5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern)

i. V. m.

Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“

– Begründung zum Vorentwurf –

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
17589 Greifswald

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

Stand: Mai 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3
2. Gesetzliche Grundlagen 4
3. Räumlicher Geltungsbereich 4
4. Städtebauliche Einordnung 5
5. Städtebauliche Konzeption 6
6. Verkehrliche Erschließung 7
7. Bemerkung zum Verfahren 7
8. Flächennutzungsplanung 9
9. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich 15
10. Planungsalternativen 16
11. Auswirkungen 17

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

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-, Doppel- und Reihenhäusern. Die Nachfrage nach Baugrundstücken für junge Familien soll durch die Planung bedient werden.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) vom 15.10.2004 werden die Flächen des Plangebietes 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 und des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings:

- Schaffung eines Wohngebietes
- Schaffung von Baufeldern für ca. 49 Wohneinheiten
- Arrondierung des Ortes zur Schaffung neuer Wohnbauflächen
- Sicherstellung der Erschließung des Wohngebietes
- Sicherstellung einer nachfrageorientierten Wohnsiedlungsentwicklung durch Ermöglichung flexibler Bauformen und Bereitstellung unterschiedlicher Grundstücksgrößen
- Einbindung des Baugebietes durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung in Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Erarbeitung eines Umweltberichts und eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie Nachweis der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und Festsetzungen zur Grünordnung

2. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. I. S. 4147).

- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Stand: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 I 1057

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802).

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 mit letzter Änderung vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), geändert zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2008; I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5, des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

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, Teilflurstück 56 und 57/2, Flur 1, Gemarkung Negast.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und im Osten durch eine Waldfläche begrenzt. Südöstlich des Plangebiets befindet sich die nordseitige Bebauung des Wendorfer Wegs. Der Wendorfer Weg begrenzt das Bebauungsplangebiet im Süden. Westlich des Plangebiets befinden sich Grünflächen und vorhandene Wohnbebauung.

