorentwurfs sind am 03.06.2022 auf der Internetseite des Amtes Niepars und des Bau- und Planungsportals M-V bekanntgemacht worden. Des Weiteren erfolgte die Bekanntmachung durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 06.06.2022 bis zum 21.06.2022. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.06.2022.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung und Veröffentlichung des Entwurfs im Internet vom 18.08.2023 bis zum 19.09.2023

durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 09.08.2023 auf der Internetseite des Amtes Niepars sowie des Bau- und Planungsportals M-V bekanntgemacht. Des Weiteren erfolgte die Bekanntmachung durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 11.08.2023 bis zum 28.08.2023. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Entwurf erfolgte mit Schreiben vom 14.08.2023 und Versendung des Schreibens am 15.08.2023.

Auf Grund eingeschränkter Verfügungsmöglichkeiten über die für die Überplanung vorgesehenen Flächen wurde der Geltungsbereich im Zuge der Planung 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 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden am Entwurf wiederholt durchgeführt und erfolgte auf der Grundlage des § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie des § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf wurde in dem Zeitraum zwischen dem 01.09.2025 und dem 01.10.2025 durchgeführt mit Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Internetseite des Amtes Niepars und des Bau- und Planungsportals M-V am 15.08.2025 sowie im „Nieparser Amtskurier“ am 29.08.2025. Des Weiteren erfolgte die Bekanntmachung durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 18.08.2025 bis zum 04.09.2025. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 14.08.2025.

Die Bekanntmachung der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB aus dem Jahr 2023 wurde der allgemeinen Anstoßwirkung nicht gerecht. Der § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verlangt die Angabe der Arten vorliegender umweltbezogener 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. F-Plan-Änderung wurden im Amt Niepars öffentlich ausgelegt und 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, stellten einen Fehler im Verfahren dar. Dieser Fehler konnte mit der o. g. wiederholten Auslegung / Veröffentlichung und dessen Bekanntmachung aus dem Jahr 2025 geheilt werden.

Da bei der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur Einsicht nicht eingestellt wurden, was einen Verfahrensfehler darstellt, ist die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut wiederholt durchgeführt worden und erfolgte in dem Zeitraum zwischen dem 29.09.2025 und dem 29.10.2025 mit Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes Niepars und des Bau- und Planungsportals M-V am 15.09.2025 sowie im „Nieparser Amtskurier“ am 26.09.2025. Des Weiteren erfolgte die Bekanntmachung durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 12.09.2025 bis zum 28.09.2025.

Die während der Entwurfsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung geprüft. Deren Abwägung wurde gemeinsam mit der Feststellung am 15.01.2026 beschlossen (Abwägungs- und Feststellungsbeschluss). Da in der am 15.01.2026 beschlossenen Abwägung Stellungnahmen gefehlt haben, hat die Gemeindevertretung am 12.03.2026 den Beschluss vom 15.01.2026 aufgehoben und den Abwägungs- und Feststellungsbeschluss an diesem Tag erneut gefasst.

Die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, beantragt mit Schreiben vom 07.07.2026, wurde durch den Landkreis Vorpommern-Rügen am 18.08.2026; Aktenzeichen: 511.140.01.10184.26 – mit Hinweisen erteilt. Die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 29.10.2026 auf der Internetseite des Amtes Niepars bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung der Genehmigung wurde auch im Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht. Die 5. F-Plan-Änderung ist somit mit Ablauf des 29.10.2026 wirksam geworden.

Der 5. FNP-Änderung wurde gem. § 2a BauGB eine Begründung beigefügt. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Rahmen der 5. F-Plan-Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Umweltbericht wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Methodik der Umweltprüfung folgte den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

In Verbindung mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze“.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Als Plangrundlage dient ein ALKIS-Datensatz mit Stand vom Mai 2025, das Geoportal M-V mit Stand vom Mai 2024 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.

