



05.03.1997

Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Übergeordnete Grundlagen

- 2.1 Lage
- 2.2 Geographische Grunddaten
- 2.3 Siedlungsgeschichte und Denkmalpflege
- 2.4 Planerische Einordnung in die Region

3. Ziele der Planung

4. Siedlungsstruktur

- 4.1 Wohnbauflächen
- 4.2 Gemischte Bauflächen
- 4.3 Gewerbegebiete
- 4.4 Sonderbaufläche Freizeit und Tourismus
- 4.5 Sonderbaufläche Recycling
- 4.6 Siedlungen im Außenbereich

5. Gemeinbedarfsvorsorge

- 5.1 Verwaltung
- 5.2 Kindereinrichtungen, Schule
- 5.3 Kirche
- 5.4 Altersheim

6. Grünstruktur

- 6.1 Genutzte Grünflächen
- 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege
- 6.3 Gewässer
- 6.4 Landwirtschaft
- 6.5 Wald

7. Verkehrsinfrastruktur

- 7.1 Klassifizierte Straßen
- 7.2 Gemeindestraßen
- 7.3 Ruhender Verkehr

8. Ver- und Entsorgung

- 8.1 Wasser
- 8.2 Energie
- 8.3 Abfallentsorgung
- 8.4 Kommunikation

9. Flächenbilanz

- 9.1 Flächen der Ortsteile
- 9.2 Zusammenfassung

10. Hinweise

1. Allgemeines

Die Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes (F-Planes) erfolgte zu einer Zeit, in der viele Einflußgrößen, die üblicherweise einer derartigen Planung zugrunde liegen, einer ständigen Veränderung unterlagen. Ausgehend vom Aufbau einer Landesgesetzgebung für Mecklenburg-Vorpommern, die ständig neue oder geänderte Rechtsgrundlagen beschert, über die Reform von Kreis-, Amts- oder Gemeindegrenzen bis zur Neuorganisation zahlreicher Träger öffentlicher Belange, hatte es der Planungsträger mit wechselnden Rahmenbedingungen zu tun. Auch die aktuellen Rahmenbedingungen der vorbereitenden Bauleitplanung sind noch nicht alle endgültig bestimmt. Für die Gemeinde Steinhagen betrifft dies z. B. die Überlegungen der Straßenverbindung zwischen A 20 und Stralsund (2. Rügenanbindung), die Einbindung naturschutzrechtlicher Belange in die Bauleitplanung, die Ergänzung von Schutzgebieten für Natur, Landschaft und Trinkwasser und der weitere Ausbau der touristischen Infrastruktur in der Region.

Nachdem die wesentlichen Entwicklungsziele von Landesplanung und Raumordnung bestätigt sind, die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Vorentwurf des F-Planes (Stand 03.03.1994) vorliegen, der Entwurf (Stand 09.11.1994) öffentlich ausgelegt hat, eine rege Entwicklungsdiskussion in der Gemeinde zum Ausbau als Wohnstandort geführt wurde und die Grundvoraussetzungen der technischen Infrastruktur vorhanden sind, kann die Gemeinde von einem verlässlichen Planungsrahmen ausgehen. Dies gibt ihr die Sicherheit, mit dem vorliegenden Entwurf zum F-Plan eine Entwicklungsperspektive aufzuzeigen, innerhalb der sich für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren die geordnete städtebauliche Entwicklung vollziehen kann.

2. Übergeordnete Grundlagen

2.1 Lage

Die Gemeinde Steinhagen liegt südlich der Hansestadt Stralsund. Innerhalb des Kreises Nordvorpommern grenzen im Westen die Gemeinde Jakobsdorf, im Nordwesten die Gemeinde Niepars, im Norden die Gemeinde Lüssow, im Nordosten die Gemeinde Wendorf, im Osten die Gemeinde Zarrendorf und im Süden die Gemeinden Elmenhorst und Wittenhagen an das Gemeindegebiet an.

Die Gemeinde Steinhagen ist verwaltungstechnisch dem Amt Niepars zugeordnet. Die zuständigen Ämter des Landkreises Nordvorpommern befinden sich teilweise noch in der Außenstelle Stralsund, da der Verwaltungsumzug nach Grimmen noch nicht abgeschlossen ist.

2.2 Geographische Grunddaten

Das Gemeindegebiet umfaßt ungefähr 3.400 ha, von denen ein Großteil land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird. Weiterhin ist in dem Gebiet ein großer Anteil zu schützender Landschaftsbestandteile (Naturschutzgebiet "Krummenhagener See", Landschaftsschutzgebiet „Barthe“, ehemalige Torfstiche, Teiche und Tümpel, Ackersölle und Gräben) vorhanden.

Im Osten der Gemarkung befindet sich ein Teil des Bergwerksfeldes Richtenberg, in dem als Bodenschatz flüssige Kohlenwasserstoffe (Erdöl) nachgewiesen wurden. Da diese Vorräte derzeit nicht als förderwürdig eingeschätzt werden, werden im F-Plan keine Flächen oder Anlagen für die Gewinnung von Bodenschätzen berücksichtigt.

Die Gemeinde umfaßt mit insgesamt 1.403 Einwohner im September 1994 die Ortsteile Negast (732 Einwohner), Krummenhagen (103 Einwohner) und Steinhagen (568 Einwohner).

2.3 Siedlungsgeschichte und Denkmalpflege

In Steinhagen befinden sich mehrere Bodendenkmale, die eine frühe Besiedlung der Gemarkung dokumentieren. Es muß noch mit weiteren, bisher unbekanntem Fundstellen gerechnet werden. Die Fundstellen beinhalten, auch in Teilen, Sachen, deren Erhaltung im öffentlichem Interesse liegt, da sie u. a. Aufschluß über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Zeitgeschichte und die Lebensbedingungen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit gestatten (Landesamt für Bodendenkmalpflege, Stralsund, 18.05.1994).

Die im F-Plan gekennzeichneten Flächen außerhalb der Ortslagen und in Negast (vorhandene Parkanlage) stellen Bereiche dar, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Beseitigung oder Veränderung der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Dies ist im Vorfeld von Baumaßnahmen zu beachten. Die gekennzeichnete Fläche nördlich der Hauptstraße in Steinhagen darf weder überbaut noch darf hier die Nutzung verändert werden, da hier u. a. der Fund einer Kupferaxt nachgewiesen wurde und ein größerer Hortfund angenommen wird.

Für die übrigen, dem Denkmalschutz unterliegenden Objekte bzw. Gebäude, wird derzeit eine Erfassung und ggf. Neueinstufung nach Landesrecht von den Behörden vorgenommen. Der F-Plan übernimmt daher nur die Standortkennzeichnung der bisher geschützten Denkmale.

2.4 Planerische Einordnung in die Region

"Entsprechend des sich in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern befindet sich die Gemeinde mit ca. 1.200 Einwohnern im Nahbereich des funktionsteiligen Oberzentrums Stralsund." (Landesplanerische Hinweise des Amtes f. Raumordnung u. Landesplanung Greifswald vom 09.08.1994). Im Ordnungsraum der Hansestadt wird auf den Ortsteil Negast begrenzt, bedingt durch die direkte Lage an der Bundesstraße 194, in deren Verlauf ein effektiver öffentlicher Personennahverkehr realisiert werden kann, ein Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Dieser begründet sich aus der Vorhaltung von Wohnbauflächen für die Hansestadt Stralsund und hat daher in enger Abstimmung mit ihr und den übrigen Nachbargemeinden zu erfolgen. Da der Gemeinde eine zentralörtliche Funktion nicht zufällt, ist die sonstige Entwicklung auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Die vorgesehene Entwicklung des Ortsteiles Negast zum Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Planungszeitraumes wird mit dem Flächennutzungsplan dargestellt. Der vorliegende Flächennutzungsplan stimmt gem. Stellungnahme des Amtes f. Raumordnung u. Landesplanung vom 19.02.1996 mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung überein.

Zu dieser Entwicklung wurden von der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Pantelitz im Verfahren Bedenken erhoben. Diese wurden von der Gemeinde Steinhagen in die Abwägung eingestellt.

Die Gemeinde stellt hinsichtlich der Stellungnahme der Stadt Stralsund vom 13.01.1995 fest, daß die Stadt Stralsund davon ausgeht, wie sie im wesentlichen im letzten Absatz der Stellungnahme auch ausführt, daß die Ziele der Raumordnung und Landesplanung betroffen sind. Hier verweist die Gemeinde darauf, daß nach einem intensiven Abstimmungsprozeß, der auch umfangreiche Reduzierungen innerhalb der F-Planentwürfe enthielt, letztlich die Raumordnung und Landesplanung positiv reagiert, zumal die Be-

denken in den Bescheiden der Stadt Stralsund keine konkreten Befürchtungen nennen, sondern als allgemeine Aussagen getroffen wurden.

Von der Hansestadt Stralsund liegen der Gemeinde bereits zu mehreren Plangebieten positive Stellungnahmen vor. Auch hat sich der Oberbürgermeister der Hansestadt in der Öffentlichkeit dazu in der Weise geäußert, daß durch die Stadt Stralsund die städtebauliche Entwicklung der umliegenden Gemeinden nicht behindert werden soll. Hierauf begründete die Gemeinde Steinhagen ihre erheblichen Aufwendungen in dem Planverfahren und nunmehr im Genehmigungsverfahren zum Flächennutzungsplan ihren daraus resultierenden Vertrauensschutz.