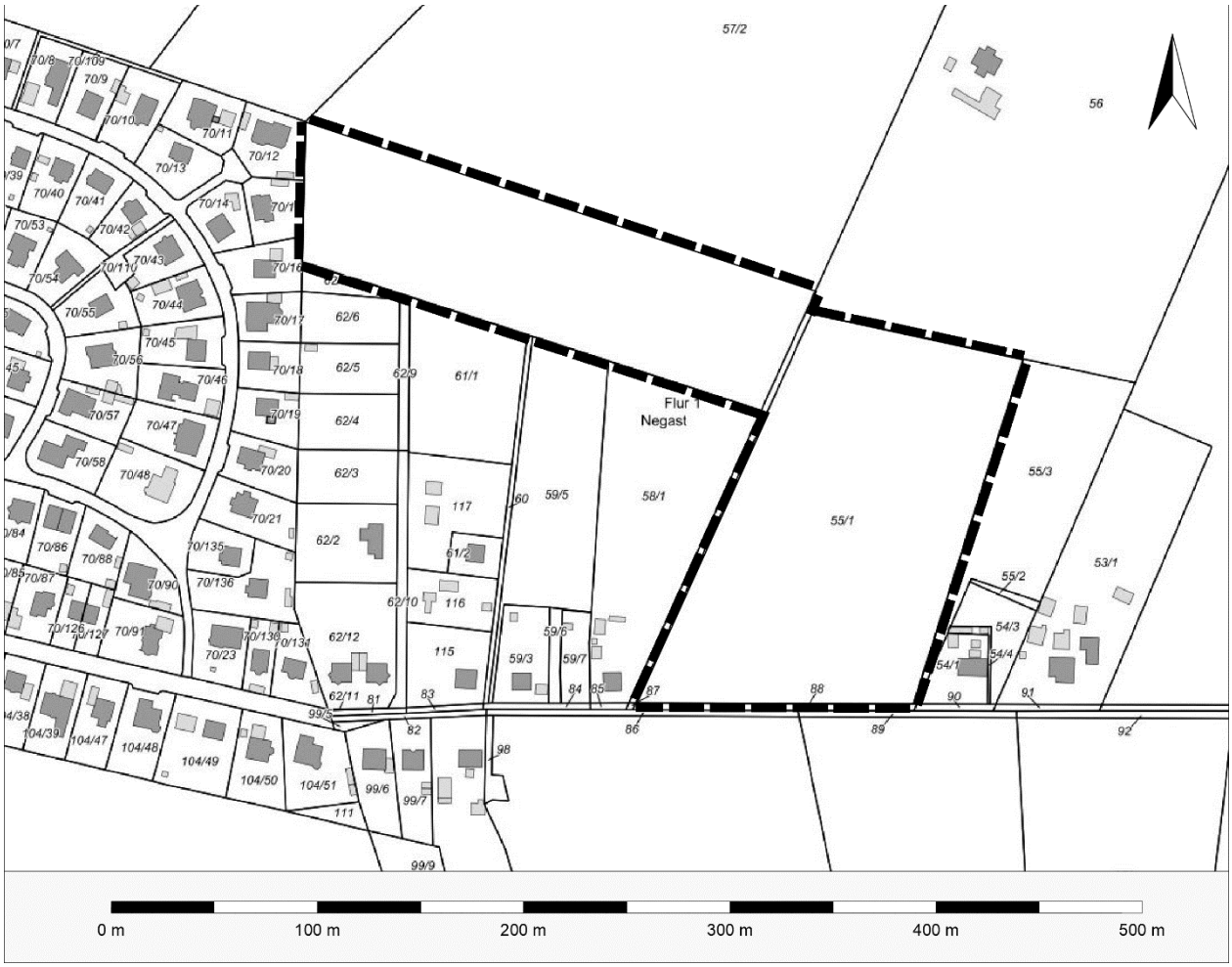

Abbildung 1: Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Quelle: IPO basierend auf GeoBasis-DE/M-V 2022)

4. Städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortsteils Negast 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 Brachfläche dar.

In unmittelbarer Nähe südlich des Geltungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet „Krummenhagener See“. In der Umgebung befindet sich westlich des Plangebietes, innerhalb des

Ortsteils Negast eine Einfamilienhaussiedlung, die der Wohnnutzung dient. 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 Bebauungsplangebietes befinden sich Landwirtschaftsflächen sowie Wald- und Grünflächen. Lediglich etwa 200 Meter weiter östlich lassen sich einige Wohnhäuser als südseitige Bebauung entlang des Wendorfer Weges finden.

