

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern)

**des erneuten Beschlusses über den Entwurf und die 2. Veröffentlichung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB des
Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“
der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern)**

**Diese öffentliche Bekanntmachung erfolgt gem. § 10 der Hauptsatzung
der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) vom 01.01.2021 ortsüblich.**

Am 13.07.2023 erfolgte durch die Gemeindevertretung die Beschlussfassung über den Entwurf und die Veröffentlichung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Veröffentlichung des Entwurfs wurde durchgeführt.

Im Zuge der Planung wurde der Geltungsbereich reduziert. Das Teilflurstück 56 und das heutige Flurstück 57/3 (zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch Teilflurstück 57/2) sind entfallen. Auf Grund der Reduzierung des Geltungsbereiches von ca. 3,8 auf rund 2,2 Hektar Fläche und somit einer wesentlichen Änderung in der Planung müssen nach § 4a Abs. 3 BauGB die Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt werden.

Die Bekanntmachung der 1. Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde der allgemeinen Anstoßwirkung nicht gerecht. Der § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB verlangt die Angabe der Arten vorliegender umweltbezogener Informationen. In der Bekanntmachung wurden nicht die Arten der Informationen, sondern die Informationen selbst bekanntgemacht. Die Bekanntmachung der Informationen selbst ist nicht zulässig.

Die Unterlagen zum B-Plan wurden im Rahmen der 1. Entwurfsveröffentlichung im Amt Niepars öffentlich ausgelegt und im Internet in das Bau- und Planungsportal M-V sowie auf der Internetseite des Amtes Niepars zur Einsicht eingestellt. In der Bekanntmachung der 1. Veröffentlichung des Entwurfs wurde nicht angegeben, dass die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes Niepars einsehbar waren.

Die fehlende Anstoßwirkung sowie die fehlende Angabe dazu, dass die Unterlagen während der Veröffentlichung auch auf der Internetseite des Amtes Niepars einsehbar waren, stellen einen Verfahrensfehler dar. Dieser Fehler kann mit einer wiederholten Veröffentlichung und Bekanntmachung der Veröffentlichung des Entwurfs geheilt werden. Aus diesem Grund sowie auf Grund der o. g. wesentlichen Änderung in der Planung werden die Veröffentlichung und die Bekanntmachung der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt.

Aus den o. g. Gründen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) auf ihrer Sitzung am 12.06.2025 den Beschluss über den Entwurf erneut gefasst und den Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ zur 2. Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Planungsziel: Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerschließung eines Wohngebietes und zur Errichtung von Wohnhäusern in dem in der Abbildung gekennzeichneten Bereich. Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung einer nachfrageorientierten Wohnsiedlungsentwicklung durch Bereitstellung ausreichender Flächenreserven für eine Wohnbebauung.

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereiches: Das Plangebiet befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern), östlich der Ortslage Negast, nördlich am Wendorfer Weg. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2,2 Hektar. Im Plangebiet liegt folgendes Grundstück: Flurstück 55/1 der Flur 1, Gemarkung Negast (siehe Abbildung).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftliche Flächen
- im Osten: durch eine Waldfläche sowie vorhandene Bebauung
- im Süden: durch den Wendorfer Weg
- im Westen: durch landwirtschaftliche Flächen und vorhandene Bebauung

