

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: Juli 2023

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	II
Begründungstext	III
1. Anlass und Ziel der Planung.....	5
2. Gesetzliche Grundlagen.....	5
3. Räumlicher Geltungsbereich.....	7
4. Städtebauliche Einordnung.....	7
5. Städtebauliche Konzeption.....	8
6. Verkehrliche Erschließung.....	9
7. Bemerkung zum Verfahren.....	10
8. Flächennutzungsplanung.....	10
9. Bisherige Entwicklung, derzeitige Situation und prognostizierte Entwicklung.....	17
10. Auswirkungen.....	34
11. Grenznaher Raum.....	34
Anlagen	IV
Anlage I: Strategische Umweltprüfung (Umweltbericht)	

Abbildungsverzeichnis

Nr.	Titel	Seite
Abb. 1	Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP.....	7
Abb. 2	Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Luftbildhintergrund.....	8
Abb. 3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) vom 13.08.1997.....	11
Abb. 4	Verortung des Plangebietes der 5. Änderung im FNP vom 13.08.1997.....	11
Abb. 5	Teilgeltungsbereiche II und III der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 13.04.2005.....	12
Abb. 6	Geltungsbereich der 2. FNP-Änderung.....	13
Abb. 7	Teilgeltungsbereiche I und II der 3. Änderung des FNP vom 11.09.2009.....	14
Abb. 8	Teilgeltungsbereiche III und IV der 3. Änderung des FNP vom 11.09.2009.....	15
Abb. 9	Auszug aus dem wirksamen FNP.....	16
Abb. 10	Planzeichnung der 4. Änderung des FNP.....	16
Abb. 11	Planzeichnung (Teil A) der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen.....	17
Abb. 12	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Steinhagen im Zeitraum zwischen 1990 und 2021	18
Abb. 13	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Steinhagen im Zeitraum zwischen 2010 und 2021	19
Abb. 14	Verortung der Planungsalternative I im Flächennutzungsplan der Gemeinde	23
Abb. 15	Landwirtschaftlich genutzte Wohnbaufläche als mögliche Planungsalternative.....	24
Abb. 16	Verortung der Planungsalternative II im Flächennutzungsplan der Gemeinde.....	25
Abb. 17	Nicht genutzte Mischbaufläche im Ortsteil Steinhagen als mögliche Planungsalternative.....	26
Abb. 18	Nicht genutzte Wohnbaufläche als Planungsalternative, B-Plan Nr. 19 „Haselbogen“, umgesetztes Wohnbauvorhaben aus Tabelle 1 sowie nicht umgesetztes Wohnbauvorhaben aus Tabelle 2.....	28

Abb. 19	Außenbereichssatzung Krummenhagen – Planzeichnung.....	30
Abb. 20	Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Krummenhagen auf den landwirtschaftlichen Flächen des FNP der Gemeinde Steinhagen.....	30
Abb. 21	Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Krummenhagen mit Luftbildhintergrund.....	31
Abb. 22	Landwirtschaftliche Fläche mit Insellage (orange umrandet).....	33

Tabellenverzeichnis

Nr.	Titel	Seite
Tab. 1	Umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen zwischen 2012 und 2020.....	19-20
Tab. 2	Nicht umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen zwischen 2014 und 2022.....	21

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) ist die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerschließung eines Wohngebietes und zur Errichtung von Wohnhäusern. Das Plangebiet dient der Arrondierung der Ortslage und der bestehenden Wohngebiete entlang des Weidenrings und des Wendorfer Wegs. Beabsichtigt ist die Entwicklung von Wohnbauflächen und somit eines Wohngebietes.

Weiterhin werden im Rahmen des Verfahrens die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt.

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 Planung bedient werden.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) vom 13.04.2005 werden die Flächen des Plangebietes der 5. FNP-Änderung als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Auf den dargestellten landwirtschaftlichen Flächen ist ein Wohngebiet nicht zulässig. Aus diesem Grund ist eine Änderung dieses Teilbereichs des Flächennutzungsplanes und eine Ausweisung der Flächen zu Wohnbauflächen erforderlich.

Folgende wesentliche Planungsziele bilden das Grundgerüst der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen:

- Schaffung eines Wohngebietes
- Arrondierung des Ortes zur Schaffung neuer Wohnbauflächen
- Schaffung von Wohnbauflächen für ca. 41 Wohngrundstücke
- Sicherstellung der Erschließung des Wohngebietes
- Sicherstellung einer nachfrageorientierten Wohnsiedlungsentwicklung durch Ermöglichung flexibler Bauformen und Bereitstellung unterschiedlicher Grundstücksgrößen
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Erarbeitung einer strategischen Umweltprüfung (Umweltbericht)

2. Gesetzliche Grundlagen

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023).
- **BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023).

- **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, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802).
- **PlanSiG:** Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherungsgesetz – PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I, S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I, S. 2234).
- **BImSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274; BGBl. I Nr. 4 vom 02.02.2021 S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I Nr. 38 vom 25.10.2022 S. 1792).
- **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. Räumlicher Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3,8 Hektar. Im Plangebiet liegen folgende Grundstücke: Flurstück 55/1, Teilflurstücke 56 und 57/2 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 und vorhandene Wohnbebauung.

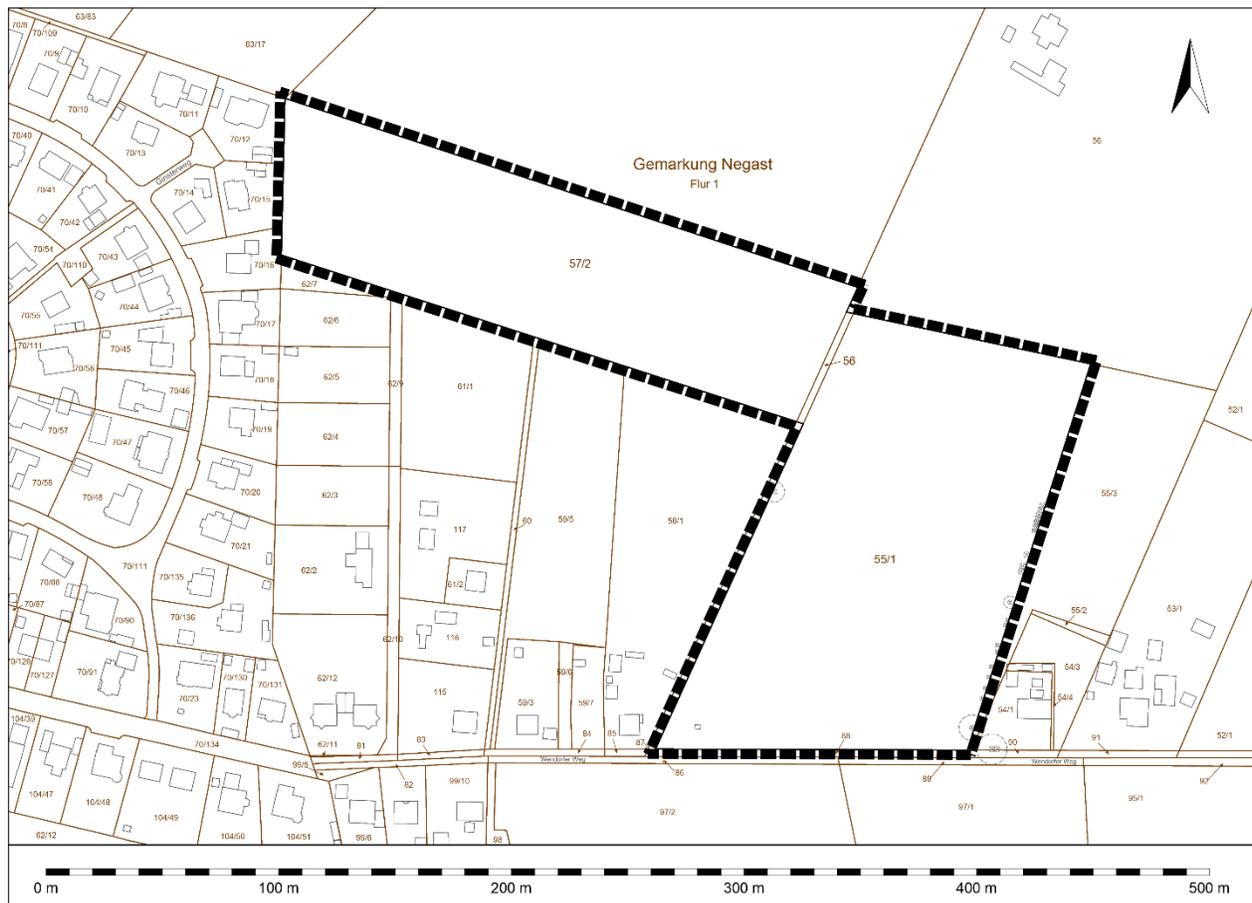


Abbildung 1: Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP (Quelle: IPO basierend auf ALKIS-Datensatz vom Jan. 22)

Als Plangrundlage für die Planzeichnung der 5. Änderung des FNP dient ein ALKIS-Datensatz mit Stand vom Januar 2022 sowie der Flächennutzungsplan vom 13.08.1997 als auch die 1. Änderung des FNP vom 13.04.2005. Der Lagebezug und die Projektion lauten ETRS89 UTM 33.

4. Städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage Negast in der Gemeinde Steinhagen, direkt anschließend an die Grenzen des Ortsteils. Bei dem Großteil des Plangebietes handelt es sich um

eine landwirtschaftliche Fläche. Lediglich ein kleines Teilstück im Nordwesten stellt eine ca. 4.000 m² große ungenutzte Ruderalfläche dar.

In unmittelbarer Nähe südlich des Geltungsbereiches liegt das Natura2000- und Naturschutzgebiet „Krummenhagener See“. In der Umgebung befindet sich westlich des Plangebietes, innerhalb des Ortsteils Negast, eine Einfamilienhaussiedlung, die der Wohnnutzung dient (siehe Abb. 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 Wendorfer Wegs bis zum Plangebiet und verläuft weiter Richtung Norden entlang des Weidenrings. Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie Wald- und Grünflächen als auch vorhandene Wohnbebauung. Etwa 200 Meter weiter östlich befinden sich einige Wohnhäuser als südseitige Bebauung entlang des Wendorfer Weges.