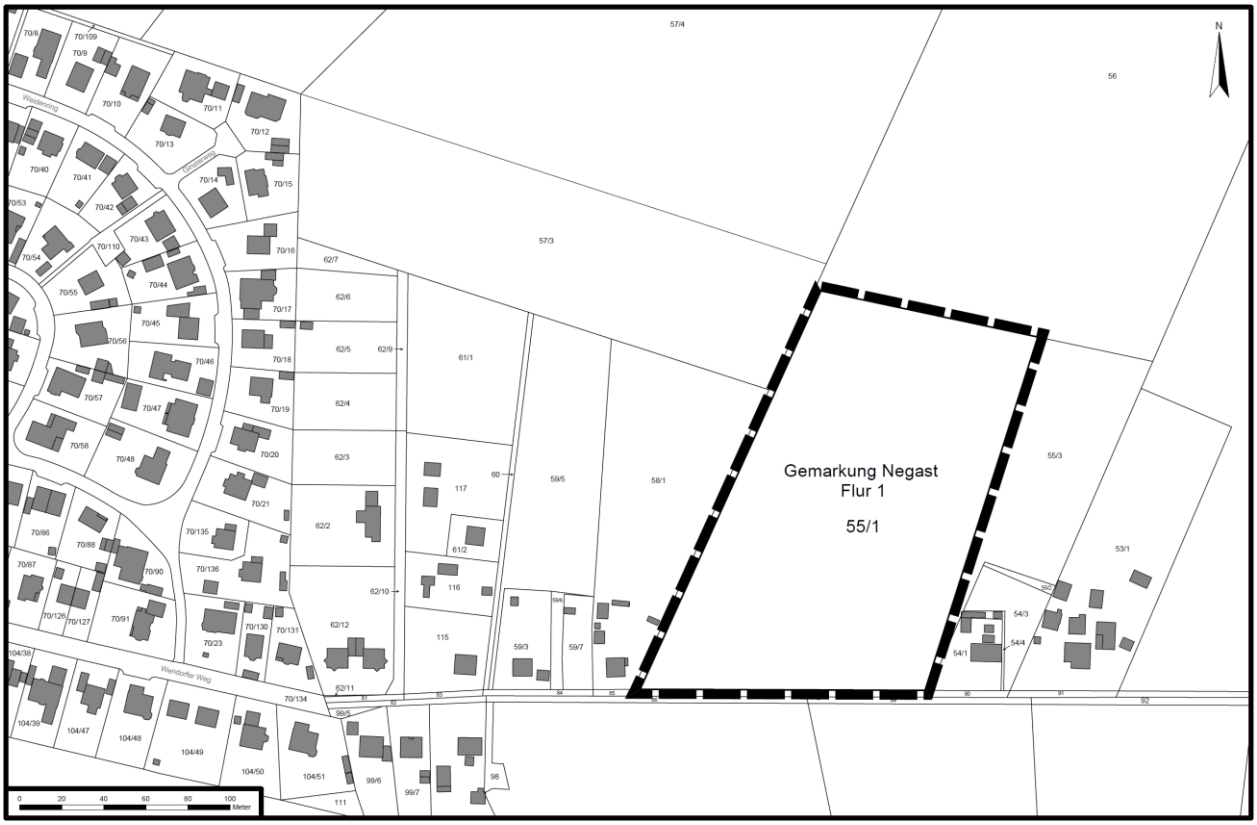


Abbildung 1: Geltungsbereich der 5. FNP-Änderung (Quelle: Eigene Darstellung durch IPO GmbH, basierend auf ALKIS-Datensatz mit Stand vom Mai 2025 sowie - https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php -)

5. Städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebietes der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) und grenzt östlich teilweise 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 B194 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 liegt die Lüdershagen Kolonie, bestehend aus einigen Wohnhäusern als südseitige Bebauung am Wendorfer Weg. In unmittelbarer Nähe südlich des Geltungsbereiches befindet sich das Natura2000- und Naturschutzgebiet „Krummenhagener See“.



Abbildung 2: Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Luftbildhintergrund (Quelle: Eigene Darstellung IPO GmbH, Hintergrund: https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php)

6. Verkehrliche Erschließung

Der Ortsteil Negast ist gut an das Straßenverkehrsnetz und den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Ca. 800 m – 1.000 m westlich des Plangebietes befindet sich an der Hauptstraße (B194) die Bushaltestellte „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 Bundestraße 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 vorgesehenen Straßen keine örtlichen Hautverkehrsstraßen 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 Erstaufstellung vom 13.08.1997

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

7.1. Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes vom 13.08.1997

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.

