

# Landkreis Vorpommern-Rügen

## Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Gemeinde Steinhagen  
über das Amt Niepars  
Gartenstraße 69b  
18442 Niepars

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 14. August 2025  
Mein Zeichen: 511.140.02.10202.25  
Meine Nachricht vom:  
**Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!**

Fachdienst: Bau und Planung

Auskunft erteilt: Stefanie Bülow  
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76  
18507 Grimmen

Zimmer: 407  
Telefon: 03831 357-2933  
Fax: 03831 357-442910  
E-Mail: Bauleitplanung@lk-vr.de

Datum: 9. September 2025

### 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen hier: Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 14. August 2025 (Posteingang: 14. August 2025) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Entwurf) im Maßstab 1 : 5000 mit Stand vom Juni 2025
- Begründung mit Stand vom Juni 2025
- Umweltbericht mit Stand vom Mai 2025

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:

#### Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Der Geltungsbereich der o. g. Planung wurde zum vorherigen Entwurf reduziert und hat somit eine wesentliche Änderung erfahren. Aus der Begründung geht hervor, dass es sich vorliegend um eine Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB handeln soll (vgl. Begründung Seite 5). Die Anregungen und Bedenken aus meiner Stellungnahme vom 4. Oktober 2023 wurden teilweise berücksichtigt. Folgende Anregungen und Bedenken ergeben sich zu dem vorliegenden Entwurf:

Im Sinne des § 5 Abs. 4 BauGB sollen Fachplanungen nachrichtlich übernommen und vermerkt werden. Zu diesen Planungen zählen u. a. Landschaftsplanungen, Wasserschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, aber auch Ensembles nach den landesrechtlichen Denkmalschutzgesetzen. (*W.Schrödter in Schrödter Baugesetzbuch Kommentar: § 5 Abs. 4 BauGB, Rn. 49*)

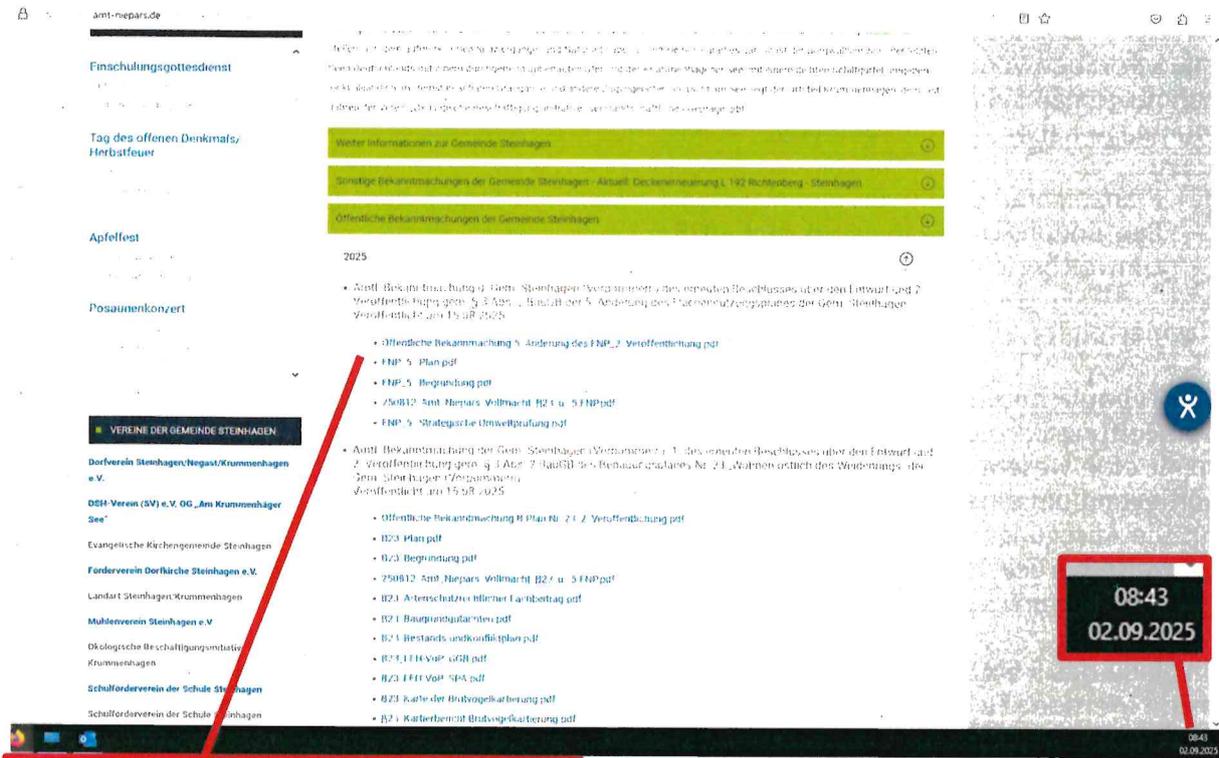
Der vorliegenden Begründung (Kapitel 10.1, Seite 25) ist zu entnehmen, dass sich der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III befindet. Die Kennzeichnung der TW III soll in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen werden. Ich weise darauf hin, dass auf dem Plandokument selbst der Hinweis