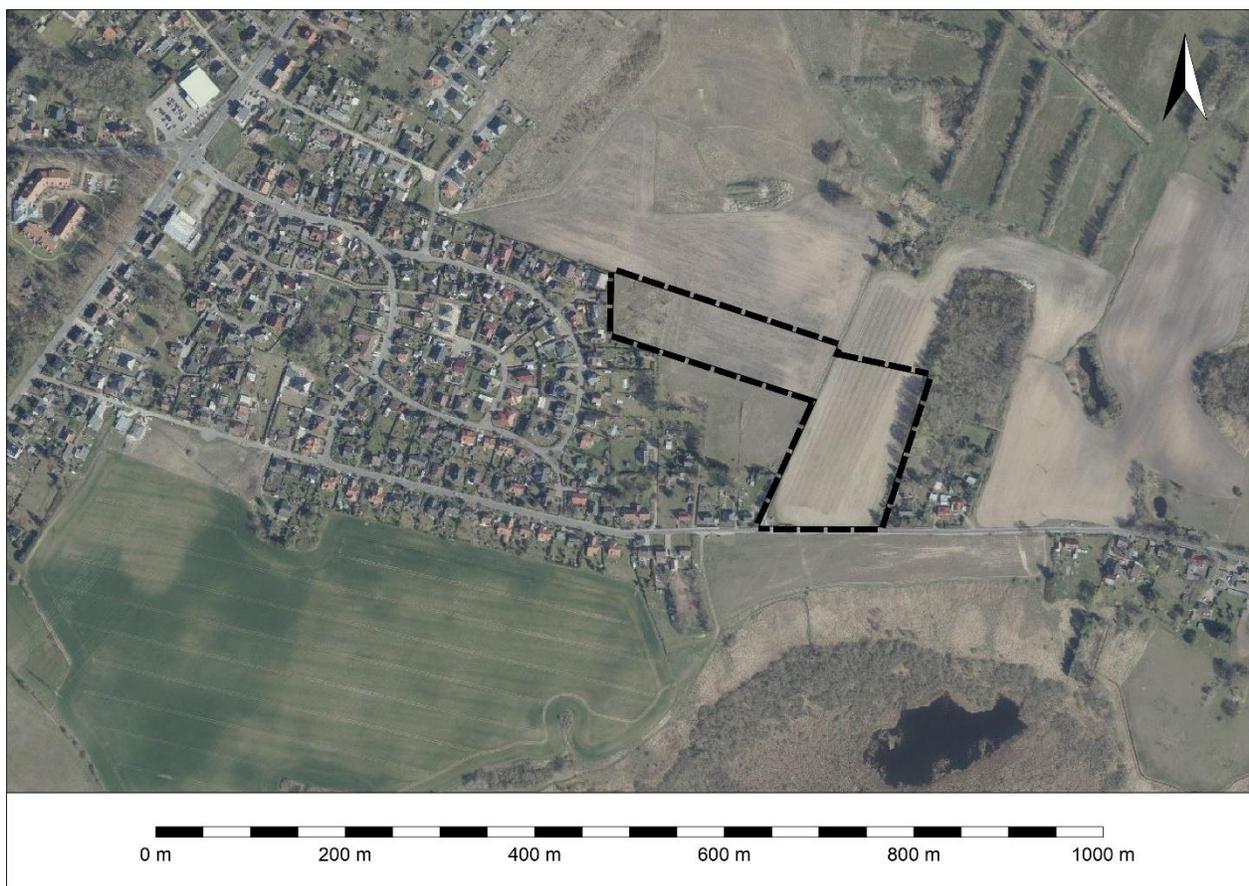


Abbildung 2: Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Luftbildhintergrund (Quelle: IPO basierend auf GeoBasis-DE/M-V 2022)

5. Städtebauliche Konzeption

Die Planung dient der Entwicklung eines neuen Wohngebietes, mit dem Ziel eine Arrondierung der Ortslage in Gang zu bringen und die bestehenden Wohngebiete entlang des Wendorfer Wegs fortzusetzen.

Die Änderung zu Wohnbauflächen für Wohngrundstücke dient dem Entwicklungsbedarf der Gemeinde Steinhagen sowie dem Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Stralsund als auch der gesamten Region.

Die Eigenart des Ortes und der näheren Umgebung ist dabei maßgebend für die neue Entwicklung. Es soll ein ruhiges, durchgrüntes Wohngebiet mit offener und aufgelockerter Bebauung entstehen. Die städtebauliche Konzeption sieht dafür freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser vor. Es sind unterschiedliche Grundstücks- und Gebäudegrößen vorgesehen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen. Die geplante durchschnittliche Grundstücksgröße wird sich auf ca. 800 m² je Wohneinheit belaufen.

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.

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über den Wendorfer Weg. Während der südliche Bereich des Plangebietes direkt über den Wendorfer Weg erschlossen werden kann, erfolgt die Erschließung des weiteren Wohnbauflächen über eine anzulegende Straße, die durch das gesamte Quartier führen und im nordwestlichen Bereich des Plangebietes in einer Wendeanlage enden soll. Die Länge der geplanten Stichstraße wird ca. 430 m betragen. In der 5. Änderung des FNP wird die Stichstraße als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Aufgrund vorhandener Wohnbebauung am Ginsterweg ist eine Anbindung der Planstraße an den Ginsterweg und Weidenring und somit eine beidseitige Anknüpfung der geplanten Hauptverkehrsstraße das bestehende Verkehrsnetz nicht möglich. Eine Ringschließung über die Flurstücke 62/9 und 62/10 ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse ebenfalls nicht umsetzbar.

Der Vorteil durch die Planung einer Stichstraße ist, dass eine Durchquerung des Quartiers für den störenden motorisierten Durchgangsverkehr ausgeschlossen wird. Mit der Umsetzung der geplanten Erschließung in Form einer Stichstraße werden Voraussetzungen geschaffen, die die Entstehung eines ruhigen Wohnquartiers mit ländlicher Atmosphäre gewährleisten.

Nach Abstimmung mit der Hansestadt Stralsund wird eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Wendeanlage im nordwestlichen Bereich des Plangebietes nach Norden auf die Flächen des Flurstücks 57/2 geschaffen. Die Zuwegung zum Flurstück 57/2 soll eine potentielle Entstehung eines Fuß- und Radweges vom Plangebiet über die südlichen Bereiche der Flurstücke 63/17 und 63/83 bis zum Weißdornweg ermöglichen. Die Zuwegung nach Norden soll somit nicht nur eine beidseitige Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz für Fußgänger und Radfahrer ermöglichen, sondern auch die Wegstrecke vom Plangebiet bis zur Bushaltestelle „Negast Seniorenheim“ an der Hauptstraße und somit die Reisezeit vom Quartier in die Hansestadt Stralsund für Fußgänger und Radfahrer verkürzen. Die Wegeverbindung wird in der 5. Änderung des FNP als gepunktete Linie mit einem Fahrradsymbol dargestellt und somit auf Ebene des Flächennutzungsplanes bauleitplanerisch sichergestellt.

7. Bemerkung zum Verfahren

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

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 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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 erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom bis zum Die öffentliche Auslegung wird im Internet auf der Internetseite des Amtes Niepars am ortsüblich bekanntgemacht werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz (2) BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz (2) BauGB wird mit Schreiben vom erfolgen.

Der 5. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 2a BauGB eine Begründung beizufügen.

Gemäß § 2 Absatz (4) BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. In einem Umweltbericht (strategische Umweltprüfung) wurden 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 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ gemäß § 8 Absatz (3) BauGB im Parallelverfahren.

8. Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) verfügt seit dem 13.08.1997 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan hat seit seiner Ertaufstellung vom 13.08.1997 bereits drei, zur Rechtskraft geführte Änderungen erfahren (1., 3. und 4. Änderung). Im Rahmen des o. g. Planvorhabens soll die 5. Änderung durchgeführt werden.

Ertaufstellung des Flächennutzungsplanes vom 13.08.1997

Rund die Hälfte der Flächen des FNP sind als Waldfläche ausgewiesen (siehe Abbildung 3). Im FNP ist gut zu erkennen, dass es auf dem Gemeindegebiet zwei bebaute Ortsteile gibt. Diese sind die Ortsteile Negast im nordöstlichen Bereich der Gemeinde sowie der Ortsteil Steinhagen im südwestlichen Bereich des Gemeindegebietes. Der Ortsteil Krummenhagen kann auch als bebauter Ortsteil betrachtet werden. Da sich der Ortsteil aber vollständig auf im FNP dargestellten landwirtschaftlichen Flächen befindet, ist der Ortsteil im rechtswirksamen FNP nicht zu erkennen.

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen – Begründung zum Entwurf

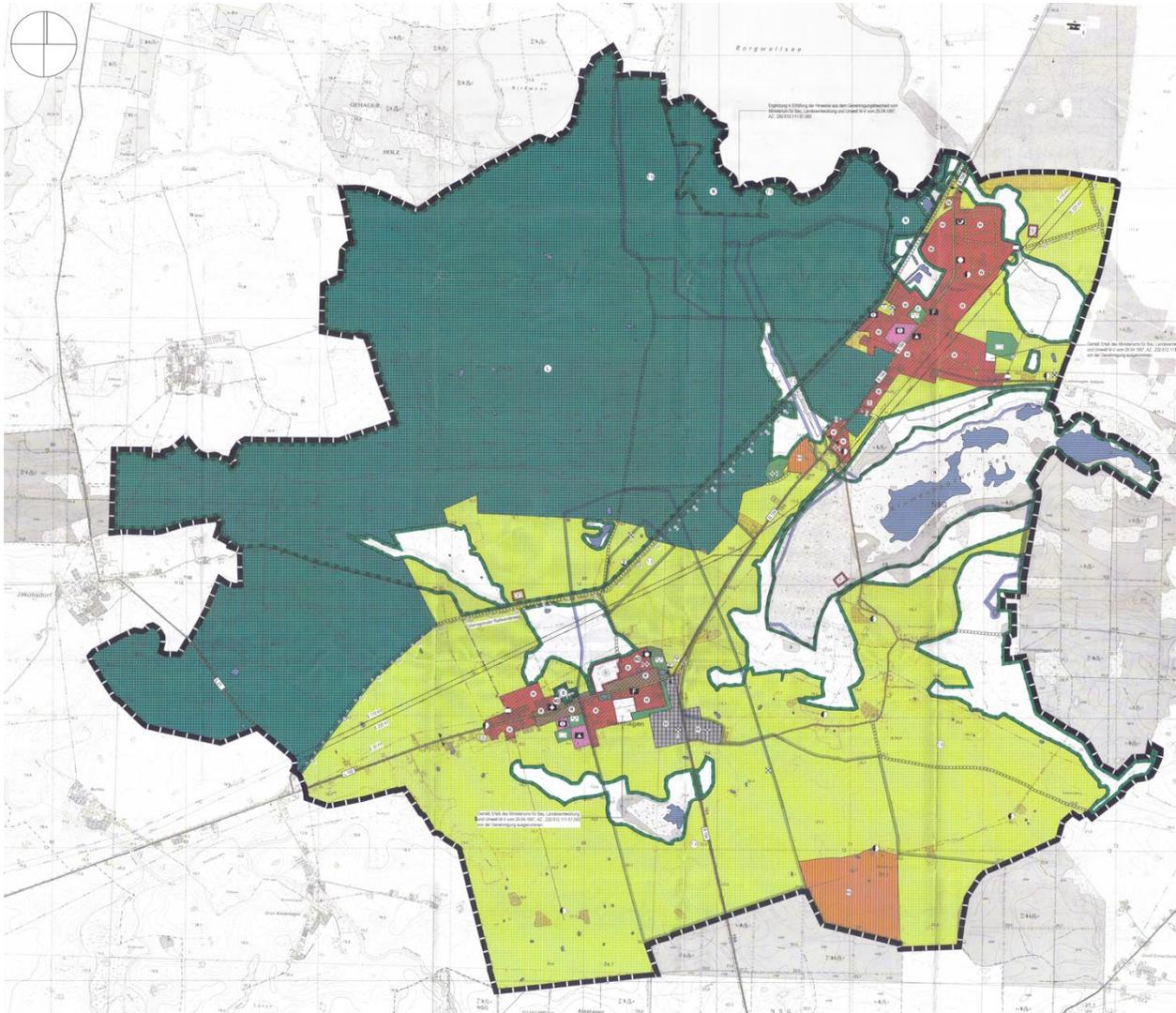


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) vom 13.08.1997 (Quelle: Planzeichnung des FNP (<https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste>))