Die Gemeinde stellt weiterhin fest, daß die Hansestadt sicherlich zu erkennen gegeben hat, daß hinsichtlich der schnellen Entwicklung Bedenken bestehen. Es wird eingeräumt, daß die Befürchtungen berechtigt waren. Jedoch im weiteren Abwägungsprozeß und der Reduzierung der ausgewiesenen Bauflächen gibt die Gemeinde deutlich zu erkennen, daß sie sich auf ihren Eigenbedarf beschränkt und deshalb die befürchteten Abwanderungsverluste mit Raumbedeutsamkeit nicht eintreten werden.

Die Gemeinde weist damit nach, daß von ihr die Effekte und die Absichten der Raumordnung und Landesplanung im Abwägungsprozeß bedacht worden sind. Aus den dargestellten Wohnbauflächen ist ersichtlich, daß die Bedenken der Hansestadt Stralsund deshalb nicht gerechtfertigt sind, da Zuzüge aus dem Umland, insbesondere aus der Hansestadt Stralsund, nicht in bedeutender Weise zu erwarten sind. Der Gemeinde ist bewußt, daß sie sparsam und zweckbedarfsorientiert mit den verbleibenden Bauflächen haushalten muß und nur dementsprechend die verbindliche Bauleitplanung initiieren wird.

Aus der Tatsache, daß die Gemeinde Steinhagen als Siedlungsschwerpunkt im Ordnungsraum Stralsund umfangreiche Wohnbauflächen ausweist, kann die Gemeinde Pantelitz, die selbst über zwei rechtskräftige V- u. E-Pläne für Wohnbauvorhaben über ihren Eigenbedarf hinaus verfügt, keine negative Betroffenheit ableiten. Das von Steinhagen ausgewiesene Wohnflächenpotential zielt nicht auf die Einwohner der Gemeinde Pantelitz. Das die Gemeinde Pantelitz ihre Betroffenheit nicht darstellen kann, wurde von der Gemeinde im Rahmen der detaillierteren Prüfung der Abwägungsunterlagen im Bauausschuß (vgl. Protokoll) festgestellt. (Ergänzung gem. Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.03.1997)

Neben der Bevorzugung des Wohnungsbaus soll der Erhalt bestehender Betriebe und die Ansiedlung von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben gefördert werden.

"Gemäß dem Ersten Landesraumordnungsprogramm M-V befindet sich das Plangebiet, wenn auch differenziert, im Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege und im Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung" sowie teilweise im Vorranggebiet bzw. Vorsorgeraum für Trinkwassersicherung (Landesplanerische Hinweise vom 09.08.1994).

In den Ortsteilen Krummenhagen und Steinhagen befinden sich landwirtschaftlich gut geeignete Nutzflächen.

Die Gemeinde befindet sich im Untersuchungsraum für die zweite Rügenanbindung zwischen der geplanten Bundesautobahn A 20 und Stralsund.

3. Ziele der Planung

Die Hauptfunktionen der Gemeinde werden, ausgehend von den natürlichen Gegebenheiten, der günstigen Lage zum Teiloberzentrum und der Lage auf einer innerregionalen Achse, im Wohnen, der Ansiedlung von Dienstleistung und Handwerk, im Freizeit- und Tourismusbereich sowie in der Land- und Forstwirtschaft gesehen. Daher ist die Gemeinde Steinhagen bestrebt, die Orte Negast und Steinhagen entsprechend den aus der übergeordneten Planung abgeleiteten Erfordernissen zu entwickeln. Negast werden vorrangig Wohnfunktionen zugeordnet, während für Steinhagen zusätzlich die Ansiedlung von Handwerk und Gewerbe vorgesehen ist. Der Ortsteil Krummenhagen, dessen umfassendes Ökologieprojekt bereits über die Region hinaus bekannt ist, soll im Sinne einer umweltverträglichen und regionaltypischen Ausrichtung maßvoll und ohne wesentliche Flächenausdehnung entwickelt werden.

Mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer klar umgrenzten Ausdehnung um die vorhandenen Ortslagen gesichert und die Zersiedlung der Landschaft vermieden.

Für die Belange von Land- und Forstwirtschaft, Umwelt- und Naturschutz sowie für die landschaftsbezogene Erholung der Bürger sind ausreichend Freiräume zu sichern.

Entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Greifswald zum Vorentwurf des F-Planes und zu bereits rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplänen hat die Gemeinde die Ausweisung von Siedlungsflächen gegenüber dem Vorentwurf reduziert.

Die vom Landesamt für Raumordnung und Landesplanung in der Stellungnahme vom 23.03.1995 zum Entwurf des Flächennutzungsplanes geäußerten Hinweise, Anregungen und Bedenken werden von der Gemeindevertretung wie folgt beachtet und in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die Gemeinde Steinhagen hat seit dem Jahr 1990 auf die vor allem vom Bundesbauministerium geäußerten Defizite der kommunalen Baulandbereitstellung reagiert und frühzeitig verbindliche Bauleitpläne aufgestellt. Dabei wurde im Gegensatz zur sonst üblichen Verfahrensweise in den Städten und Gemeinden der neuen Bundesländer auf die Ausweisung von Gewerbegebieten, gewerblich orientierten Mischgebieten und Bauflächen für großflächigen Handel zunächst gänzlich verzichtet. Die Gemeinde hat ihre Entwicklung von Anfang an auf die Schaffung eines Siedlungsschwerpunktes und auf die Sicherung der angrenzenden Landschaft für Freizeit- und Erholungsnutzungen konzentriert.

Die bevorzugte Wohnbaulage, insbesondere im Ortsteil Negast, ist auch durch die Einordnung im Landesraumordnungsprogramm bzw. im Regionalen Raumordnungsprogramm (Entwurf) niedergelegt worden. (Ortsteil Negast als Siedlungsschwerpunkt)

Auf Grundlage der o. g. Ausrichtung wurden in der Gemeinde umfangreiche Finanzmittel in die Erschließungsanlagen investiert. Diese Grundausstattung ist inzwischen von allen beteiligten Versorgungsträgern in Hinblick auf die beabsichtigte Gesamtentwicklung konzipiert und fertiggestellt worden. Allein in das Schmutzwassernetz wurden 2.650.926 Mio. DM Fördermittel des Umweltministeriums investiert.

Durch die Festlegung des Landesstraßenbauamtes Stralsund als Baulastträger für die B 194 auf maximal zwei zulässige Straßenanschlüsse innerhalb der Ortslage Negast wurden hier Ausbauten im Wert von je 1 Mio. DM von der Gemeinde geplant und vorbereitet. Durch den Ausschluß weiterer Zufahrten auf die Bundesstraße wurde frühzeitig die Lage und Reihenfolge der Realisierung der einzelnen Baugebiete vorgegeben.

Zu den zwei noch nicht durch rechtskräftige V- u. E- bzw. B-Pläne gesicherten Neuausweisungen (Wohngebiet „Negast Mitte“, u. Gewerbegebiet westlich der B 194 in Steinhagen) verweist die Gemeinde auf die 10 bis 15 - jährige Laufdauer des Flächennutzungsplanes. Ein etappenweiser Ausbau bzw. eine spätere Einleitung der verbindlichen Bauleitplanung ist für diese Bereiche von der Gemeinde angedacht. Deshalb erfolgt die Darstellung, um die Entwicklung innerhalb der o. g. zeitlichen Perspektive mit dem F-Plan vorzubereiten. Über die genaue Terminierung behalten die Fach- und Genehmigungsbehörden im B-Plan- bzw. V- u. E-Planverfahren weiterhin die Kontrolle. Die Gemeinde unterwirft sich damit der abschließenden Wirkung der planungsrechtlichen Grenze und wird nur im begründeten Planungserfordernis diese Siedlungsgebiete realisieren wollen.

Durch diese Beschränkung entsprechen die gemeindlichen Entwicklungsabsichten den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4. Siedlungsstruktur

4.1 Wohnbauflächen

Die vorbereitende Bauleitplanung geht bei der Ermittlung des zu schaffenden Wohnungsbaupotentials von durchschnittlichen städtebaulichen Kennziffern aus. Die kalkulatorische Einwohnerzahl (EW) liegt mit 2,5 je Wohneinheit (WE) geringer als bisher angenommen, da die Zuzüge des letzten Jahres eine geringere Haushaltsgröße hatten, als bei der bisherigen Orientierung auf den Einfamilienhausbau angenommen wurde.

Derzeit liegt die städtebauliche Dichte in der Gemeinde unter Einbeziehung aller Siedlungsflächen bei 4,5 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha). Hier wird durch Nachverdichtung nur von einem geringen Potential ausgegangen, da die Ortslagen entlang der Hauptstraße bereits dicht bebaut sind. Insgesamt wird hier ein Zuwachs von ca. 30 neuen WE bzw. 75 zusätzlichen EW einschließlich der Ergänzungen im Außenbereich (z. B. Krummhagen mit derzeit 103 EW) angenommen.

