Absender Nam[redacted]
Adresse:

Negast, de[redacted]

AMT NIEPARS
Eingegangen am:
27. OKT. 2025
Abt.: .....

Amt Niepars/ Bauamt
Gemeinde Steinhagen
Gartenstraße 69
18442 Niepars

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23"Wohnen östlich des Weidenrings" sowie der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steinhagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

da ich mit der Aufstellung der Bauleitpläne, B-Plan Nr. 23 und 5. Änderung des FNP, in meinen Belangen berührt bin, gebe ich hiermit eine Stellungnahme ab.

Zuerst einmal möchte ich auf § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hinweisen. Hier heißt es: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist..." Das bedeutet, dass das Gesetz damit eine vergleichsweise strikte Bindung für die Gemeinde enthält sowohl hinsichtlich des Zeitpunktes, wann und damit letztlich auch ob sie einen Bauleitplan aufstellt („sobald"), und wo und in welchem Umfang sie dies tut („soweit"). Das bedeutet auch, dass die Vorschrift sowohl ein Verbot enthält, nicht von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung geforderte Bauleitpläne aufzustellen, als auch das Gebot, Bauleitplanungen dann zu betreiben, wenn dies von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung verlangt wird.

In den vorliegenden Planungen sind weder in der Begründung des Bebauungsplans noch in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans die städtebaulichen Ziele dargelegt. **Die Notwendigkeit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für die Gemeinde Steinhagen ist für die vorgesehene Fläche nicht erkennbar. Dies hätte umfänglich begründet werden müssen.**

Es wird von Ihnen hierzu lediglich ausgeführt, dass der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings" der Gemeinde Steinhagen die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerschließung eines Wohngebietes und zur Errichtung von Wohnhäusern ist. Das Plangebiet dient der Arrondierung der Ortslage und der bestehenden Wohnbebauung entlang des Weidenrings und des Wendorfer Wegs.

Dass das Plangebiet der Arrondierung an die Ortslage dient ist fraglich und nicht nachvollziehbar. Eine Arrondierung ist ein Zusammenführen von Flächen zu einer sinnvollen und funktionalen Einheit, oft durch die Einbeziehung angrenzender oder kleinerer Splitterflächen dient. Das bedeutet, das Flächen zusammengelegt werden, um bestehende Siedlungsbereiche oder Bauvorhaben abzurunden und sinnvoll zu gestalten. Das ist in der vorliegenden Planung nicht erkennbar.

Auch sind die städtebaulichen Gründe der Gemeinde Steinhagen zur Rechtfertigung ihrer Planung darzulegen, auch unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB. Hierbei ist zu beachten, dass es nicht genügt, ein öffentliches Interesse zu begründen, das einen Belang des Abs. 5 oder Abs. 6 zum Hintergrund hat. Vielmehr ist eine Bauleitplanung nur erforderlich, wenn sie dazu dient, einen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leisten, wenn sie also bodenrechtlich begründet werden kann.

Hierzu ist auch § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten. Hier heißt es: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ..... Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."

Dies wurde durch die Gemeinde Steinhagen völlig außer Acht gelassen und nicht begründet. Die Gemeinde plant eine Baufläche die nicht unmittelbar an die Ortsrandbebauung anschließt. Das Vorhaben entspricht nicht einer ressourcensparenden Siedlungsentwicklung. **Im Gegenteil diese Planung verschafft die Möglichkeit einer weiterführenden Entwicklung von Bauflächen über § 13a BauGB**.

Es ist anzunehmen, dass die Gemeinde Steinhagen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans lediglich dem Wunsch des Vorhabenträgers auf Ausweisung seiner Fläche als Bauland nachkommen will. Damit fehlt es an der städtebaulichen Erforderlichkeit.

Auch ist der tatsächliche Bedarf der Gemeinde Steinhagen an weiteren 53 Wohneinheiten hier fraglich. Der Ort Negast ist weder ein Ober-, Mittel- noch Grundzentrum und die Gemeinde Steinhagen befindet sich im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Stralsund. Somit ist der Eigenbedarf der Gemeinde vor einer Planung zu ermitteln. Bei dieser Planung handelt es sich um Bedarfe über dem Eigenbedarf hinaus.

Auch die von der Gemeinde Steinhagen dargestellte Bevölkerungsentwicklung in der Begründung zum Bebauungsplan ist nicht nachvollziehbar. Das in der Begründung aufgeführte Zahlenwerk ist nicht stimmig. Die Zahlen der hier zugrunde gelegten Statistik des Landesamtes für innere Verwaltung (MV) weißt von 2021 auf 2022 ein Bruch auf, demzufolge es seit 2012 im Vergleich zu 2024 keine Veränderung der Einwohnerzahl gegeben hat. Wir vermuten, dass die Zensuszahlen hier eingeflossen sind und zu der Korrektur geführt haben, die in den von Ihnen ausgelegten

Unterlagen falsch dargestellt wurden. **Von einer positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen in Steinhagen kann also keine Rede sein.**

	Begründung 5. Änderung Flächennutzungsplan Amt Niepars	Amtl. Statistik vom Landesamt für innere Verwaltung MV
2012	2.526	2.526
2013	2.554	2.554
2014	2.531	2.531
2015	2.610	2.610
2016	2.630	2.630
2017	2.638	2.638
2018	2.637	2.637
2019	2.607	2.607
2020	2.687	2.687
2021	2.679	2.679
2022	2.691	2.537
2023	2.686	2.534
2024	2.682	2.522

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Das heißt es sind Bebauungen nur unter strengen Auflagen möglich, um das Grundwasser zu schützen. Jegliche Handlungen, die eine Gefährdung des Grundwassers darstellen könnten, wie Bohrungen für Brunnen oder zur Wärmegewinnung, sind untersagt. Es gelten höhere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei Erschließungsarbeiten. Bei Erschließungsarbeiten sind besondere Vorkehrungen zu treffen, um eine Grundwassergefährdung auszuschließen.