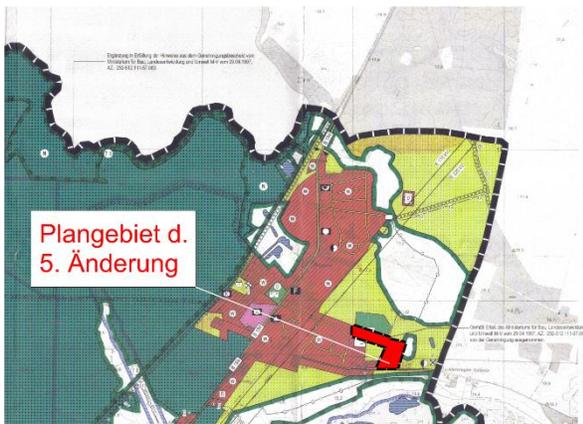


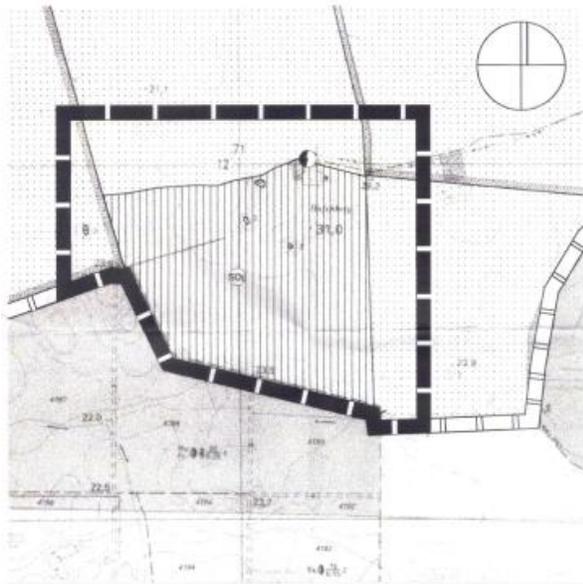
Abbildung 4: Verortung des Plangebietes der 5. Änderung im FNP vom 13.08.1997 (Quelle: IPO, Hintergrund: <https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste>)

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. 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 und 4). Andere großflächige Bereiche des Flächennutzungsplanes der Gemeinde sind als

landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen und werden zum Großteil gemäß den Festsetzungen im FNP hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt.

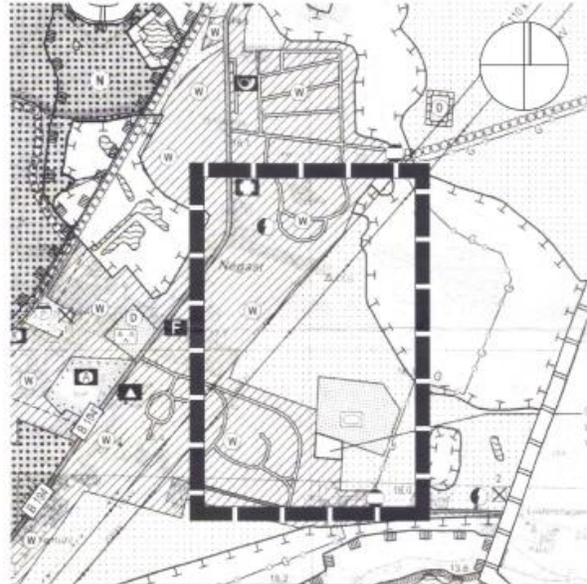
1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 13.04.2005

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst folgende zwei Teilgeltungsbereiche:



Planzeichnung
Teilgeltungsbereich II

Maßstab 1 : 10.000



Teilgeltungsbereich III

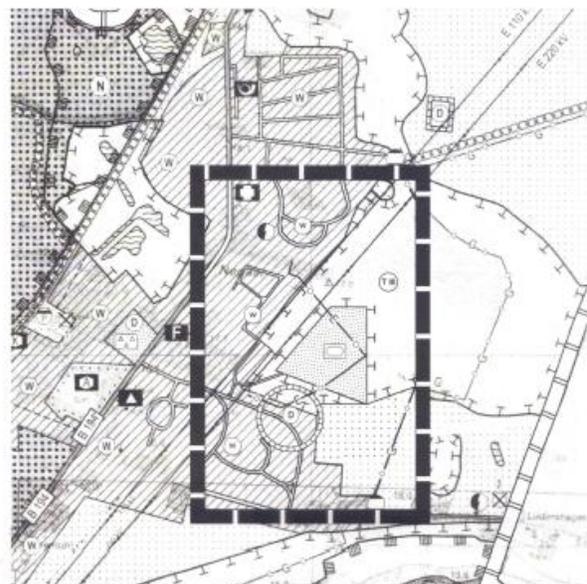
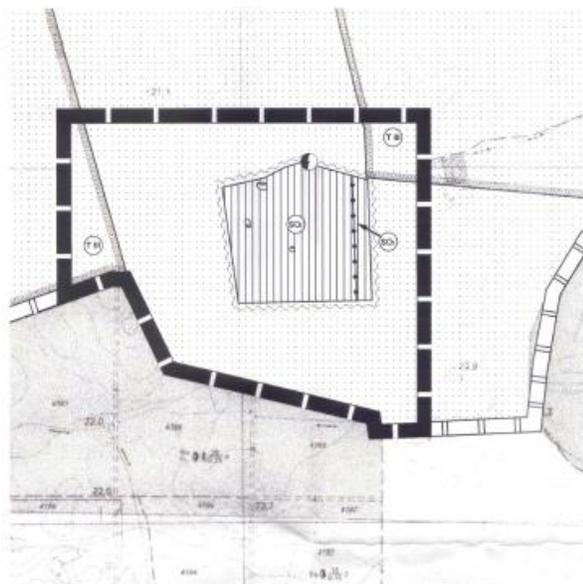


Abbildung 5: Teilgeltungsbereiche II und III der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 13.04.2005
(Quelle: Ausschnitte aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Planzeichnung der 1. Änderung des FNP
(<https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste>))

Teilgeltungsbereich II

Der Teilgeltungsbereich II befindet sich im südlichen Randbereich der Gemeinde Steinhagen, östlich der Bundesstraße B 194 und umfasst die ehemalige Raketenstellung die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 19.08.1997 als Sondergebiet „Recycling“ dargestellt ist. Auf Grund einer Nachnutzung durch einen Motorsportclub und einen Hundesportverein wurden die, für diese Nutzungen erforderlichen Flächen zu einem Sondergebiet „Motorsport“ sowie zu einem Sondergebiet „Hundesport“ ausgewiesen. Andere Teile des Teilgeltungsbereiches II wurden zu Gunsten der Landwirtschaft zu Flächen für die Landwirtschaft geändert (siehe Abbildung 5).

Teilgeltungsbereich III

Der Teilgeltungsbereich III der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen betrifft das Plangebiet der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“. Im Rahmen dieser Änderung wurde die dargestellte Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ nach Nord-Nordwesten verlagert. Darüber hinaus wurde die Geometrie der Fläche verändert. Die Flächen des Plangebietes wurden zu landwirtschaftlichen Flächen geändert. (siehe Abbildung 5).

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 als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Ab der 1. FNP-Änderung befinden sich die Flächen des Plangebietes der 5. Planänderung vollständig auf, für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen des Flächennutzungsplanes.

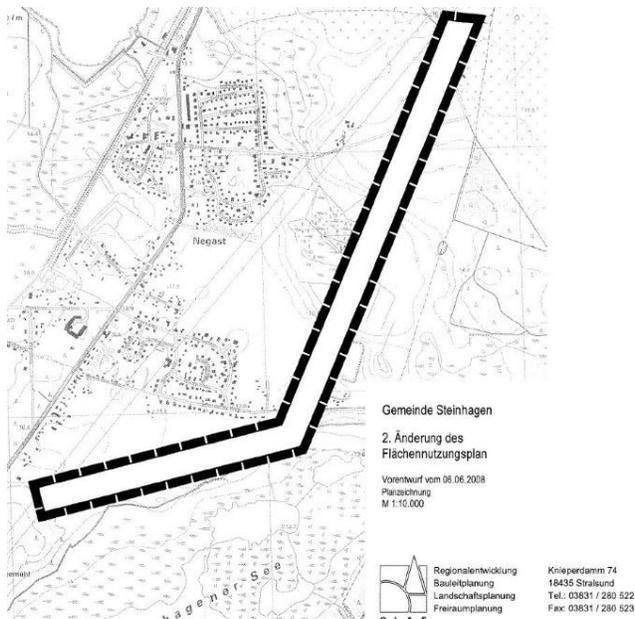


Abbildung 6: Geltungsbereich der 2. FNP-Änderung
(Quelle: Planzeichnung der 2. Planänderung, Amt Niepars)

M:\Projekte\VPP\222007_Texte\SP\Entwurf\Beg_FNP\Beg_FNP.docx

2. Änderung des Flächennutzungsplanes (nicht zur Rechtskraft geführt)

Versuche der Gemeinde Steinhagen eine 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2008 aufzustellen, sind gescheitert. Diese Planänderung wurde nie zur Rechtskraft geführt.

Der Geltungsbereich der 2. Planänderung umfasste eine ca. 27 ha große Fläche der 100 Meter breiten Vorzugstrasse einer neu zu bauenden 380 kV-Freileitung östlich und südlich des Ortsteiles Negast (siehe Abbildung 6). Bei den von der Trasse betroffenen Bereichen handelte es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen, Biotopflächen, Straßenflächen sowie den Standort eines

(ungenutzten) Wohnhauses im Außenbereich. Im Rahmen der Änderung sollte der Bereich als „Weißfläche“ dargestellt werden. Anlass der 2. Planänderung war es, vorausschauend für die vom Betreiber geplanten Veränderungen an seinem Leitungsnetz, die Absicherung durch die gemeindliche Planung vorzubereiten.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) vom 11.09.2009 umfasst folgende vier Änderungsbereiche:

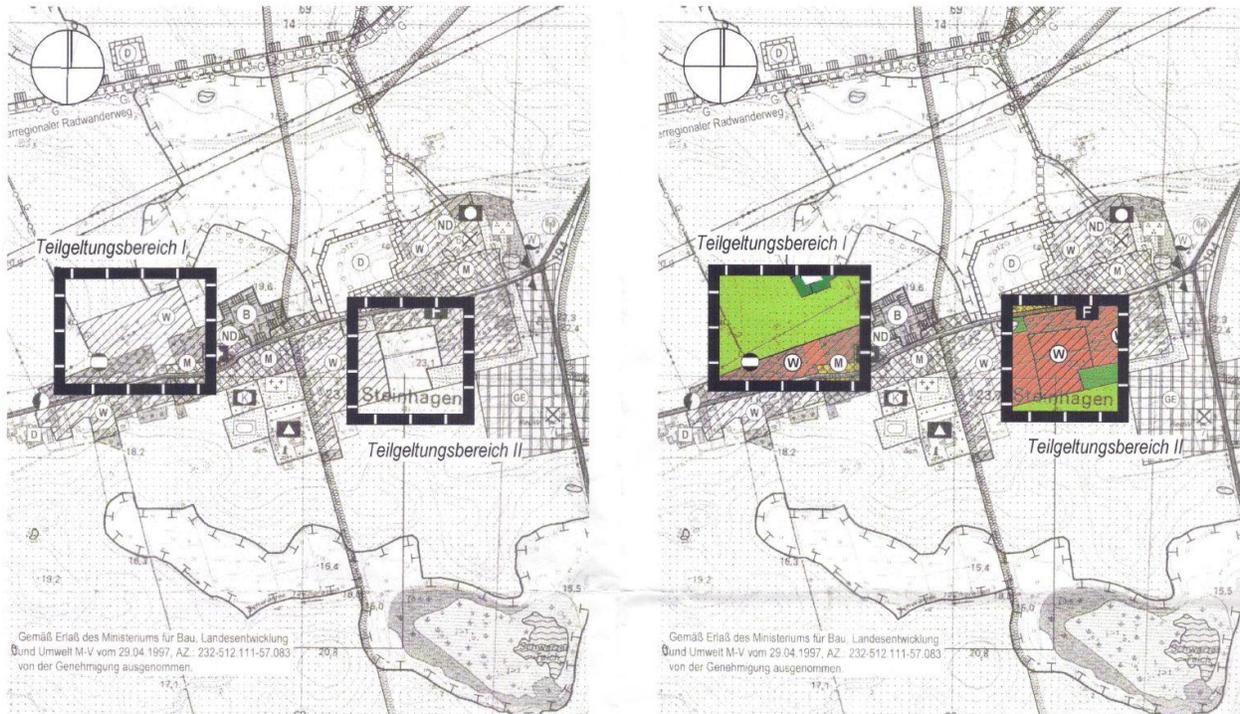


Abbildung 7: Teilungsbereiche I und II der 3. Änderung des FNP vom 11.09.2009 (Quelle: Auszug dem rechtskräftigen FNP sowie Planzeichnung der 3. Änderung (<https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste>))