zu der nachrichtlichen Übernahme, hier in der Planzeichenerklärung zu erfolgen hat. Diese ist redaktionell zu ergänzen.

**Im Folgenden ergehen weitere Anregungen und Bedenken:**

Bereits seit der BauGB-Novelle 2017 besteht gemäß § 4a Abs. 4 BauGB die Pflicht die ortsübliche Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes M-V zugänglich zu machen. Gemäß der Bekanntmachung sollen die Unterlagen auf der Internetseite des Bau- und Planungsportales M-V und der Internetseite des Amtes Niepars erfolgen. Auf beiden Internetseiten wurde offensichtlich versäumt die bereits vorliegenden umweltrelevanten Informationen digital auszulegen. In der Auflistung der herunterzuladenden Unterlagen fehlen beispielsweise die Stellungnahmen vom Landkreis Vorpommern-Rügen, Amt für Raumordnung und Landesplanung; Landesforst, Amt für Landwirtschaft und Umwelt sowie vom BUND (sh. Abb. 1 und 2).

Somit verstößt die vorliegende Auslegungsbekanntmachung gegen die gesetzlichen Vorschriften. Insofern muss die Gemeinde die Auslegungsbekanntmachung und dessen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wiederholen. Andernfalls würde im Rahmen des Antrages zur Genehmigung die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes versagt werden. In der Bekanntmachung ist der Grund für die erneute Auslegung mit aufzunehmen.



2025

- Amtl Bekanntmachung d. Gem. Steinhagen (Vorpommern) des erneuten Veröffentlichung gem § 3 Abs. 2 BauGB der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 21, Wohnen ortslich des Weinbrenns des Zentrums Steinhagen (Krummhüben) veröffentlicht am 15.08.2025
  - Öffentliche Bekanntmachung 5. Änderung des FNP\_2. Veröffentlichung.pdf
  - FNP\_5\_Plan.pdf
  - FNP\_5\_Begründung.pdf
  - 250812\_Amt\_Niepars\_Vollmacht\_B23\_u\_5\_FNP.pdf
  - FNP\_5\_Strategische Umweltprüfung.pdf

Abb. 1: Auszug Auslegung Amt Niepars (Stand 2.9.25)

The screenshot shows the 'Bau- und Planungsportal M-V' website. The main content area displays 'Details zum Plan' for 'FPlan Steinhausen Flächennutzungsplan Nr. 5. Änderung'. A table on the left lists various details such as Name, Art, Nummer, and Verfahren. A map on the right shows the planning area. A sidebar on the right, highlighted with a red box, contains a 'Verfahren' section with dates and a 'Downloads' section with links to documents like 'Bekanntmachung', 'Begründung', 'Plan', 'Strategische Umweltprüfung', and 'Vollmacht'. A red callout box in the bottom right corner shows the time '08:41' and date '02.09.2025'.

Abbildung 2: Auszug Auslegung Bau- und Planungsportal M-V (Stand 2.09.2025)

### Planzeichnung und Begründung:

Die Gemeinde Steinhausen sieht weiterhin davon ab im direkten Anschluss an die vorhandenen Wohnbauflächen, neue Wohnbauflächen auszuweisen. Einzig allein im Bereich des Wendorfer Weges findet ein Anschluss statt, welcher aber nur einen geringen Teil ausmacht. Insofern gebe ich nochmals zu bedenken, dass siedlungstypologisch an die vorhandene Bebauung arrondierend zu planen ist, um den Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonen umzugehen, gerecht zu werden. Bereits in meiner Äußerung vom 14. Juli 2022 und meiner Stellungnahme vom 4. Oktober 2023 wurde auf diese Fehlentwicklung hingewiesen, dem die Gemeinde Steinhausen auch mit dem vorliegenden Entwurf nicht entgegenwirkt.

