

Gemeinde Groß Kordshagen

Amt Niepars

Landkreis Vorpommern-Rügen

Bekanntmachung über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) – erneute Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“ der Gemeinde Groß Kordshagen, Gemeindehauptort Groß Kordshagen, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 LBauO M-V i. d. 2. Entwurfsfassung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“ der Gemeinde Groß Kordshagen wurde nach der förmlichen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB geändert. Die Änderung betrifft den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, der ursprünglich auf dem Flurstück 6 in der Flur 12 der Gemarkung Groß Kordshagen (Geltungsbereich GB 2) durch eine Neuanlage von Wald geplant war. Das Areal ist jedoch im Zusammenhang mit der Umsetzung eines anderen Vorhabens bereits als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen worden. Daher wird der Ausgleichsumfang auf dem Flurstück 5 in der Flur 12 der Gemarkung Arbshagen durch eine Umwandlung von Intensivacker in extensive Mähwiese festgesetzt.

Weitere Änderungen betreffen die textliche Festsetzung Nr. 4 zur zulässigen Zahl von Wohnungen im Plangebiet und die textliche Festsetzung Nr. 7 zur Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Wird der Entwurf des Bebauungsplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist er gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Internet zu veröffentlichen. In Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kordshagen hat dazu in ihrer Sitzung am 23.02.2026 den 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“ einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie den Fachgutachten gebilligt und zur erneuten Internet-Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen.

Plangebiet:

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“ ist räumlich in zwei Teilgebiete gegliedert. Das Teilgebiet – Geltungsbereich (GB) 1 – befindet sich im westlichen Bereich der Ortslage Groß Kordshagen bzw. westlich des Sportplatzes und südlich des Weges „Am Kirchsteig“. Das zweite Teilgebiet – Geltungsbereich (GB) 2 – befindet sich ca. 400 m östlich der Ortslage Flemedorf, im Bereich von Ackerflächen.

Der zweigeteilte räumliche Geltungsbereich umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

Geltungsbereich GB 1:

- im Osten durch den Sportplatz;
- im Norden durch den Landweg „Der Kirchsteig“ bzw. die südliche Flurstücksgrenze des Wegeflurstückes 35 und 36 Flur 12 der Gemarkung Groß Kordshagen;
- im Westen durch Wohnbebauung der Siedlungserweiterungen der 1980er Jahre bzw. die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 52/1 der Flur 12 der Gemarkung Groß Kordshagen;
- im Süden durch die Wohnbebauungen der Siedlungserweiterungen der 1980er Jahre und das Wohnumfeld eines Geschosswohnungsbaus bzw. durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 48, 49 und 50 Flur 12 der Gemarkung Groß Kordshagen;

Geltungsbereich GB 2:

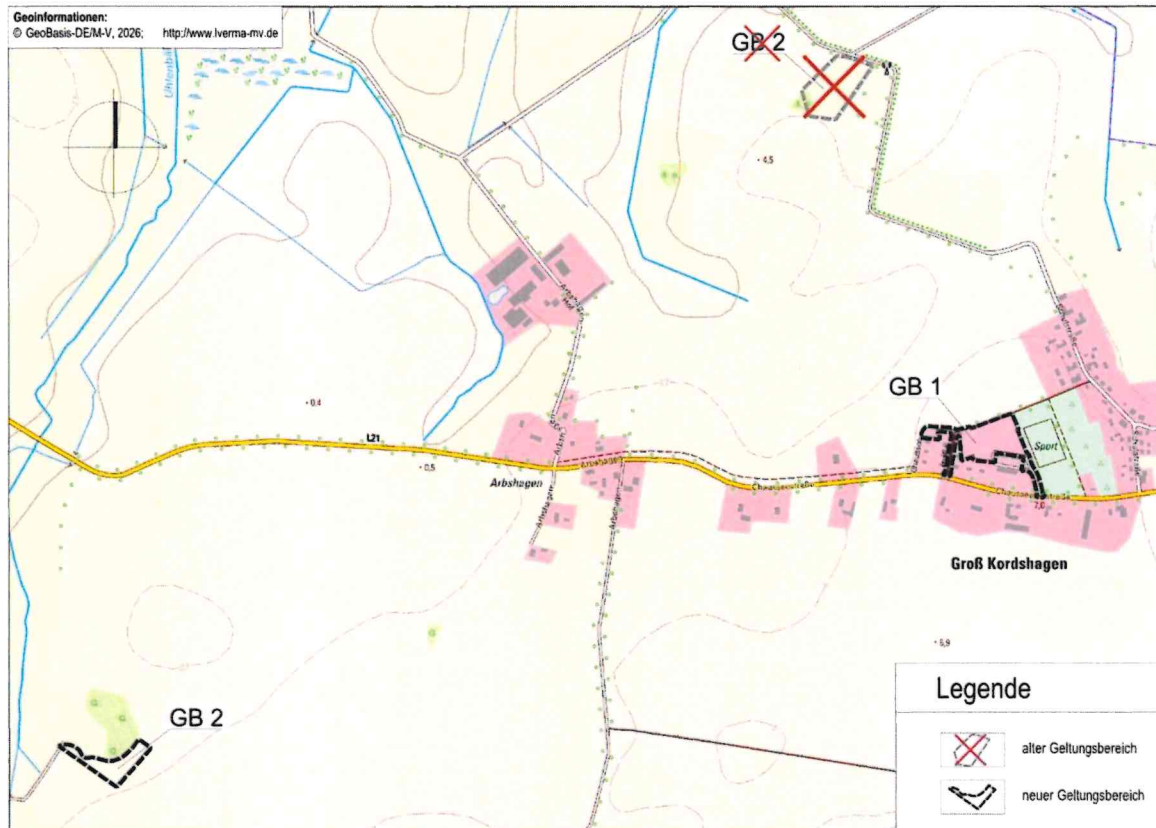
- im Osten durch Ackerflächen;
- im Norden und Westen durch Waldfläche;
- im Süden durch Ackerfläche bzw. die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 31 der Flur 12 der Gemarkung Arbshagen.

Im Umgriff des zweigeteilten Plangebietes befinden sich folgende Flurstücke und Flurstücksteile der Gemeinde Groß Kordshagen:

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Geltungsbereich GB 1 (1,24 ha)		
Groß Kordshagen	12	35 (tlw.), 36 (tlw.) 38, 51, 52/2 (tlw.), 53 (tlw.) und 54 (tlw.)
Geltungsbereich GB 2 (1,26 ha)		
Arbshagen	12	5 (tlw.)

Das Plangebiet hat im Umgriff der zwei Teilflächen eine Gesamtgröße von rd. 2,5 ha.

Die Lage und Grenze des zweigeteilten Plangebietes ist dem Kartenausschnitt zu entnehmen.



Ziel und Zweck der Planung:

Die wesentlichen Ziele und Zwecke des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“ bestehen darin, im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern einschließlich einer geordneten verkehrlichen und technischen Erschließung zu schaffen.

erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit findet durch Veröffentlichung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“ mit der Begründung und dem Umweltbericht einschl. der Fachgutachten sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB statt:

vom 27.03.2026 bis einschließlich 27.04.2026.

Die Unterlagen, die Gegenstand der Veröffentlichung sind, können während der oben genannten Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet unter

<https://www.amt-niepars.de/amt-niepars/bauleitplanverfahren.html> und

<https://www.amt-niepars.de/amt-niepars/oeffentliche-bekanntmachungen.html> sowie

unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene/Plaene_in_Aufstellung

eingesehen werden. **Im Feld Gesamtsuche ist die Eingabe „Groß Kordshagen“ erforderlich.**

Außerdem besteht die Möglichkeit zur Erörterung der Planung.