Teilungsbereich I

Im Teilungsbereich I der 3. Planänderung wurde der Großteil der Wohnbaufläche nördlich der Dorfstraße zu einer landwirtschaftlichen Fläche umgewidmet. Lediglich ein kleiner Teilbereich der Wohnbaufläche blieb durch die Maßnahme unberührt. Durch diese Änderungsmaßnahme konnte eine Begradigung der Schnittstelle zwischen Wohnbauflächen und Landwirtschaftsflächen erreicht werden (siehe Abbildung 7). Aktuell wird der Großteil der Fläche des Teilungsbereiches I gemäß der Ausweisung der Flächennutzungsplanänderung landwirtschaftlich genutzt. Lediglich eine ca. 1 ha große Teilfläche wird nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern stellt ein Biotop dar.

Teilungsbereich II

Der Teilungsbereich II bezieht sich auf eine ca. 2,5 ha große Fläche im Ortsteil Steinhagen südlich der Dorfstraße, zwischen den Straßen „Am Schusterteich“ und „Straße der Jugend“. Diese Fläche wurde bei der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde gemäß Erlass

des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 29.04.1997, AZ.: 232-512.111-57.083 von der Genehmigung ausgenommen und als Weißfläche dargestellt (siehe Abbildung 7).

Im Rahmen der 3. Flächennutzungsplanänderung wurde die weiße Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Durch diese Planänderungsmaßnahme wurden planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen um durch neue Wohnbebauung eine Baulückenschließung zu ermöglichen sowie eine Arrondierung der Ortslage zu erreichen.

Aktuell befindet sich der Bebauungsplan Nr. 24 „Wohnen am Schusterteich_2.BA“ der Gemeinde Steinhagen in Aufstellung. Dieser liegt innerhalb des Teilgeltungsbereiches II der 3. Flächennutzungsplanänderung. Der Bebauungsplan Nr. 24 sieht eine standortgerechte Bebauung mit Einzelhäusern vor, die sich stadtstrukturell in die umliegende Bebauung einfügen und der Nachfrage nach Wohnen in der Gemeinde Steinhagen sowie im gesamten Stadt-Umland-Raum Stralsund gerecht werden sollen. Somit entspricht die aktuelle bauliche Entwicklung an diesem Standort den Zielen der Flächennutzungsplanung der Gemeinde.

Teilgeltungsbereich III

Der Teilgeltungsbereich III umfasst einen kleinen Teilbereich der großen landwirtschaftlichen Flächen im Westen des Gemeindegebietes. Hier wurde ein Stück der landwirtschaftlichen Fläche zu einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Erdholländerwindmühle“ gemäß § 11 Absatz (1) BauNVO geändert (siehe Abbildung 8).



Abbildung 8: Teilgeltungsbereiche III und IV der 3. Änderung des FNP vom 11.09.2009 (Quelle: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP sowie Planzeichnung der 3. Änderung (<https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste>))

Teilgeltungsbereich IV

Der Teilgeltungsbereich IV befindet sich im Westen des Gemeindegebietes, ca. 500 – 1.000 Meter östlich des Teilgeltungsbereiches III, südlich an der Dorfstraße und umfasst eine landwirtschaftliche Fläche, die zu Gunsten der bereits bestehenden Wohnbebauung entlang der Dorfstraße, zu einer Wohnbaufläche umgewidmet worden ist (siehe Abbildung 8). Durch diese Maßnahme konnte eine Vergrößerung des bebauten Ortsteils Steinhagen auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung rechtlich sichergestellt und planerisch dargestellt werden.

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen umfasst eine Fläche im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebietes, zwischen der Bundesstraße B 194 und dem Borgwallsee. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche mit einer Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes versehen.

Im Rahmen der 4. Planänderung wurden ca. 20 % der Fläche im Nordosten des Geltungsbereiches als Sondergebiet „Tourismusinformativ- und Naturschutzstützpunkt Fischereiwiese“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Andere Bereiche wurden zu einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiesenfläche“ geändert.

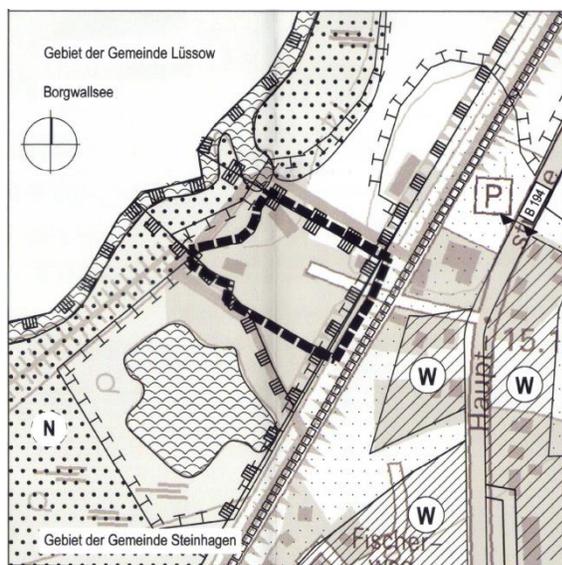


Abbildung 9: Auszug aus dem wirksamen FNP
(Quelle: <https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste>)

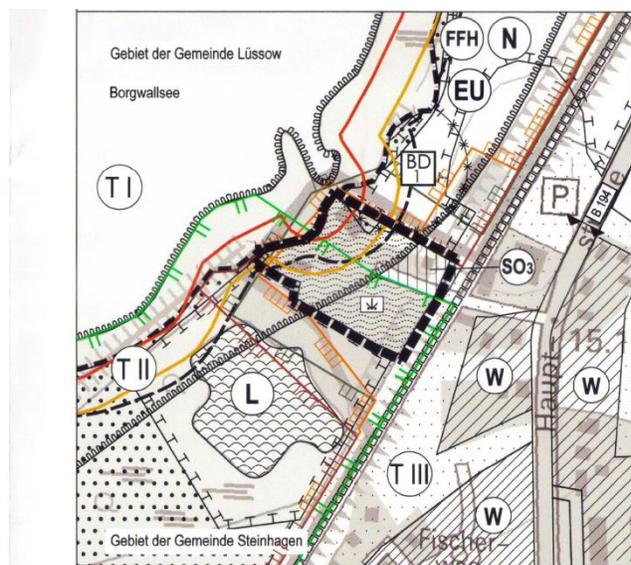


Abbildung 10: Planzeichnung der 4. Änderung des FNP
(Quelle: <https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste>)

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der positiven sowie der Nachfrage gerechten Wohnbauentwicklung der Ortslage Negast und der gesamten Gemeinde sowie der Hansestadt Stralsund als auch aller anderen Stadt-Umland-Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes der Hansestadt. Mit dieser Planänderung werden durch Ausweisung von Wohnbauflächen (siehe Abbildung 11) planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen um eine gesteuerte und zielgerichtete Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde sicherzustellen.

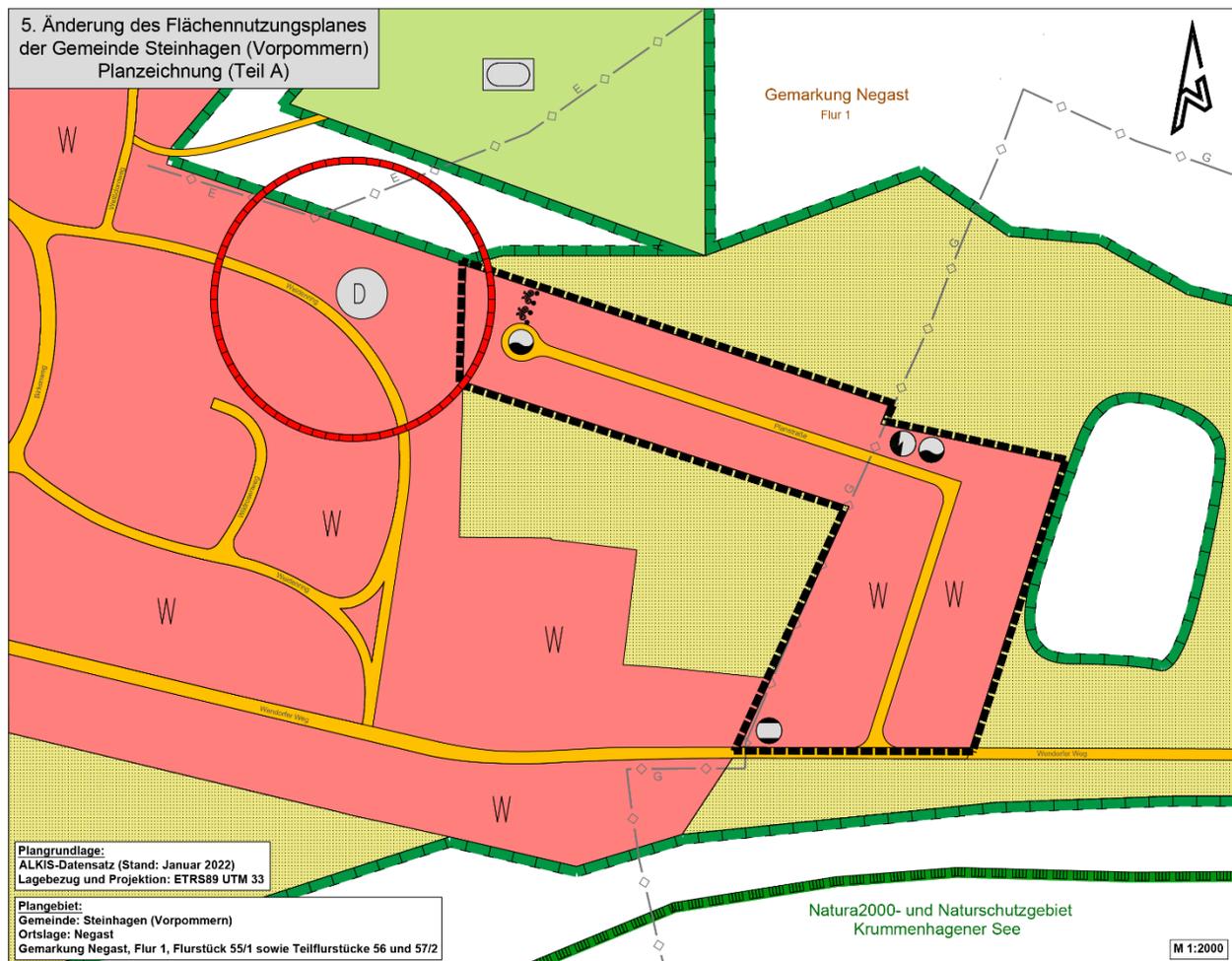


Abbildung 11: Planzeichnung (Teil A) der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen
(Quelle: IPO, basierend auf ALKIS-Datensatz vom Januar 2022 sowie dem Flächennutzungsplan vom 13.08.1997 als auch der 1. Änderung des FNP vom 13.04.2005)

9. Bisherige Entwicklung, derzeitige Situation und prognostizierte Entwicklung

6.2. 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 der Ausweisung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Lediglich eine

ca. 0,4 ha große Fläche im nordwestlichen Bereich des Plangebietes stellt de facto eine Ruderalfläche dar, die nicht sinnvoll genutzt wird. Durch die bauleitplanerische Maßnahme kann dieser Fläche eine sinnvolle Nutzung zugeführt werden.