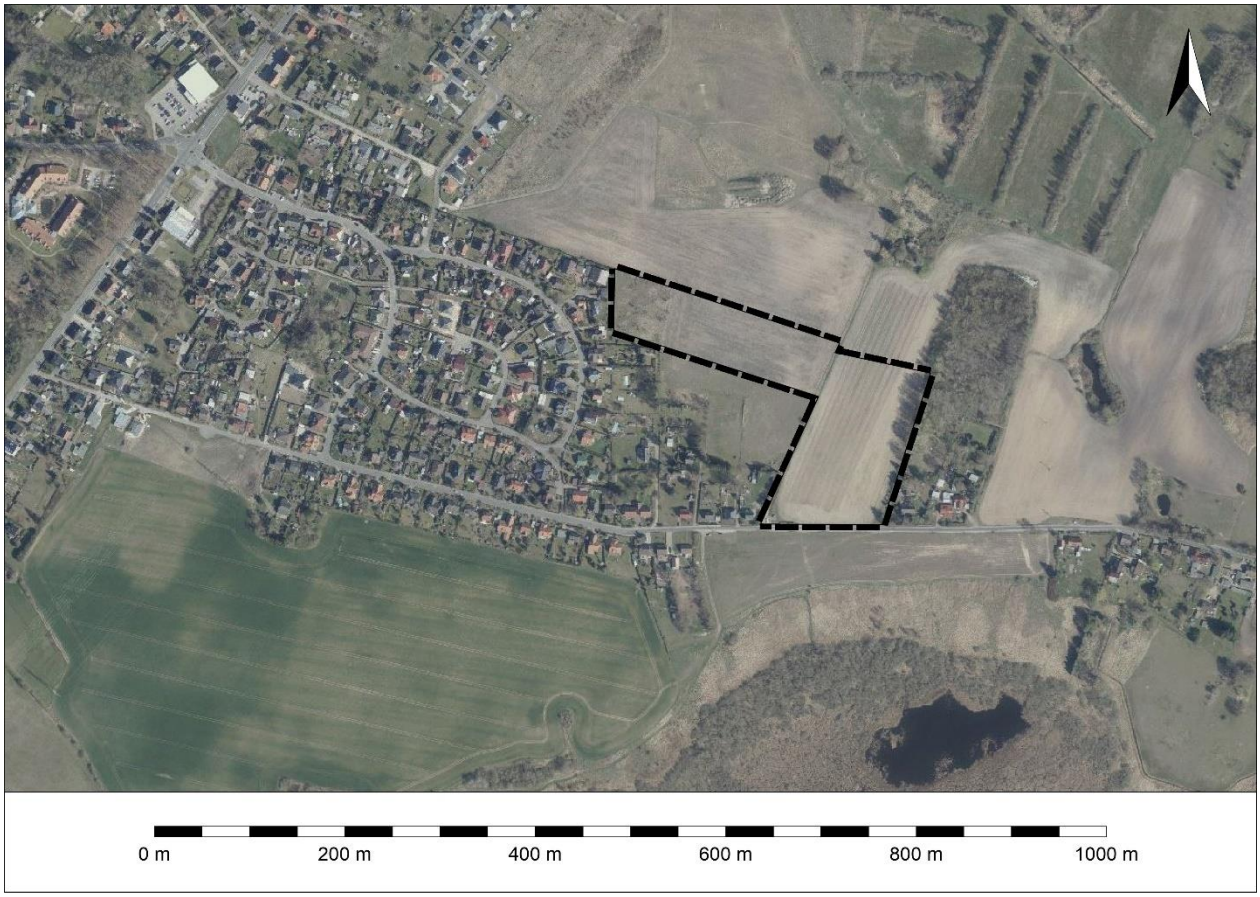

Abbildung 2: Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Luftbildhintergrund
(Quelle: IPO basierend auf GeoBasis-DE/M-V 2022)

5. Städtebauliche Konzeption

Die Planung dient der Entwicklung eines neuen Wohngebietes als Arrondierung des Ortes und als Fortsetzung der bestehenden Wohngebiete entlang des Wendorfer Wegs. Es werden dazu Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Es sind ca. 49 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern als Einzelhäuser, in Doppelhaushälften als Doppelhäuser sowie in Reihenhäusern mit bis zu vier Wohneinheiten vorgesehen.

Die Schaffung der entsprechenden Wohnbaugrundstücke dient dem Entwicklungsbedarf der Gemeinde Steinhagen im Umland der Hansestadt Stralsund.

Die Eigenart des Ortes und der näheren Umgebung ist dabei maßgebend für die neue Entwicklung. Es soll ein ruhiges Wohngebiet mit offener und aufgelockerter Bebauung entstehen. Die städtebauliche Konzeption sieht dafür freistehende Einfamilien-, Doppel und Reihenhäuser vor. Die Gestaltung der Gebäude und Grundstücke soll sich in die Umgebung einfügen und einen offenen und grünen Charakter haben.

Es werden unterschiedliche Grundstücks- und Gebäudegrößen vorgesehen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen. Die geplante durchschnittliche Grundstückgröße beläuft sich auf ca. 600 m² je Wohneinheit.

6. Verkehrliche Erschließung

Der Ortsteil Negast ist gut an das Straßenverkehrsnetz und den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Auch für den Radverkehr finden sich verschiedene Anbindungen, z. B. nach Stralsund. Die Erschließung des Quartiers erfolgt über den Wendorfer Weg. Während die Wohngebäude im Süden des Wohngebietes direkt über den Wendorfer Weg erschlossen werden, erfolgt die Erschließung des weiteren Wohngebietes über eine neu herzustellende Verkehrsfläche.

Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung ist eine Anbindung der Planstraße an den Weidenring und somit eine beidseitige Anknüpfung der Planstraße an das bestehende Verkehrsnetz nicht möglich. Gleichzeitig kann durch die Planung einer Stichstraße eine Durchquerung des Quartiers für den Durchgangsverkehr ausgeschlossen werden.

Die zu erhaltende Erreichbarkeit vom Flurstück 56 im Norden ist zu gewährleisten.

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 ortsüblich bekanntgemacht. Entsprechende Anmerkungen zum Untersuchungsumfang werden mit dem Eingang der Stellungnahmen auf die Planungsanzeige vom 05.05.2022 eingeholt.

Bei dem Verfahren handelt es sich um ein zweistufiges Regelverfahren. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz (1) BauGB wird durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird am …… im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Niepars erfolgen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz (1) BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Absatz (2) BauGB wird durchgeführt werden.

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 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 sollen 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“.

8. Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) verfügt seit dem 25.04.2003 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Der Flächennutzungsplan hat seit seiner Erstaufstellung vom 25.04.2003 bereits drei, zur Rechtskraft geführte Änderungen erfahren (1., 3. und 4. Änderung). Im Rahmen des o. g. Planvorhabens soll die 5. Änderung durchgeführt werden.

