

# Landkreis Vorpommern-Rügen

## Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Gemeinde Steinhagen  
über das Amt Niepars  
Gartenstraße 69b  
18442 Niepars

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 14. Juni 2022  
Mein Zeichen: 511.140.02.10140.22  
Meine Nachricht vom:  
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!  
Fachdienst: Bau und Planung  
Auskunft erteilt: Stefanie Bülow  
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76  
18507 Grimmen  
Zimmer: 407  
Telefon: 03831 357-2933  
Fax: 03831 357-442910  
E-Mail: stefanie.buelow@lk-vr.de  
Datum: 12. Juli 2022

### Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnen östlich des Weidenrings" der Gemeinde Steinhagen

hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 14. Juni 2022 (Posteingang: 14. Juni 2022) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 1000 mit Stand vom Juni 2022
- Begründung mit Stand vom Juni 2022

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

#### Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Das Plangebiet befindet sich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ursprungsplan; Stand 13. August 1997) sowie in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand 13. April 2005) der Gemeinde Steinhagen. Der Bereich wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll gemäß Kapitel 5 der Begründung im Parallelverfahren erfolgen. Die Rechtsgrundlage zum Änderungsverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch sollte an dieser Stelle noch ergänzt werden.

Von der Einhaltung des Entwicklungsgebotes kann aufgrund des bereits parallellaufenden Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen ausgegangen werden. Demnach ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan Nr. 23 in der vorgelegten Fassung aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen entwickelt sein wird.

Die vorliegenden Unterlagen sind nur auf das laufende Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ abzustellen. Der Verweis in der Titelbezeichnung „i. V. m. der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes“ kann entfallen. Hier kann es u. U. zu Verwechslungen der Unterlagen kommen, wie im vorliegenden Fall zur Beteiligung des

Postanschrift  
Landkreis Vorpommern-Rügen  
Carl-Heydemann-Ring 67  
18437 Stralsund

Kontaktdaten  
T: 03831 357-1000  
F: 03831 357-444100  
poststelle@lk-vr.de  
www.lk-vr.de



Bankverbindung  
Sparkasse Vorpommern  
IBAN:  
DE65 1505 0500 0530 0004 07  
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten  
Dienstag 09:00-12:00 Uhr  
13:30-18:00 Uhr  
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr  
13:30-16:00 Uhr  
oder Termin nach Vereinbarung



Landkreises. Die Planzeichnungen wurden irrtümlicherweise den falschen Begründungen zugeordnet. Solche Fehler können vermieden werden.

### Planzeichnung

Da der Bebauungsplan auch Festsetzungen auf landesrechtlicher Grundlage enthält, wird empfohlen, einen auffälligen Hinweis zur zweifachen Rechtsgrundlage in der allgemeinen Bezeichnung des Bebauungsplanes in folgender Form zu geben:

*„Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ der Gemeinde Steinhagen mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung“*

Zudem ist die Angabe der örtlichen Bauvorschriften in der Präambel und den Verfahrensvermerken zu ergänzen. Beispiel: „...und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften...“

Für die zwei südwestlichen Wohngebiete fehlt die Bezeichnung, diese ist zu ergänzen.

Im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ sollen u. a. auch Reihenhäuser mit maximal 4 Wohneinheiten zulässig sein. Gemäß der Begründung (Seite 18) wird die Anzahl der Wohnungen *je Reihenhäuser* mit 4 Wohnungen begrenzt, um den dörflichen Charakter nicht zu verändern. Diese Definition ist zu unbestimmt. Sollte je Reihenhäuser (je Haustür) gemeint sein, handelt es sich in dem Fall um ein Mehrfamilienhaus, welches dem Planungsziel widerspricht. Die städtebauliche Absicht ist klarer zu definieren und Mehrfamilienhäuser sind auszuschließen.