6.2 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

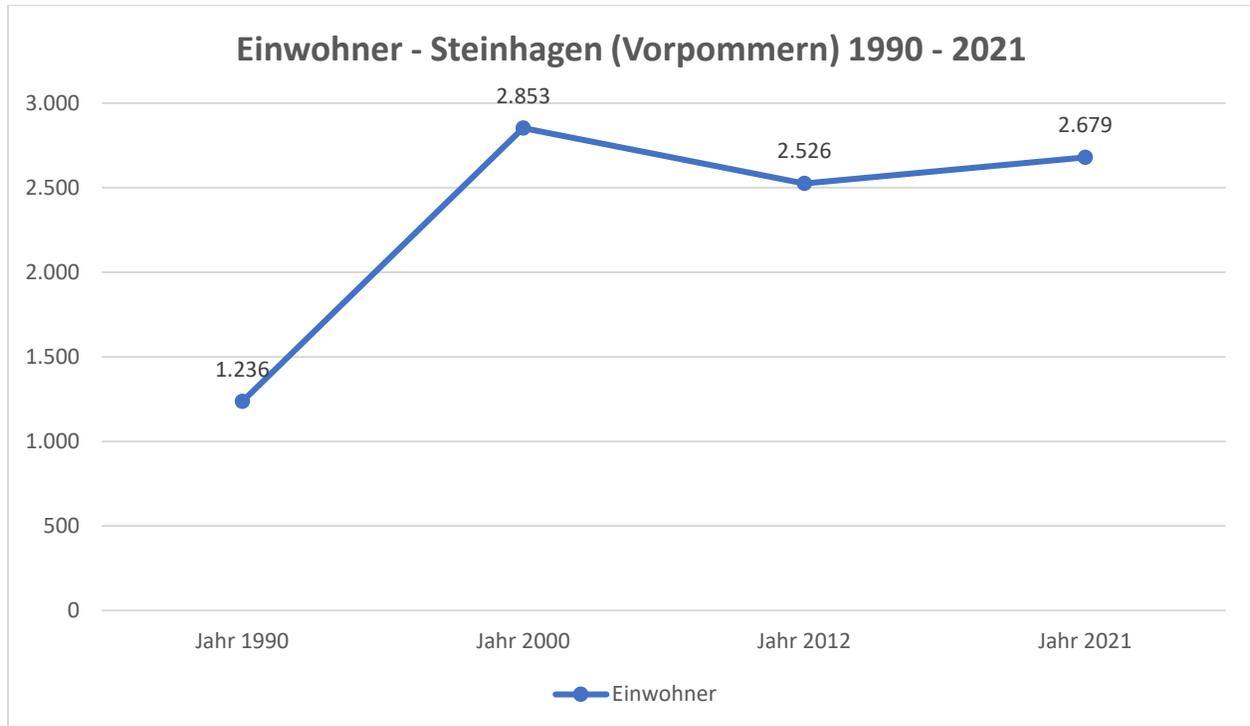


Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Steinhagen im Zeitraum zwischen 1990 und 2021
(eigene Darstellung durch IPO; Quelle: offizielle Statistik des Landesamtes für innere Verwaltung M-V)

Auf Grund der günstigen Lage im südlichen Stadt-Umland-Raum 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 30 Jahre hat sich die Einwohnerzahl mehr als verdoppelt. Während die Einwohnerzahl im Jahr 1990 bei 1.236 Einwohnern lag, zählte die Gemeinde im Jahr 2021 rund 2.680 Einwohner (siehe Abbildung 12). Diese stark progressive Entwicklung macht die Gemeinde Steinhagen zu einer der dynamischsten Gemeinden des Landes Mecklenburg-Vorpommern und unterstreicht das Erfordernis der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zu Gunsten der steigenden Wohnbauflächenentwicklung.

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 ca. 2.850 Einwohner angestiegen ist (siehe Abbildung 6). 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 9 Jahre (2012 – 2021) 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 153 auf insgesamt 2.679 Einwohner an (siehe Abbildung 13). Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von etwa 6 % innerhalb der letzten 9 Jahre im Verhältnis zum Einwohnerbestand von 2012.

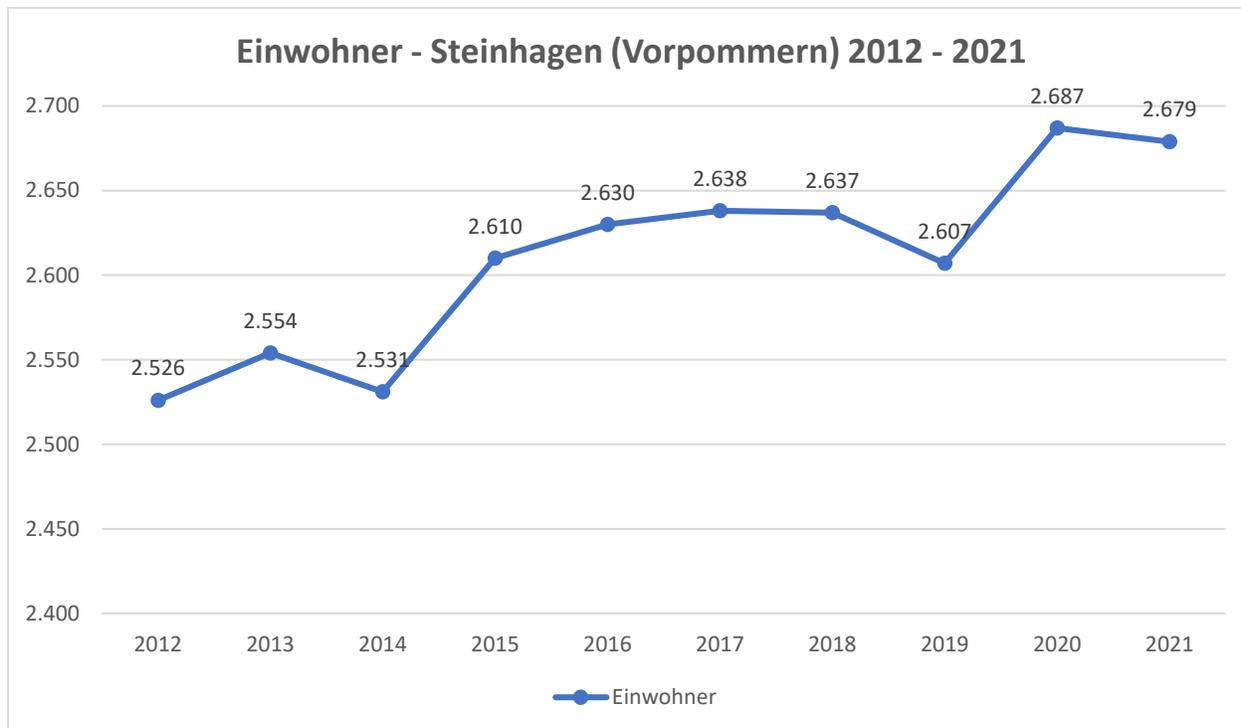


Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Steinhagen im Zeitraum zwischen 2010 und 2021
(eigene Darstellung durch IPO; Quelle: offizielle Statistik des Landesamtes für innere Verwaltung M-V)

6.2. 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 2022 herangezogen und ausgewertet. Es wurde geprüft ob die Bauvorhaben umgesetzt worden sind und die zwei nachfolgenden Tabellen angefertigt.

Umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen im Zeitraum von 2012 – 2020 auf Grundlage eingereicherter Bauanträge						
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

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen – Begründung zum Entwurf

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
					Gesamt: 71 WE	

Tabelle 1: Umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen zwischen 2012 und 2020

(Eigene Darstellung durch IPO, Quelle: Amt Niepars, <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Nicht umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen im Zeitraum von 2014 – 2022 auf Grundlage eingereicherter Bauanträge						
If. 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	Krummenhagen	2	8/2	Einfamilienhaus	1 WE	2016
4	Seemühl	1	163/9	Einfamilienhaus	1 WE	2017
5	Negast	1	44/92	Mehrfamilienhaus	4 WE	2021
6	Negast	1	44/92	Zweifamilienhaus	2 WE	2021
7	Negast	1	63/92	Einfamilienhaus	1 WE	2021
8	Negast	1	63/93	Einfamilienhaus	1 WE	2021
9	Negast	1	63/94	Doppelhaus	2 WE	2021
10	Steinhagen	1	80/13	Einfamilienhaus	1 WE	2021
11	Negast	1	72/46	Einfamilienhaus	1 WE	2022
					Gesamt: 16 WE	

Tabelle 2: Nicht umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen zwischen 2014 und 2022
(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 Doppel- und Mehrfamilienhäuser gebaut. Während sich die Anzahl der Wohnbauanträge auf 49 beläuft, wurden auf Grund vereinzelt vorkommender Doppel- und Mehrfamilienhäuser im Zeitraum zwischen 2012 und 2022 insgesamt 71 Wohneinheiten geschaffen. Somit haben die 71 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 16 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. Einerseits wurden die Bauanträge im betrachteten Zeitraum der vergangenen Jahre eingereicht, andererseits wurden diese noch nicht umgesetzt. Aus diesem Grund ist es schwierig diese Bauvorhaben zur Deckung des Bedarfs der vergangenen Jahre oder der Deckung des Bedarfs der kommenden Jahre zuzuordnen. Tatsache ist, dass die noch zu schaffenden 16 Wohneinheiten zur Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde beitragen, vorausgesetzt diese werden realisiert.

6.3. Bedarfsermittlung / Entwicklungsprognose

Wenn davon ausgegangen wird, dass die positive Entwicklungstendenz hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 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 zum Jahr 2030 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 zehn Jahren ein Bedarf von ungefähr **53 neu zu errichtenden Wohneinheiten** auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Steinhagen.

Beim Vergleich des prognostizierten Bedarfs nach Wohnraum (53 Wohneinheiten) mit den dargestellten 71 Wohneinheiten in der Tabelle 1 lässt sich auf Grund des auf die langen Zeiträume betrachteten unwesentlichen Unterschieds von 18 Wohneinheiten eine Übereinstimmung erkennen. Die 71 geschaffenen Wohneinheiten spiegeln die positive Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren wider. Auf Grund der Annahme, dass sich die Bevölkerungszahl weiterhin mit ungefähr gleichbleibender positiver Tendenz entwickeln wird, unterstreicht das Ergebnis der Tabelle 1 das Erfordernis im kommenden Jahrzehnt mindestens die in der Bedarfsprognose ermittelten 53 Wohneinheiten zu realisieren.

Der sich in Aufstellung befindende Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ sieht für das Plangebiet der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Errichtung von insgesamt **41** Wohneinheiten in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern vor und würde somit ungefähr 75 % des prognostizierten Eigenbedarfs nach Wohnungen für das nächste Jahrzehnt abdecken.