Für die geplanten und geordnet besiedelten Wohnbauflächen ergeben sich aus den bisher genehmigten Wohngebieten Werte von 7,0 bis 9,5 WE/ha. Dabei ist zu berücksichtigen, daß innerhalb der im F - Plan ausgewiesenen Siedlungsflächen auch Grünflächen (Spielplätze, Ausgleichsmaßnahmen) enthalten sind.

In Negast wohnen derzeit 732 Einwohner auf 34,8 ha Siedlungsfläche (W). Dabei sind bereits Zuzüge in die neu gebauten Wohngebiete in einer Größe von etwa 130 EW enthalten. Aufgrund der Lage, der günstigen naturräumlichen Gegebenheiten und einer teilweise bereits durchgeführten wirtschaftlichen Erschließung ist eine Erweiterung um 445 WE auf 46,9 ha vorgesehen. Die als Wohnbauflächen ausgewiesenen Flächen grenzen direkt an die vorhandene Bebauung und sind größtenteils bereits in der Realisierungsphase.

Am westlichen Ortsrand werden keine weiteren Flächen, die nicht bereits durch eine verbindliche Bauleitplanung gesichert sind oder gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile) zu bebauen wären, als Wohnbauflächen ausgewiesen. Durch die geplante Erweiterung ist ein Anstieg der Einwohnerzahl um ca. 1.100 auf voraussichtlich 1.830 Einwohner in Negast zu erwarten.

In Steinhagen wohnen zur Zeit 568 Einwohner auf etwa 24,4 ha Siedlungsfläche (6,5 ha M u. 17,9 ha W). Da hier ähnlich günstige Voraussetzungen wie in Negast vorliegen, ist ebenfalls eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen geplant. Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen umfassen ca. 10,6 ha und grenzen auch hier direkt an die vorhandene Bebauung. Die Erweiterung beschränkt sich auf die beiden bereits genehmigten Vorhaben- und Erschließungspläne mit 78 WE. Als Folge dieser Erweiterung ist ein Anstieg der Einwohnerzahl um ca. 195 auf voraussichtlich 760 Einwohner zu erwarten.

Am Ende des Planungszeitraumes wird sich voraussichtlich die Einwohnerzahl der Gemeinde Steinhagen von derzeit 1.403 Einwohnern um etwa 1.370 (75 Nachverdichtung und Außenbereich, 1.100 Negast u. 195 Steinhagen) auf ca. 2.770 Einwohner fast verdoppelt haben.

Neben den bisher geplanten Wohngebieten, die vornehmlich die Ansiedlung von Einfamilien- und Doppelhäusern vorsehen, werden im zentralen Bereich des Bebauungsplanes "Negast Mitte" auch andere Gebäudetypen vorgesehen. Dieses zentral gelegene Baugebiet stellt funktional und arrondierend eine sinnvolle Ergänzung zwischen den Bebauungen am Schmiedeweg und am Wendorfer Weg dar. Der Gemeinde liegt vom Träger der neuerrichteten Negaster Altenpflege- und Wohneinrichtung (Diakonisches Werk der Pommerschen Evangelischen Kirche) eine dringende Nachfrage für altersgerechte Woh-

nungen mit einer ambulanten Betreuungsmöglichkeit in unmittelbarer Nachbarschaft des o. g. Altenheimes vor. Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde, vermietbare Wohnungen unterschiedlicher Größe zur Deckung des Wohnbedarfs bisher nicht berücksichtigter Bevölkerungsteile errichten zu lassen. Hier liegt die Absichtserklärung der Wohnungsbaugesellschaft Stralsund - Land vor, bis zu 50 geförderte Wohnungen zu errichten. Eine weitere Ausdehnung von Einfamilienhausgebieten ist nicht beabsichtigt. Die Gemeinde ist damit bemüht, breiteren Schichten der Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung zu stellen und sieht darin eine dringend notwendige Komplettierung und Mischung des Siedlungsschwerpunktes. Eine etappenweise Realisierung des Bebauungsplanes ist möglich. Er wird seine Begrenzung in der Linie der vorhandenen Hochspannungsleitung haben. Durch die einzig mögliche Anbindung von Süden her (Wohngebiet „Wendorfer Weg“) ist die Lage der zuerst zu bauenden Haupterschließung innerhalb des Wohngebietes fixiert.

Aufgrund der von der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Pantelitz genannten Bedenken und der von der Genehmigungsbehörde begründeten Teilversagung hat sich die Gemeinde in der ergänzenden Abwägung wie folgt detailliert mit den neu ausgewiesenen Wohnbaustandorten auseinandergesetzt.

Bei den dargestellten Wohnbauflächen in Negast Mitte ist im Maßstab des F-Planes zu entnehmen, daß sie etwa eine Gesamtfläche von 3,7 ha hat. In diesen 3,7 ha ist sowohl ein einzuhaltender Schutzabstand zu den Hochspannungsleitungen von etwa 25 m, wie auch die Fläche für die öffentlichen Erschließungsanlagen enthalten. Um diese Fläche von insgesamt 0,3 ha ist die Gesamtfläche zu reduzieren, so daß noch ca. 3,4 ha Bauland verbleiben. Auf diesen 3,4 ha sollen etwa 75 Wohnungseinheiten zweckgebunden gesichert werden.

Wie bereits weiter oben dargestellt wurde, liegt der Gemeinde vom Träger der Negaster Altenpflege- und Wohneinrichtung (Diakonisches Werk der Pommerschen Evangelischen Kirche) eine dringende Nachfrage für altersgerechte Wohnungen mit einer ambulanten Betreuungsmöglichkeit vor. Diese Nachfrage umfaßt 25 Wohneinheiten resultierend aus den Gemeinden des Umlandes von Steinhagen, also im wesentlichen für die des Landkreises Nordvorpommern, für die die Diakonie, eine Selbstzuweisung bzw. Wohnbindung herstellt. Hier ist also auch eindeutig keine Betroffenheit der Stadt oder einer anderen Gemeinde zu definieren. Dieser Bedarf kann aufgrund funktionaler Zusammenhänge nur in der Ortslage Negast abgedeckt werden.

Für weitere 50 Wohnungseinheiten für den sozial gebundenen Wohnungsbau, basierend auf einer Entscheidung der Wohnungsbaugesellschaft Stralsund-Land für den Standort Negast, hat die Gemeinde die Absicht, diese in der noch integrierbaren Fläche „Negast Mitte“ unterzubringen. Von den über 100 als notwendig erachteten Neubauten für den Ersatz- und Ergänzungsbedarf dieser Gesellschaft entfallen auf den Standort Negast 50 Wohneinheiten. Die Vergabe dieser Wohnungen erfolgt genauso wie die Standortentscheidung für Neubauten durch die Gremien der Wohnungsbaugesellschaft, also durch die Gemeinden des ehemaligen Landkreises Stralsunds. Damit ist zum einem die gemeindenachbarliche Abstimmung zur Errichtung von Neubauten an ausgewählten Standorten verbindlich gesichert und zum anderen gewährleistet, daß gem. Vergaberichtlinien und Wohnungsbelegungsbindungsgesetz, diese Wohnungen nur an Bewohner der Landkreisgemeinden vergeben werden. Diese Beschränkung wird zusätzlich über die von den Förderrichtlinien her notwendige finanzielle Beteiligung der Gemeinde am geförderten Wohnungsbau abgesichert. Somit kann die Gemeinde sicherstellen, daß die beabsichtigte Errichtung von Mietwohnungen die Belange der Hansestadt Stralsund, nicht berührt.

Der vorgenannte Wohnungsbedarf von insgesamt 75 WE erfordert eine Fläche von 2,5 ha und kann daher in Steinhagen nur in der Ortslage Negast und auch nur außerhalb der übrigen Neubaugebiete abgedeckt werden. Die übrigen neu ausgewiesenen Wohnbauflächen in Steinhagen sind über konkrete Vorhaben- und Erschließungspläne gesichert, die keine ausreichenden Flächen für den zweckgebundenen Wohnungsbau enthalten. Somit verbleiben im Baugebiet „Negast Mitte“ ein effektiver Rest von 1 ha, bei dem die Gemeinde beabsichtigt durch die Anwendung geeigneter Maßnahmen, wie es z. B. das Einheimischenmodell darstellt, sicherzustellen, daß die Baugrundstücke Einwohnern Steinhagens zur Abdeckung des Eigenbedarfes zur Verfügung stehen. Dazu laufen bereits die Verhandlungen, so daß die Gemeinde in der Lage ist über die danach folgenden Bebauungspläne die entsprechende Umsetzung zu steuern. Das ergibt etwa ein Entwicklungspotential für den nicht zweckgebundenen der Gemeinde verbleibenden eigenen Wohnungsbau von etwa 20 Wohneinheiten. Auf die Dauer des Flächennutzungsplanes (10 bis 15 Jahre) wären das etwa 1,5 - 2 WE pro Jahr für Negast Mitte.