<u>Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes vom 25.04.2003</u>

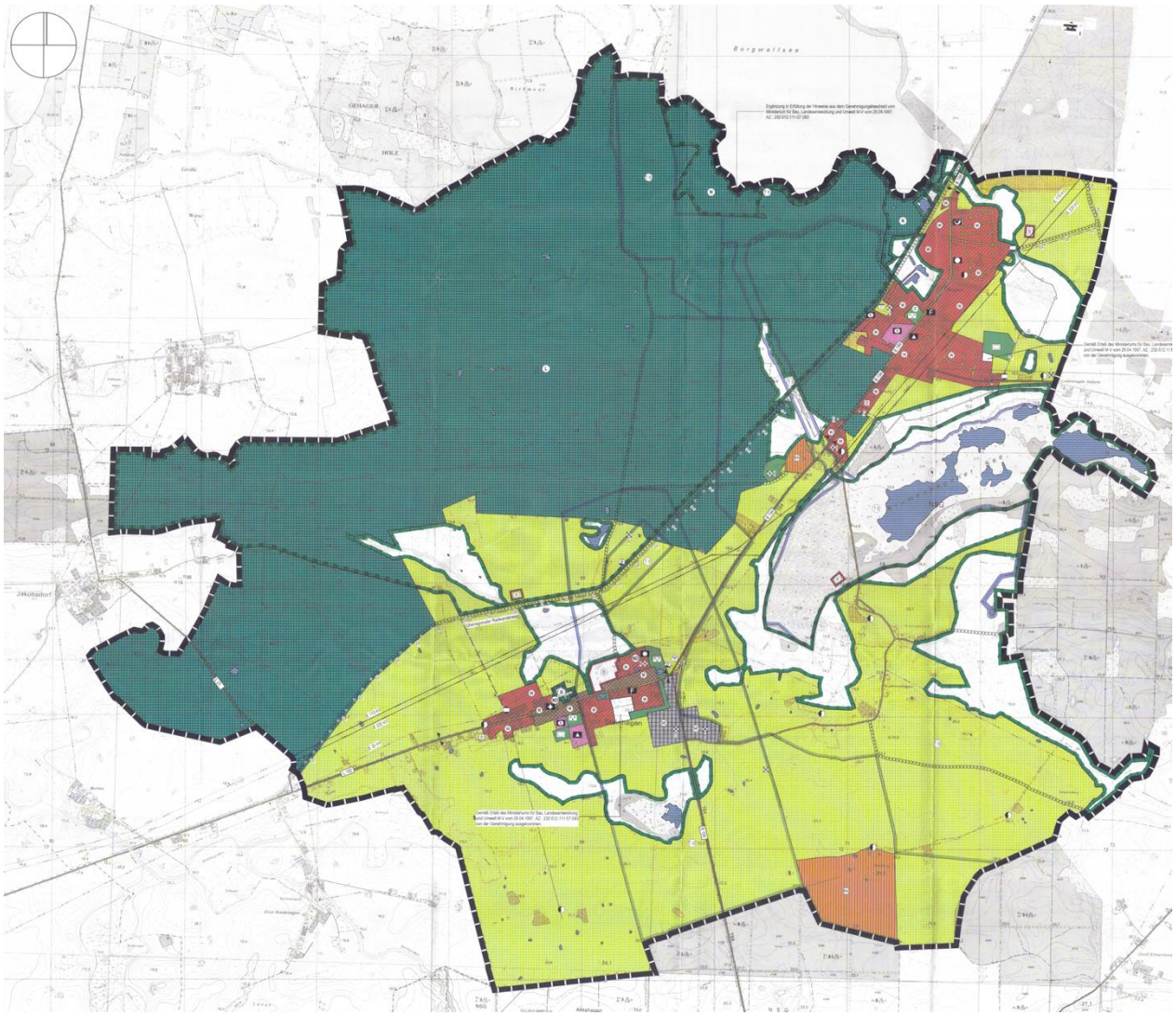

Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) vom 25.03.2003 (Quelle: Planzeichnung des FNP (https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste))

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. 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 des Geltungsbereiches der 5. Planänderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 23 und bezieht sich auf das Landschaftsschutzgebiet „Krummenhagener See“.

Andere großflächige Bereiche des Flächennutzungsplanes der Gemeinde sind als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen und werden zum Großteil gemäß den Festsetzungen im FNP hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt.

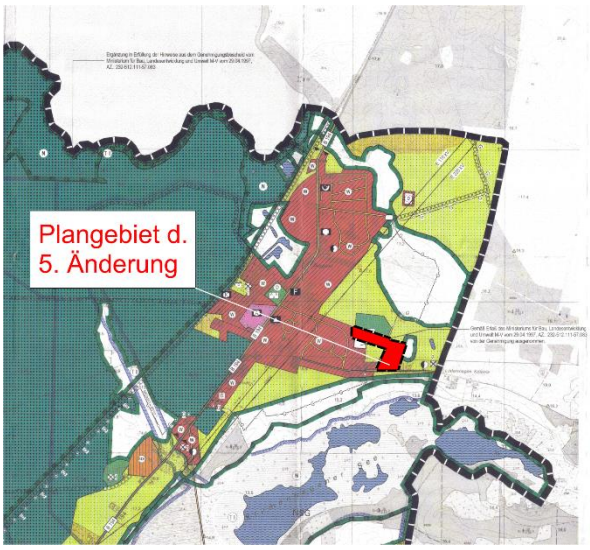

Abbildung 4: Verortung Plangebiet der 5. Änderung im Flächennutzungsplan vom 25.03.2003 (Quelle: IPO, eigene Darstellung, Hintergrund: https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste)