Von daher ist nicht nachvollziehbar, dass die Gemeinde Steinhagen kein hydrologisches Gutachten den Planunterlagen beigefügt hat. Ein hydrologisches Gutachten beschreibt und bewertet die Wasserverhältnisse (Grundwasser und Oberflächenwasser) in einem Gebiet, um Auswirkungen von Bauvorhaben oder anderen Eingriffen zu klären. Es analysiert Grundwasserstände, Grundwasserqualität, Abflussverhältnisse und Bodenbeschaffenheit, um Aussagen zu Boden- und Grundwasserverhältnissen zu treffen und mögliche Risiken aufzuzeigen. Somit wurde nicht hinreichend geklärt, ob die Bebauung eine Gefahr für die Trinkwasserschutzzone III darstellt.

Ich habe weiterhin die Sorge, dass sowohl der Wasserdruck für das Trinkwasser, als auch der Abfluss des Abwassers nicht die nötigen Voraussetzungen in der Dimensionierung aufweist. Wie soll weiterhin in einer Stichstraße, die im Neubaugebiet entstehen soll eine Trinkwasserringleitung sichergestellt werden zur Verhinderung der Entstehung von Colibaktertien? Hier will ich klare Antworten haben, da ich in meinen persönlichen Belangen betroffen bin. **Ich erwarte innerhalb der Auslegungsfrist eine**

Offenlegung/ Veröffentlichung der Stellungnahme der REWA zu diesem Themenkomplex.

Die Versickerung des anfallenden verschmutzten Niederschlagswassers der versiegelten Flächen stellt ein Problem dar, da dieses verschmutzte Niederschlagswasser dann in das Grundwasser eindringt und somit genehmigungspflichtige Gewässerbenutzung im Trinkwasserschutzgebiet darstellt. **Warum ist es nicht vorgesehen, dieses verschmutzte Niederschlagswasser an die reguläre Abwasserbeseitigung anzuschließen?**

Eine über Jahre hinweg zu erwartende Bautätigkeit verursacht Baulärm, verschmutzte Straßen und ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen, zumal das Baugebiet am schnellsten über die Ampelkreuzung in Negast erreicht werden kann und damit durch unser gesamtes Wohngebiet führt. **Welche konkreten Vorkehrungen werden hier seitens der Gemeinde zum Schutz der Straßendecke sowie zur Lärmverhinderung und zur regelmäßigen Beseitigung der Straßenverschmutzung getroffen?**

Ich weiß ebenfalls nicht ob die Straße für schwere Baumaschinen ausgelegt ist. Eine bis vor einiger Zeit am Beginn des Birkenweges angebrachte Gewichtsbeschränkung für Fahrzeuge für unser Wohngebiet wurde vor geraumer Zeit entfernt. **Ich weiß nicht warum und erwarte auch hierauf eine Antwort.**

Das Plangebiet grenzt direkt an das Naturschutzgebiet Krummenhagener See. Diese Fläche ist auch dem FFH Gebiet Krummenhagener See/ Borgwallsee und Pütter See zugeordnet sowie auch dem Vogelschutzgebiet Nordvorpommersche Waldlandschaft und dem Natura 2000 Gebiet. **Ich gehe davon aus, dass das Baugebiet erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten nach sich zieht sowie der Verlust von Rastplätzen für Zugvögel und Habitatverluste zu erwarten sind. Im Einzelnen verweise ich hier auf die Stellungnahmen des BUND zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum B-Planverfahren vom 19.09.2023.**

Auch grenzt an das Plangebiet ein nach § 20 NatSchAG MV unter besonderem Schutz stehendes Biotop. Durch die angrenzende Bebauung verliert das Biotop seinen Status. Dadurch würde ein unnötiger Eingriff in die Natur stattfinden. Laut dem Bestands- und Konfliktplan zum Bebauungsplan befinden sich auch direkt im Plangebiet nach § 20 NatSchAG MV geschützte Biotope. **Die Zerstörung dieser Biotope durch die vorgesehene Bebauung wurde in ihrer Planung nicht berücksichtigt.**

Negast, der [redacted]

Unterschrift [redacted]

Absender Name:
Adresse:
[redacted]

Negast, den [redacted]

AMT NIEPARS
Eingegangen am:
27. OKT. 2025
Abt.: Einschreiben

Amt Niepars/ Bauamt
Gemeinde Steinhagen
Gartenstraße 69
18442 Niepars

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23"Wohnen östlich des Weidenrings" sowie der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steinhagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

da ich mit der Aufstellung der Bauleitpläne, B-Plan Nr. 23 und 5. Änderung des FNP, in meinen Belangen berührt bin, gebe ich hiermit eine Stellungnahme ab.

Zuerst einmal möchte ich auf § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hinweisen. Hier heißt es: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist..." Das bedeutet, dass das Gesetz damit eine vergleichsweise strikte Bindung für die Gemeinde enthält sowohl hinsichtlich des Zeitpunktes, wann und damit letztlich auch ob sie einen Bauleitplan aufstellt („sobald"), und wo und in welchem Umfang sie dies tut („soweit"). Das bedeutet auch, dass die Vorschrift sowohl ein Verbot enthält, nicht von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung geforderte Bauleitpläne aufzustellen, als auch das Gebot, Bauleitplanungen dann zu betreiben, wenn dies von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung verlangt wird.

In den vorliegenden Planungen sind weder in der Begründung des Bebauungsplans noch in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans die städtebaulichen Ziele dargelegt. **Die Notwendigkeit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für die Gemeinde Steinhagen ist für die vorgesehene Fläche nicht erkennbar. Dies hätte umfänglich begründet werden müssen.**

Es wird von Ihnen hierzu lediglich ausgeführt, dass der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings" der Gemeinde Steinhagen die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerschließung eines Wohngebietes und zur Errichtung von Wohnhäusern ist. Das Plangebiet dient der Arrondierung der Ortslage und der bestehenden Wohnbebauung entlang des Weidenrings und des Wendorfer Wegs.

Dass das Plangebiet der Arrondierung an die Ortslage dient ist fraglich und nicht nachvollziehbar. Eine Arrondierung ist ein Zusammenführen von Flächen zu einer sinnvollen und funktionalen Einheit, oft durch die Einbeziehung angrenzender oder kleinerer Splitterflächen dient. Das bedeutet, das Flächen zusammengelegt werden, um bestehende Siedlungsbereiche oder Bauvorhaben abzurunden und sinnvoll zu gestalten. Das ist in der vorliegenden Planung nicht erkennbar.