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche für Versorgungs- und Beseitigungsanlagen, hier gemäß der Begründung 6.3 und 6.5 eine Transformatorstation für Elektrizität und einer Löschwasserspeicher zur Bereitstellung von Löschwasser geplant. Die Planzeichnung ist mit den entsprechenden Planzeichen der Planzeichenverordnung Nr. 7 für Wasser und Elektrizität zu ergänzen.

Die Straßenquerschnitte sollten als Hinweis in der Planzeichnung ergänzt werden.

Die Darstellung der Sichtdreiecke gemäß RAST 06 (Richtlinien für Anlagen von Stadtstraße) in der Planzeichnung fehlt gänzlich und ist zu ergänzen.

Gemäß der Planzeichnung erfolgt im westlichen Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Wohngebietes sowie für Anlieger eines potenziellen 2. Bauabschnittes des Baugebietes. Inwieweit eine ausreichende verkehrliche Auslastung über den 3,50 m Fahrweg für einen weiteren Bauabschnitt gewährleistet werden kann, ist durch die Gemeinde zu prüfen.

Zudem wird der Gemeinde aus städtebaulicher Sicht empfohlen, anstelle einer Sackgasenserschließung eine Ringerschließung über den Weg „Am Wendorfer Weg“ (Flurstücke 62/10 und 62/9) zu ermöglichen.

Bei den Angaben zum Maß der baulichen Nutzung handelt es sich durchgehend um das Höchstmaß, dies ist in der Planzeichnung sowie der Planzeichenerklärung zum Ausdruck zu bringen.

### Textliche Festsetzungen

Zur rechtseindeutigen Lesbarkeit der Planzeichnung, Teil A und Text Teil B, die zum Bestimmtheitsgebot der Bauleitplanung gehört, sollten dem unkundigen, aber an der Planung interessierten Betrachter die Zulässigkeiten exakt definiert werden. In der Begründung, Pkt. 5 „Begründung der Festsetzungen“ wurde das zwar getan, allerdings wird die Begrün-

derung lediglich gebilligt und kein geltendes Ortsrecht. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die Lesbarkeit der Planzeichnung bei einer juristischen Prüfung von besonderer Bedeutung ist.

Insofern sind die Festsetzungen in Teil B-Text in zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sowie abweichende Regelungen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 13 und § 13a BauNVO vollständig zu gliedern.

Der Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich zu begründen. Zu berücksichtigen ist, dass auch Ferienwohnungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nach § 13a BauNVO auszuschließen sind.

Die Planzeichnung ist auf das aktuelle Höhen Bezugssystem abzustellen und die Höhenpunkte zu ergänzen.

Der Begriff „Carport“ ist baurechtlich nicht bestimmt. Daher muss unter Verwendung der Begrifflichkeit der Begriff definiert beziehungsweise erläutert werden.

Für die Gestaltung der Dächer sieht die Gemeinde naturrote, braune oder graue Farbtöne vor. Hier ist eine genaue Angabe der Materialien und Farben aus dem „RAL Design SYSTEM“ erforderlich.

Zudem sind gemäß Teil B-Text Nr. 2 harte und weiche Dacheindeckungen zulässig. Es ist zu beachten, dass für Reetdächer (weiche Bedachung) höhere Anforderungen an den Brandschutz bestehen sowie größere Abstände zu den nächst gelegenen baulichen Anlagen eingehalten werden müssen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung müssen berücksichtigt werden. Insofern ist der Löschwasserbedarf für das allgemeine Wohngebiet mit 96 m<sup>3</sup>/h sicherzustellen. In der Begründung unter Pkt. 6.5 wird jedoch nur Bezug zu harten Bedachungen genommen. Die Unterlagen sind untereinander anzupassen.

Gemäß Teil B-Text Nr. 3 sind im Vorgartenbereich zwischen der Begrenzung der Verkehrsfläche und der vorderen straßenzugewandten Baugrenze nicht zulässig. Hier stellt sich die Frage wo, u. a. die Müllbehälter aufgestellt werden sollen, wenn die Wohngebäude entlang der Baugrenze errichtet werden bzw. eine vollständige Ausnutzung der bebaubaren Grundstücksfläche erfolgt. In diesem Fall sind noch Flächen für Müllsammelstellen im Plangebiet zu schaffen. Die Gemeinde wird empfohlen, sich mit diesem Sachverhalt auseinanderzusetzen.