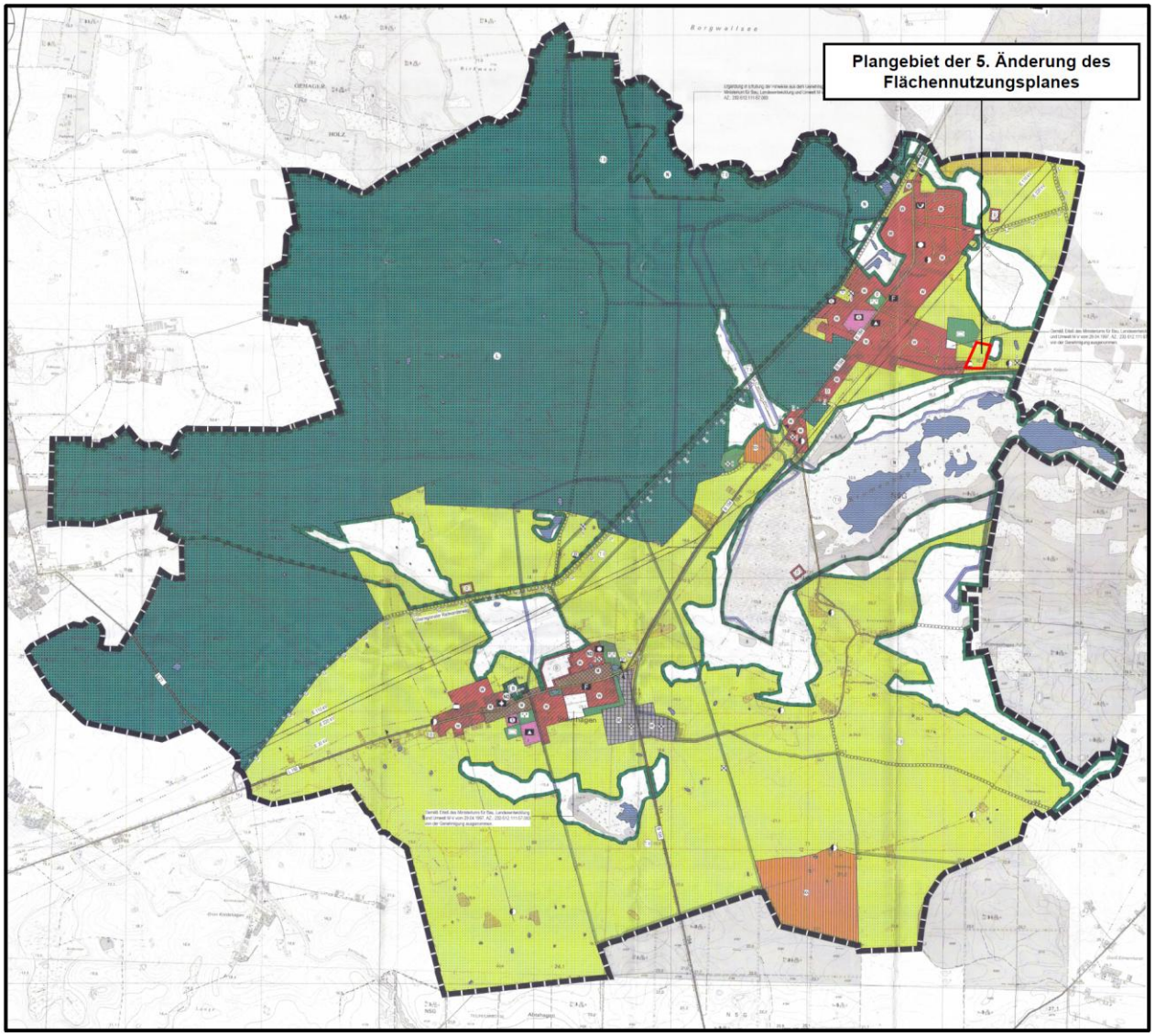


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen vom 13.08.1997 mit Darstellung des Plangebietes der 5. FNP-Änderung (Quelle: Eigene Darstellung IPO GmbH, Hintergrund: Planzeichnung des FNP (https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste))

Ca. 1 km östlich des Ortsteils Steinhagen befindet sich der Ortsteil Krummenhagen. Der Ortsteil Krummenhagen besteht aus elf Wohngebäuden und drei gewerblich genutzten Gebäuden. Jedoch stellt der Flächennutzungsplan für diesen Ortsteil keine Baufläche dar, so dass sich die

Siedlung auf im FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft befindet. In dem Ortsteil 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. 1. 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.

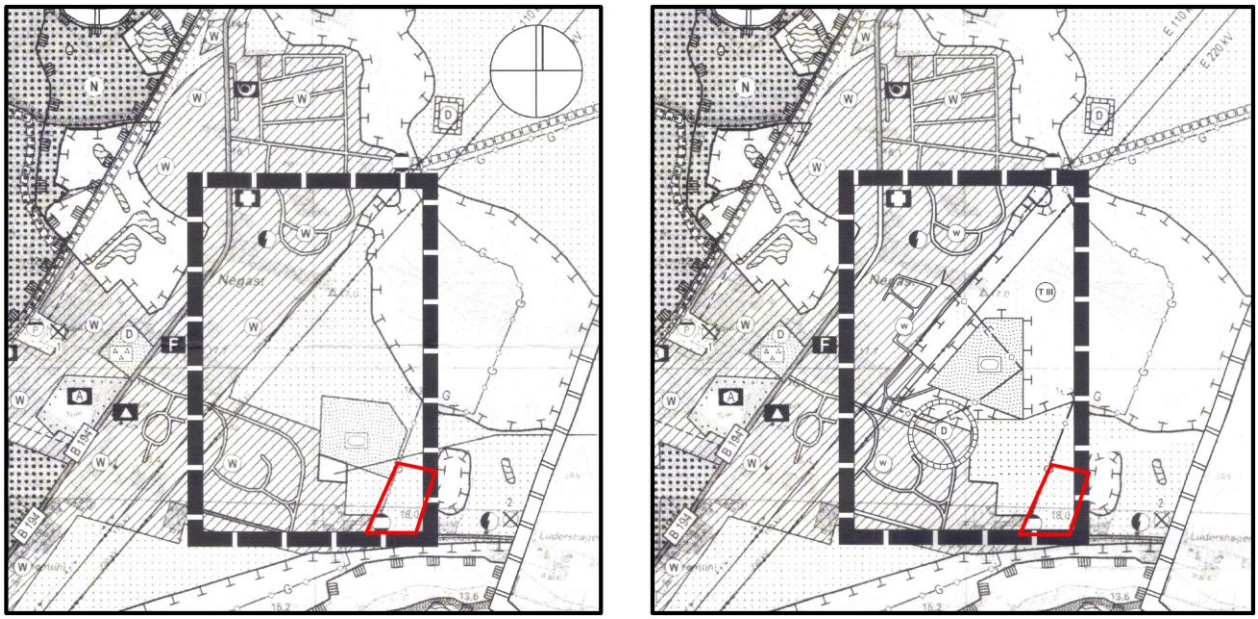


Abbildung 4: Teilgeltungsbereich III der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 13.04.2005 mit Darstellung des Geltungsbereiches der 5. Planänderung (rot umrandet) (Quelle: Eigene Darstellung durch IPO GmbH, Hintergrund: Planzeichnung der 1. Änderung des FNP (https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste))

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 Teilgeltungsbereiches III dagegen wurden landwirtschaftliche Flächen zu Gunsten der 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. 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