6.4. 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 mit 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- oder 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.

6.5. In Aufstellung befindende Bebauungspläne

Abgesehen vom Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 24 „Wohnen am Schusterteich_2.BA“ der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) in Aufstellung. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 24 befindet sich 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. 24 soll Baurecht für die Errichtung von ca. 22 Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern geschaffen werden. Es ist davon auszugehen, dass die geplanten **22 Wohneinheiten** schon in den kommenden Jahren zur Deckung des Wohnbedarfes beitragen werden.

6.6. Vorhandene Bauflächen / Planungsalternativen / Innenentwicklungspotentiale

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Steinhagen sind in einigen Bereichen Wohnbauflächen dargestellt, die nicht gemäß der Darstellung des FNP genutzt werden, sich für eine potentielle Wohnbebauung eignen würden und somit als Planungsalternativen oder ergänzende Wohnbaumaßnahmen zur 5. Änderung des FNP i. V. m. dem B-Plan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ betrachtet werden können.

Planungsalternative I

Eine alternative Wohnbauentwicklung auf bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen ist im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 112/3 der Flur 1, Gemarkung Negast möglich (siehe Abbildung 8 und 9). Die Fläche umfasst ca. 0,9 ha und wird landwirtschaftlich genutzt.

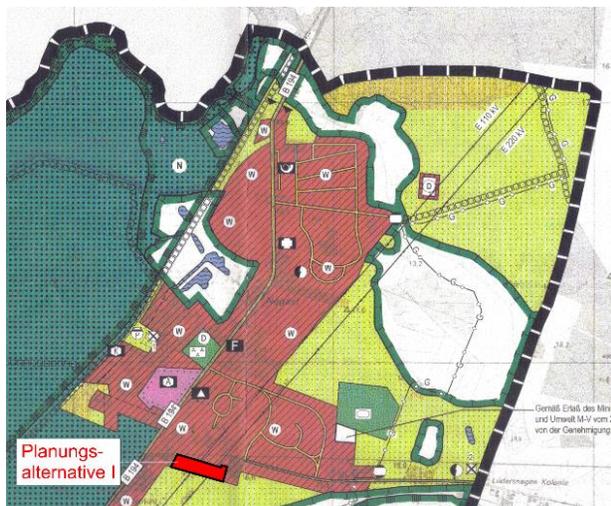


Abbildung 8: Verortung der Planungsalternative I im Flächennutzungsplan der Gemeinde (Quelle: Eigene Darstellung durch IPO, Hintergrund: Auszug aus der Erstaufstellung des FNP vom 25.04.2003)

Um hier eine Wohnbauentwicklung zu ermöglichen, müsste die Erschließung geklärt werden. Der genannte Bereich befindet sich in zweiter Reihe, südlich des Wendorfer Wegs (außerhalb der Ortsteilgrenze) sowie östlich der Bundesstraße B194 (Hauptstraße) und ist an keine der beiden Verkehrsstraßen angebunden. Es ist anzunehmen, dass die Gemeinde hier ursprünglich eine Bebauung in zweiter Reihe oder Wohngrundstücke mit einem länglichen Zuschnitt und großer Fläche vorgesehen hat. Eine derartige Planung wurde bisher nicht umgesetzt, so dass die Entstehung dieser landwirtschaftlich genutzten Wohnbaufläche zustande gekommen ist.

Der Großteil der nördlich angrenzenden Grundstücke ist mit Wohnhäusern versehen. Die Flurstücke 104/77 und 104/78 sind bereits bebaut (Luftbild nicht aktuell). Das Flurstück 104/76 dient der Unterbringung eines Mastes der in Südwest – Nordost-Richtung verlaufenden Hochspannungsleitung (siehe gelbe Linie in Abbildung 9) und wird deswegen vermutlich nicht mit einem Wohnhaus bebaut werden.

Auf Grund der aktuellen Nutzung der nördlich angrenzenden Grundstücke müsste geklärt werden, über welches der angrenzenden und bereits genutzten Grundstücke die Erschließung sichergestellt werden könnte.

Das Flurstück auf dem sich der Hochspannungsmast befindet, misst eine Flächengröße von ca. 1.050 m² und verfügt grundsätzlich über ausreichende Flächenreserven um hier zusätzlich zur Nutzung als Standort für einen Leitungsmast, eine Erschließung der südlich des Grundstücks liegenden Wohnbaufläche zu ermöglichen. Allerdings müssten dafür die Absichten des Grundstückseigentümers mit den Absichten und Planungen der Gemeinde abgestimmt werden. Im Falle der Zustimmung des Eigentümers eine Teilfläche seines Grundstücks für die Erschließung der Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen, könnte hier eine Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Wohnbaufläche ermöglicht werden.



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

Eine andere alternative Möglichkeit der Erschließung der Wohnbaufläche könnte über das nordöstlich an die Wohnbaufläche angrenzende Flurstück 104/74 umgesetzt werden. Dieses Flurstück wird bereits zur Erschließung der Wohngrundstücke in zweiter Reihe genutzt. Allerdings wird die Erschließung über das Flurstück 104/74 kritisch gesehen, da auf Grund der geringen Breite des Grundstücks von lediglich ca. 3 – 4 m hier kein Zweibahnverkehrssystem intergriert werden kann. Das bedeutet, dass im Falle der Nutzung dieses Flurstück für die Erschließung der

Wohnbaufläche für den Zielverkehr, trotzdem das Grundstück mit dem Leitungsmast herangezogen werden müsste, um dem Quellverkehr ein Herausfahren aus dem potentiellen Wohngebiet zu ermöglichen.

Auf Grund der geringen Größe und des länglichen Zuschnittes der Wohnbaufläche ist fraglich ob eine vom Flächenverbrauch, im Verhältnis zur Wohnbaufläche betrachtet, effiziente Erschließung möglich ist. Für eine effiziente Erschließung müsste die Wohnbaufläche nach Süden erweitert werden, um mit einem ähnlichen Flächenverbrauch für die Erschließung, mehr Wohnbauflächen bzw. Wohngrundstücke erschließen zu können.

Das Gebiet muss über das Flurstück 104/76 neu erschlossen werden. Eine Ringerschließung durch beidseitige Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz ist auf Grund bebauter Grundstücke an der Hauptstraße nicht möglich. Für eine effiziente und flächensparende Erschließung müsste die Wohnbaufläche nach Süden erweitert werden, in dem landwirtschaftliche Flächen zu Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes geändert werden. Auf Grund der ungünstigen Voraussetzungen für eine effiziente Erschließung, ist die Wahl des B-Plan-Standortes Nr. 23 für eine Wohnbauentwicklung wesentlich sinnvoller. Trotz der vielen Nachteile könnte die Fläche für eine Wohnbauflächenentwicklung genutzt werden, um den Bedarf nach Wohnraum als Ergänzung zum B-Plan Nr. 23, der in Verbindung mit der 5. Änderung des FNP aufgestellt wird, mit abzudecken. In Anlehnung an die Nachbarbebauung könnten hier schätzungsweise bis zu **sieben Wohneinheiten** in Form von Einfamilienhäusern entstehen.

Planungsalternative II

Eine weitere 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 ausgewiesen. Wohngebäude sind gemäß § 6 BauNVO in Mischgebieten zulässig.

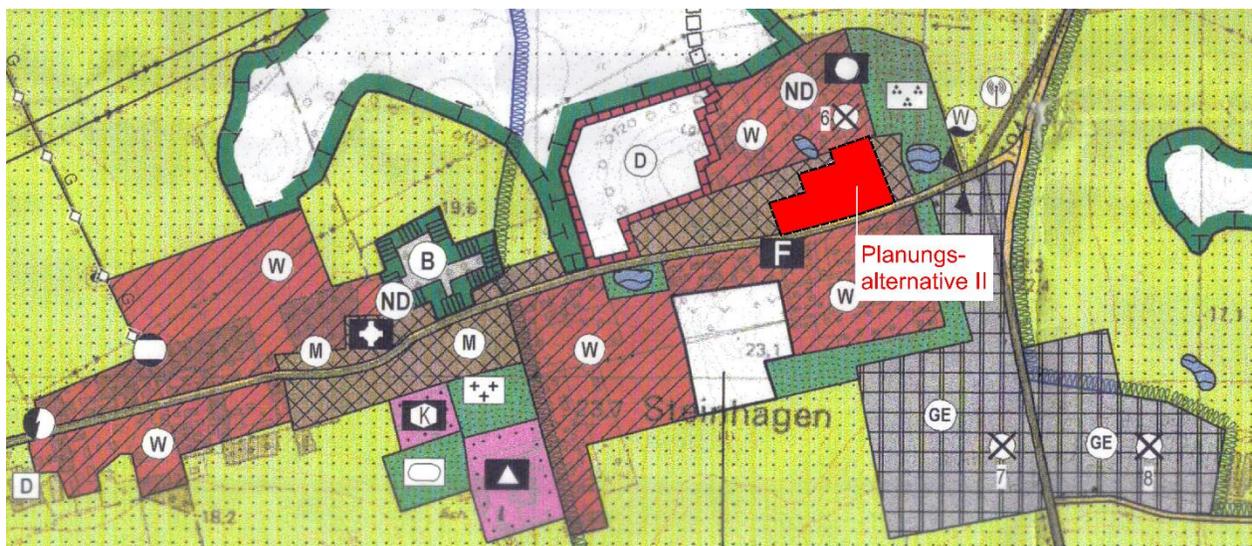


Abbildung 10: Verortung der Planungsalternative II im Flächennutzungsplan der Gemeinde

(Quelle: Eigene Darstellung durch IPO, Hintergrund: Auszug aus der Erstaufstellung des FNP vom 13.08.1997)

M:\Projekte\VPP\222007_Texte\SP\Entwurf\Beg_FNP\Beg_FNP.docx

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. Ob hier seit der Ertaufstellung des FNP eine sinnvolle Nutzung stattgefunden hat, ist unklar, aber Fakt ist, dass die Fläche aktuell nicht genutzt wird und über das Potential verfügt, 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 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 11: Nicht genutzte Mischbaufläche im Ortsteil Steinhagen als mögliche Planungsalternative
(Quelle: Eigene Darstellung durch IPO, Hintergrund: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Auf Grund der Lage an der Dorfstraße, welche die am stärksten frequentierte Verkehrsstraße im Ortsteil Steinhagen darstellt, eignet sich das Plangebiet des B-Planes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ i. V. m. der 5. Änderung des FNP für die Erreichung der angestrebten Planungsziele besser, da auf der Mischbaufläche viele der Wohnhäuser direkt an der Dorfstraße realisiert werden müssten, was bedeuten würde, dass die Schaffung eines Wohnquartiers mit Aufenthaltsqualität in allen Verkehrsflächen, die das Quartier erschließen, nicht möglich wäre. Das Plangebiet

des B-Planes Nr. 23 eignet sich dagegen ideal für die Umsetzung eines Wohnquartiers mit Aufenthaltsqualität in den Verkehrsflächen, die als verkehrsberuhigte Zone festgelegt, als Mischverkehrsflächen hergestellt und als Spielstraßen genutzt werden sollen. Die Dorfstraße ist auf Grund einer höheren Geschwindigkeitsbegrenzung sowie der Tatsache, dass es sich um eine Hauptverkehrsstraße handelt, nicht für die Umwidmung zu einem verkehrsberuhigten Bereich mit der Nutzung als Spielstraße geeignet.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich die Fläche grundsätzlich gut für eine Bauflächenentwicklung eignet. Auf Grund der Empfehlung des Flächennutzungsplanes hier eine Mischnutzung umzusetzen (dargestellte Mischbaufläche im FNP) eignet sich die Fläche gut für die Errichtung von Wohnhäusern sowie für die Ansiedlung von anderen Nutzungsformen wie zum Beispiel der Versorgung dienende Läden, Arztpraxen, Pflegeeinrichtungen und ähnliches. Auf Grund der günstigen Lage an einer Hauptstraße sowie dem Willen der Gemeinde hier in Zukunft eine Entwicklung zu realisieren, 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.