Die Gemeinde verweist darauf, daß sich die Planfläche Negast Mitte städtebaulich förmlich als Schlußbaustein der speziellen Bauplanung in Negast anbietet. Hier wird sowohl räumlich wie auch vom Wohnungsangebot der Siedlungsschwerpunkt abgerundet. Die Gemeinde kann darlegen, daß die dargestellten Neubaufflächen im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung für einen längeren Zeitraum vorgehalten werden können. Da die gemeindliche Entwicklung nicht stillstehen wird, muß sie hier sowohl ihrer Vorsorgepflichtung gerecht werden als auch die Umsetzung der prognostizierten Entwicklung selbst steuern.

Zur geplanten Fläche östlich des Wendorfer Weges (V- u. E-Plan „Wendorfer Weg II“) in Negast stellt die Gemeinde fest, daß sie in der Ausführung so bleibt, wie sie es im Auslegungsexemplar als Landwirtschaftsfläche war. Die Wohnbaufläche wird somit von der Gemeinde zurückgestellt, bis sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich macht. In diesem Verfahren und dem Parallelverfahren zur F-Planänderung wird sie sich wieder einer sachgerechten Abwägung hinsichtlich auf den konkreten Bedarf und der Erfordernislage weiteren Wohnungsbaus unterziehen. Die Gemeinde tritt damit für diesen Planbereich der Teilgenehmigung durch das Ministerium bei.

Die Fläche südlich des Wendorfer Weges in Negast ist bereits lückenhaft mit einem Wohnhaus bebaut. Aufgrund der Immissionsschutzanforderungen aus der hindurchführenden Hochspannungseitung wird ein Überschlag gemacht, der dort maximal 3-4 zusätzliche Bauplätze in Lücken am Ortsrand ergibt. Zur Herausnahme möglicher städtebaulicher Spannungen und der Abrundung der Ortslage durch eine verklammernde Bebauung verbleibt die Gemeinde bei der Ausweisung dieser mit einem geringem Potential versehenen Fläche.

Die Fläche in Steinhagen zwischen den rechtsverbindlichen Schusterteich Wohngebiet und den Gebieten Straße der Jugend wird zurückgestellt bis sich eine Bebauungsplanänderung erforderlich macht. In diesem Verfahren und dem Parallelverfahren zur F-Planänderung wird sie sich wieder einer sachgerechten Abwägung hinsichtlich auf den konkreten Bedarf und der Erfordernislage weiteren Wohnungsbaus unterziehen. Die Gemeinde tritt damit für diesen Planbereich der Teilgenehmigung durch das Ministerium bei. (Ergänzung gem. Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.03.1997)

4.2 Gemischte Bauflächen

Als Ergänzung der Entwicklung zum Wohnungsbaustandort in unmittelbarer Nähe der Hansestadt Stralsund, sind Siedlungsflächen für die Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die den Wohngebieten zuzuordnen sind, vorgesehen. Für die verbrauchernahe Versorgung sind nach Einschätzung der Industrie- und Handelskammer Einrichtungen bis zu 700 m² Verkaufsfläche gerechtfertigt. Werden in der verbindlichen Bauleitplanung allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen, so ist es möglich, einen Teil dieser Einrichtungen dort anzusiedeln. Zusätzlich sollen die ausgewiesenen gemischten Bauflächen bevorzugt die das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen aufnehmen.

Die Gemeinde hält für Umsiedlungen ortsansässiger Betriebe keine gemischten, sondern nur gewerbliche Bauflächen als Neuausweisung vor. (vgl. Kap. 4.3)

Der F-Plan überläßt die Präzisierung der einzelnen Nutzungsarten der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne) bzw. den Regelungen des § 34 BauGB für die bereits im Zusammenhang bebauten Ortslagen. Daher erfolgt keine Ausweisung von Baugebieten (MI, MD) sondern von gemischten Bauflächen (M). Die vorhandenen Ortslagen Steinhagen und Negast sind überwiegend nicht durch dörfliche Bebauung geprägt. Derzeit ist nur ein Teil der Ortslage Steinhagen als Dorfgebiet (MD) einzustufen, in der auch landwirtschaftliche Nutzungen zulässig sind. Weitere Bereiche sind als MI zu charakterisieren. Dementsprechend weist der F-Plan daher nur für Teile Steinhagens gemischte Bauflächen aus. Diese haben einen Umfang von ca. 6,5 ha.

Für alle o. g. Bereiche, ob als WA, MI oder MD einzustufen, sind je nach Bestand und den angrenzenden Neuausweisungen die zulässigen Neunutzungen zu überprüfen. Dazu sind ggf. weitergehende immissionsschutzrechtliche Beschränkungen zu beachten.

Insgesamt bleibt für beide Ortsteile genügend Spielraum, um die zur Schaffung eines funktionalen Ortskernes notwendigen Infrastruktur- und Gewerbeeinrichtungen zu entwickeln bzw. anzusiedeln.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Am Ortseingang von Steinhagen, östlich an der Bundesstraße 194 ist ein Gewerbegebiet mit einer Fläche von ungefähr 5,3 ha ausgewiesen. In diesem Bereich sind bereits gewerbliche Betriebe ortsansässig und weiterhin erwünscht. Die bestehenden Produktions- und Stallgebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes werden in dieser Ausweisung mit einbezogen. Dies geschieht, damit der Gemeinde bei einer nicht vorhersehbaren Aufgabe der privilegierten Nutzung und dem daraus resultierenden Verfall der Anlagen, die Möglichkeit erhalten bleibt, durch eine gewerbliche Neunutzung Schäden im Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden und mögliche Altlasten zu beseitigen.

Im Ortsteil Steinhagen ist eine neue gewerbliche Baufläche von ca. 8,0 ha für die Ansiedlung örtlicher Dienstleistungs- und Wirtschaftsunternehmen vorgesehen. Der Gemeinde liegen Anfragen bereits ortsansässiger Unternehmungen, die sich im Bestand nicht oder nur unzureichend erweitern können, vor. Auch sollen langfristig das Wohnen störende Gewerbe aus den Ortslagen ausgesiedlet werden. Die Planungen der Betriebe sind jedoch nicht soweit fortgeschritten, daß die verbindliche Bauleitplanung eingeleitet werden könnte. Die Gemeinde will ihr Angebotspotential an dieser Stelle im F-Plan aufrecht erhalten. Die Errichtung von Wohnungen soll an dieser Stelle eindeutig auf betriebsgebundene Wohneinheiten beschränkt bleiben. Eine genaue Festlegung kann aber erst im Bebauungsplanverfahren erfolgen. Zur Minimierung möglicher Konfliktsituationen wurden bereits Grünflächen als Abstände zwischen Wohnbauflächen und den gewerblichen Bauflächen eingeplant.

Die Gemeinde hat zwischenzeitlich den tatsächlichen Bedarf für die Ausweisung von Gewerbe präzisiert. In Steinhagen existieren derzeit (Ende 1995) ca. 30 Betriebe, die an ihrem Standort nur unzureichend erweitern können bzw. deren jetzige Nutzung bereits an ihrem Standort nur bedingt mit der Wohnnutzung verträglich ist. Unter den o. g. Betrieben existieren alleine 4 Fuhrunternehmen, 6 Betriebe, die mit Baustoffen handeln, 11 Betriebe des Bauhandwerkes und 4 Kraftfahrzeughandelsbetriebe. Dafür hält die Gemeinde westlich der B 194 im Ortseingang Steinhagen ausreichend Fläche zur Umsiedlung vor. Bei dieser Ausweisung von ca. 8 ha ist zu berücksichtigen, daß hier auch nicht bebaubare Flächen (Abstand Bundesstraße, vorhandenes, Wohnbaugrundstück, Ausgleichsflächen nach Naturschutzrecht) enthalten sind, deren Darstellung erst im Maßstab des verbindlichen Bebauungsplanes erfolgen kann. An dieser Stelle ist mit einem Nettobauland für gewerbliche Betriebe von maximal 5,5 ha zu rechnen.

Der Flächennutzungsplan als vorausschauende Planung hat sich mit dem Bestand der ehemaligen Milchviehanlage östlich der B 194 auseinandergesetzt. Die zukünftige Nutzung und der Erhalt ist zur Zeit nicht konkret bestimmbar. Sie will im F-Plan bereits eine Informationsfunktion auslösen, in dem sie die schon bebauten Flächen auch als später weiter zu nutzende Flächen darstellt, auch wenn akzeptiert wird, daß Landwirtschaftsbetriebe aufgrund ihrer Privilegierung auf Außenbereichsflächen ausweichen können, um Planungskonflikten auszuweichen. Ein Drittel der westlich der B 194 liegenden Fläche ist durch eine Planung, die ein erfolgreiches Rechtssetzungsverfahren (V+ E-Plan Nr. 7) zur Errichtung eines Plastbeschichtungsbetriebes durchlief und lediglich bereits gewerblich genutzte Flächen umfaßt, gesichert. Damit hat die Gemeinde bei der Standortwahl die Vermeidung der Ausweisung einer neuen isolierten Siedlungsfläche für die Gewerbeansiedlung in der Gemarkung und die nur durch eine neue Nutzung mögliche Sanierung der sowohl baulich wie auch von den vermuteten Altlasten her vorbelasteten Flächen höher gewertet, als den aus der Nähe der vorhandenen Bebauung resultierenden, im B-Plan jedoch detailliert lösbaren, immissionsschutzrechtlichen Konflikt.