Informationen: Herr Broschatt

Telefon: 038321/66142

email: L.Broschatt@amt-niepars.de

Es werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB folgende Hinweise gegeben:

1. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.
2. Stellungnahmen sollen elektronisch per email an L.Broschatt@amt-niepars.de übermittelt werden. Bei Bedarf können sie aber auch postalisch (Amt Niepars, Bauamt, Gartenstraße 69 b, 18442 Niepars) oder per Fax (038321/66163) abgegeben werden.
3. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben
4. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die zur Offenlage bestimmten Planungsunterlagen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt und können im

Amt Niepars,
Bauamt
Gartenstraße 69 b
18442 Niepars

zu folgenden Öffnungszeiten:

montags: 9:00 Uhr - 12:00 Uhr

dienstags: 9:00 Uhr - 12:00 Uhr und 14:00 Uhr - 18:00

donnerstags: 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 16:00

freitags: 9:00 Uhr - 12:00 Uhr

(außerhalb dieser Zeiten nur nach telefonischer Vereinbarung)

eingesehen werden.

Im Internet veröffentlicht wird der 2. Entwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung. Weiterer Bestandteil der zu veröffentlichenden Unterlagen sind die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Dokumente.

Diese umfassen

- *den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung gemäß § 2a BauGB;*
- *die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschließlich des Bestands- und Konfliktplans (UmweltPlan GmbH, Stand 27.01.2026);*
- *den Artenschutzfachbeitrag einschließlich der Kartierberichte zu den Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien (UmweltPlan GmbH, Stand 23.01.2026);*

- die Natura 2000-Verträglichkeitsvoruntersuchung für das EU-Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401) (UmweltPlan GmbH, Stand: 27.09.2024)
- die Schalltechnische Untersuchung (UmweltPlan GmbH, Stand 16.01.2025).

Hinzu kommen folgende zu Umweltthemen abgegebene Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- Landkreis Vorpommern-Rügen, Wasserwirtschaft, mit Schreiben vom 11.04.2025;
- Landkreis Vorpommern-Rügen, Naturschutz, mit Schreiben vom 11.04.2025;
- Landkreis Vorpommern-Rügen, Artenschutz, mit Schreiben vom 11.04.2025;
- Landkreis Vorpommern-Rügen, Denkmalschutz, mit Schreiben vom 11.04.2025;
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern mit Schreiben vom 11.04.2025;
- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern mit Schreiben vom 08.04.2025
- Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Schuenhagen mit Schreiben vom 10.04.2025;
- BUND M-V e.V. mit Schreiben vom 14.04.2025.

Aus dem Umweltbericht, den Fachgutachten und -beiträgen sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen sind folgende umweltbezogene Informationen verfügbar:

Angaben zum Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung

- zur schutzgutbezogenen Bestandsbeschreibung und -bewertung des Plangebietes;
- zur Funktionsausprägung von Wohn- und Erholungsfunktionen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung;
- zu Auswirkungen auf die Erholungs- und Freizeitfunktion der siedlungsnahen Freiflächen bzw. der Räume mit lokaler Erholungseignung;
- zu Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Geräuschimmissionen des angrenzenden Sportplatzes.

Angaben zu den Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- zur Bestandserfassung und -bewertung der planungsrelevanten Artengruppen Vögel, Reptilien, Amphibien und Fledermäuse sowie Ausführungen zu Schutzgebieten, Biotopen, Gehölzen und zum Baumbestand im Plangebiet und in der angrenzenden Umgebung des Plangebietes;
- zu Vorkommen und der Betroffenheit prüfungsrelevanter Arten im Plangebiet und in der angrenzenden Umgebung des Plangebietes;
- zu den baubedingten Auswirkungen der Planung;
- zu den anlagenbedingten Auswirkungen des Vorhabens;
- zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff (Biotopfunktion, Sonderfunktionen der Fauna);
- zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinsichtlich des allgemeinen Schutzes wildlebender Tiere und Pflanzen sowie des besonderen Artenschutzes;
- stricke Bauzeitenregelungen zum Schutz von Brutvögeln;
- Maßnahmen gegen Vogelschlag;
- Schutz- und Minderungsmaßnahmen für Fledermäuse;

- Einsatz einer ökologischen Baubegleitung, insbesondere zur Absicherung der Einhaltung artenschutzrechtlicher Erfordernisse im Zuge der Bauausführung.