Allerdings erfüllt der Bereich auf Grund der Lage an der Dorfstraße nicht alle Voraussetzungen, um die mit der 5. Änderung des FNP i. V. m. dem B-Plan Nr. 23 angestrebten Planungsziele zu erreichen, in diesem Fall das Ziel Aufenthaltsqualität in allen das Gebiet erschließenden Verkehrsflächen zu schaffen. Da die Fläche dennoch einen gut geeigneten Standort für eine Wohnbebauung darstellt, kann die Fläche als Ergänzung zum B-Plan Nr. 23 für eine Wohnbebauung zur Deckung des Bedarfs nach Wohnraum in den nächsten Jahren genutzt werden. In Anlehnung an die bestehende Nachbarbebauung können hier schätzungsweise 13 Wohneinheiten entstehen. Auf Grund des Erfordernisses auf einer Mischbaufläche mehrere unterschiedliche Nutzungen anzusiedeln, wird die Schätzung zu der Anzahl der in diesem Bereich möglichen Anzahl an Wohneinheiten pauschal mit **zehn Wohneinheiten** angesetzt.

Nördlich der o. g. Mischbaufläche befindet sich eine im FNP dargestellte Wohnbaufläche. Auf dieser Wohnbaufläche kann zum aktuellen Zeitpunkt noch keine neue Wohnbauflächenentwicklung stattfinden, da die Grundstücke bereits zum Teil bebaut sind. Es handelt sich um eine sehr aufgelockerte Bebauung mit geringer Bebauungsdichte. Für eine Wohnbauflächenentwicklung auf der o. g. Wohnbaufläche müssten die Absichten der Nutzer der Grundstücke mit den Planungen der Gemeinde abgestimmt und nicht bebaute Flurstücke / Teilflurstücke für eine Bebauung freigegeben werden. Gegebenenfalls könnten Flurstücke geteilt und mit einer weiteren Bebauung versehen werden, wodurch eine Maßnahme der Nachverdichtung umgesetzt werden könnte. Hierfür müssten die Eigentumsverhältnisse sowie die Absichten der Nutzer der Grundstücke auf der Wohnbaufläche geklärt werden. Darüber hinaus ist im Falle einer Wohnbauflächenentwicklung auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche der Bereich der gemäß den Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet (kontaminierter Boden) ist sowie der Bereich der im FNP mit dem Planzeichen „ND“ (Naturdenkmal) versehen ist, bei einer neuen Planung zu berücksichtigen.

Auf Grund der bestehenden Bebauung sowie der Eigentumsverhältnisse über die betroffenen Grundstücke sollte die Wohnbaufläche nicht als Planungsalternative zur 5. Änderung des FNP i. V. m. B-Plan Nr. 23, sondern eher als potentielle Fläche für eine mögliche Wohnbauflächenentwicklung der Zukunft betrachtet werden. Da der Wille der Gemeinde besteht, die o. g. Mischbaufläche an der Dorfstraße zu entwickeln, ist davon auszugehen, dass die Bauflächenentwicklung früher oder später auch die nördlich der Mischbaufläche gelegene Wohnbaufläche erreichen wird.

Planungsalternative III

Eine weitere Planungsalternative besteht im Ortsteil Negast, im Bereich zwischen dem Haselbogen und der Hauptstraße, östlich des im Punkt 7.4 bereits genannten Bebauungsplanes Nr. 19 „Haselbogen“, auf den Flurstücken 74/7 und 74/8 der Flur 1, Gemarkung Negast (siehe Abb. 18).

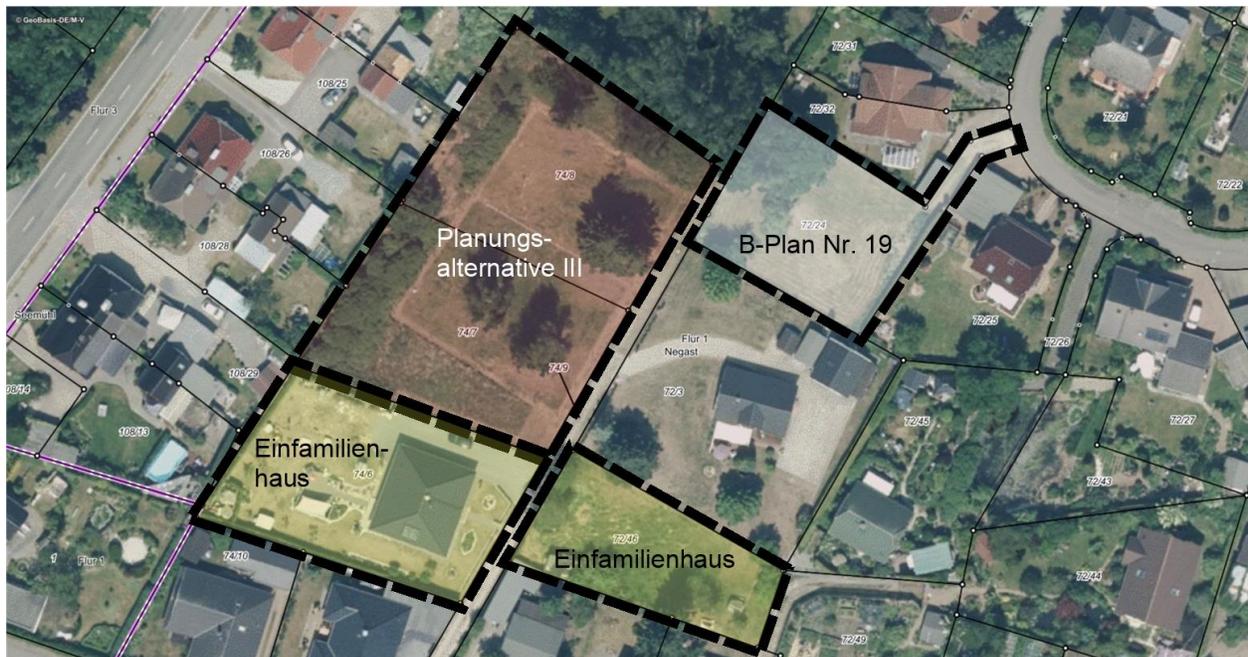


Abbildung 18: Nicht genutzte Wohnbaufläche als Planungsalternative, B-Plan Nr. 19 „Haselbogen“, umgesetztes Wohnbauvorhaben aus Tabelle 1 sowie nicht umgesetztes Wohnbauvorhaben aus Tabelle 2
(Quelle: eigene Darstellung durch IPO; Hintergrund: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Die o. g. Grundstücke befinden auf im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und werden aktuell nicht genutzt. Auf Grund der Lage in einem Wohngebiet, einer gesicherten Erschließung über das Flurstück 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 können. Auf Grund der vergleichsweise kleinen Flächengröße im Vergleich zum Geltungsbereich der 5. Planänderung kann die Entwicklung dieser Wohnbaufläche weniger als Alternative, sondern lediglich als kleine Ergänzung betrachtet werden.

Zusätzlich zu der Planungsalternative III und dem B-Plan Nr. 19 „Haselbogen“ sind in der Abbildung 18 eines in Tabelle 1 unter der laufenden Nummer 14 dargestelltes realisiertes Wohnbauvorhaben (Flurstück 74/6) sowie ein in Tabelle 2 unter der laufenden Nummer 11 dargestelltes noch nicht umgesetztes Wohnbauvorhaben (Flurstück 72/46) abgebildet (siehe Bereiche mit Bezeichnung „Einfamilienhaus“ in Abbildung 18).

Planungsalternative IV

Eine andere alternative Wohnbauflächenentwicklung ist auf den landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Plangebietes ebenfalls möglich. Eine potentielle Erweiterung des geplanten Wohngebietes nach Norden auf die Flurstücke 56 und 57/2 wurde bei der Planung auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ bereits berücksichtigt. Auf Grund der Voraussetzung das geplante Wohngebiet an den Wendorfer Weg anzubinden, ist es am sinnvollsten eine Wohnbauflächenentwicklung vom Wendorfer Weg in Richtung Norden zu planen und die umzusetzenden Wohngebäude nordwärts zu errichten. Deswegen eignen sich die Flächen des Plangebietes der 5. FNP-Änderung besser als die großen Flächen des Flurstücks 56. Die Flächen für die potentielle Nordwärtserweiterung sind ebenfalls Teil der landwirtschaftlichen Flächen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen und müssten im Falle einer Erweiterung des Wohngebietes zu Wohnbauflächen geändert werden.

Planungsalternative V

Auf Grund großer Reserven an landwirtschaftlichen Flächen um den Ortsteil Negast herum besteht auch die Möglichkeit ein neues Wohngebiet im nordöstlichsten Randbereich des Gemeindegebietes entlang bzw. nördlich und/oder südlich des Schmiedeweges auf den Flurstücken 31/3, 34, 41 und 42/2 zu errichten. Die Flächensituation gleicht den Umständen der 5. Änderung des FNP. Hier müssten landwirtschaftliche Flächen zu Wohnbauflächen geändert werden. Allerdings besteht in diesem Bereich die Problematik, dass auf Grund bestehender Flächen am nordöstlichen Rand der Ortslage Negast, die im FNP mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft versehen sind, eine Arrondierung der Ortslage zu einem zusammenhängenden bebauten Ortsteil durch Schaffung neuer Wohngebiete entlang des Schmiedeweges nicht möglich sein wird. Im Falle der Errichtung eines Wohngebietes entlang des Schmiedeweges würde die umgrenzte Fläche die Wohnbaufläche zerschneiden. Deswegen sowie auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse ist die Wahl des Standortes für das Plangebiet der 5. FNP-Änderung nördlich am Wendorfer Weg sinnvoller.