Die südlich des Kreuzungspunktes zwischen der Landesstraße und der Bundesstraße liegende gewerbliche Fläche ist durch einen positiven Vorbescheid der Baugenehmigungsbehörde bereits gesichert. Neben der Bundesstraße besteht ein Anbauverbot von 20 m. Bauliche Anlagen dürfen dort nach Bundesfernstraßengesetz nicht errichtet werden. Diese Fläche ist deshalb als Gewerbefläche dargestellt, damit sie dem Gewerbegebiet als Abstands- und Pufferfläche bzw. als Ausgleichsfläche zuzuordnen ist.

Für die verbleibende Fläche zwischen der Wohnbebauung und dem schon beplanten südlichen Teil hat die Gemeinde einen Zugriff weil sie im Grundstücksverkehr über das übliche Maß hinaus beteiligt ist. Hier bestehen auf Grund ihrer ehemaligen Rechtsträgerschaft und notwendiger Nachverhandlungen beim Verkauf die erforderlichen Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der Ansiedlung neuer Betriebe.

Diese Gewerbeflächen will die Gemeinde für etwa 30 einheimische Gewerbebetriebe, die an ihren Standort in enger Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung über keine geeigneten Erweiterungsflächen verfügen, vorhalten. Erst dann, wenn durch Verträge ausreichend sichergestellt ist, daß diese Flächen auch belegt werden, wird die Gemeinde eine verbindliche Planung aktivieren. Sie wird dann nach Kenntnisstand der Besiedlung das Gebiet so gliedern, daß eingeschränktes immissionsschwaches Gewerbe so angeordnet wird, daß hier trotz ausreichender Entfernung zur vorhandenen Wohnbebauung keine Plankonflikte entstehen.

Der mit der Gewerbeansiedlung verbundene Lieferverkehr wird ausschließlich zu der, der Wohnbebauung abgewandten Seite des Plangebietes hin, also gegenüber dem Abzweig B 194 -Krummenhagen, erfolgen. Hierzu gibt es bereits im Zusammenhang mit dem V+E-Plan Nr. 7 verbindliche Vorgaben vom Straßenbaulastträger.

Damit kann auch sichergestellt werden, daß der zu erwartende Zu- und Abgangsverkehr zu keiner Immissionsbelastung der entfernt benachbarten Wohnbebauung führt. Dieses im Detail zu ermitteln (Abstandsflächen, aktiver oder passiver Immissionsschutz, Zonierung der Gewerbeflächen in ein- und eingeschränktes Gewerbegebiet) und verbindlich zu sichern, obliegt dem später aufzustellenden B-Plan. Aufgrund der Größe der ausgewiesenen Gewerbefläche und des hohen Anteils an zu erwartendem konfliktarmen Gewerbe, kann bereits im F-Plan die entsprechende Konfliktbewältigung im B-Plan abgelesen werden. (Ergänzung gem. Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.03.1997)

4.4 Sonderbaufläche Freizeit und Tourismus

In Negast Seemühl wird ein Sondergebiet von ca. 4,5 ha für den Bau eines Hotels mit Freizeit- und Sporteinrichtungen ausgewiesen.

Über den Umfang und die Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen, insbesondere zum Schutz des Landschaftsbildes und der Belange der Wasserwirtschaft kann erst im verbindlichen Bauleitplanverfahren entschieden werden.

Für das geplante Freizeit- und Tourismusgebiet für das zur Zeit keine konkrete Planung vorliegt, beantragt die Gemeinde die Fläche als Sondergebiet darzustellen.

Die Gemeinde mit derzeit 2.500 Einwohnern muß davon ausgehen, daß zur Abdeckung des Bedarfs an Freizeit- und Sporteinrichtungen eine angemessene Entwicklungsfläche vorgehalten wird, die durch innerhalb der Laufzeit des F-Planes durch eine verbindliche Bauleitplanung realisiert wird.

Grundsätzlich kann die Lösung der wasserrechtlichen Probleme für Seemühl von der Gemeinde genauso im verbindlichen Bauleitplanverfahren geklärt werden, wie für alle übrigen Bauflächen des Ortsteiles Negast, die sich ausnahmslos innerhalb der Trinkwasserschutzzone III befinden. (vgl. neben Kap. 4.4 insbesondere Kap. 6.3 und 8.1 sowie die Planzeichnung). Hier kann die Gemeinde bereits jetzt auf die mit Sicherheit zu erwartende detaillierte und differenzierte Flächenaufteilung innerhalb des Sondergebietes verweisen. Notwendige Ausgleichsflächen nach Naturschutzrecht werden innerhalb der SO-Flächen der Grenze zur Trinkwasserschutzzone II zugeordnet und die Erschließungs- und Stellplatzflächen auf der entsprechend abgewandten Seite mit Orientierung zur Bundesstraße errichtet. Durch weitere geeignete Maßnahmen, wie die Wegeführung, dichte Abpflanzung durch bspw. Dornhecken, Einfriedungen und Verbotsschilder kann dann die Trinkwasserschutzzone II vor möglichen Beeinträchtigungen geschützt werden. Mit diesen Maßnahmen kann ebenfalls sichergestellt werden, daß menschliche Aktivitäten im Bereich der Bachniederung im Interesse des Fischotterschutzes ausgeschlossen werden. (Ergänzung gem. Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.03.1997)

4.5 Sonderbaufläche Recycling

Die Gemeinde weist die ehemalige Raketenstellung der Bundeswehr südlich von Krummenhagen vor dem Abtshäger Wald als Sondergebiet zur Ansiedlung von Recyclingunternehmen aus. Das Gebiet von ca. 38,2 ha wurde von der Bundeswehr für die zivile Nutzung freigegeben.

Die hier vorgeschlagene Neunutzung wird von der Gemeinde als geeignete Maßnahme angesehen, die gleichzeitig vorhandene bauliche und sonstige Altlasten sanieren kann und zukünftig auch wirtschaftlich tragbar ist. Durch den direkten Anschluß an die Bundesstraße 194 und die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen bietet das Sondergebiet günstige Bedingungen für das oben genannte Gewerbe. Da die Entfernung zur nächsten Bebauung einen Kilometer beträgt, sind keine Lärm- und Staubbelaästigungen zu erwarten. Diese Planung wird vom Amt für Raumordnung und Landesplanung als verträglich angesehen.

Die ggf. möglichen Beeinträchtigungen des unmittelbar angrenzenden Waldes, der Trinkwasserschutzzonen und anderer Naturgüter werden durch ausreichende landschaftsplanerische und technische Maßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung verhindert.

4.6 Siedlungen im Außenbereich

Der Ortsteil Krummenhagen ist im Flächennutzungsplan nicht als Siedlungsfläche dargestellt. Hier soll unter Berücksichtigung des sensiblen Standortes und der mit dem Namen „Öko-Dorf Krummenhagen“ verbundenen überregionalen Bedeutung der Bestand geschützt werden. Da der Ortsteil jedoch nicht nur landwirtschaftlich geprägt und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, soll durch eine Außenbereichssatzung gemäß § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnG Baurecht für bestimmte Vorhaben geschaffen werden. Dadurch wird die Wiederherstellung einer ansehnlichen Siedlungsstruktur und Gestaltung gewährleistet. Dies sichert u. a. im Einzelfall geringfügige Neubauten und die Umnutzung von leerstehenden Gebäuden zu Wohnzwecken, auch wenn die Bewohner nicht in der Landwirtschaft tätig sind. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe wird dabei ebensowenig eingeschränkt, wie landwirtschaftliche Nutzflächen beansprucht werden.

Die Waldsiedlung in Negast ist ebenfalls nicht dargestellt und zählt somit auch zum Außenbereich. Diese Siedlung soll in ihrem jetzigen Bestand gesichert und erhalten werden. Es ist lediglich eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen vorgesehen.

5. Gemeinbedarfsvorsorge

5.1 Verwaltung

Die kommunale Verwaltung der Gemeinde Steinhagen erfolgt durch das Amt Niepars. Daneben findet einmal wöchentlich im Gemeindebüro in Steinhagen eine zweistündige Sprechstunde des Bürgermeisters statt.

5.2 Kinder- und Jugendeinrichtungen, Schule

In den Ortsteilen Steinhagen und Negast befinden sich zur Zeit Kindertagesstätten. Aufgrund der geplanten Ausdehnung der Wohngebiete in diesen Orten ist es notwendig, beide Kindereinrichtungen langfristig zu erhalten.

In der Gemeinde Steinhagen befinden sich zwei Schulstandorte, in Steinhagen eine Grund- und Hauptschule und außerdem in Negast eine Grundschule. Der Einzugsbereich dieser Schulen umfaßt sieben Nachbargemeinden.

Der bauliche Zustand der Schule in Steinhagen entspricht nicht den Anforderungen, die sich aus der Nutzung ergeben. Daher und auf Grund der zu erwartenden Zunahme der Schülerzahl durch die neuen Wohngebiete plant die Gemeinde Steinhagen den Neubau dieser Schule am vorhandenen Standort. Eine Neuausweisung an anderer Stelle wird aufgrund der notwendigen Kosten für Grunderwerb und Erschließung nicht beabsichtigt.