Auch sind die städtebaulichen Gründe der Gemeinde Steinhagen zur Rechtfertigung ihrer Planung darzulegen, auch unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB. Hierbei ist zu beachten, dass es nicht genügt, ein öffentliches Interesse zu begründen, das einen Belang des Abs. 5 oder Abs. 6 zum Hintergrund hat. Vielmehr ist eine Bauleitplanung nur erforderlich, wenn sie dazu dient, einen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leisten, wenn sie also bodenrechtlich begründet werden kann.

Hierzu ist auch § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten. Hier heißt es: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ..... Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."

Dies wurde durch die Gemeinde Steinhagen völlig außer Acht gelassen und nicht begründet. Die Gemeinde plant eine Baufläche die nicht unmittelbar an die Ortsrandbebauung anschließt. Das Vorhaben entspricht nicht einer ressourcensparenden Siedlungsentwicklung. **Im Gegenteil diese Planung verschafft die Möglichkeit einer weiterführenden Entwicklung von Bauflächen über § 13a BauGB**.

Es ist anzunehmen, dass die Gemeinde Steinhagen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans lediglich dem Wunsch des Vorhabenträgers auf Ausweisung seiner Fläche als Bauland nachkommen will. Damit fehlt es an der städtebaulichen Erforderlichkeit.

Auch ist der tatsächliche Bedarf der Gemeinde Steinhagen an weiteren 53 Wohneinheiten hier fraglich. Der Ort Negast ist weder ein Ober-, Mittel- noch Grundzentrum und die Gemeinde Steinhagen befindet sich im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Stralsund. Somit ist der Eigenbedarf der Gemeinde vor einer Planung zu ermitteln. Bei dieser Planung handelt es sich um Bedarfe über dem Eigenbedarf hinaus.

Auch die von der Gemeinde Steinhagen dargestellte Bevölkerungsentwicklung in der Begründung zum Bebauungsplan ist nicht nachvollziehbar. Das in der Begründung aufgeführte Zahlenwerk ist nicht stimmig. Die Zahlen der hier zugrunde gelegten Statistik des Landesamtes für innere Verwaltung (MV) weißt von 2021 auf 2022 ein Bruch auf, demzufolge es seit 2012 im Vergleich zu 2024 keine Veränderung der Einwohnerzahl gegeben hat. Wir vermuten, dass die Zensuszahlen hier eingeflossen sind und zu der Korrektur geführt haben, die in den von Ihnen ausgelegten

Unterlagen falsch dargestellt wurden. **Von einer positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen in Steinhagen kann also keine Rede sein.**

	Begründung 5. Änderung Flächennutzungsplan Amt Niepars	Amtl. Statistik vom Landesamt für innere Verwaltung MV
2012	2.526	2.526
2013	2.554	2.554
2014	2.531	2.531
2015	2.610	2.610
2016	2.630	2.630
2017	2.638	2.638
2018	2.637	2.637
2019	2.607	2.607
2020	2.687	2.687
2021	2.679	2.679
2022	2.691	2.537
2023	2.686	2.534
2024	2.682	2.522

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Das heißt es sind Bebauungen nur unter strengen Auflagen möglich, um das Grundwasser zu schützen. Jegliche Handlungen, die eine Gefährdung des Grundwassers darstellen könnten, wie Bohrungen für Brunnen oder zur Wärmegewinnung, sind untersagt. Es gelten höhere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei Erschließungsarbeiten. Bei Erschließungsarbeiten sind besondere Vorkehrungen zu treffen, um eine Grundwassergefährdung auszuschließen.

Von daher ist nicht nachvollziehbar, dass die Gemeinde Steinhagen kein hydrologisches Gutachten den Planunterlagen beigefügt hat. Ein hydrologisches Gutachten beschreibt und bewertet die Wasserverhältnisse (Grundwasser und Oberflächenwasser) in einem Gebiet, um Auswirkungen von Bauvorhaben oder anderen Eingriffen zu klären. Es analysiert Grundwasserstände, Grundwasserqualität, Abflussverhältnisse und Bodenbeschaffenheit, um Aussagen zu Boden- und Grundwasserverhältnissen zu treffen und mögliche Risiken aufzuzeigen. Somit wurde nicht hinreichend geklärt, ob die Bebauung eine Gefahr für die Trinkwasserschutzzone III darstellt.

Ich habe weiterhin die Sorge, dass sowohl der Wasserdruck für das Trinkwasser, als auch der Abfluss des Abwassers nicht die nötigen Voraussetzungen in der Dimensionierung aufweist. Wie soll weiterhin in einer Stichstraße, die im Neubaugebiet entstehen soll eine Trinkwasserringleitung sichergestellt werden zur Verhinderung der Entstehung von Colibaktertien? Hier will ich klare Antworten haben, da ich in meinen persönlichen Belangen betroffen bin. **Ich erwarte innerhalb der Auslegungsfrist eine**

Offenlegung/ Veröffentlichung der Stellungnahme der REWA zu diesem Themenkomplex.

Die Versickerung des anfallenden verschmutzten Niederschlagswassers der versiegelten Flächen stellt ein Problem dar, da dieses verschmutzte Niederschlagswasser dann in das Grundwasser eindringt und somit genehmigungspflichtige Gewässerbenutzung im Trinkwasserschutzgebiet darstellt. **Warum ist es nicht vorgesehen, dieses verschmutzte Niederschlagswasser an die reguläre Abwasserbeseitigung anzuschließen?**

Eine über Jahre hinweg zu erwartende Bautätigkeit verursacht Baulärm, verschmutzte Straßen und ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen, zumal das Baugebiet am schnellsten über die Ampelkreuzung in Negast erreicht werden kann und damit durch unser gesamtes Wohngebiet führt. **Welche konkreten Vorkehrungen werden hier seitens der Gemeinde zum Schutz der Straßendecke sowie zur Lärmverhinderung und zur regelmäßigen Beseitigung der Straßenverschmutzung getroffen?**

Ich weiß ebenfalls nicht ob die Straße für schwere Baumaschinen ausgelegt ist. Eine bis vor einiger Zeit am Beginn des Birkenweges angebrachte Gewichtsbeschränkung für Fahrzeuge für unser Wohngebiet wurde vor geraumer Zeit entfernt. **Ich weiß nicht warum und erwarte auch hierauf eine Antwort.**