Außenbereichssatzung Krummenhagen

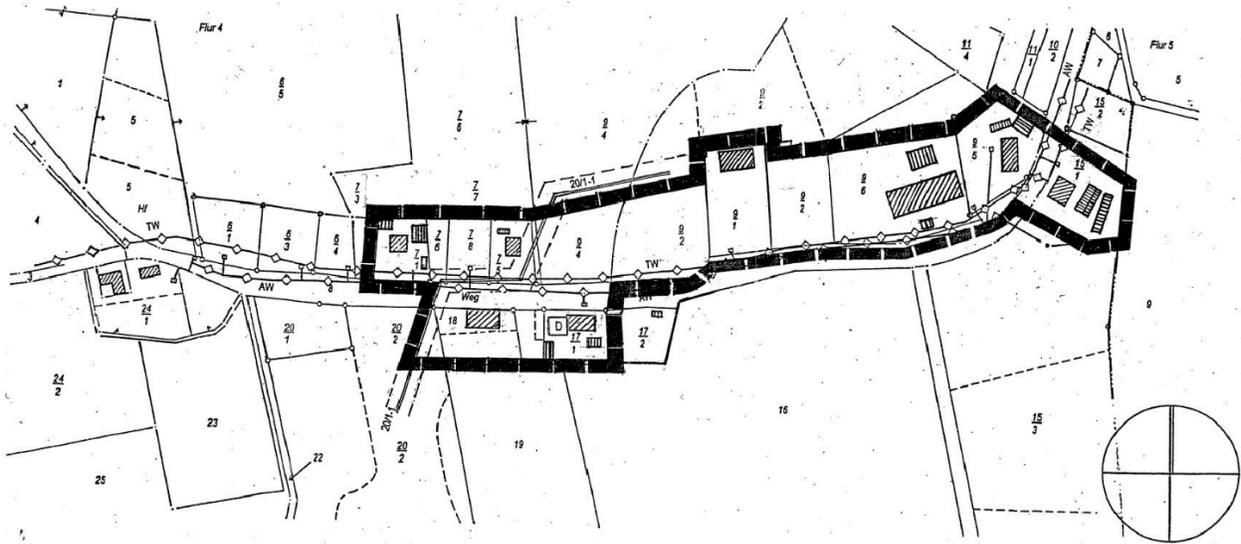


Abbildung 19: Außenbereichssatzung Krummenhagen – Planzeichnung

(Quelle: https://bauleitplaene-mv.de/download/130735358087_00000000_ABS_001_UP_000_0_R_G_000_5003.pdf)

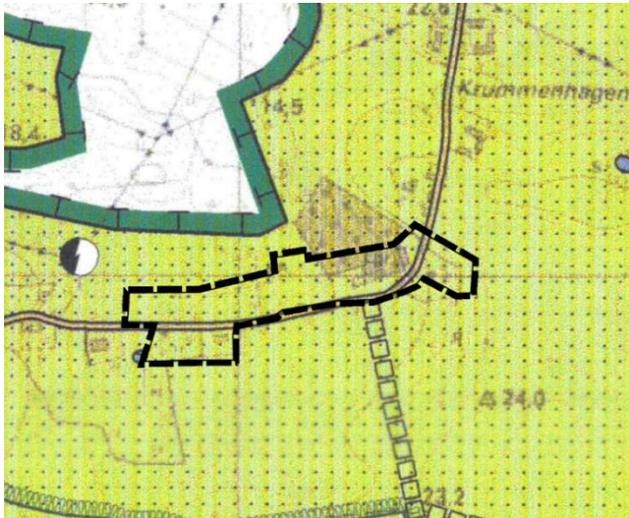


Abbildung 20: Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Krummenhagen auf den landwirtschaftlichen Flächen des FNP der Gemeinde Steinhagen (Quelle: eigene Darstellung durch IPO, Hintergrund: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP vom 19.08.1997)

Auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Steinhagen gilt im Ortsteil Krummenhagen seit dem 08.02.2005 die Außenbereichssatzung Krummenhagen (siehe Abbildung 19). Im Geltungsbereich dieser Satzung kann in den § 3 bezeichneten – im Sinne des § 35 Absatz (2) des Baugesetzbuches sonstigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder sie die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Außenbereichssatzung Krummenhagen ermöglicht somit die Errichtung von Wohnhäusern auf den landwirtschaftlichen Flächen des Flächennutzungsplanes. Auf Grund der Tatsache, dass sich der bebaute Ortsteil Krummenhagen vollständig

auf im FNP landwirtschaftlich dargestellten Flächen befindet (siehe Abbildung 20) ist die Außenbereichssatzung Krummenhagen eine sinnvolle Maßnahme, um eine Wohnbauentwicklung auch in diesem Ortsteil planungsrechtlich zu ermöglichen. Bei der Betrachtung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung mit einem Luftbild im Hintergrund (siehe Abbildung 21) ist zu erkennen, dass die meisten der sich im Geltungsbereich befindenden Grundstücke bereits mit einer sinnvollen Nutzung versehen und bebaut sind. Lediglich die Teilflurstücke 9/2 und 9/4 nördlich an der Krummenhagener Straße sind nicht bebaut und werden zum Teil nicht sinnvoll genutzt.

Auf Grund der Existenz des Gewässers 2. Ordnung – Graben 20/1-1 im Bereich der o. g. Flurstücke (siehe blaue Linie in Abbildung 21) wird die Bebaubarkeit erheblich eingeschränkt. Gemäß § 41 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) haben Gewässeranlieger alles zu unterlassen, was die Gewässerunterhaltung erschwert oder gar unmöglich macht. Die mit der Gewässerunterhaltung verbundenen gesetzlichen Nutzungseinschränkungen der genannten Flurstücke ermöglichen es nicht die Grundstücke für eine Wohnbebauung zu nutzen. Es ist anzunehmen, dass das bestehende Gewässer der Grund dafür ist, dass die Teilflurstücke bis jetzt noch nicht bebaut worden sind. Somit kann der beschriebene Bereich der Außenbereichssatzung Krummenhagen nicht als Planungsalternative angesehen werden.



Abbildung 21: Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Krummenhagen mit Luftbildhintergrund
(Quelle: eigene Darstellung durch IPO; Hintergrund: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

6.6. Zusammenfassung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) für eine Wohnbebauung potentiell geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Die Untersuchung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass zusammen mit dem sich in Aufstellung befindenden B-Plan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ nach seiner Aufstellung auf dem Gemeindegebiet potentiell geeignete Flächen für ca. **47 Wohneinheiten** zur Verfügung stehen werden. Bezugnehmend auf die Bedarfsprognose von ca. 53 neu zu schaffenden Wohneinheiten für das kommende Jahrzehnt ergibt sich rechnerisch, dass nach Realisierung der 47 Wohneinheiten auf den zur Verfügung stehenden Flächen ein Wohnraumeigenbedarf von lediglich **sechs Wohneinheiten** übrigbleiben wird.

Bei Berücksichtigung der in Tabelle 2 dargestellten noch nicht umgesetzten Wohnbauvorhaben würde sich die Anzahl der in den nächsten Jahren zu schaffenden Wohneinheiten auf 63 belaufen. Dies würde fast dem ähnlichen Wert aus Tabelle 1 (71 Wohneinheiten) entsprechen, was die gleichbleibende prognostizierte Bevölkerungsentwicklungstendenz noch deutlicher widerspiegelt. 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.

6.7. Abstimmung zur interkommunalen Wohnungsbauentwicklung

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) Stralsund. In den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume kann in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen werden, um den Bedarf der Umlandgemeinden sowie der Stadt des SUR mit abzudecken. 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. Bei einer Abweichung vom Eigenbedarf wäre gemäß dem Ziel 4.2 (3) LEP ein interkommunal abgestimmte strategische Planungsgrundlage erforderlich.

Aus diesem Grund hat zwischen der Gemeinde Steinhagen und dem Amt für Planung und Bau der Hansestadt Stralsund (Ansprechpartner Herr Dr. Frank-Bertolt Raith) am 26.04.2023 ein Abstimmungsgespräch stattgefunden. Die Hansestadt Stralsund befürwortet die B-Planmaßnahme Nr. 23 und würde jeden Bevölkerungszuzug in die Region begrüßen, da so die Entwicklung der Region gefördert und gestärkt werden kann. Im Rahmen des Gesprächs wurde eine interkommunale Abstimmung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass sowie die Gemeinde Steinhagen als auch die Hansestadt Stralsund die Region durch diese bauleitplanerische Maßnahme und auch andere entwicklungsfördernde Maßnahmen stärken und entwickeln wollen.

Die Hansestadt Stralsund teilte mit, dass neben der Wohnbauentwicklung auch weitere Vernetzungen berücksichtigt werden sollen, wie beispielsweise die Verbesserung der öffentlichen Verkehrsverbindungen. Diese sind zwar nicht Bestandteil des vorliegenden B-Plans, die grundsätzlichen Wegeverbindungen sind jedoch daraufhin abgestimmt.

6.8. Landwirtschaftliche Fläche in Insellage

Südlich und westlich des Plangebietes befindet sich eine im Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche Fläche. Die Fläche wird nur zum Teil gemäß den Darstellungen im FNP auch landwirtschaftlich genutzt. Während die Flurstücke 58/1 und 59/5 fast vollständig landwirtschaftlich genutzt werden, wurden die Flurstücke 62/4 – 62/7 den Wohnhäusern und deren Wohngrundstücken auf den Flurstücken 70/16 – 70/19 zugeordnet und somit mit einer Wohnnutzung versehen und bebaut worden. Den südlichen Teilbereich des Flurstücks 61/1 stellt eine ungenutzte Ruderalfläche dar (siehe Abbildung 22).

Durch die Änderung der landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangebietes zu Wohnbauflächen entsteht für die o. g. landwirtschaftliche Fläche eine Insellage, da diese nach der FNP-Änderung vollständig von Wohnbauflächen umgeben sein wird. Die landwirtschaftliche Fläche wird nach Umsetzung der 5. Planänderung weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können, da die Erreichbarkeit über die Flurstücke 62/9 und 62/10, das Flurstück 60 sowie die Flurstücke 87 und 56 erhalten bleibt.

Auf Grund der günstigen und attraktiven Lage im Stadt-Umland-Raum Stralsund, der Lage innerhalb der Wohngebiete sowie der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde als auch dem gemeinsamen Willen der Gemeinde Steinhagen und der Hansestadt Stralsund die Region gemeinsam weiterzuentwickeln, ist davon auszugehen, dass auch hier irgendwann eine Wohnbebauung als vollständige Arrondierung der Ortslage entstehen wird.

Auf Grund bestehender Eigentumsverhältnisse über die betroffenen Grundstücke und der Tatsache, dass seitens der Eigentümer der Grundstücke keine Äußerungen zu deren Planungsabsichten hinsichtlich der zukünftigen Nutzung der Flächen getroffen wurden, wurde von der Aufnahme der Flächen in den Geltungsbereich der 5. FNP-Änderung und Änderung zu Wohnbauflächen abgesehen. So kann die landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen nach Umsetzung der 5. Planänderung auf Ebene des Flächennutzungsplanes weiterhin gewährleistet bleiben.



Abbildung 22: Landwirtschaftliche Fläche mit Insellage (orange umrandet) (Quelle: IPO; basierend auf GeoBasis-DE/M-V 2022)

6.8. Fazit

Der Standort der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen eignet sich von den in diesem Kapitel beschriebenen Planungsalternativen am optimalsten zur Entwicklung von Wohnbauflächen und somit zur Errichtung eines Wohngebietes. Die Flurstücke liegen in guter Erreichbarkeit über den Wendorfer Weg und mit der Lage in 500 – 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. Darüber hinaus kann durch die Umsetzung der Maßnahme eine Arrondierung der Ortslage in Gang gebracht werden.

Auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse der in diesem Kapitel beschriebenen landwirtschaftlichen Flächen und der dadurch begrenzten Möglichkeiten Flächen im Gemeindegebiet der Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung zu stellen sowie der bestehenden, westlich an das Plangebiet anschließenden Wohnbauflächen, eignet sich zur aktuellen Situation eine Maßnahme der Wohnbauflächenentwicklung auf den Flächen des Standortes der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und städtebaulich am sinnvollsten.

10. Auswirkungen

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

Durch die Schaffung eines neuen Wohngebietes werden neue / zusätzliche Verkehrsströme am Wendorfer Weg erzeugt. Bei diesen Verkehrsströmen handelt es sich um Bewohner- und Besucherverkehre, welche die Verkehrssituation im Ort Negast nur unwesentlich verändern werden.

Potentielle umweltrelevante Auswirkungen wurden im Rahmen der 5. FNP-Änderung sowie des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ untersucht, bewertet und erforderliche Maßnahmen umgesetzt. Eine Beschreibung der Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Umweltbericht (strategische Umweltprüfung) zur 5. Planänderung näher erläutert.

11. Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Das Hauptzollamt Stralsund weist rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort). Ein entsprechender Hinweis wird im Text (Teil B) gegeben.