Die Gemeinde beabsichtigt in Negast an der Grundschule durch Ausbau und Nutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz eine Jugendeinrichtung zu schaffen. Gleiches ist in Steinhagen in unmittelbarer Nähe des Sportplatzes am Schulstandort durch Nutzung der vorhandenen Bausubstanz geplant.

5.3 Kirche

Die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde befindet sich im Ortsteil Steinhagen, dort sind auch die entsprechenden Räumlichkeiten (Kirche, Pastorat) vorhanden.

5.4 Altersheim

Im Ortsteil Negast befindet sich ein evangelisches Altenheim, das zur Zeit durch ein zweites Gebäude erweitert wird. Es ist geplant, von dort aus ambulante Betreuungsfunktionen für neugebaute altersgerechte Wohnungen in der Ortslage zu übernehmen.

6. Grünstruktur

6.1 Genutzte Grünflächen

Die Gemeinde verfügt über einen eigenen Friedhof in Steinhagen, der auch weiterhin genutzt werden soll.

In Steinhagen soll der ehemalige Gutspark in seiner ursprünglichen Form wiederhergestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Eine weitere Parkanlage befindet sich in Negast direkt an der B 194 zwischen Poggeweg und Penniner Damm.

Spiel- und Bolzplätze für Kinder und Jugendliche befinden sich in Negast und Steinhagen. Im Zuge der Neuausweisung von Wohngebieten werden dort für Kinder Spielplätze in Wohnungsnähe errichtet. Weiterhin ist in Steinhagen ein Sportplatz vorhanden. Aufgrund der zu erwartenden Zunahme der Einwohnerzahl ist in Negast im Anschluß an die Wohngebiete ein neuer Sportplatz vorgesehen. Die neu ausgewiesenen Sportplatzflächen gehen über die eigentlichen immissionsträchtigen Sportflächen hinaus und umfassen auch die notwendigen Abstandsflächen. Die Präzisierung der Schallschutzmaßnahmen erfolgt erst in der verbindlichen Bauleitplanung

Die übrigen ausgewiesenen Grünflächen dienen als Abstandsflächen zwischen sich sonst beeinträchtigenden Nutzungen und als Eingrünung von Baugebieten.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Laut Vorläufigem Gutachterlichen Landschaftsprogramm M-V befindet sich das Plangebiet im vorgeschlagenen Raum für das Bundesförderprogramm "Errichtung und Sicherung schutzwürdiger Teile von Natur und Landschaft mit gesamtstaatlich repräsentativer

Bedeutung" Wälder der Vorpommerschen Lehmplatten und im Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Der westlich der B194 gelegene Teil der Gemeinde liegt in einem unzerschnittenen Landschaftsraum von mehr als 500 km². Südlich vom Borgwallsee und westlich der B 194 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Barthe“. Der Bereich um den Krummenhagener See (in der Planzeichnung gekennzeichnet) besitzt den Status eines Naturschutzgebietes. Desweiteren erstreckt sich um den Borgwallsee ein vorgeschlagenes Naturschutzgebiet.

Die Gemeinde Steinhagen weist zahlreiche wertvolle Biotope, wie z. B. ehemalige Torfstiche, kleinere Feuchtgebiete, Ackersölle u. a. auf. Aufgabe der Gemeinde ist es, diese Biotope umfassend zu schützen, zu erhalten und ggf. ihren ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Der Pfarrgarten innerhalb der Ortslage Steinhagen wird als größeres geschütztes Biotop gem. LNatSchG (Streuobstwiese) auch im Maßstab des F-Planes ausgewiesen.

In einer Breite von 100 m bis 150 m um das o.g. Naturschutzgebiet "Krummenhagener See" sind die direkt daran angrenzenden Flächen nur extensiv zu nutzen. Die vorhandenen und geplanten Siedlungsgebiete grenzen nur in wenigen Fällen auf geringer Länge an diese Schutzflächen. In den verbindlichen Bauleitplanungen werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die in den Randbereichen der Baugebiete der besonderen Sensibilität der Naturschutzflächen Rechnung tragen.

Die ehemalige Mülldeponie Negast Seemühl ist renaturiert und landschaftsgerecht in Relief und Biotopstruktur der dortigen Landschaft eingebunden.

Notwendige Ausgleichsflächen nach Naturschutzrecht werden innerhalb des geplanten Sondergebietes Freizeit und Tourismus in Seemühl an der Grenze zur Trinkwasserschutzzone II angeordnet und die Erschließungs- und Stellplatzflächen auf der entsprechend abgewandten Seite mit Orientierung zur Bundesstraße errichtet. Durch weitere geeignete Maßnahmen, wie die Wegeführung, dichte Abpflanzung durch bspw. Dornhecken, Einfriedungen und Verbotsschilder kann dann die Trinkwasserschutzzone II vor möglichen Beeinträchtigungen geschützt werden. Mit diesen Maßnahmen kann ebenfalls sichergestellt werden, daß menschliche Aktivitäten im Bereich der Bachniederung im Interesse des Fischotter-schutzes ausgeschlossen werden. (Ergänzung gem. Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.03.1997)

Die Flächenversiegelung in den Bebauungsgebieten ist so gering wie möglich zu halten, es sollten vorrangig wasserdurchlässige Deckschichten verwendet werden. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist nach Möglichkeit im gesamten Plangebiet zu erhalten.

Die Gemeinde unterstützt die Sicherung der für Steinhagen als Wohn- und Naherholungsort existentiell wichtigen natürlichen Ressourcen. Sie ist finanziell derzeit nicht in der Lage, die dafür geforderten Fachplanungen, soweit sie nicht in die Verantwortung der Naturschutzbehörden fallen, zu erstellen. Für die verbindlichen Bauleitplanungen wurden die erforderlichen naturschutzrechtlichen Belange (hier insbesondere der Ausgleich von Eingriffen gem. § 8a BNatSchG) bisher im Einvernehmen mit den Behörden berücksichtigt und werden auch weiterhin gesichert.

6.3 Gewässer

Das Gemeindegebiet grenzt im Norden direkt an den Borgwallsee. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zumeist kleinere Seen, Teiche und Tümpel. Im Naturschutzgebiet sind größere Seen vorhanden. Das Gemeindegebiet wird von folgenden Vorflutern begrenzt bzw. durchflossen:

- die Barthe (nordwestliche Grenze)
- der Negaster Mühlgraben (verbindet Krummenhagener See mit Borgwallsee)

- der Röhrengaben (nördliches Gemeindegebiet, mündet in die Barthe)

Ziele der Bewirtschaftung und Unterhaltung sind insbesondere das Erhalten natürlicher und naturnaher Gewässer, die Rückführung ausgebaute Gewässer in einen naturnahen Zustand sowie die ökologisch orientierte Gewässerunterhaltung. An den Uferzonen der Vorfluter soll ein 50 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung in den Siedlungsgebieten und von jeglicher Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Nutzung (Düngung, etc.) freigehalten werden. Dazu wird es notwendig sein, landschaftspflegerische Begleitpläne in Abstimmung mit allen Beteiligten und Nutzern aufzustellen, die auch die zur Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen notwendigen Vorflutverhältnisse berücksichtigen.

Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes liegt im Trinkwasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzzonen II und III). Daher ist eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben, bei denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorliegt, ausgeschlossen. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone II ist jegliche Baumaßnahme untersagt. Der F-Plan weist hier keine Siedlungsflächen aus. Vorhandene Gebäude genießen Bestandsschutz. Eine Erweiterung, Um- oder Neunutzung ist dort ausgeschlossen. Im Rahmen der noch anstehenden verbindlichen Bauleitplanung in Negast Mitte wird ein hydrogeologisches Gutachten zur Sicherung der Trinkwasserschutzzone III erstellt, sofern die festgesetzten Maßnahmen bei Berücksichtigung der weitestgehenden Versickerung von Regenwasser eine zusätzliche Versiegelung auf den Bauflächen darstellen.

Grundsätzlich kann die Lösung der wasserrechtlichen Probleme für Seermühl von der Gemeinde genauso im verbindlichen Bauleitplanverfahren geklärt werden, wie für alle übrigen Bauflächen des Ortsteiles Negast, die sich ausnahmslos innerhalb der Trinkwasserschutzzone III befinden (vgl. Kap. 4.4 und 8.1 sowie die Planzeichnung). Hier kann die Gemeinde bereits jetzt auf die mit Sicherheit zu erwartende detaillierte und differenzierte Flächenaufteilung innerhalb des Sondergebietes verweisen. Notwendige Ausgleichsflächen nach Naturschutzrecht werden innerhalb der SO-Flächen der Grenze zur Trinkwasserschutzzone II zugeordnet und die Erschließungs- und Stellplatzflächen auf der entsprechend abgewandten Seite mit Orientierung zur Bundesstraße errichtet. Durch weitere geeignete Maßnahmen, wie die Wegeführung, dichte Abpflanzung durch bspw. Dornhecken, Einfriedungen und Verbotsschilder kann dann die Trinkwasserschutzzone II vor möglichen Beeinträchtigungen geschützt werden. (Ergänzung gem. Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.03.1997)

Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser darf ohne vorherige Klärung nicht verrieselt werden. Die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, von Baugenehmigungen und in den Genehmigungen zur landwirtschaftlichen Nutzung gesichert und von Eigentümern und Nutzern eingehalten.