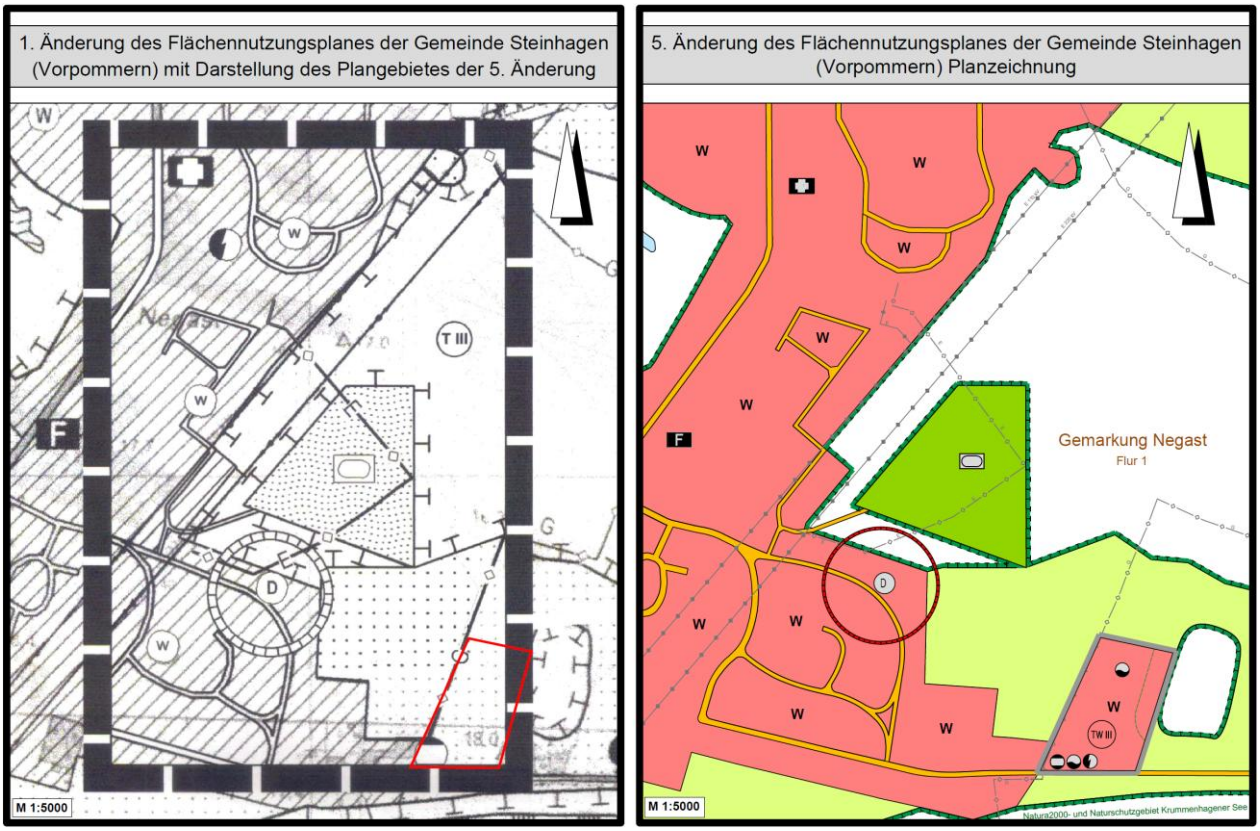


Abbildung 5: Planzeichnung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Quelle: Eigene Darstellung durch IPO GmbH, basierend auf ALKIS-Datensatz vom Mai 2025 sowie der 1. Änderung des FNP vom 13.04.2005)

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 Ursprungplans 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 Gemeinden auch den Maßstab 1: 5.000 wählen. Da es sich bei der 5. Planänderung um eine Änderung eines kleinen Teilbereiches der Gemeindeflächen handelt (ca. 0,06 % des Gemeindegebietes), 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

Die Gemeinde Steinhagen beabsichtigt, östlich der Ortslage Negast an die bestehende Bebauung anzuknüpfen und perspektivisch den gesamten unbebauten Bereich zwischen dem Weidenring und der sich einige Hundert Meter weiter östlich befindenden Waldfläche zu entwickeln und damit das bestehende Wohngebiet arrondierend zu erweitern (siehe Abbildung 6).



Abbildung 6: Vorgesehene Flächenentwicklung zur Arrondierung der Ortslage (Quelle: Eigene Darstellung durch IPO GmbH, Hintergrund: https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php)

Jedoch sind die Verfügungsmöglichkeiten über die o. g. Flächen eingeschränkt. Aktuell stehen der Gemeinde nur die Flächen des Flurstücks 55/1, Flur 1, Gemarkung Negast zur Verfügung. Denn die privaten Eigentümer der in der Abbildung 6 dargestellten perspektivischen Entwicklungsflächen sind aktuell an einer Überplanung nicht interessiert. Alternative Flächen zur Erreichung der unter „1. Anlass und Ziel der Planung“ genannten Zielstellung existieren auf dem Gemeindegebiet im Innenbereich nicht. Aus diesem Grund kann zum jetzigen Zeitpunkt nur die Fläche des Flurstück 55/1 überplant und vorerst nur hier eine Wohnbauflächenentwicklung vorangetrieben werden. Um den Entwicklungszielen der Gemeinde näher zu kommen, ist es notwendig vorerst die einzige zur Verfügung stehende Fläche zu entwickeln. Auf Grund der unter „1. Anlass und Ziel der Planung“ begründeten Notwendigkeit, eine Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde

voranzutreiben, entspricht die vorliegende Planung dem Erforderlichkeitsgrundsatz gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Da nicht absehbar ist, dass die in der Abbildung 6 dargestellte perspektivische Entwicklungsfläche noch innerhalb des Planungshorizonts der 5. F-Plan-Änderung (ca. 10 – 15 Jahre) entwickelt wird, wurde von einer Änderung der Fläche zu einer Wohnbaufläche abgesehen. Aus diesem Grund werden nur die Flächen des Flurstücks 55/1 geändert. Festzustellen ist, dass beide Teilflächen unabhängig voneinander entwickelt und erschlossen werden können.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird somit 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.