Das Plangebiet grenzt direkt an das Naturschutzgebiet Krummenhagener See. Diese Fläche ist auch dem FFH Gebiet Krummenhagener See/ Borgwallsee und Pütter See zugeordnet sowie auch dem Vogelschutzgebiet Nordvorpommersche Waldlandschaft und dem Natura 2000 Gebiet. **Ich gehe davon aus, dass das Baugebiet erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten nach sich zieht sowie der Verlust von Rastplätzen für Zugvögel und Habitatverluste zu erwarten sind. Im Einzelnen verweise ich hier auf die Stellungnahmen des BUND zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum B-Planverfahren vom 19.09.2023.**

Auch grenzt an das Plangebiet ein nach § 20 NatSchAG MV unter besonderem Schutz stehendes Biotop. Durch die angrenzende Bebauung verliert das Biotop seinen Status. Dadurch würde ein unnötiger Eingriff in die Natur stattfinden. Laut dem Bestands- und Konfliktplan zum Bebauungsplan befinden sich auch direkt im Plangebiet nach § 20 NatSchAG MV geschützte Biotope. **Die Zerstörung dieser Biotope durch die vorgesehene Bebauung wurde in ihrer Planung nicht berücksichtigt.**

Negast, de[redacted]

Unterschrift [redacted]

Absend[redacted]
Adress[redacted]

Negast, de[redacted]

AMT N
Eingegan
2 8. OKT. 2025
Abt.: .....

Amt Niepars/ Bauamt
Gemeinde Steinhagen
Gartenstraße 69
18442 Niepars

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23"Wohnen östlich des Weidenrings" sowie der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steinhagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

da ich mit der Aufstellung der Bauleitpläne, B-Plan Nr. 23 und 5. Änderung des FNP, in meinen Belangen berührt bin, gebe ich hiermit eine Stellungnahme ab.

Zuerst einmal möchte ich auf § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hinweisen. Hier heißt es: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist..." Das bedeutet, dass das Gesetz damit eine vergleichsweise strikte Bindung für die Gemeinde enthält sowohl hinsichtlich des Zeitpunktes, wann und damit letztlich auch ob sie einen Bauleitplan aufstellt („sobald"), und wo und in welchem Umfang sie dies tut („soweit"). Das bedeutet auch, dass die Vorschrift sowohl ein Verbot enthält, nicht von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung geforderte Bauleitpläne aufzustellen, als auch das Gebot, Bauleitplanungen dann zu betreiben, wenn dies von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung verlangt wird.

In den vorliegenden Planungen sind weder in der Begründung des Bebauungsplans noch in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans die städtebaulichen Ziele dargelegt. **Die Notwendigkeit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für die Gemeinde Steinhagen ist für die vorgesehene Fläche nicht erkennbar. Dies hätte umfänglich begründet werden müssen.**

Es wird von Ihnen hierzu lediglich ausgeführt, dass der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings" der Gemeinde Steinhagen die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerschließung eines Wohngebietes und zur Errichtung von Wohnhäusern ist. Das Plangebiet dient der Arrondierung der Ortslage und der bestehenden Wohnbebauung entlang des Weidenrings und des Wendorfer Wegs.

Dass das Plangebiet der Arrondierung an die Ortslage dient ist fraglich und nicht nachvollziehbar. Eine Arrondierung ist ein Zusammenführen von Flächen zu einer sinnvollen und funktionalen Einheit, oft durch die Einbeziehung angrenzender oder kleinerer Splitterflächen dient. Das bedeutet, das Flächen zusammengelegt werden, um bestehende Siedlungsbereiche oder Bauvorhaben abzurunden und sinnvoll zu gestalten. Das ist in der vorliegenden Planung nicht erkennbar.

Auch sind die städtebaulichen Gründe der Gemeinde Steinhagen zur Rechtfertigung ihrer Planung darzulegen, auch unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB. Hierbei ist zu beachten, dass es nicht genügt, ein öffentliches Interesse zu begründen, das einen Belang des Abs. 5 oder Abs. 6 zum Hintergrund hat. Vielmehr ist eine Bauleitplanung nur erforderlich, wenn sie dazu dient, einen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leisten, wenn sie also bodenrechtlich begründet werden kann.

Hierzu ist auch § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten. Hier heißt es: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ..... Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."

Dies wurde durch die Gemeinde Steinhagen völlig außer Acht gelassen und nicht begründet. Die Gemeinde plant eine Baufläche die nicht unmittelbar an die Ortsrandbebauung anschließt. Das Vorhaben entspricht nicht einer ressourcensparenden Siedlungsentwicklung. **Im Gegenteil diese Planung verschafft die Möglichkeit einer weiterführenden Entwicklung von Bauflächen über § 13a BauGB**.

Es ist anzunehmen, dass die Gemeinde Steinhagen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans lediglich dem Wunsch des Vorhabenträgers auf Ausweisung seiner Fläche als Bauland nachkommen will. Damit fehlt es an der städtebaulichen Erforderlichkeit.

Auch ist der tatsächliche Bedarf der Gemeinde Steinhagen an weiteren 53 Wohneinheiten hier fraglich. Der Ort Negast ist weder ein Ober-, Mittel- noch Grundzentrum und die Gemeinde Steinhagen befindet sich im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Stralsund. Somit ist der Eigenbedarf der Gemeinde vor einer Planung zu ermitteln. Bei dieser Planung handelt es sich um Bedarfe über dem Eigenbedarf hinaus.