6.4 Landwirtschaft

Ein Teil des Gemeindegebietes wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Die Agrar GmbH Andershof betreibt hier den Anbau von u.a. Raps, Gerste, Weizen und Hafer. Daneben wird von der Ökologischen Beschäftigungsinitiative Krummenhagen (ÖBIK) biologischer Landbau betrieben. Dies muß als wichtiger Beitrag zum Erhalt der vorpommerschen Kulturlandschaft gesehen werden und ist auch Voraussetzung für die Etablierung einer Reihe von ländlichen Folgeeinrichtungen.

Es wäre wünschenswert, wenn sich die großräumigen, ausgeräumten Ackerflächen wieder durch Feldgehölze und Hecken gliedern ließen. Selbst wenn dazu entsprechende Zuschußprogramme landesseitig aufgelegt werden sollten, stehen dem derzeit jedoch oft vakante Eigentumsverhältnisse entgegen.

Vereinzelte gibt es in den einzelnen Ortslagen vorsichtige Ansätze einer Nebenerwerbslandwirtschaft bzw. von verwandten Nutzungen wie Pferdezucht, Reiterhof usw.. Diese

Bestrebungen verdienen im Sinne des Erhalts von Tradition und Typus des ländlichen Raumes unbedingte Unterstützung. Chancen werden dabei noch in der Errichtung von Ferienbauernhöfen gesehen, die Tierhaltung, Feldbewirtschaftung usw. durch Einnahmen aus dem Fremdenverkehr finanzieren könnten.

Die vorbereitende Bauleitplanung weist für neue Gebäude landwirtschaftlicher Nutzungen vorrangig den Außenbereich nach § 35 BauGB aus. Hier sind privilegiert nur Gebäude zulässig, die land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen. Die für Krummenhagen vorgesehene Satzung zur Bestimmung von Vorhaben im Außenbereich beeinträchtigt weder die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, noch beansprucht sie landwirtschaftliche Nutzflächen in nennenswertem Umfang. Innerhalb der bebauten Ortslagen Negast und Steinhagen sind in den vorhandenen gemischten Bauflächen landwirtschaftliche Nutzungen gem. ihrer Einfügung zulässig. Dabei ist für Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die bauliche Gestaltung § 34 BauGB heranzuziehen. Die Um- und Weiternutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden ist damit dort zulässig, wo die vorhandene Bebauung bereits dörflich geprägt ist. In den anderen gemischten Bauflächen ist dies nur unter Berücksichtigung des Schutzes der nachbarschaftlichen Nutzung möglich.

6.5 Wald

Der nordwestliche Teil des Gemeindegebietes wird durch ein großes Waldgebiet eingenommen. Die Bewirtschaftung dieser Fläche erfolgt durch das Forstamt Schuenhagen.

Dem Wald in Steinhagen kommt eine besondere Bedeutung zu. Er prägt das Landschaftsbild, dient der Erholung und hat wesentliche ökologische und ökonomische Bedeutung. Die Gemeinde Steinhagen trägt diesem Umstand Rechnung. Sie beabsichtigt nicht, Waldflächen in andere Nutzungen umzuwandeln. Eine Beeinträchtigung des Waldes durch angrenzende Bebauung wird durch Einhaltung des Abstandes von 50 Metern ausgeschlossen. Diese Abstände sind bei Baugenehmigungen und bei der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Dabei wird berücksichtigt, daß jede Fläche, die mit Waldbaum- und Waldstraucharten bestanden ist, Waldwege, Waldbrachen sowie im oder am Wald liegende Flächen, wie Teiche, Weiher, Gräben und Uferbereich als Wald im Sinne des Gesetzes anzusehen sind.

7. Verkehrsinfrastruktur

7.1 Klassifizierte Straßen

Das Gemeindegebiet wird von der Bundesstraße 194 durchzogen, die die Städte Stralsund und Grimmen verbindet. Durch den Ortsteil Steinhagen führt die Landesstraße (L 192) über die Kleinstädte Richtenberg und Franzburg nach Tribsees, von wo aus gute Verbindungen nach Rostock und Demmin bestehen. Von der Landstraße 192 geht hinter dem Ortsteil Steinhagen die Landstraße 21 ab, die über Niepars, Barth und Zingst nach Altheide führt und gleichzeitig eine Verbindung zur B 105 darstellt. Daraus ergeben sich für die Gemeinde gute Verkehrsverbindungen in Richtung Nord - Süd sowie Nord - West.

Die Begrenzung der festgesetzten Ortsdurchfahrten der B 194 sind im Plan dargestellt. Die endgültige Bestätigung der Ortsdurchfahrt der L 192 ist noch nicht erfolgt.

Zur Erschließung des Sondergebietes Freizeit u. Tourismus (SO₁) ist in der verbindlichen Bauleitplanung ein separater Knoten zu planen. Gleiches gilt für die Anbindung des Mischgebietes westlich der B 194 in Steinhagen, sofern es nicht möglich ist, diese Flächen über die vorhandenen Straßen zu erschließen.

Die von den vorhandenen Verkehrsströmen ausgehenden Beeinträchtigungen werden in Zukunft noch zunehmen. Neben den kontinuierlich zunehmenden Verkehrsmengen aus den bisherigen Trendbeobachtungen wird die Verbindung über die L 192 und B 194 als Teil der Zubringerstrecke von der neu gebauten A 20 nach Stralsund eine verstärkte überregionale Bedeutung darstellen und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bewältigen müssen. Dadurch werden die vorhandenen, unmittelbar angrenzenden, besiedelten Gebiete in ihrer Nutzung eingeschränkt. Für die besonders beeinträchtigten Wohnnutzungen sind, sofern es nicht gelingt, durch eine Verringerung der Verkehrsmengen und Geschwindigkeiten Abhilfe bei den Ursachen zu schaffen, im Rahmen der Bebauungspläne und Baugenehmigungsverfahren aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Die Gemeinde sieht in der generellen Geschwindigkeitsreduzierung die günstigste Strategie, um neben der weitestgehenden Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen auch die Verkehrssicherheit zu erhöhen und mit relativ geringem Aufwand deutlich die Lebensqualität für die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu verbessern.

7.2 Gemeindestraßen

Das vorhandene Straßen- und Wegesystem, das die drei Ortsteile der Gemeinde untereinander sowie mit den Nachbargemeinden verbindet, ermöglicht die Erschließung der Baugebiete. Im Rahmen der Unterhaltung und des Ausbaus sind allerdings noch umfangreiche Maßnahmen notwendig.

Das Gewerbegebiet östlich der B 194 in Steinhagen wird auch zukünftig nur über die Gemeindestraße nach Krummenhagen erschlossen.

Weiterhin verläuft durch das Gemeindegebiet der überörtliche Rad- und Wanderweg von Stralsund nach Richtenberg - Tribsees. Innerhalb des Gemeindegebietes wurden bereits vielfältige Querverbindungen ausgebaut, die u. a. als Verbindung zwischen Borgwallsee und Boddenküste genutzt werden können.

7.3 Ruhender Verkehr

Zentrale, größere Parkplätze für den ruhenden Verkehr werden im Maßstab des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Steinhagen für nicht erforderlich erachtet.

Innerhalb der einzelnen Flächenfunktionen werden selbstverständlich überall öffentliche Parkflächen in dem gesetzlich erforderlichen Umfang eingeplant. In der Regel lassen sich die in Frage kommenden Flächen jedoch in den örtlichen Straßenquerschnitten unterbringen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasser

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Steinhagen erfolgt durch die REWA GmbH Stralsund. Das Trinkwasserwerk Steinhagen versorgt die Gemeinde aus 5 Tiefbrunnen. Das Trinkwasserleitungsnetz ist durch eine Ringleitung mit dem Trinkwasserwerk Lüssow verbunden. Die Dimensionierung der Leitungen berücksichtigt bereits die von der Gemeinde mit diesem F-Plan angestrebte Gesamtentwicklung. Entsprechende technische Planungen sind im Zusammenhang mit bereits genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplänen abgestimmt worden.

Auf 2 Grundstücken werden Einzelwasserversorgungsanlagen betrieben, da diese sehr weit von der Hauptwasserleitung entfernt liegen. Es handelt sich hierbei um Grundstücke einer Familie in Krummenhagen Ausbau und von zwei Familien in Steinhagen Ausbau.

Die Abwasserentsorgung der Gemeinde wird durch den Anschluß an die zentrale Kläranlage Stralsund gewährleistet. Wie bei der Wasserversorgung, berücksichtigt auch die Abwasserentsorgung der REWA GmbH bereits die Gesamtentwicklung der Gemeinde. Die Kläranlage in Negast ist bereits stillgelegt, da sie direkt in der Trinkwasserschutzzone III liegt, an die Wohnbebauung grenzt und den gewachsenen Anforderungen nicht gerecht wird. Teile der Becken wurden im Rahmen der neuen Abwasserkonzeption zu einem Pumpwerk umfunktioniert, welches die Abwässer der zentralen Anlage zuführt. Die verbleibenden Flächen sind von der Gemeinde zur naturnahen Rekultivierung vorgesehen.