Aus der vorliegenden Begründung (S. 12), geht hervor, dass die Wohnbaufläche sich aus der Geometrie des zur Verfügung stehenden Grundstücks (Flurstück 55/1) begründet. Dies ist kein städtebaulicher Grund für die Darstellung der Wohnbaufläche. Die vorliegende Planung wird dem Erforderlichkeitsgrundsatz gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht gerecht.

Ich empfehle zu prüfen, ob eine Wohnbauflächenerweiterung entlang des Wendorfer Weges im südlichen Bereich infrage kommen würde. Ein städtebaulicher Anschluss an die vorhandene Bebauung ist hier eher anzunehmen.

Überdies steht die städtebauliche Konzeption, welche das Ziel verfolgt, **entlang** des Wendorfer Weges mit einem Wohngebiet die „bauliche Lücke zu schließen“ (sh. Begründung BP Nr. 23; S. 22), im Widerspruch. Im Übrigen handelt es sich bei der vorhandenen Lücke von ca. 165 m, um keine Baulücke im baurechtlichen Sinne (vgl. *OVG Bremen Urt. v. 12.3.1985 - 1 BA 92/84, BauR 1985, 353 = BRS 44 Nr. 50*).

Auch der vorliegende Entwurf zu der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Grundsatz des § 1a Absatz 2 BauGB nicht gerecht. Aus städtebaulicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Änderung.

Bei der Analyse der Innenentwicklungspotentiale hat die Gemeinde die Aufgabe, aufzuzeigen, welche Potenziale zur Wohnraumentwicklung im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Diese wurde mit der vorliegenden Begründung grundlegend und nachvollziehbar überarbeitet.

#### **Planungsalternative bzw. Innenentwicklungspotentiale**

##### nordöstlicher Bereich in Steinhagen (13 WE/ 7 WE):

Die Gemeinde ist meiner Anregung gefolgt und hat in der Begründung schlüssig dargelegt aus welchen städtebaulichen Gründen, die Realisierung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle nicht infrage kommt. Aus der Begründung ist nun zu entnehmen, dass die Gemeinde bereits konkrete städtebauliche Absichten für diesen Standort vorsieht, welche für eine reine Bauflächenentwicklung nicht vorgesehen ist. Die Entwicklung dieser Fläche soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

##### Bereich Haselbogen & der Hauptstraße im Ortsteil Negast (Flurstücke 74/7 & 74/8 - 2 WE):

Die noch zwei unbebauten Grundstücke im Innenbereich werden als Ergänzung zur Wohnbauflächenentwicklung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eingestuft (sh. Begründung S. 18).

Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Gemeinde Steinhagen sich um ca. 2 Wohneinheiten über den Eigenbedarf hinaus entwickelt. Diese entspricht einer Überschreitung von ca. 4 % über den Eigenbedarf des sich in Aufstellung befindlichen Wohnbauentwicklungskonzeptes.

Der Forderung sich umfassend mit den Innenentwicklungspotentialen zu befassen ist die Gemeinde Steinhagen nachgekommen und hat dies in der Begründung dargelegt. Die landesplanerische Stellungnahme steht noch aus. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass die raumordnerische Bewertung der Abwägung grundsätzlich nicht zugänglich ist.

##### Redaktionelle Änderungen:

Flächennutzungspläne werden wirksam und nicht rechtskräftig. Der Verfahrensvermerk Nr. 16 ist redaktionell zu ändern.

Die Bezeichnung der 1. und 5. Änderung (Begründung S. 10/11) erfolgt zur vorliegenden Beteiligung in ausgeschriebener Form. In den vorangegangenen Entwürfen erfolgte die Nummerierung durch arabische Ziffern. Eine Änderung der Bezifferung wird hier nicht als zweckvoll eingestuft.

Da es sich um eine Planung der Gemeinde handelt, die, letztlich von der Gemeindevertretung beschlossen, normativen Charakter hat, ist die Angabe des Planungsbüros obsolet. Diese erscheint auf dem Plandokument vordergründig.

##### Wasserwirtschaft

Das Vorhaben liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow-Borgwallsee. Es sind alle Handlungen zu unterlassen, die eine Gefährdung des Grundwassers darstellen könnten. Da oberirdische Gewässer durch die ausgewiesene Bebauung nicht direkt tangiert werden, besteht auch keine Vorflut für die Niederschlagswasserbeseitigung. Die geplante Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser bedeutet keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung.