Auch die von der Gemeinde Steinhagen dargestellte Bevölkerungsentwicklung in der Begründung zum Bebauungsplan ist nicht nachvollziehbar. Das in der Begründung aufgeführte Zahlenwerk ist nicht stimmig. Die Zahlen der hier zugrunde gelegten Statistik des Landesamtes für innere Verwaltung (MV) weißt von 2021 auf 2022 ein Bruch auf, demzufolge es seit 2012 im Vergleich zu 2024 keine Veränderung der Einwohnerzahl gegeben hat. Wir vermuten, dass die Zensuszahlen hier eingeflossen sind und zu der Korrektur geführt haben, die in den von Ihnen ausgelegten

Unterlagen falsch dargestellt wurden. **Von einer positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen in Steinhagen kann also keine Rede sein.**

	Begründung 5. Änderung Flächennutzungsplan Amt Niepars	Amtl. Statistik vom Landesamt für innere Verwaltung MV
2012	2.526	2.526
2013	2.554	2.554
2014	2.531	2.531
2015	2.610	2.610
2016	2.630	2.630
2017	2.638	2.638
2018	2.637	2.637
2019	2.607	2.607
2020	2.687	2.687
2021	2.679	2.679
2022	2.691	2.537
2023	2.686	2.534
2024	2.682	2.522

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Das heißt es sind Bebauungen nur unter strengen Auflagen möglich, um das Grundwasser zu schützen. Jegliche Handlungen, die eine Gefährdung des Grundwassers darstellen könnten, wie Bohrungen für Brunnen oder zur Wärmegewinnung, sind untersagt. Es gelten höhere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei Erschließungsarbeiten. Bei Erschließungsarbeiten sind besondere Vorkehrungen zu treffen, um eine Grundwassergefährdung auszuschließen.

Von daher ist nicht nachvollziehbar, dass die Gemeinde Steinhagen kein hydrologisches Gutachten den Planunterlagen beigefügt hat. Ein hydrologisches Gutachten beschreibt und bewertet die Wasserverhältnisse (Grundwasser und Oberflächenwasser) in einem Gebiet, um Auswirkungen von Bauvorhaben oder anderen Eingriffen zu klären. Es analysiert Grundwasserstände, Grundwasserqualität, Abflussverhältnisse und Bodenbeschaffenheit, um Aussagen zu Boden- und Grundwasserverhältnissen zu treffen und mögliche Risiken aufzuzeigen. Somit wurde nicht hinreichend geklärt, ob die Bebauung eine Gefahr für die Trinkwasserschutzzone III darstellt.

Ich habe weiterhin die Sorge, dass sowohl der Wasserdruck für das Trinkwasser, als auch der Abfluss des Abwassers nicht die nötigen Voraussetzungen in der Dimensionierung aufweist. Wie soll weiterhin in einer Stichstraße, die im Neubaugebiet entstehen soll eine Trinkwasserringleitung sichergestellt werden zur Verhinderung der Entstehung von Colibaktertien? Hier will ich klare Antworten haben, da ich in meinen persönlichen Belangen betroffen bin. **Ich erwarte innerhalb der Auslegungsfrist eine**

Offenlegung/ Veröffentlichung der Stellungnahme der REWA zu diesem Themenkomplex.

Die Versickerung des anfallenden verschmutzten Niederschlagswassers der versiegelten Flächen stellt ein Problem dar, da dieses verschmutzte Niederschlagswasser dann in das Grundwasser eindringt und somit genehmigungspflichtige Gewässerbenutzung im Trinkwasserschutzgebiet darstellt. **Warum ist es nicht vorgesehen, dieses verschmutzte Niederschlagswasser an die reguläre Abwasserbeseitigung anzuschließen?**

Eine über Jahre hinweg zu erwartende Bautätigkeit verursacht Baulärm, verschmutzte Straßen und ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen, zumal das Baugebiet am schnellsten über die Ampelkreuzung in Negast erreicht werden kann und damit durch unser gesamtes Wohngebiet führt. **Welche konkreten Vorkehrungen werden hier seitens der Gemeinde zum Schutz der Straßendecke sowie zur Lärmverhinderung und zur regelmäßigen Beseitigung der Straßenverschmutzung getroffen?**

Ich weiß ebenfalls nicht ob die Straße für schwere Baumaschinen ausgelegt ist. Eine bis vor einiger Zeit am Beginn des Birkenweges angebrachte Gewichtsbeschränkung für Fahrzeuge für unser Wohngebiet wurde vor geraumer Zeit entfernt. **Ich weiß nicht warum und erwarte auch hierauf eine Antwort.**

Das Plangebiet grenzt direkt an das Naturschutzgebiet Krummenhagener See. Diese Fläche ist auch dem FFH Gebiet Krummenhagener See/ Borgwallsee und Pütter See zugeordnet sowie auch dem Vogelschutzgebiet Nordvorpommersche Waldlandschaft und dem Natura 2000 Gebiet. **Ich gehe davon aus, dass das Baugebiet erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten nach sich zieht sowie der Verlust von Rastplätzen für Zugvögel und Habitatverluste zu erwarten sind. Im Einzelnen verweise ich hier auf die Stellungnahmen des BUND zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum B-Planverfahren vom 19.09.2023.**

Auch grenzt an das Plangebiet ein nach § 20 NatSchAG MV unter besonderem Schutz stehendes Biotop. Durch die angrenzende Bebauung verliert das Biotop seinen Status. Dadurch würde ein unnötiger Eingriff in die Natur stattfinden. Laut dem Bestands- und Konfliktplan zum Bebauungsplan befinden sich auch direkt im Plangebiet nach § 20 NatSchAG MV geschützte Biotope. **Die Zerstörung dieser Biotope durch die vorgesehene Bebauung wurde in ihrer Planung nicht berücksichtigt.**

Negast, der [redacted]

[redacted]

Absender Name: [redacted]
Adresse:
[redacted]

Negast, de[redacted]

AMT NIEPARS
Eingegangen am:
2 0. OKT. 2025
Abt.: .....

Amt Niepars/ Bauamt
Gemeinde Steinhagen
Gartenstraße 69
18442 Niepars

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23"Wohnen östlich des Weidenrings" sowie der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steinhagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

da ich mit der Aufstellung der Bauleitpläne, B-Plan Nr. 23 und 5. Änderung des FNP, in meinen Belangen berührt bin, gebe ich hiermit eine Stellungnahme ab.

Zuerst einmal möchte ich auf § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hinweisen. Hier heißt es: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist..." Das bedeutet, dass das Gesetz damit eine vergleichsweise strikte Bindung für die Gemeinde enthält sowohl hinsichtlich des Zeitpunktes, wann und damit letztlich auch ob sie einen Bauleitplan aufstellt („sobald"), und wo und in welchem Umfang sie dies tut („soweit"). Das bedeutet auch, dass die Vorschrift sowohl ein Verbot enthält, nicht von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung geforderte Bauleitpläne aufzustellen, als auch das Gebot, Bauleitplanungen dann zu betreiben, wenn dies von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung verlangt wird.