Für das auf versiegelten Flächen anfallende Regenwasser sollen je nach den örtlichen Bedingungen im Sinne des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung möglichst lokale Lösungen angestrebt werden. Dabei ist zu beachten, daß das Niederschlagswasser, das direkt in das Grundwasser versickern oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden soll, nicht mit Stoffen oder Medien belastet sein darf, welche zu nachteiligen Beeinträchtigungen der Gewässerbeschaffenheit führen können. Ggf. sind entsprechende Reinigungs- und Rückhalteanlagen vorzusehen.

Der Minimierung der einzuleitenden Wassermengen dient dabei u.a. die Verringerung der befestigten Flächen, die Versickerung von Dachflächenwasser, die Nutzung von Regenwasser für Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Wäsche). Dies wird im Rahmen von Baugenehmigungen und Bauleitplänen gewährleistet.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für Negast Mitte wird ein hydrogeologisches Gutachten zur Beeinträchtigung der Trinkwasserschutzzone III erstellt, sofern die festgesetzten Maßnahmen bei Berücksichtigung der weitestgehenden Versickerung von Regenwasser eine zusätzliche Versiegelung auf den Bauflächen darstellen.

8.2 Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die HEVAG gewährleistet. Im Flächennutzungsplan sind die vorhandenen Überlandleitungstrassen (220 kV der VEAG, Berlin u. 110 kV der HEVAG) dargestellt. Entsprechende Bauungsbeschränkungen unter und neben den Leitungen sind bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen und bei Baugenehmigungen zu beachten. Da die vorhandene Leitungsführung bereits bebaute und zukünftig zu bebauende Flächen beeinträchtigt (Das staatl. Amt f. Umwelt u. Natur empfiehlt zum Schutz vor elektromagnetischen Beeinflussungen einen Abstand zu Wohnbauflächen von 50 Metern.) und die Betreiber der 220 kV - Leitung Lüdershagen - Bentwisch VEAG, Berlin) diese zu einem späteren Zeitpunkt durch eine 380 kV - Leitung ersetzen wollen, werden erste Überlegungen innerhalb der Gemeinde zu einer Trassenverlegung angestellt. Die mögliche Verlagerung in Richtung Osten außerhalb des Siedlungsgebietes erfordert die Berücksichtigung von Naturschutz und Landschaftspflege (das Naturschutzgebiet Krummenhagener See könnte beeinträchtigt werden), die Abklärung nutzungsrechtlicher Voraussetzungen entlang der neuen Trasse und umfangreiche technische Detailüberlegungen zum genauen Verlauf und zu den Maststandorten. Da die grundsätzliche Abklärung aller berührten Belange in absehbarer Zeit nicht erfolgen kann, verzichtet die Gemeinde auf die Ausweisung einer oder mehrerer möglicher Trassen im F-Plan.

8.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordvorpommern. Die Mülldeponie Negast Seemühl wurde 1990 geschlossen und in Abstimmung mit dem Umweltamt rekultiviert. Der Standort wird als Fläche, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet, um der gemeindlichen Verpflichtung nachzukommen, auch Verdachtsstandorte zu berücksichtigen. Eine bauliche Neunutzung dieser Fläche ist nicht vorgesehen. Für die derzeit angrenzenden Nutzungen sind keine Beeinträchtigungen bekannt. Der Schutz von neuen Nutzungen ist im Rahmen der Vorhabenplanung für das Sondergebiet Freizeit und Tourismus zu sichern.

Die übrigen Flächen, die als mit umweltgefährdenden Stoffen belastet gekennzeichnet sind, begründen ebenfalls einen Verdacht, dem vor Neunutzung gem. der Maßgaben der Unteren Wasserbehörde nachgegangen werden muß. Danach kann über Art und Umfang der Sanierung entschieden werden. Es handelt sich dabei um die ehemaligen Viehställe und Gülle- bzw. Mistgruben am Gutshof Steinhagen und an der Straße nach Krummenhagen, den ehemaligen LPG - Stützpunkt mit Tankstelle am südlichen Ortseingang Steinhagens westlich der B 194, die ehemalige Bohrung der Erdöl/Erdgas Grimmen, 1965 - 1966, die ehemalige Gärtnerei in Negast Seemühl und Altablagerungen am Schmiedeweg an der Gemeindegrenze.

Die Gemeinde Steinhagen konnte aus der Kenntnis der Art des Altlastenverdachts auf den Gewerbegebietsflächen (ehemalige Tankstelle u. Stallanlagen) eine Ausweisung gem. § 5 Abs. 3. Nr. 3 BauGB vornehmen. Die dort vermuteten Altlasten sind mit der ausgewiesenen Bodennutzung vereinbar, da ihre Sanierung im weiteren Vollzug des F-Planes möglich ist. Die Art der Sanierung (Beseitigung, Einkapselung) oder aus dem Verbleib der Altlasten resultierende Nutzungseinschränkungen kann erst im B-Planverfahren bestimmt werden, da die Art der Sanierung von der erst im verbindlichen Bauleitplan festgesetzten kleinräumigen Bodennutzung (Bau-, Verkehrs- oder Grünfläche) abhängig ist. (Ergänzung gem. Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.03.1997)

8.4 Kommunikation

Fernmeldetechnisch wird das Gebiet der Gemeinde Steinhagen unzureichend versorgt. Daher wird der möglichst schnelle Ausbau des Kabelnetzes für die Telekommunikation angestrebt. Weiterhin besteht ein Defizit an Telefonanschlüssen, das ebenfalls schnellstmöglich abzubauen ist. Die Planungen zum Ausbau des Fernmeldenetzes sind frühzeitig mit der Telekom abzustimmen.

Die örtliche Versorgung im Postdienst wird durch die Deutsche Bundespost gewährleistet, um den Einwohnern der Gemeinde die notwendigen Grundfunktionen im Brief-, Paket- und Geldverkehr zuteil werden zu lassen. Postämter sind in den Ortsteilen Steinhagen und Negast vorhanden.

9. Flächenbilanz

9.1 Flächen der Ortsteile

* einschließlich der bereits genehmigten V- u. E- Pläne

Ortsteil	Flächenbezeichnung	vorhandene Flächen [ha]	geplante Flächen [ha]
Negast	Wohnbauflächen (W)	34,8	46,9*
	Freizeit u. Tourismus (SO ₁)	-	4,0
	Altenheim (Gemeinbedarf)	2,3	-
	Parkanlage	0,6	-
	Sportplatz	-	5,6
Steinhagen	Wohnbauflächen	17,9	10,6*
	gemischte Bauflächen	6,5	-
	Gewerbegebiet (GE)	5,3	8,0
	Schule (Gemeinbedarf)	1,8	-
	Parkanlage	3,7	-
	Sportplatz	0,8	-
	Grünflächen (Abstandsfläche)	-	1,7
Außenbereich	Sondergebiet Recycling (SO ₂)	38,2	-
Summe		111,9	76,8

9.2 Zusammenfassung

* einschließlich der bereits genehmigten V- u. E- Pläne

Flächenbezeichnung	vorhandene Flächen [ha]	geplante Flächen [ha]
Wohnbauflächen	52,7	57,5*
gemischte Bauflächen	6,5	-
Gewerbegebiet	5,3	8,0
SO Freizeit und Tourismus	-	4,0
SO Recycling	38,2	-
Sonderbauflächen	38,2	4,0
Altenheim	2,3	-
Schule	1,8	-
Gemeinbedarf	4,1	-
Sportplatz	0,8	5,6
Parkanlage	4,3	-
Abstandsflächen	-	1,7
Grünflächen	5,1	7,3

Die von der Gemeinde angestrebte Entwicklung bedeutet :

- Erhöhung der Siedlungsflächen (incl. SO) von 106,8 ha um 65% auf 176,3 ha
- Erhöhung der Wohn- und gemischten Bauflächen von 59,2 ha um 97 % auf 116,7 ha
- Erhöhung der Einwohnerzahl von 1.403 um 98 % auf 2.770 (vgl. Kap. 4.1)

10. Hinweise

Dieser Erläuterungsbericht gehört zur abschließenden Fassung des Flächennutzungsplanes, der am 27.03.1996 von der Gemeindevertretung Steinhagen beschlossen wurde. Die während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingebrachten Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf (Stand März 1994) und die während der ersten öffentlichen Auslegung des Entwurfes (Stand 09.11.1994) geäußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden von der Gemeinde geprüft und in die Abwägung eingestellt. Dadurch bedingte Planänderungen wurden berücksichtigt.

Aufgrund der mit Teilgenehmigung vom 18.07.1996 durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern begründeten Versagung von Teilen des F-Planes hat die Gemeindevertretung mit Beschluß vom 05.03.1997 die abschließende Abwägung ergänzt. Die von der Gemeinde ergänzend und detailliert geltend gemachten Abwägungsgründe führen in Teilen zu Ergänzung in dem vorliegenden Erläuterungsbericht. (Diese Abschnitte sind entsprechend gekennzeichnet)

Steinhagen, 05.03.1997

Eifler, Bürgermeister

planung: blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Ossenreyerstraße 49 a, 18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831- 28 05 23