1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 13.04.2005

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde umfasst folgende zwei Teilgeltungsbereiche:

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 25.03.2003 als Sondergebiet „Recycling“ dargestellt war. 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 des Bebauungsplanes Nr. 23 und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen. Bei dieser Änderung wurde die dargestellte Grünfläche mit Zwecknutzung „Sportplatz“ nach Nord-Nordwesten verlagert. 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. Im Rahmen der Änderungsmaßnahme wurde dieser Bereich zu Gunsten der Vergrößerung der landwirtschaftlich genutzten Flächen als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Im Rahmen dieser Änderung befinden sich die Flächen des Plangebietes vollständig auf, für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen des Flächennutzungsplanes.

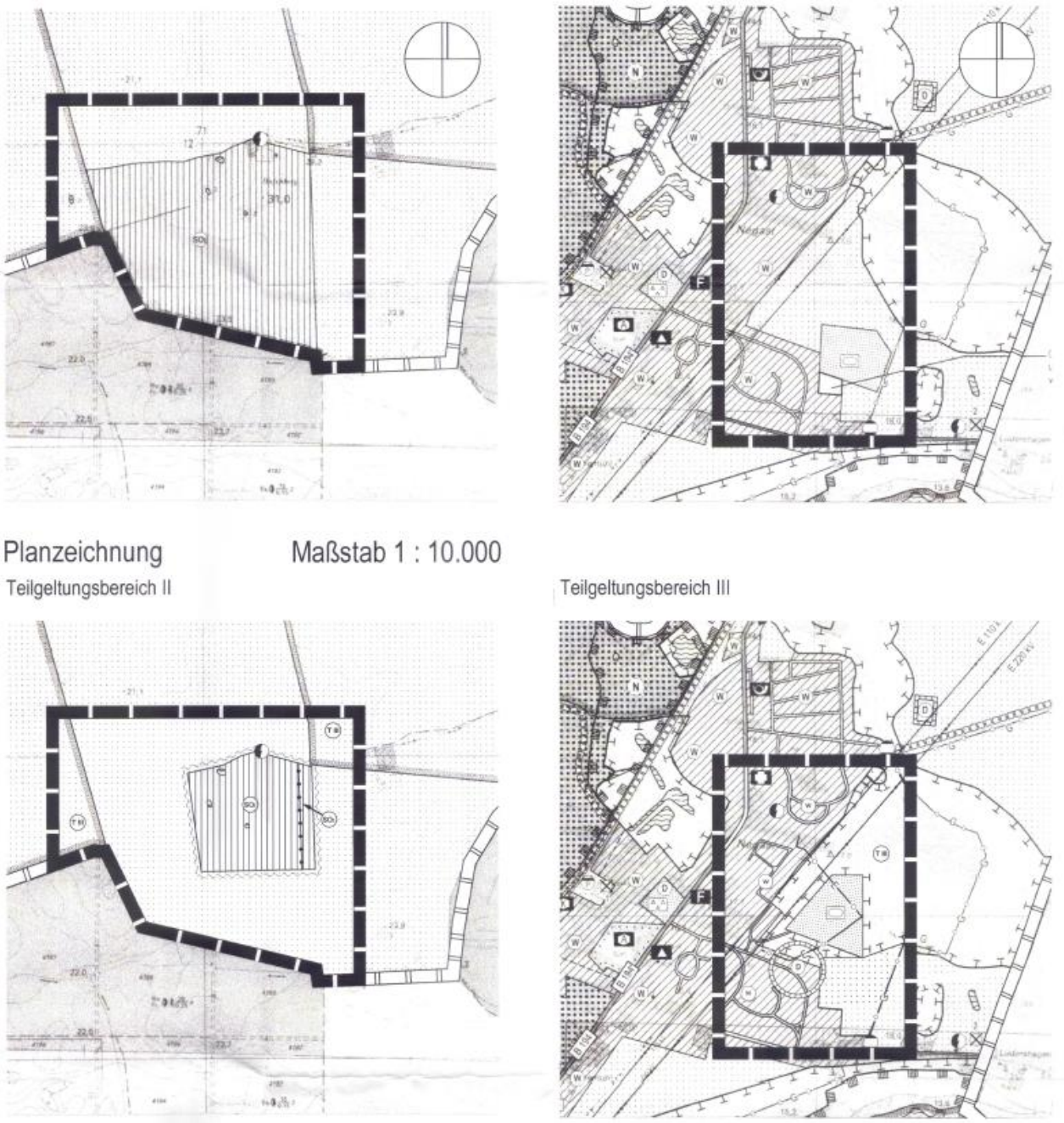

Abbildung 5: Teilgeltungsbereiche II und III der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 13.04.2005 (Quelle: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie Planzeichnung der 1. Änderung des FNP (https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste))

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.