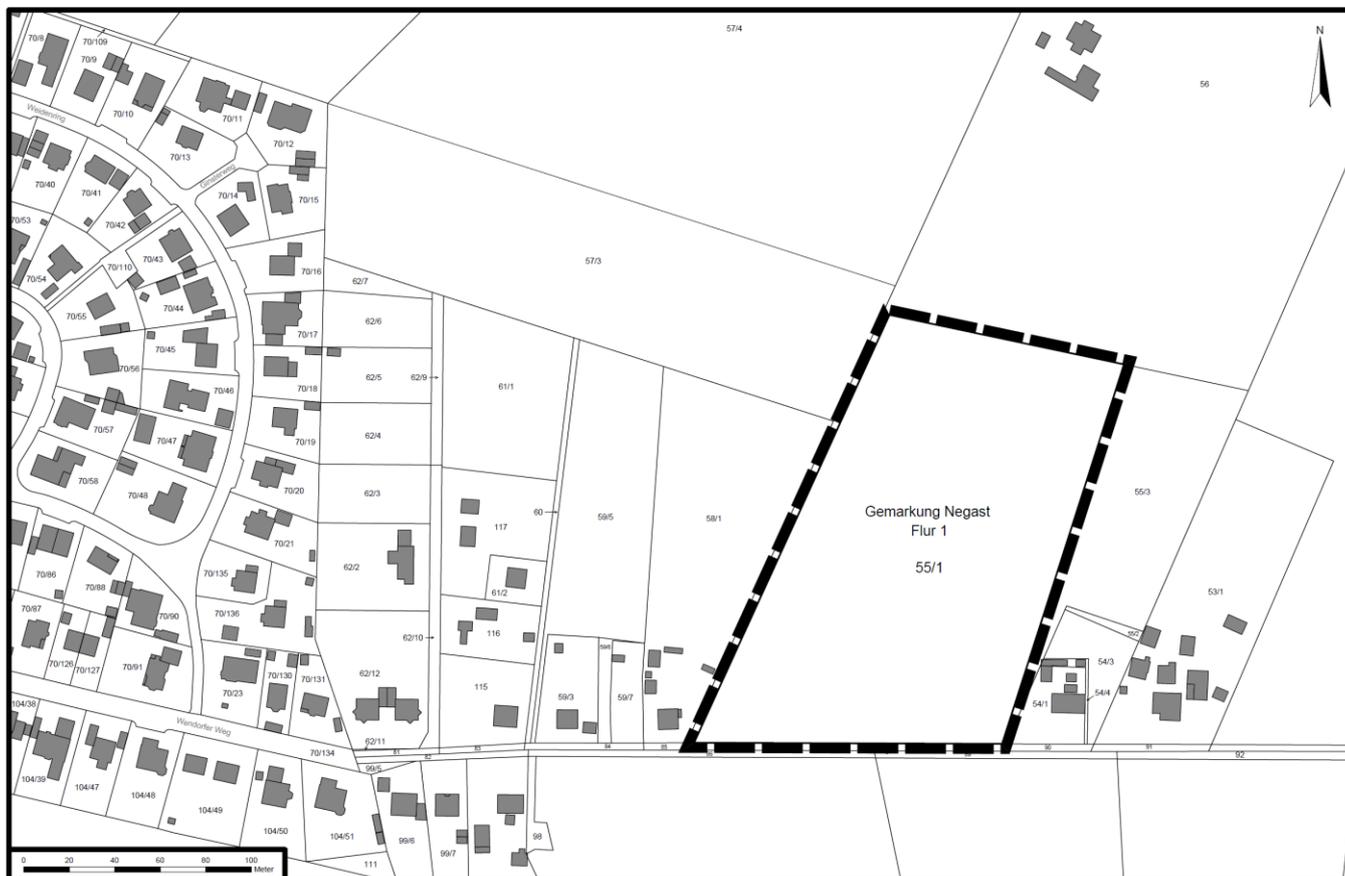


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“

Baurecht: Auf Grund bereits mehrerer erfolgter Änderungen im Baugesetzbuch seit der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass in diesem Bauleitplanverfahren die aktuell geltende Fassung des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), angewendet wird.

Bauleitplanverfahren: Der Bebauungsplan wird gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt. Das Verfahren wird als zweistufiges Regelverfahren durchgeführt. Mit dem Bebauungsplan wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt. Der B-Plan wird somit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: Die 2. Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird in Form einer Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet und einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Der auf der Gemeindevertreterversammlung vom 12.06.2025 gebilligte und zur 2. Veröffentlichung bestimmte Planentwurf wird mit allen dazugehörigen Planunterlagen und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen veröffentlicht.