Textliche Festsetzungen sind rechtseindeutig zu formulieren. Erforderliche Erläuterungen sind in der Begründung darzulegen (§ 2a BauGB).

### *Begründung*

Bei der vorliegenden Begründung nach § 2a BauGB ist die Rechtsnorm noch zu ergänzen.

Die Begründung wird dem nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Erforderlichkeitsgrundsatz nicht gerecht. Es fehlt eine ausreichende Bedarfsermittlung, die darauf schließen lässt, dass der Bedarf an weiteren Wohnraum besteht. Die Gemeinde ist zwingend daran gehalten sich damit auseinanderzusetzen und dies in ihren Planunterlagen wiederzugeben.

Zudem geht aus der Begründung nicht hervor, aus welchem Grund das Plangebiet des Bebauungsplanes nicht an die bereits vorhandene Bebauung anschließt. Aus städtebaulicher Sicht wird die vorliegende Planung nicht dem Grundsatz nach § 1a Abs. 2 BauGB, welche u. a. den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vorsieht, nicht gerecht. Im Weiteren verweise ich auf die folgende Stellungnahme der Bauaufsicht.

Der Verweis zum Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ist in den Unterlagen zur Begründung zur ergänzen.

In der Begründung wird sich ausführlich mit dem Flächennutzungsplan und deren gesamten Änderungen auseinandergesetzt. Hier reicht es aus, nur die rechtswirksamen Änderungen mit aufzugreifen, die auch das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohngebiet östlich des Weidenrings“ tangieren. Insofern können die 2., 3. und 4. Änderung in der Begründung entfallen. Hier wurden überwiegend die Inhalte aus der Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes kopiert.

Der Flächennutzungsplan, hier der Ursprungsplan ist bereits seit 13. August 1997 rechts-wirksam. Die Aussagen in der Begründung (sh. Seite 6) sind zu korrigieren.

Die Gemeinde setzt sich nicht mit ihren städtebaulichen Planungsabsichten auseinander. Die Inhalte zur „Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche“ sowie zu „Flächen für Garagen/ Carports und Stellplätze“ und „Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen“ müssen städtebaulich begründet werden. Die Begründung ist zu ergänzen.

Inwieweit das städtebauliche Konzept für das Wohngebiet mit einer offenen und aufgelockerten Bebauung durch eine mögliche Reihenhausbebauung für ca. 10 Wohngrundstücke (sh. Seite 18) noch gewährleistet werden kann, ist durch die Gemeinde zu prüfen. Hier wird das angedachte Planungsziel eher infrage gestellt.

Gemäß der Begründung in Kapitel 5.6 „Grünflächen“ dürfen keine Gebäude innerhalb der Waldabstandsfläche errichtet werden. Der Gemeinde wird empfohlen, dies als textliche Festsetzung zu ergänzen.

In der Begründung fehlt die Auseinandersetzung zu den Planungsalternativen und ist zu ergänzen.

### Bauaufsicht

Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ ist die **Arrondierung der Ortslage** der bestehenden Wohngebiete entlang des Weidenrings und des Wendorfer Weges. In der Begründung wurde nicht erläutert, warum die Ausweisung der neuen Baufläche nicht unmittelbar an die bestehende Bebauung im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 „Wendorfer Weg“ sowie der angrenzenden Bebauung der Innenbereichssatzung Wendorfer Weges erfolgt. Zwischen der bestehenden Bebauung aus den beiden städtebaulichen Satzung und der geplanten Bebauung des zukünftigen Bebauungsplanes liegt dann eine Brachfläche, die aufgrund der Größe **landwirtschaftlich** nicht mehr sinnvoll genutzt werden kann und von Wohnbauflächen umgeben ist.