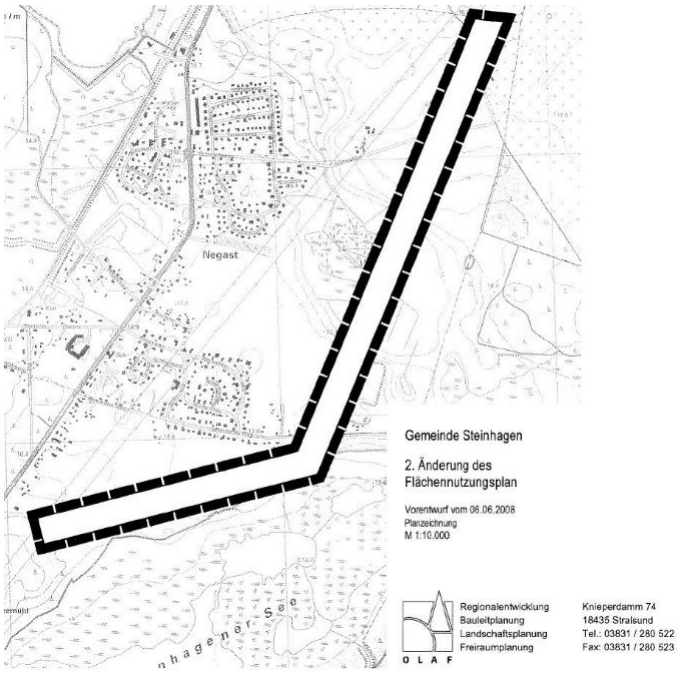

Abbildung 6: Geltungsbereich der, nicht zur Rechtskraft geführten 2. Planänderung (Quelle: Planzeichnung der 2. Änderung des FNP (Büro OLAF), Amt Niepars)

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 vom 11.09.2009 umfasst folgende vier Änderungsbereiche:

Teilgeltungsbereich I

Im Teilgeltungsbereich I 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 Bauflächen und Landwirtschaftsflächen erreicht werden (siehe Abbildung 7). Aktuell wird der Großteil der Fläche des Teilgeltungsbereiches I gemäß der Ausweisung der Flächennutzungsplanänderung landwirtschaftlich genutzt. Lediglich eine ca. 1 ha große Teilfläche wird nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern stellt ein Biotop dar.

Teilgeltungsbereich II

Der Teilgeltungsbereich 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 (Farbe im Plan: Weiß) 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 (siehe Abbildung 7).