In den vorliegenden Planungen sind weder in der Begründung des Bebauungsplans noch in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans die städtebaulichen Ziele dargelegt. **Die Notwendigkeit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für die Gemeinde Steinhagen ist für die vorgesehene Fläche nicht erkennbar. Dies hätte umfänglich begründet werden müssen.**

Es wird von Ihnen hierzu lediglich ausgeführt, dass der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings" der Gemeinde Steinhagen die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerschließung eines Wohngebietes und zur Errichtung von Wohnhäusern ist. Das Plangebiet dient der Arrondierung der Ortslage und der bestehenden Wohnbebauung entlang des Weidenrings und des Wendorfer Wegs.

Dass das Plangebiet der Arrondierung an die Ortslage dient ist fraglich und nicht nachvollziehbar. Eine Arrondierung ist ein Zusammenführen von Flächen zu einer sinnvollen und funktionalen Einheit, oft durch die Einbeziehung angrenzender oder kleinerer Splitterflächen dient. Das bedeutet, das Flächen zusammengelegt werden, um bestehende Siedlungsbereiche oder Bauvorhaben abzurunden und sinnvoll zu gestalten. Das ist in der vorliegenden Planung nicht erkennbar.

Auch sind die städtebaulichen Gründe der Gemeinde Steinhagen zur Rechtfertigung ihrer Planung darzulegen, auch unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB. Hierbei ist zu beachten, dass es nicht genügt, ein öffentliches Interesse zu begründen, das einen Belang des Abs. 5 oder Abs. 6 zum Hintergrund hat. Vielmehr ist eine Bauleitplanung nur erforderlich, wenn sie dazu dient, einen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leisten, wenn sie also bodenrechtlich begründet werden kann.

Hierzu ist auch § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten. Hier heißt es: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ..... Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."

Dies wurde durch die Gemeinde Steinhagen völlig außer Acht gelassen und nicht begründet. Die Gemeinde plant eine Baufläche die nicht unmittelbar an die Ortsrandbebauung anschließt. Das Vorhaben entspricht nicht einer ressourcensparenden Siedlungsentwicklung. **Im Gegenteil diese Planung verschafft die Möglichkeit einer weiterführenden Entwicklung von Bauflächen über § 13a BauGB**.

Es ist anzunehmen, dass die Gemeinde Steinhagen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans lediglich dem Wunsch des Vorhabenträgers auf Ausweisung seiner Fläche als Bauland nachkommen will. Damit fehlt es an der städtebaulichen Erforderlichkeit.

Auch ist der tatsächliche Bedarf der Gemeinde Steinhagen an weiteren 53 Wohneinheiten hier fraglich. Der Ort Negast ist weder ein Ober-, Mittel- noch Grundzentrum und die Gemeinde Steinhagen befindet sich im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Stralsund. Somit ist der Eigenbedarf der Gemeinde vor einer Planung zu ermitteln. Bei dieser Planung handelt es sich um Bedarfe über dem Eigenbedarf hinaus.

Auch die von der Gemeinde Steinhagen dargestellte Bevölkerungsentwicklung in der Begründung zum Bebauungsplan ist nicht nachvollziehbar. Das in der Begründung aufgeführte Zahlenwerk ist nicht stimmig. Die Zahlen der hier zugrunde gelegten Statistik des Landesamtes für innere Verwaltung (MV) weißt von 2021 auf 2022 ein Bruch auf, demzufolge es seit 2012 im Vergleich zu 2024 keine Veränderung der Einwohnerzahl gegeben hat. Wir vermuten, dass die Zensuszahlen hier eingeflossen sind und zu der Korrektur geführt haben, die in den von Ihnen ausgelegten

Unterlagen falsch dargestellt wurden. **Von einer positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen in Steinhagen kann also keine Rede sein.**

	Begründung 5. Änderung Flächennutzungsplan Amt Niepars	Amtl. Statistik vom Landesamt für innere Verwaltung MV
2012	2.526	2.526
2013	2.554	2.554
2014	2.531	2.531
2015	2.610	2.610
2016	2.630	2.630
2017	2.638	2.638
2018	2.637	2.637
2019	2.607	2.607
2020	2.687	2.687
2021	2.679	2.679
2022	2.691	2.537
2023	2.686	2.534
2024	2.682	2.522

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Das heißt es sind Bebauungen nur unter strengen Auflagen möglich, um das Grundwasser zu schützen. Jegliche Handlungen, die eine Gefährdung des Grundwassers darstellen könnten, wie Bohrungen für Brunnen oder zur Wärmegewinnung, sind untersagt. Es gelten höhere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei Erschließungsarbeiten. Bei Erschließungsarbeiten sind besondere Vorkehrungen zu treffen, um eine Grundwassergefährdung auszuschließen.

Von daher ist nicht nachvollziehbar, dass die Gemeinde Steinhagen kein hydrologisches Gutachten den Planunterlagen beigefügt hat. Ein hydrologisches Gutachten beschreibt und bewertet die Wasserverhältnisse (Grundwasser und Oberflächenwasser) in einem Gebiet, um Auswirkungen von Bauvorhaben oder anderen Eingriffen zu klären. Es analysiert Grundwasserstände, Grundwasserqualität, Abflussverhältnisse und Bodenbeschaffenheit, um Aussagen zu Boden- und Grundwasserverhältnissen zu treffen und mögliche Risiken aufzuzeigen. Somit wurde nicht hinreichend geklärt, ob die Bebauung eine Gefahr für die Trinkwasserschutzzone III darstellt.

Ich habe weiterhin die Sorge, dass sowohl der Wasserdruck für das Trinkwasser, als auch der Abfluss des Abwassers nicht die nötigen Voraussetzungen in der Dimensionierung aufweist. Wie soll weiterhin in einer Stichstraße, die im Neubaugebiet entstehen soll eine Trinkwasserringleitung sichergestellt werden zur Verhinderung der Entstehung von Colibaktertien? Hier will ich klare Antworten haben, da ich in meinen persönlichen Belangen betroffen bin. **Ich erwarte innerhalb der Auslegungsfrist eine**

Offenlegung/ Veröffentlichung der Stellungnahme der REWA zu diesem Themenkomplex.