Nach den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind auch ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass damit auch ausnahmsweise Ferienhäuser nach § 13a BauNVO erfasst werden. Soll dieses nicht ermöglicht werden, müssen diese entsprechend ausgeschlossen werden. In der Begründung wurden dazu keine Erläuterungen gegeben.

Im Bebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V festgesetzt. Diese sind zu begründen. Der Ausschluss von Wohngebäuden in Blockbauweise beinhaltet keine Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlage zur Erhaltung und Gestaltung des

Ortsbildes. Vielmehr handelt es sich hier um eine Bauweise, die nicht von § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V erfasst wird und damit keine Rechtsgrundlage hat.

### Wasserwirtschaft

Das Vorhaben liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow-Borgwallsee. Es sind alle Handlungen zu unterlassen, die eine Gefährdung des Grundwassers darstellen könnten.

Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen.

Das häusliche Schmutzwasser ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, hier Gemeinde Steinhagen, zu übergeben.

Das Niederschlagswasser, das auf den Straßen- und befestigten Grundstücksflächen anfällt, soll versickert werden. Aus den verbalen Aussagen zum Boden im Abschnitt 8 geht hervor, dass in den Baugrunduntersuchungen unter dem Mutterboden Sande erkundet wurden. Aussagen zum Grundwasserstand liegen nicht vor.

Da vorliegend eine relativ dichte Bebauung der Grundstücke vorgesehen ist (GRZ=0,4 mit Zulassung einer 50 %igen Überschreitung) ist die Anordnung von ausreichend dimensionierten Versickerungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken schwierig. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll ebenfalls in Mulden versickert werden. Die erforderlichen Flächen sind dem Straßengrundstück zuzuordnen und so zu konzipieren, dass diese als Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung dauerhaft Bestand haben und eine Unterhaltung gewährleistet ist.

Vor Festschreibung der Niederschlagswasserbeseitigung in der Satzung sind die Unterlagen zu qualifizieren; das Baugrundgutachten mit repräsentativen Baugrunduntersuchungen für die 3 Wohnbauflächen ist vorzulegen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und bedarf nach § 8 Abs. 1 WHG einer Erlaubnis. Die entsprechenden Anträge sind zu stellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bohrungen für Brunnen und Erdwärmesonden aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet im Regelfall nicht zulässig sind. Alle anderen Erdaufschlüsse (wie Baugrundsondierungen, Unterkellerungen, Tiefgründungen o. ä.) sind bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Anzeigepflicht gilt auch für den Umgang und die Lagerung wassergefährdender Stoffe.

Sofern Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### Naturschutz

#### Allgemeine Grundsätze

Für die Entwurfsplanung hat eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 und § 1a BauGB zu erfolgen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind zu planen. Die Eingriffsregelung ist gerecht in der Abwägung zu berücksichtigen.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen Bauleitpläne gem § 1 Abs. 5 BauGB Umweltaanforderungen mit den anderen Anforderungen in Einklang bringen. Sie sollen eine menschenwürdige Umwelt sichern, natürlichen Lebensgrundlagen schützen und das Landschaftsbild erhalten und entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dabei sollen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden. Zu diesen Belangen zählen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sowie
- relevante Belange wie Baumschutz, Biotopschutz und Artenschutz.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1a BauGB aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden:

- mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; insbesondere durch Nachverdichtung und Begrenzungen der Bodenversiegelung, Festsetzungen zur Teilversiegelung von Wegen, Straßen und Stellplätzen sowie
- der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

**Die naturschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens ist demnach noch nicht möglich. Es werden folgende Unterlagen nachgefordert bzw. Hinweise zur weiteren Bearbeitung gegeben, welche schon mit dem Antwortschreiben vom 16. März 2022 zur Voranfrage mitgeteilt wurden:**

#### gesetzlicher Artenschutz

In diesem und im weiteren Aufstellungsverfahren ist zu beachten, dass der besondere Artenschutz durch das Aufstellungsverfahren zum B-Plan lediglich „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet wird. Der besondere Artenschutz muss daher fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung (einschließlich der Baufeldberäumung, Erschließung, Bau von Erschließungsstraßen, etc.) unter Einbeziehung der UNB abgearbeitet werden. Aus diesem Grund wird folgender Hinweis aus Sicht der UNB für sehr wichtig erachtet und sollte mit in die Planzeichnung übernommen werden:

„Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten

funktionsfähige Ersatzhabitats zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen."