Auch wenn die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes dieses nicht so darstellt, strebt die Gemeinde langfristig an, in Zukunft auch die in der Abbildung 6 dargestellte perspektivische Entwicklungsfläche zu entwickeln, um damit eine vollständige Arrondierung der Ortslage Negast im Bereich zwischen dem Weidenring und der o. g. Waldfläche zu erreichen.

7.3.4. Überführung landwirtschaftlicher Flächen in andere Nutzungen

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.

7.3.5. Versorgung

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde für die Löschwasserversorgung der Plangebietes eine Löschwasserzisterne 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 Transformatoren-Station für Elektrizität im südwestlichen 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 nördlich am Wendorfer Weg und somit in guter Erreichbarkeit für den Netzbetreiber. Des Weiteren ist die Erschließungsplanung zu dem Ergebnis gekommen, dass für die Abwasserentsorgung des Gebietes die Anordnung eines Abwasserpumpwerks erforderlich ist. Als optimaler Standort wurde der südwestliche Bereich des Plangebietes ermittelt und hier mit der 5. F-Plan-Änderung das Symbol „Zweckbestimmung: Wasser“ dargestellt.

In der südwestlichen Ecke des Plangebietes befindet sich eine bestehende Transformatoren-Station 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 der 5. FNP-Änderung durch den Versorgungsträger weiter betrieben und unterhalten werden können. 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.

7.3.6. Kompensationsmaßnahmen

Durch die planerische Vorbereitung einer Wohnbauflächenentwicklung wird eine 2,2 ha große unversiegelte Fläche in Anspruch genommen und in absehbarer Zeit bis zu einem durch einen verbindlichen Bauleitplan festgesetzten maximal zulässigen Maß überbaut werden. Die Gemeinde hat sich mit der Neuausweisung einer Fläche für Landwirtschaft oder einer Fläche für den Erhalt von Natur und Landschaft auseinandergesetzt. Die Auseinandersetzung mit der Thematik ist zum Ergebnis gekommen, dass Kompensationsflächen im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht ausgewiesen werden können, da die Fläche zu klein und in der Größe begrenzt ist. Ein Ausgleich könnte dennoch auf dem Gemeindegebiet erfolgen. Eine gesonderte Ausweisung im Flächennutzungsplan ist dafür nicht zwingend erforderlich. Wenn sich herausstellt, dass ein Ausgleich auf dem Gemeindegebiet nicht möglich ist, so wird der Ausgleich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf einem Ökokonto erfolgen.

8. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

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 Steinhagen seit den 1990er Jahren einen starken Entwicklungsschub. Innerhalb von etwa zehn Jahren hat sich die Einwohnerzahl mehr als verdoppelt. Während die Einwohnerzahl im Jahr 1990 bei 1.236 Einwohnern lag, zählte die Gemeinde im Jahr 2000 bereits 2.853 Einwohner (siehe

Abbildung 6). Diese stark progressive Entwicklung machte die Gemeinde Steinhagen zu einer der dynamischsten Gemeinden des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Nach dem Einwohnerentwicklungsschub zwischen 1990 und 2000 fand bis 2011 ein Bevölkerungsrückgang von über 300 Einwohnern auf eine Bevölkerungszahl von 2.534 Einwohner statt. Ungefähr innerhalb des letzten Jahrzehnts (2011 – 2023) stagnierte die Bevölkerungsentwicklung, so dass von 2011 bis 2023 gemäß den nach dem im Jahr 2022 in Deutschland durchgeführten Zensus korrigierten statistischen Bevölkerungszahlen es keine Veränderungen gegeben hat.

Mit der 5. F-Plan-Änderung beabsichtigt die Gemeinde, neue Wohnbauflächen vorzubereiten, um die Schaffung von neuem Wohnraum zu ermöglichen. Damit soll Zuzug ermöglicht, gefördert und Abwanderung verhindert werden, mit dem Ziel der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung im letzten Jahrzehnt entgegenzuwirken und erneut eine positive Einwohnerentwicklung zu erreichen.