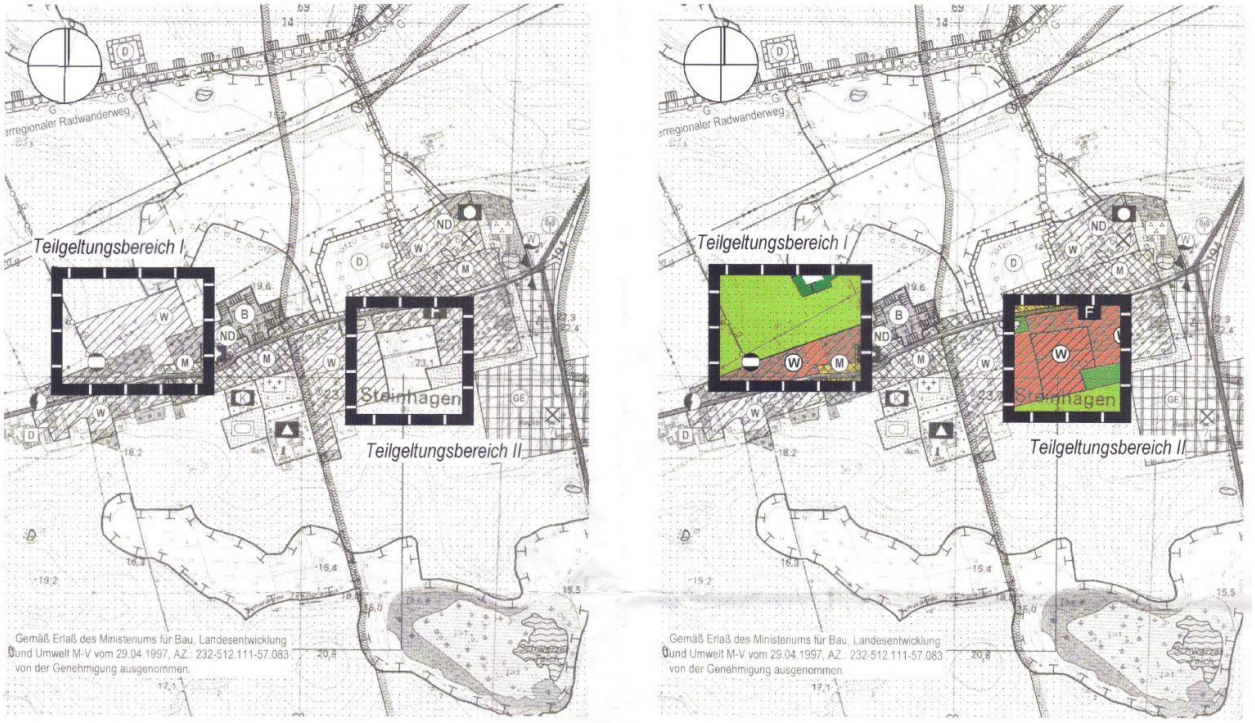

Abbildung 7: Teilgeltungsbereich I und II der 3. Änderung des FNP vom 11.09.2009 (Quelle: Auszug dem rechtkräftigen FNP sowie Planzeichnung der 3. Änderung **(**https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste)

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 umliegende Bebauung einfügen und der Nachfrage nach Wohnen im Umland 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).

Teilgeltungsbereich IV

Der Teilgeltungsbereich IV befindet 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.

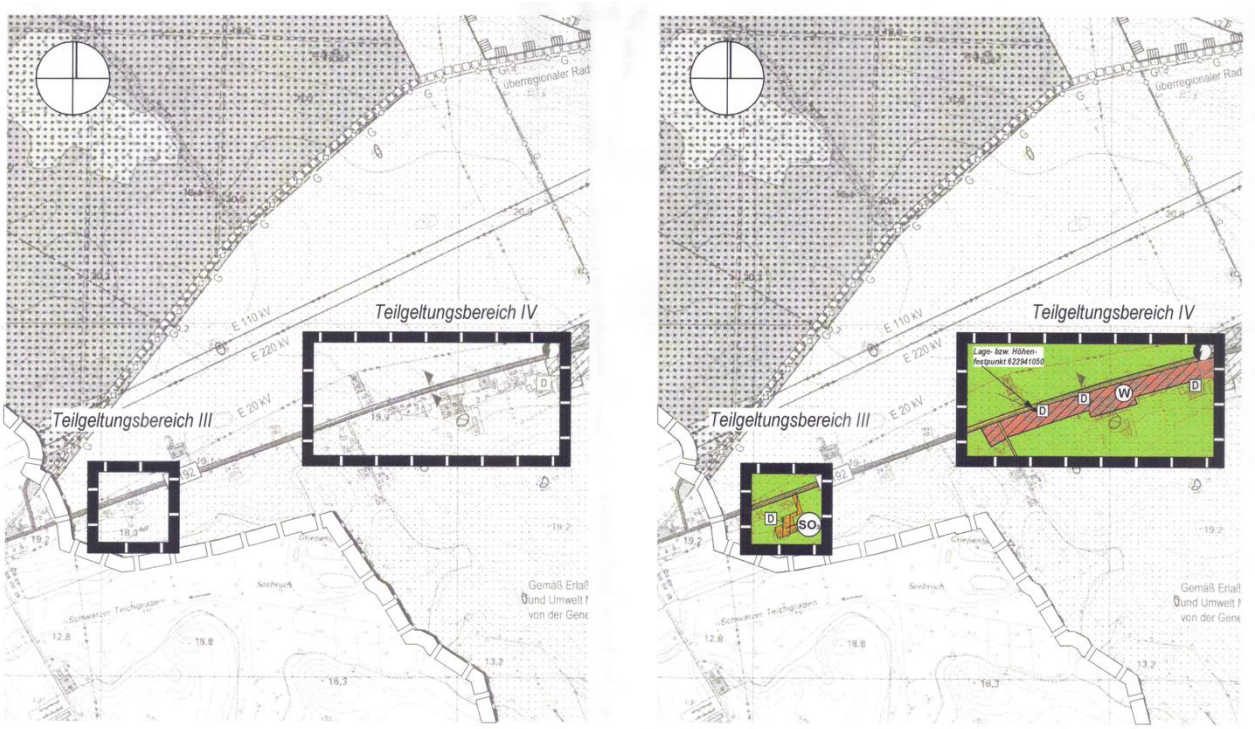

Abbildung 8: Teilgeltungsbereich III und IV der 3. Planänderung des FNP vom 11.09.2009
(Quelle: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP sowie Planzeichnung der 3. Änderung (https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste))

<u>4. Änderung des Flächennutzungsplanes</u>

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 Osten des Geltungsbereiches als Sondergebiet „Tourismusinformations- und Naturschutzstützpunkt Fischereiwiese“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Andere Bereiche wurden zu einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiesenfläche“ umgewidmet.