Da im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des Bebauungsplans gerechnet werden kann, sollte die Gemeinde die Vorhabenträgerin (sofern die Gemeinde nicht selbst Vorhabenträgerin ist) darauf hinweisen, sinnvollerweise bereits jetzt parallel zum Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB zu beantragen bzw. die konkrete Umsetzung abzustimmen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist.

Es wird in diesem Zusammenhang auch vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einer mangelhaften Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des laufenden Verfahrens, der B-Plan bzw. die Satzung möglicherweise nicht vollzugsfähig ist (keine Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB) - in letzter Konsequenz könnte dieses zu einem Baustopp führen. Aus diesem Grund hat eine Abstimmung mit der UNB im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange und die Berücksichtigung der Hinweise der UNB eine besondere Bedeutung im laufenden Verfahren.

Für eine mangelfreie Abwägung muss ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag oder eine gleichwertige Unterlage von qualifizierten Fachleuten angefertigt werden und der UNB zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Im vorliegenden Fall sind insbesondere die folgenden Artengruppen zu betrachten.

- Amphibien (einschließlich der Betrachtung von Landlebensräumen) und Reptilien
- Avifauna (einschließlich möglicher Horste von Raben/Greifvögeln/Eulen im jeweils artspezifisch festzulegenden Wirkungsbereich des Vorhabens - z. B. im östlich gelegenen Wald)
- Fledermäuse (einschließlich möglicher Quartiere im Wirkungsbereich des Vorhabens in Gebäuden oder Bäumen)

Die UNB hält hierbei Kartierungen gemäß anerkannter Standards für die sinnvollste Vorgehensweise, um im Nachgang der Bestandsaufnahme, die artenschutzrechtlichen Konflikte betrachten zu können. Es wird hierbei vorsorglich auf die mit einer Potenzialanalyse verbundenen Worst Case Betrachtung gemäß des Artenschutzleitfadens bzw. des Merkblatts Artenschutz in der Bauleitplanung des LUNG hingewiesen (vgl. Leitfaden Artenschutz des LUNG, S. 40).

#### Natura2000 und Naturschutzgebiet

Das Natura2000- und Naturschutzgebiet Kruppenhagener See bzw. nordvorpommersche Waldlandschaft befindet sich in einer Entfernung von weniger als 100 m zur südlichen B-Plan-Grenze. Hinsichtlich des Natura-2000-Gebietes ist zunächst in einer FFH -Vorprüfung auf Grundlage vorhandener Unterlagen zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes kommen kann. Die Entscheidung ist lediglich nachvollziehbar zu dokumentieren. Grundsätzlich gilt im Rahmen der Vorprüfung ein strenger Vorsorgegrundsatz, bereits die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung löst die Pflicht zur Durchführung einer FFH -Verträglichkeitsprüfung aus. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhaltes eine FFH -Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG durchgeführt werden. Führt ein Projekt bzw. ein Plan einzeln oder aber erst im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Gebietes in seinen für die

Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen, ist eine abweichende Zulassung nur im Rahmen einer FFH -Ausnahmeprüfung möglich.

Es sind Aussagen darüber zu treffen, was mit dem durch Flächenversiegelung anfallenden Oberflächenwasser geschehen soll. Eine Entfernung aus der Region durch Ableitung wird als negativer Einfluss auf das Biotop/Naturschutzgebiet gewertet. Eine örtliche Versickerung oder gegebenenfalls Einleitung mit entsprechenden Reinigungsfilteranlagen wird begrüßt.