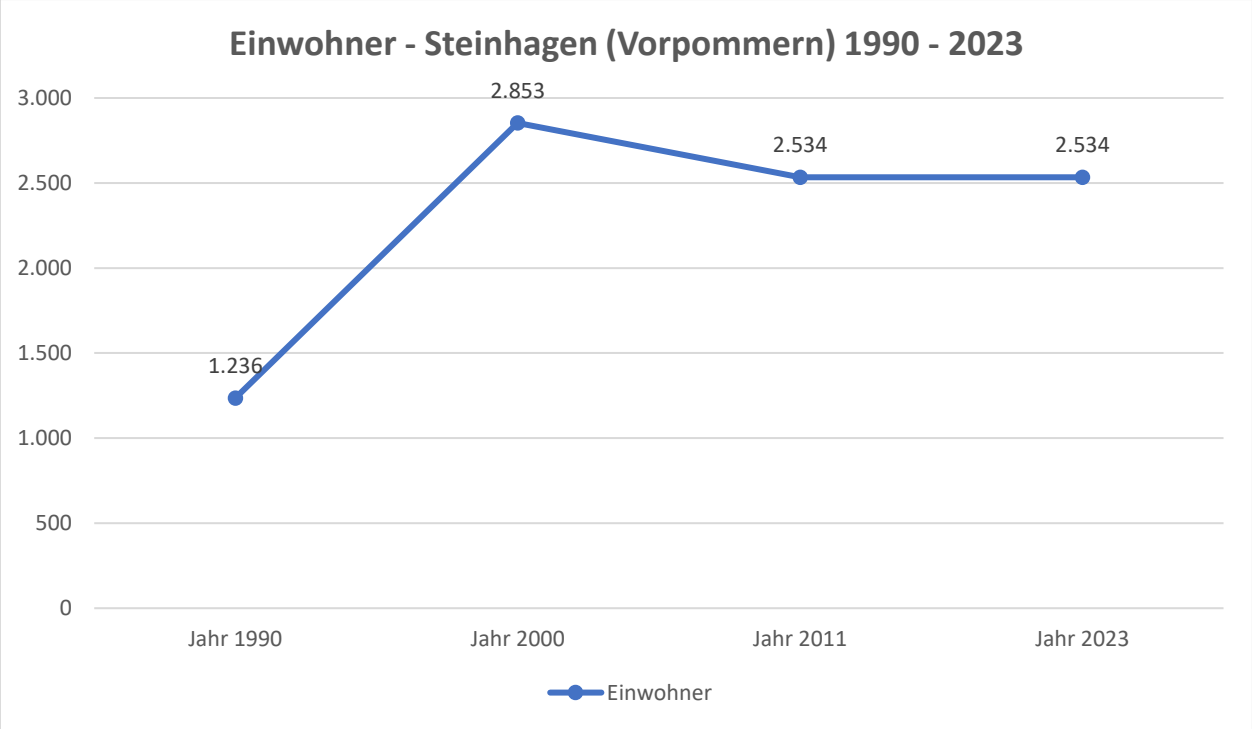


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Steinhagen im Zeitraum zwischen 1990 und 2023
(Eigene Darstellung durch IPO GmbH; Quelle:
https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Gesellschaft-&-Staat/Bevoelkerung/Statistische-Berichte)

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 eingereichter 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	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 GmbH, Quelle: Amt Niepars sowie https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php)

Nicht umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen
auf Grundlage eingereichter 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 GmbH, Quelle: Amt Niepars sowie 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 realisierten Wohneinheiten in dem genannten Zeitraum zur Schaffung von neuem Wohnraum 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 2 früher oder später realisiert werden, wobei dies aber nicht mit 100%iger Sicherheit garantiert werden kann.

In den Tabellen 1 und 2 sind in Summe 96 umgesetzte / nicht umgesetzte Wohneinheiten für den Zeitraum zwischen 2012 und 2024 dargestellt. Trotz einer in ungefähr dem gleichen Zeitraum unveränderten Bevölkerungszahl in der Gemeinde, zeigte sich dafür eine sehr positive Wohnbauentwicklung, was ein Zeugnis dafür ist, dass in der Bevölkerung der Wille neuen Wohnraum zu schaffen, vorhanden ist.

Der Bedarf nach neuem Wohnraum trotz fehlender Bevölkerungsentwicklung kann beispielweise durch den Rückbau eines älteren Wohnhauses und Errichtung eines Neubaus als Ersatz oder durch die Entstehung kleinerer Haushaltsgrößen begründet werden. Die Anzahl der Haushaltsmitglieder kann sich bspw. reduzieren, indem Kinder mit dem Älterwerden aus den Häusern ihrer Eltern ausziehen. Viele Familien schaffen neuen Wohnraum für Ihre Kinder auf dem Gemeindegebiet, damit die Kinder nicht wegziehen und in der Nähe ihrer Eltern leben bleiben. U. a. die Schaffung von Wohnraum auf dem Gemeindegebiet für die heranwachsende / junge Bevölkerung soll mit der 5. F-Plan-Änderung planerisch vorbereitet werden.

8.4. Umliegende Bebauungspläne / Satzungen

Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles östlich des Wohngebietes „Wendorfer Weg“ in Negast

Südwestlich an das Plangebiet der 5. FNP-Änderung angrenzend befindet sich die o. g. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Die Satzung hat Baurecht für die Errichtung von Gebäuden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf den Ergänzungsflächen geschaffen. Auf den aktuellsten Luftbildern aus dem Geoportal M-V ist zu erkennen, dass auf einem der mit dieser Satzung vorgesehenen Baugrundstück (Flurstück 62/2) bereits vom Baurecht Gebrauch gemacht und ein Wohnhaus errichtet wurde. Die zwei anderen Baugrundstücke werden aktuell von den Bewohnern der Häuser im Wendorfer Weg 39 und im Weidenring 25 als Hausgärten genutzt. Zwar ist das Baurecht der Satzung nicht vollständig ausgeschöpft, jedoch kann auf den Grundstücken, wo keine Wohnhäuser entstanden sind, auf Grund der bestehenden Hausgartennutzung in absehbarer Zeit kein neuer Wohnraum geschaffen werden.

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4

Westlich an die o. g. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung anschließend befindet sich die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4. Die Satzung umfasst fast das gesamte Wohngebiet zwischen Weidenring und der Hauptstraße. Bei der Betrachtung der aktuellsten Luftbilder ist festzustellen, dass alle mit der Satzung vorgesehen Wohngrundstücke bereits mit Wohnhäusern bebaut sind, so dass das Baurecht dieser Satzung bereits vollständig ausgeschöpft ist und hier keine neuen Wohnhäuser entstehen können.