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen dient der positiven sowie der Nachfrage gerechten Wohnbauentwicklung der Ortslage Negast. Mit dieser Planänderung werden planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen um eine gesteuerte und zielgerichtete Wohnbauentwicklung der Gemeinde sicherzustellen. Die 5. Planänderung wird in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ im Parallelverfahren durchgeführt.

9. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Steinhagen wurde bereits im Jahr 1283 durch das Kloster Neuenkamp in 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.

Auf Grund der günstigen Lage im südlichen Umland 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 1.280 Einwohnern lag, zählt die Gemeinde heute rund 2.800 Einwohner. Diese stark progressive Entwicklung macht die Gemeinde Steinhagen zu einer der dynamischsten Gemeinden des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

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 bauleitplanerischen Maßnahmen kann dieser Fläche eine sinnvolle Nutzung zugeführt werden.

Diese positive Entwicklung der letzten Zeit unterstreicht das Erfordernis der 5. Flächennutzungsplanänderung zu Gunsten der steigenden Wohnbauentwicklung der Gemeinde Steinhagen.

10. Planungsalternativen

Der Standort des Bebauungsplanes Nr. 23 und der 5. Flächennutzungsplanänderung eignet sich optimal zur Errichtung eines neuen 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 dem ÖPNV 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.

Für die Schaffung eines neuen Wohngebietes mit ca. 49 Wohneinheiten, anschließend an die Ortslage Negast gibt es vier folgende Planungsalternativen:

10.1 Alternative I

Eine Alternative für die Schaffung eines neuen Wohngebietes wäre die Errichtung auf dem Flurstück 112/3, im Bereich zwischen der B 194 und dem Wendorfer Weg. Für eine Wohnbaumaßnahme in diesem Bereich müsste die Erschließung des potentiellen Wohngebietes geklärt werden, da sich das Flurstück 112/3 in zweiter Reihe befindet und weder an die B 194 noch an den Wendorfer Weg angebunden ist. Zusätzlich bedürfte es bei dieser Planungsalternative auch einer Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen. Hierfür müssten, genau wie bei der geplanten 5. Planänderung, auch landwirtschaftliche Flächen zu Wohnbauflächen umgewidmet werden.

10.2 Alternative II

Eine andere alternative Wohnbauentwicklung ist auf den landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Plangebietes ebenfalls möglich. Eine potentielle Erweiterung des Wohngebietes nach Norden auf die Flurstücke 56 und 57/2 wurde bei der Planung des Bebauungsplangebietes Nr. 23 bereits berücksichtigt. Auf Grund der Voraussetzung das Wohngebiet des B-Planes Nr. 23 an den Wendorfer Weg anzubinden, ist es am sinnvollsten eine Wohnbauentwicklung vom Wendorfer Weg in Richtung Norden zu planen und die umzusetzenden Wohngebäude nordwärts zu errichten. 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.

10.3 Alternative III

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 oder südlich des Schmiedeweges zu errichten. Die Flächensituation gleicht den Umständen der anderen Planungsalternativen. Hierfür 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 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 Schmiedewegs nicht möglich sein wird.

10.4 Alternative IV

Auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse der o. g. landwirtschaftlichen Flächen und der dadurch bedingten Möglichkeiten Flächen im Gemeindegebiet der Wohnbauentwicklung zur Verfügung zu stellen sowie der bestehenden, westlich an das Plangebiet anschließenden Wohnbauflächen, eignet sich zur aktuellen Situation eine Maßnahme der Wohnbauentwicklung auf den Flächen des Standortes der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) planerisch und städtebaulich am sinnvollsten.

11. 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 Wohnbauentwicklung gefördert.

Durch die Schaffung eines neuen Wohngebietes werden neue / zusätzliche Verkehrsströme am Wendorfer Weg erzeugt. Bei diesen Verkehrsströmen handelt es sich um Bewohner- / Anliegerverkehr, welche die Verkehrssituation der Ortes Negast nur geringfügig nachteilig beeinflussen werden.

Potentielle umweltrelevante Auswirkungen werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens untersucht, bewertet und entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Eine Beschreibung der Auswirkungen auf die Umwelt sowie der ergriffenen Kompensationsmaßnahmen werden im, zum Begründungstext dazugehörigen Umweltbericht sowie Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag näher erläutert.