#### *zusätzlicher Hinweis:*

Sollten Kellergeschosse geplant sein, ist vorher der Grundwasserstand zu prüfen sowie die Lage gegenüber des benachbarten Krummenhagener Sees. Dort werden möglicherweise Grundwasserspiegelanhebungen notwendig, die Konflikte mit möglichen Kellergeschossen auslösen könnten.

#### Biotoptypenkartierung

Für die Eingriffsermittlung ist die Erfassung und Bewertung der betroffenen Biotoptypen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) in der Neufassung von 2018 erforderlich. Die Abgrenzung der Biotoptypen sollte auf Grundlage der vom Landesvermessungsamt im Internet zur Verfügung gestellten Luftbilder erfolgen. Die Darstellung sollte mindestens im Maßstab des Planes erfolgen.

Die Biotoptypen sind innerhalb der B-Plan-Grenzen genau zu bestimmen. Im 50- und 200-m-Wirkbereich sind mindestens alle gesetzlich geschützten Biotope sowie alle Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 aufzuführen.

#### Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Den Planunterlagen lag keine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung bei. Diese ist anzufertigen und einzureichen. Bei der Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen sind die Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE 2018) maßgeblich. In diesem Zusammenhang sind auch Aussagen zu Kompensationsmaßnahmen vorzulegen.

#### gesetzlicher Biotopschutz

Es ist das östlich angrenzende Feldgehölz zu berücksichtigen, welches nach § 20 NatSchAG MV unter besonderem Schutz steht. Durch angrenzende Bebauung wird es sein Biotopstatus verlieren. Daher ist ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz mit den entsprechenden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

#### gesetzlicher Baumschutz

Für die vorgelegte Planung sind Aussagen zum Gehölzschutz gemäß der §§ 18 und 19 NatSchAG M-V zu treffen. Hierzu sind alle Gehölze mit Baumart, Standort, Kronenumfang und Stammumfang in 1,30 m Höhe tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren. Eine Ausnahme vom Baumschutz gem. § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) wird bei zulässigen Vorhaben und Kompensation nach dem Baumschutzkompensationserlass gewährt.

#### Wald

Die Planfläche grenzt an eine Waldfläche. Die Landesforst ist zu beteiligen und die nötigen Abstandsflächen einzuplanen.

### Denkmalschutz

Im o. g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

### Kataster und Vermessung

#### *Planzeichnung Teil A*

Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer geringen Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.

Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Zur Verbesserung der räumlichen Einordnung sollten alle angrenzenden und betroffenen Flurstücke bezeichnet werden. Die Benennung des Plangebietes fehlt. Eine Quellenangabe für den Übersichtsplan fehlt.

#### *Begründung*

Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet.

#### *Sonstiges*

Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich Liegenschaftsvermessungen geplant und vorbereitet worden. Nach Übernahme der Vermessungen in das Liegenschaftskataster werden sich Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.

### Tiefbau

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.

### Abfallwirtschaft

In der Gemeinde Steinhagen wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen" (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2020 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

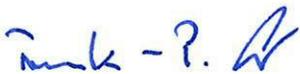
Folgende Hinweis zum Anschluss an die Abfallentsorgung ist zu beachten:

Die Wendeanlage ist am Ende der Planstraße A als Wendekreis mit einem Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge herzustellen. Die Wendeplattenmitte muss frei befahrbar bleiben. Alle Abfallbehälter/ -säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der nächsten mit Müllfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Straße so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

Aus Sicht des Umweltschutzes sowie des Brand- und Katastrophenschutzes gibt es keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Frank-Peter Lender  
Fachbereichsleiter 4

# Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern - Der Amtsleiter -



17489 Greifswald, Schuhhagen 3  
Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70  
E-Mail: [poststelle@afrlvp.mv-regierung.de](mailto:poststelle@afrlvp.mv-regierung.de)