Bebauungsplan Nr. 7 „Sportplatz Negast“

Nordwestlich des Plangebietes der 5. F-Plan-Änderung befindet sich der Bebauungsplan Nr. 7 „Sportplatz Negast“. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Sportplatz Negast“ setzt Verkehrsflächen und eine öffentliche Grünfläche fest. Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche werden unter „Art und Maß der baulichen Nutzung“ nur Einrichtungen und Nebenanlagen für sportliche Zwecke zugelassen, so dass hier die Entstehung von Wohnraum baurechtlich ausgeschlossen ist.

Bebauungsplan Nr. 8 „Sportplatz Negast“

Westlich an den B-Plan Nr. 7 anschließend befindet sich der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Negast Mitte“. Festzustellen ist, dass hier das geschaffene Baurecht bereits ausgeschöpft wurde. Alle mit dem Bauleitplan vorgesehenen Wohngrundstücke sind bereits mit Wohnhäusern bebaut. Bei den nicht bebauten Flächen im östlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um Flächen, die mit einer Umgrenzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft versehen sind, so dass auch hier die Entstehung von Wohnraum baurechtlich ausgeschlossen ist.

8.5. Bestehendes Baurecht für Wohnbebauung

Auf dem Gemeindegebiet besteht bereits Baurecht zur Errichtung von schätzungsweise insgesamt sechs Wohneinheiten, dass durch Bebauungspläne geschaffen und von dem noch kein Gebrauch gemacht wurde.

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. Somit könnten diese **zwei realisierbaren Wohneinheiten** auf dem Flurstück 72/24 zur Schaffung von neuem Wohnraum 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 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 Schaffung von neuem Wohnraum auf dem Gemeindegebiet in den nächsten Jahren beitragen.

8.6. In Aufstellung befindende Bebauungspläne

Aktuell befinden sich zwei Bebauungspläne der Gemeinde Steinhagen in Aufstellung, die der Schaffung von Wohnraum dienen sollen. Dabei handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze“, 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.

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 Schaffung von neuem Wohnraum in der Gemeinde beitragen werden.

8.7. Planungsalternative / Innenentwicklungspotential

Im Flächennutzungsplan 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 Außenbereich notwendig ist.

8.7.1. Planungsalternative

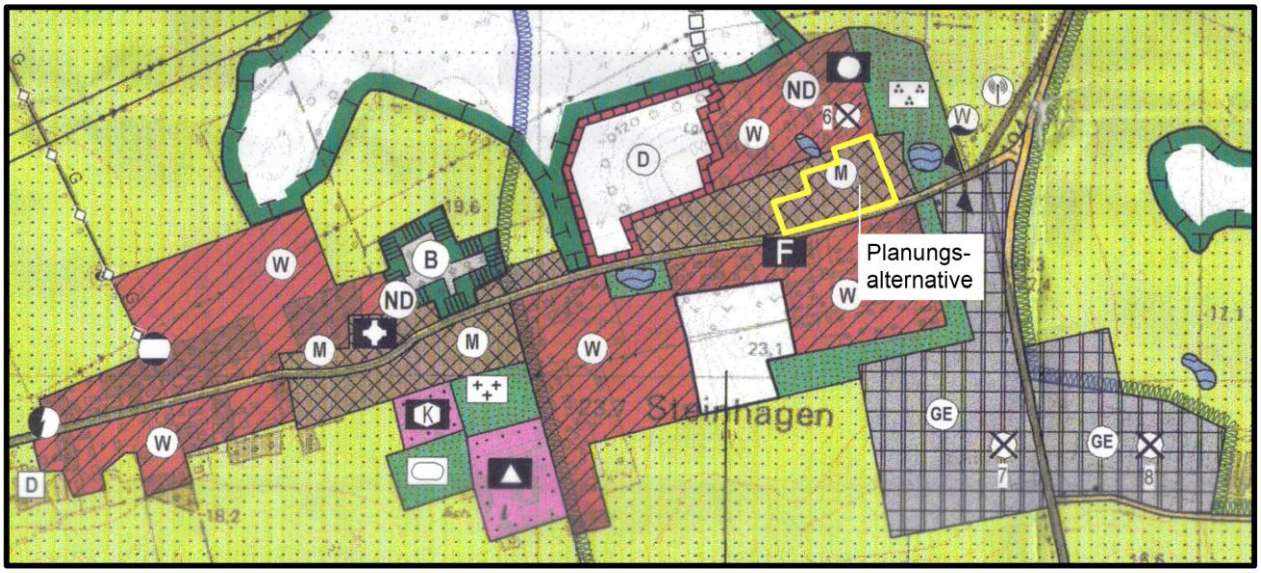


Abbildung 8: Verortung der Planungsalternative im Flächennutzungsplan der Gemeinde (Quelle: Eigene Darstellung durch IPO GmbH, Hintergrund: Auszug aus der Erstaufstellung des FNP vom 13.08.1997)

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 (M) 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 Flurstücke 13, 14, 15, 20, 21 und 22 mit größeren länglichen riegelförmigen Gebäuden bebaut (ähnliche Gebäudegrößen wie das bestehende Gebäude auf Flurstück 36). Mit der Zeit wurden die Gebäude zurückgebaut. Seit ca. 2016 wird die Fläche nicht genutzt. Die konkrete Nutzung der bereits zurückgebauten Gebäuden ist nicht bekannt.



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

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.

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, Ärztepraxen, 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 Schaffung von neuem 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 8.5. 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 potentielles 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. FNP-Änderung zur Schaffung von neuem Wohnraum 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.