Angaben zu den Schutzgütern Fläche und Boden

- zur schutzgutbezogenen Bestandsbeschreibung und -bewertung,
- zur Vorbelastung und zu den Auswirkungen des Vorhabens, u. a. mit Ausführungen zu den Bodeneigenschaften und Bodenverhältnissen im Plangebiet sowie zur Leistungsfähigkeit des Bodens;
- zu Auswirkungen der Planung durch die vorübergehend baubedingte und dauerhafte Inanspruchnahme der Böden im Plangebiet;
- zu Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen im Hinblick auf die durch den Plan mögliche Versiegelung (Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien, Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung für die bodenschutzrechtlichen Erfordernisse im Zuge der Bauausführung)

Angaben zum Schutzgut Wasser

- zur schutzgutbezogenen Bestandsbeschreibung und -bewertung, zur Vorbelastung und zu den Auswirkungen der Planung auf die Grundwasserverhältnisse;
- zu Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsfunktion im Hinblick auf die durch den Plan zugelassene Versiegelung bzw. Teilversiegelung;
- zu Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen im Hinblick auf die durch den Plan mögliche Versiegelung von Flächen (Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien)

Schutzgüter Klima und Luft

- zur schutzgutbezogenen Bestandsbeschreibung und -bewertung, zur Vorbelastung und zu den Auswirkungen des Vorhabens, u. a. mit Ausführungen zum kleinräumigen Klimagefüge im Plangebiet;
- zur Luftgüte und lufthygienischen Belastung durch Schadstoff- und Staubemissionen;
- zu Auswirkungen für das Klima und die Luftgüte

Schutzgut Landschaft

- zur schutzgutbezogenen Bestandsbeschreibung und -bewertung
- zu Auswirkungen auf die Landschaft durch die Umsetzung der Planung;

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

- zur Bestandsbeschreibung und -bewertung, zu den Auswirkungen der Planung mit Verweis auf die Fundmeldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmalen

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

- Bewertung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Kumulationswirkungen

- Bewertung der Kumulationswirkungen

Angaben zu den Kompensationsmaßnahmen

- Ausführungen zur Kompensationsermittlung und zur Art und zum Umfang der gewählten Kompensationsmaßnahmen (Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese, Baumersatzpflanzungen)

Bestands- und Konfliktplan

- Bestandsplan mit Darstellung der erfassten Biotope, der erfassten Fauna, der Planung und der Maßnahmen

Hinweise zum Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB i. V. m. Art. 6 Abs. 1 lit. e DSGVO und dem DSG M-V. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absender abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)“, welches ebenfalls veröffentlicht wird. Im Zusammenhang mit dem Datenschutz weist das Amt Niepars ausdrücklich darauf hin, dass ein Bauleitplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden. Soll eine Stellungnahme anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken.

Verfahrensvermerk

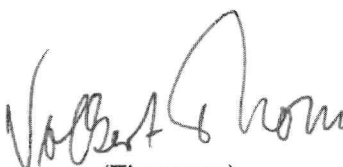
Diese Bekanntmachung wurde in der Zeit vom 26.03.2026 bis einschließlich 27.04.2026 auf der Internetseite des Amtes Niepars unter

<https://www.amt-niepars.de/amt-niepars/bauleitplanverfahren.html> und

<https://www.amt-niepars.de/amt-niepars/oeffentliche-bekanntmachungen.html> sowie in der Zeit vom 27.03.2026 bis einschließlich 27.04.2026 im Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.03.2026.

Die Bekanntmachung wird frühestens am 28.04.2026 von der Internetseite entfernt.


(Thomsen)
Bürgermeister