Die Versickerung des anfallenden verschmutzten Niederschlagswassers der versiegelten Flächen stellt ein Problem dar, da dieses verschmutzte Niederschlagswasser dann in das Grundwasser eindringt und somit genehmigungspflichtige Gewässerbenutzung im Trinkwasserschutzgebiet darstellt. **Warum ist es nicht vorgesehen, dieses verschmutzte Niederschlagswasser an die reguläre Abwasserbeseitigung anzuschließen?**

Eine über Jahre hinweg zu erwartende Bautätigkeit verursacht Baulärm, verschmutzte Straßen und ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen, zumal das Baugebiet am schnellsten über die Ampelkreuzung in Negast erreicht werden kann und damit durch unser gesamtes Wohngebiet führt. **Welche konkreten Vorkehrungen werden hier seitens der Gemeinde zum Schutz der Straßendecke sowie zur Lärmverhinderung und zur regelmäßigen Beseitigung der Straßenverschmutzung getroffen?**

Ich weiß ebenfalls nicht ob die Straße für schwere Baumaschinen ausgelegt ist. Eine bis vor einiger Zeit am Beginn des Birkenweges angebrachte Gewichtsbeschränkung für Fahrzeuge für unser Wohngebiet wurde vor geraumer Zeit entfernt. **Ich weiß nicht warum und erwarte auch hierauf eine Antwort.**

Das Plangebiet grenzt direkt an das Naturschutzgebiet Krummenhagener See. Diese Fläche ist auch dem FFH Gebiet Krummenhagener See/ Borgwallsee und Pütter See zugeordnet sowie auch dem Vogelschutzgebiet Nordvorpommersche Waldlandschaft und dem Natura 2000 Gebiet. **Ich gehe davon aus, dass das Baugebiet erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten nach sich zieht sowie der Verlust von Rastplätzen für Zugvögel und Habitatverluste zu erwarten sind. Im Einzelnen verweise ich hier auf die Stellungnahmen des BUND zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum B-Planverfahren vom 19.09.2023.**

Auch grenzt an das Plangebiet ein nach § 20 NatSchAG MV unter besonderem Schutz stehendes Biotop. Durch die angrenzende Bebauung verliert das Biotop seinen Status. Dadurch würde ein unnötiger Eingriff in die Natur stattfinden. Laut dem Bestands- und Konfliktplan zum Bebauungsplan befinden sich auch direkt im Plangebiet nach § 20 NatSchAG MV geschützte Biotope. **Die Zerstörung dieser Biotope durch die vorgesehene Bebauung wurde in ihrer Planung nicht berücksichtigt.**

Negast, der [redacted]

Unters[redacted]

Absen[redacted]
Adres[redacted]

Negast, den [redacted]

AMT NIEPARS
Eingegangen am:
22. OKT. 2025
Abt.: .....

Amt Niepars/ Bauamt
Gemeinde Steinhagen
Gartenstraße 69
18442 Niepars

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23"Wohnen östlich des Weidenrings" sowie der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steinhagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

da ich mit der Aufstellung der Bauleitpläne, B-Plan Nr. 23 und 5. Änderung des FNP, in meinen Belangen berührt bin, gebe ich hiermit eine Stellungnahme ab.

Zuerst einmal möchte ich auf § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hinweisen. Hier heißt es: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist..." Das bedeutet, dass das Gesetz damit eine vergleichsweise strikte Bindung für die Gemeinde enthält sowohl hinsichtlich des Zeitpunktes, wann und damit letztlich auch ob sie einen Bauleitplan aufstellt („sobald"), und wo und in welchem Umfang sie dies tut („soweit"). Das bedeutet auch, dass die Vorschrift sowohl ein Verbot enthält, nicht von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung geforderte Bauleitpläne aufzustellen, als auch das Gebot, Bauleitplanungen dann zu betreiben, wenn dies von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung verlangt wird.

In den vorliegenden Planungen sind weder in der Begründung des Bebauungsplans noch in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans die städtebaulichen Ziele dargelegt. **Die Notwendigkeit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für die Gemeinde Steinhagen ist für die vorgesehene Fläche nicht erkennbar. Dies hätte umfänglich begründet werden müssen.**

Es wird von Ihnen hierzu lediglich ausgeführt, dass der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings" der Gemeinde Steinhagen die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerschließung eines Wohngebietes und zur Errichtung von Wohnhäusern ist. Das Plangebiet dient der Arrondierung der Ortslage und der bestehenden Wohnbebauung entlang des Weidenrings und des Wendorfer Wegs.

Unterlagen falsch dargestellt wurden. **Von einer positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen in Steinhagen kann also keine Rede sein.**

	Begründung 5. Änderung Flächennutzungsplan Amt Niepars	Amtl. Statistik vom Landesamt für innere Verwaltung MV
2012	2.526	2.526
2013	2.554	2.554
2014	2.531	2.531
2015	2.610	2.610
2016	2.630	2.630
2017	2.638	2.638
2018	2.637	2.637
2019	2.607	2.607
2020	2.687	2.687
2021	2.679	2.679
2022	2.691	2.537
2023	2.686	2.534
2024	2.682	2.522

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Das heißt es sind Bebauungen nur unter strengen Auflagen möglich, um das Grundwasser zu schützen. Jegliche Handlungen, die eine Gefährdung des Grundwassers darstellen könnten, wie Bohrungen für Brunnen oder zur Wärmegewinnung, sind untersagt. Es gelten höhere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei Erschließungsarbeiten. Bei Erschließungsarbeiten sind besondere Vorkehrungen zu treffen, um eine Grundwassergefährdung auszuschließen.

Von daher ist nicht nachvollziehbar, dass die Gemeinde Steinhagen kein hydrologisches Gutachten den Planunterlagen beigefügt hat. Ein hydrologisches Gutachten beschreibt und bewertet die Wasserverhältnisse (Grundwasser und Oberflächenwasser) in einem Gebiet, um Auswirkungen von Bauvorhaben oder anderen Eingriffen zu klären. Es analysiert Grundwasserstände, Grundwasserqualität, Abflussverhältnisse und Bodenbeschaffenheit, um Aussagen zu Boden- und Grundwasserverhältnissen zu treffen und mögliche Risiken aufzuzeigen. Somit wurde nicht hinreichend geklärt, ob die Bebauung eine Gefahr für die Trinkwasserschutzzone III darstellt.