Gemeinde Steinhagen  
über Amt Niepars  
Gartenstraße 13 b  
18442 Niepars

Bearbeiter: Frau Wächtler  
Telefon: 03834 / 514939-21  
E-Mail: [katja.waechter@afrlvp.mv-regierung.de](mailto:katja.waechter@afrlvp.mv-regierung.de)  
AZ: 100 / 506.1.73.083.2 / 3\_088/22 (B-Plan)  
100 / 506.1.73.083.1 / 3\_135/94 (FNP)  
Datum: 14.07.2022

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom  
14.06.2022

nachrichtlich:

- Landkreis Vorpommern-Rügen
- WM M-V, Abt. 7, Ref. 750-1
- Hansestadt Stralsund, Bauamt

**Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ i.V.m. der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steinhagen, Landkreis Vorpommern-Rügen (PE AfRL VP: 17.06.2022; Entwurfsstand 06/2022)**  
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den o.g. Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde Steinhagen im Ortsteil Negast ein allgemeines Wohngebiet mit 49 Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau zu entwickeln. Das städtebauliche Konzept sieht Einzelhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser mit 1 bis 4 Wohneinheiten je Gebäudetypus vor. Die konkrete Anzahl der geplanten Wohneinheiten ist im weiteren Planverlauf anzugeben. Das ca. 3,8 ha große Plangebiet wird gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Steinhagen stellt den Planbereich als Landwirtschaftsfläche dar. Mit dem parallelen 5. Änderungsverfahren des FNP soll das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden.

## Landesplanerische Bewertung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) hat die Gemeinde Steinhagen keine zentralörtliche Funktion in der Planungsregion. Das hat zur Folge, dass die Wohnbauflächenentwicklung gemäß Ziel 4.2 (2) Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP, 2016) auf den Eigenbedarf der Gemeinde zu beschränken ist. Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und der Haushaltsstruktur. Aus den Planunterlagen ist in diesem Zusammenhang nur zu entnehmen, dass die Schaffung der entsprechenden Wohnbaugrundstücke dem Entwicklungsbedarf der Gemeinde Steinhagen im Umland der Hansestadt Stralsund dient. Eine qualifizierte Bedarfsanalyse fehlt gänzlich.

Mit dem jüngsten Planungsvorhaben der Gemeinde Steinhagen, dem Bebauungsplan Nr. 24, sollen bereits etwa 24 neue Wohnbauplätze für Einfamilienhäuser im Ortsteil Steinhagen entwickelt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde mit dieser Planung ihren Bedarf decken kann.

Die Gemeinde Steinhagen befindet sich im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Stralsund. In den Umlandgemeinden der SUR kann in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen

werden. Voraussetzung hierfür ist gemäß dem Ziel 4.2 (3) LEP ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzept.

Eine strategische interkommunale abgestimmte Planungsgrundlage für den SUR Stralsund liegt bisher nicht vor. Die vorliegende Planung verdeutlicht die Dringlichkeit für eine solche integrierte interkommunale Entwicklungsplanung für den SUR Stralsund.

Hinsichtlich der Lage der Planung im Außenbereich wird auf das Ziel 4.1 (5) LEP M-V verwiesen, wonach in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Auch gemäß Programmsatz 4.1 (6) RREP VP ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Da die Gemeinde mit der Planung von der Grundstrategie „Innen- vor Außenentwicklung“ abweicht, bedarf es einer qualifizierten Begründung für die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche unter Beachtung der gemeindlichen Gesamtentwicklung. Die geforderte Prüfung der Innenentwicklungspotenziale und Begründung muss sich aufs gesamte Gemeindegebiet beziehen.

Der Standort ist aus raumordnerischer Sicht äußerst kritisch zu bewerten. Das Plangebiet ist komplett neu zu erschließen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine Stichstraße, anderweitige Verbindungen zu bestehenden Wegeführungen erfolgen nicht. Die geplante Baufläche schließt nicht unmittelbar an die Ortsrandbebauung an und schafft dadurch für die landwirtschaftlich genutzte Nachbarfläche eine Insellage, deren Bewirtschaftung eingeschränkt wird. Aussagen zu den Entwicklungsperspektiven dieser Fläche sollten im Rahmen der FNP-Änderung erfolgen.