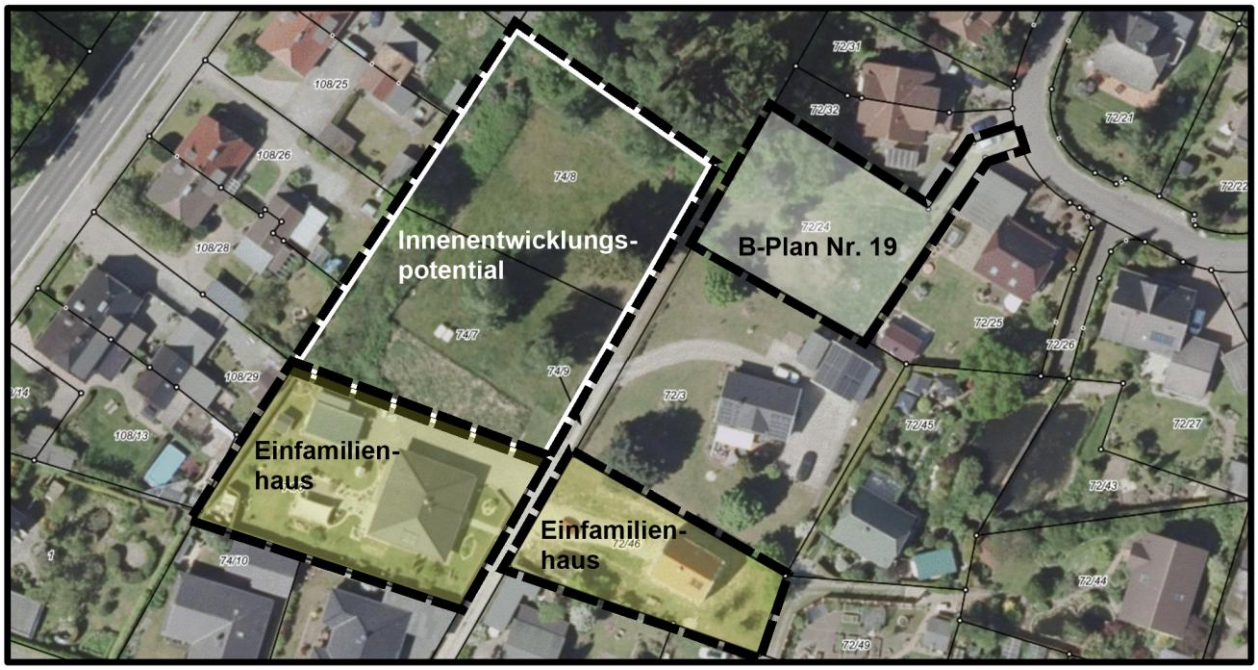


Abbildung 10: Innenentwicklungspotential, B-Plan Nr. 19 „Haselbogen“ sowie umgesetzte Wohnbauvorhaben aus Tabelle 1 (Quelle: Eigene Darstellung durch IPO; Hintergrund: https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php)

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.

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). Während das westliche Einfamilienhaus in dem Zeitraum zwischen 2013 und 2015 errichtet wurde, entstand das östliche Wohnhaus zwischen 2021 und 2024.

8.8. Zusammenfassung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Steinhagen für eine Wohnbebauung potentiell geeignete Flächen vorhanden sind. Die Untersuchung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass aktuell auf dem Gemeindegebiet nur die vorgestellten Flächen unter „8.5. Bestehendes Baurecht für eine Wohnbebauung“ sowie die Flächen der sich in Aufstellung befindenden Bebauungspläne für die Schaffung von neuem Wohnraum genutzt werden können, um die Zielstellung der Gemeinde / eine positive Bevölkerungsentwicklung zur Stärkung und Sicherung der eigenen Versorgung auf dem Gemeindegebiet zu erreichen. Zusammen mit dem bestehenden Baurecht sowie den sich in Aufstellung befindenden B-Plänen Nr. 23 und Nr. 24 werden nach deren Aufstellung auf dem Gemeindegebiet potentiell geeignete Flächen für ca. **55 Wohneinheiten** zur Verfügung stehen werden.

8.9. Wohnungsbauentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund

Mit der Planung im Plangebiet der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes strebt die Gemeinde eine Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus an.

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 nahegelegen 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.

Die Hansestadt Stralsund befürwortet die Planung im Plangebiet der 5. Änderung des FNP und wird jeden Bevölkerungszuzug 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. Darüber hinaus erfüllt die Gemeinde Steinhagen alle erforderlichen Qualitätskriterien, die Grundvoraussetzung für eine Entwicklung über den Eigenbedarf sind. Damit ist die Gemeinde Steinhagen geeignet, sich über den Eigenbedarf hinaus zu entwickeln.

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. Andere vorgestellte Flächen eignen sich zur Erreichung der unter „1. Anlass und Ziel der Planung“ genannten Zielstellung der Gemeinde nicht. Aus diesem Grund ist die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche erforderlich.

Die Flächen des Plangebietes der 5. Änderung eignen sich gut für eine Wohnbauflächenentwicklung, da diese bereits über den Wendorfer Weg erschlossen werden können. Das Grundstück liegt in guter Erreichbarkeit über den Wendorfer Weg und mit der Lage in ca. 800 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 und damit auch eine positive Bevölkerungsentwicklung ermöglicht und 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 wesentlichen nachteiligen Auswirkungen 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. Es sind alle Handlungen zu unterlassen, die eine Gefährdung des Grundwassers darstellen könnten, insbesondere Bohrungen zur Grundwasserentnahme (Brunnen) und zur Wärmegewinnung (Erdwärmesonden). 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 und das Symbol „TW III“ in der Planzeichenerklärung erklärt.

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 Zeichnung 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.