Ich habe weiterhin die Sorge, dass sowohl der Wasserdruck für das Trinkwasser, als auch der Abfluss des Abwassers nicht die nötigen Voraussetzungen in der Dimensionierung aufweist. Wie soll weiterhin in einer Stichstraße, die im Neubaugebiet entstehen soll eine Trinkwasserringleitung sichergestellt werden zur Verhinderung der Entstehung von Colibaktertien? Hier will ich klare Antworten haben, da ich in meinen persönlichen Belangen betroffen bin. **Ich erwarte innerhalb der Auslegungsfrist eine**

Dass das Plangebiet der Arrondierung an die Ortslage dient ist fraglich und nicht nachvollziehbar. Eine Arrondierung ist ein Zusammenführen von Flächen zu einer sinnvollen und funktionalen Einheit, oft durch die Einbeziehung angrenzender oder kleinerer Splitterflächen dient. Das bedeutet, das Flächen zusammengelegt werden, um bestehende Siedlungsbereiche oder Bauvorhaben abzurunden und sinnvoll zu gestalten. Das ist in der vorliegenden Planung nicht erkennbar.

Auch sind die städtebaulichen Gründe der Gemeinde Steinhagen zur Rechtfertigung ihrer Planung darzulegen, auch unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB. Hierbei ist zu beachten, dass es nicht genügt, ein öffentliches Interesse zu begründen, das einen Belang des Abs. 5 oder Abs. 6 zum Hintergrund hat. Vielmehr ist eine Bauleitplanung nur erforderlich, wenn sie dazu dient, einen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leisten, wenn sie also bodenrechtlich begründet werden kann.

Hierzu ist auch § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten. Hier heißt es: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ..... Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."

Dies wurde durch die Gemeinde Steinhagen völlig außer Acht gelassen und nicht begründet. Die Gemeinde plant eine Baufläche die nicht unmittelbar an die Ortsrandbebauung anschließt. Das Vorhaben entspricht nicht einer ressourcensparenden Siedlungsentwicklung. **Im Gegenteil diese Planung verschafft die Möglichkeit einer weiterführenden Entwicklung von Bauflächen über § 13a BauGB**.

Es ist anzunehmen, dass die Gemeinde Steinhagen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans lediglich dem Wunsch des Vorhabenträgers auf Ausweisung seiner Fläche als Bauland nachkommen will. Damit fehlt es an der städtebaulichen Erforderlichkeit.

Auch ist der tatsächliche Bedarf der Gemeinde Steinhagen an weiteren 53 Wohneinheiten hier fraglich. Der Ort Negast ist weder ein Ober-, Mittel- noch Grundzentrum und die Gemeinde Steinhagen befindet sich im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Stralsund. Somit ist der Eigenbedarf der Gemeinde vor einer Planung zu ermitteln. Bei dieser Planung handelt es sich um Bedarfe über dem Eigenbedarf hinaus.

Auch die von der Gemeinde Steinhagen dargestellte Bevölkerungsentwicklung in der Begründung zum Bebauungsplan ist nicht nachvollziehbar. Das in der Begründung aufgeführte Zahlenwerk ist nicht stimmig. Die Zahlen der hier zugrunde gelegten Statistik des Landesamtes für innere Verwaltung (MV) weißt von 2021 auf 2022 ein Bruch auf, demzufolge es seit 2012 im Vergleich zu 2024 keine Veränderung der Einwohnerzahl gegeben hat. Wir vermuten, dass die Zensuszahlen hier eingeflossen sind und zu der Korrektur geführt haben, die in den von Ihnen ausgelegten

Offenlegung/ Veröffentlichung der Stellungnahme der REWA zu diesem Themenkomplex.

Die Versickerung des anfallenden verschmutzten Niederschlagswassers der versiegelten Flächen stellt ein Problem dar, da dieses verschmutzte Niederschlagswasser dann in das Grundwasser eindringt und somit genehmigungspflichtige Gewässerbenutzung im Trinkwasserschutzgebiet darstellt. **Warum ist es nicht vorgesehen, dieses verschmutzte Niederschlagswasser an die reguläre Abwasserbeseitigung anzuschließen?**

Eine über Jahre hinweg zu erwartende Bautätigkeit verursacht Baulärm, verschmutzte Straßen und ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen, zumal das Baugebiet am schnellsten über die Ampelkreuzung in Negast erreicht werden kann und damit durch unser gesamtes Wohngebiet führt. **Welche konkreten Vorkehrungen werden hier seitens der Gemeinde zum Schutz der Straßendecke sowie zur Lärmverhinderung und zur regelmäßigen Beseitigung der Straßenverschmutzung getroffen?**

Ich weiß ebenfalls nicht ob die Straße für schwere Baumaschinen ausgelegt ist. Eine bis vor einiger Zeit am Beginn des Birkenweges angebrachte Gewichtsbeschränkung für Fahrzeuge für unser Wohngebiet wurde vor geraumer Zeit entfernt. **Ich weiß nicht warum und erwarte auch hierauf eine Antwort.**

Das Plangebiet grenzt direkt an das Naturschutzgebiet Krummenhagener See. Diese Fläche ist auch dem FFH Gebiet Krummenhagener See/ Borgwallsee und Pütter See zugeordnet sowie auch dem Vogelschutzgebiet Nordvorpommersche Waldlandschaft und dem Natura 2000 Gebiet. **Ich gehe davon aus, dass das Baugebiet erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten nach sich zieht sowie der Verlust von Rastplätzen für Zugvögel und Habitatverluste zu erwarten sind. Im Einzelnen verweise ich hier auf die Stellungnahmen des BUND zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum B-Planverfahren vom 19.09.2023.**

Auch grenzt an das Plangebiet ein nach § 20 NatSchAG MV unter besonderem Schutz stehendes Biotop. Durch die angrenzende Bebauung verliert das Biotop seinen Status. Dadurch würde ein unnötiger Eingriff in die Natur stattfinden. Laut dem Bestands- und Konfliktplan zum Bebauungsplan befinden sich auch direkt im Plangebiet nach § 20 NatSchAG MV geschützte Biotope. **Die Zerstörung dieser Biotope durch die vorgesehene Bebauung wurde in ihrer Planung nicht berücksichtigt.**

Negast, den [redacted]

[redacted]