Die Einsichtnahme der Planunterlagen und Stellungnahmen wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V: <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> „Pläne in Aufstellung“ über den Menüpunkt „Suchbegriff Steinhagen“ sowie auf der Internetseite des Amtes Niepars unter <https://www.amt-niepars.de/amt-niepars/bauleitplanverfahren.html> zusätzlich unter <https://www.amt-niepars.de/amt-niepars/oeffentliche-bekanntmachungen.html> gewährleistet.

Ergänzend liegen die Planunterlagen und Stellungnahmen im Amt Niepars / Bauamt, Gartenstraße 69 b, 18442 Niepars (R3.7) während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht aus:

Montag: 09:00 – 12:00 Uhr
Dienstag: 09:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr
Donnerstag: 08:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr
Freitag: 09:00 – 12:00 Uhr

Die Veröffentlichungsfrist beginnt am 01.09.2025 und endet am 01.10.2025.

Während der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an k.schaefer@amt-niepars.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen während der Dienststunden des Amtes Niepars zur Niederschrift erklärt oder schriftlich vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Zur Planung liegen folgende Arten umweltbezogener Informationen vor, die eingesehen werden können:

- A) **Begründung einschließlich Umweltbericht** nach § 2 Abs. 4 BauGB als gesonderter Teil der Begründung mit Informationen zu:
- Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Menschen sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung
 - Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- B) Umweltbezogene Untersuchungen / Informationen
- **Bestands- und Konfliktplan** (Bestandsaufnahme / Biotoptypenkartierung)
 - **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** (Tierarten, Konfliktanalyse, Vermeidungsmaßnahmen)
 - **Karte der Brutvogelreviere** (Brutvogelstandorte, Brutstatus, Anzahl der Brutpaare, Vogelarten)
 - **Kartierbericht Brutvogelkartierung** (Einschätzung von Beeinträchtigungen und Maßnahmen zum Schutz der Fauna)
 - **Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung EU-Vogelschutzgebiet DE 1743-401 „Nordvorpommersche Waldlandschaft“** (Vorabschätzung von Beeinträchtigungen, Tierarten, Vermeidungsmaßnahmen)
 - **Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1744-301 „Krummenhagener See, Borgwallsee und Pütter See“** (Vorabschätzung von Beeinträchtigungen, Tierarten und Lebensraumtypen, Vermeidungsmaßnahmen)
 - **Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen** (Ermittlung der Baugrundverhältnisse und des Grundwasserstandes, Gründungsempfehlungen)
- C) Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung am Entwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB:
- Landkreis Vorpommern-Rügen (LK V-R), Amt für Raumordnung und Landesplanung, Landesforst und BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland) zum **Schutzgut Fläche** (Landwirtschaftliche Fläche in Insellage, Definition einer Waldfläche / benachbarte Waldfläche, Waldabstand, Gefahren durch Waldbrand)
 - LK V-R und BUND zum **Schutzgut Tiere** (Artenschutz: Amphibien, Fledermäuse, Reptilien, Brut- und Rastvögel, Zauneidechsen, Fledermäuse, Faunistische Erfassung, Vermeidungsmaßnahmen)

- LK V-R und BUND zum **Schutzgut Pflanzen** (Geschützte Feldgehölze, Baumschutz)
- LK V-R und BUND zum **Schutzgut Biologische Vielfalt** (Natura 2000-Gebiete, FFH-Vorprüfung, Biotop, Biotoptypenkartierung, Naturschutz, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- LK V-R und staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) zum **Schutzgut Boden** (Bodenwertigkeit der beplanten Landwirtschaftsflächen, Bodenversiegelung)
- LK V-R zum **Schutzgut Wasser** (Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Lüssow-Borgwallsee, Versickerung von Niederschlagswasser)
- LK V-R und BUND zum **Schutzgut Luft und Klima** (Baumanpflanzungen)
- Landesforst und StALU zum **Schutzgut Menschen** (Waldabstand, Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand, Lärmerzeugung durch Schießplatz)

Steinhagen, den 14.08.2025



Herr Hansjörn Butkerei
(Bürgermeister)



Siegel