Die genannten wasserwirtschaftlichen Belange werden im B-Plan-Verfahren abgewickelt.

Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht.

**Naturschutz**

Die Stellungnahme vom Naturschutz wird nachgereicht.

**Denkmalschutz**

**Baudenkmale:**

Im o. g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden.

**Bodendenkmale:**

Im o. g. Gebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Der bisher im o. g. Gebiet geführte archäologische Fundplatz wurde vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege gelöscht.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Christoph Löwen  
stellvertretender Fachgebietsleiter

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Vorpommern**



---

StALU Vorpommern  
Dienststelle Stralsund,  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

IPO GmbH  
per Mail

Telefon: 0385 588 / 68-204  
E-Mail: A.Himpel@staluvm.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Herr Himpel  
Aktenzeichen: 5121.11-VR-079-018/25  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 18.08.2025

## **Entwurf - 2. Durchgang zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde

Durch die o.g. Planung werden agrarstrukturelle Belange berührt. Die beplanten landwirtschaftlichen Flächen haben eine Bodenwertigkeit von insgesamt unter 50 Bodenpunkten.

Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen.

Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme regelmäßig gesondert.

Mit freundlichem Grüßen  
im Auftrag

Himpel

---

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz).

---

**Hausanschrift:**

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

**Postanschrift:**

Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 0385 588 / 68-204  
E-Mail: [poststelle@staluvm.mv-regierung.de](mailto:poststelle@staluvm.mv-regierung.de)  
Webseite: [www.stalu-vorpommern.de](http://www.stalu-vorpommern.de)

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Vorpommern**



---

StALU Vorpommern  
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

IPO Unternehmensgruppe GbmH  
Storchenwiese 7

17489 Greifswald

Telefon: 0385 / 588 68 - 197  
E-Mail:  
k.kostka@staluvp.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Katja Kostka  
Aktenzeichen:  
**StALUVP12/5121/VR/87-5/12**  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 09.09.2025

**Entwurf – 2. Durchgang zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der  
Gemeinde Steinhagen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

Die Prüfung ergab, dass Belange der **Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden** meines Amtes nicht berührt werden.

Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des **anlagenbezogenen Immissionsschutzes** und **Abfallrechts** geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Es bestehen keine Bedenken und Hinweise gegenüber der Planung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Matthias Wolters

---

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz).

---

**Hausanschrift:**

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

**Postanschrift:**  
Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 0385 / 588 68 - 000  
Telefax: 0385 / 588 68 - 800  
E-Mail: [poststelle@staluvp.mv-regierung.de](mailto:poststelle@staluvp.mv-regierung.de)  
Webseite: [www.stalu-vorpommern.de](http://www.stalu-vorpommern.de)

---

# **Wasser- und Bodenverband**

**„Barthe/Küste“**

**Der Verbandsvorsteher**

**-Körperschaft des öffentlichen Rechts-**

*Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“  
Greifswalder Chaussee 62, 18439 Stralsund*

**An**

**IPO Unternehmensgruppe GmbH**

**Storchenwiese 7**

**17489 Greifswald**



03831 293375



03831 292546



[wbv-stralsund@wbv-mv.de](mailto:wbv-stralsund@wbv-mv.de)



<https://wbv-barthe-kueste.de>

10. September 2025

[Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom]

[Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ]

Projek.Nr. 222007; 14.08.2025

Frau Schmidt541832605

## ***Erneute Stellungnahme zur 5. Änderung des F-Planes und zum B-Plan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weiderings Negast“ Gemeinde Steinhagen***

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*im Bereich des Vorhabensgebietes/F-Planänderungsgebiet befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung, die sich derzeit in der Unterhaltung unseres Verbandes befinden.*

### *Hinweis:*

*Auf Grund der vorherrschenden Baugrundverhältnisse kam es in der Vergangenheit in den angrenzenden Baugebieten in niederschlagsreichen Zeiten zu erhöhten Schichtenwasserständen und damit zu Einschränkungen bei der Versickerung des anfallenden Niederschlages auf einzelnen Grundstücken.*

*Ausgleich – und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (ohne Ökokonten) sind vorab mit dem Verband abzustimmen, da diese Maßnahmen die Unterhaltung von Gewässern direkt bzw. indirekt berühren können.*

*Mit freundlichen Grüßen*

*Im Auftrag*

*Schmidt  
Geschäftsführerin*