Die o.g. Vorhaben entsprechen nicht einer kompakten, flächen- und ressourcensparenden Siedlungsentwicklung gemäß den Programmsätzen 4.1 (7) RREP VP, 4.1 (1), 4.1. (3) LEP.

Gemäß der Karte M 1: 100.000 des RREP VP liegt die Gemeinde Steinhagen in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und im Tourismusentwicklungsraum. Die Belange der Landwirtschaft (3.1.4. (1) RREP VP) sowie des Tourismus (3.1.3 (6) RREP VP) sind zu berücksichtigen.

Zusammenfassung

**Die Planvorhaben entsprechen zum jetzigen Zeitpunkt nicht den landesplanerischen Zielvorgaben des LEP.**

Für Rückfragen oder Plangespräche stehe ich Ihnen nach Absprache gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Katja Wächter

BUND M-V e.V., Wismarsche Straße 152, 19053 Schwerin

**Bund für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland**

**Amt Niepars**  
Kathrin Schäfer  
Gartenstraße 69b  
18442 Niepars

**Landesverband  
Mecklenburg-Vorpommern e.V.**  
Wismarsche Straße 152  
19053 Schwerin  
Telefon: 0385 521339-0  
Telefax: 0385 521339-20  
E-Mail: bund.mv@bund.net

per E-Mail: k.schaefer@amt-niepars.de

BUND Gruppe Neubrandenburg  
Ansprechpartner:  
Gordon Kabelmann

<u>Ihr Zeichen:</u>	<u>Ihre Nachricht vom:</u>	<u>Unser Zeichen:</u>	<u>Datum:</u>
DVI/KS/621.4/70	14.06.2022	233-22/2c/GK	28.06.2022

Mitwirkung von anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 63 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 30 NatSchAG M-V.

## **Hier: Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 23: „Wohnen östlich des Weidenringes“, Gemeinde Steinhagen**

Sehr geehrte Frau Schäfer,

im Auftrag des BUND Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. danke ich für die Beteiligung am Verfahren und nehme heute fristgerecht wie folgt Stellung:

### **Wir äußern folgende Bedenken zur Planung:**

1. Da zum aktuellen Zeitpunkt die meisten Umweltdaten noch nicht vorliegen, kann das Vorhaben auch noch nicht abschließend beurteilt werden.
2. Es ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen. Dabei ist besonders auf die folgenden Artengruppen zu achten:
  - Brutvögel (im gesamten Plangebiet)
  - Amphibien (können v.a. in der Wanderungszeit das Plangebiet queren, da sich in der näheren Umgebung mehrere gesetzlich geschützte Gewässerbiotope befinden.)
  - Zauneidechsen (können v.a. im Bereich der Brache sowie an Wegrändern auftreten)
  - Fledermäuse (können v.a. im Bereich des Waldes in alten Bäumen auftreten)
3. Es ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu erstellen. In diesem Zuge ist eine Biototypkartierung des Plangebietes vorzunehmen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Brachfläche im Nordwesten des Plangebietes zu legen, da ein Teil des Gehölzaufwuchses auf dieser Fläche sich bereits zu gesetzlich geschützten Feldgehölzen entwickelt haben könnte.

4. Das Plangebiet befindet sich weniger als 300m von dem Vogelschutzgebiet „Nordvorpommersche Waldlandschaft“ sowie dem FFH-Gebiet „Krummenhagener See, Borgwallsee und Pütter See“ entfernt. Daher ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig, um eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete auszuschließen.
5. Durch die aktuelle Planung werden die Flurstücke 59/5 und 58/1 von den übrigen, landwirtschaftlichen Nutzflächen abgetrennt. Aufgrund der geringen Größe dieser Flächen ist eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen bei umsetzten des Bebauungsplanes nicht mehr rentabel. Daher raten wir dazu diese Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplan aufzunehmen und sie entweder ebenfalls zu bebauen oder sie als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu nutzen. In jedem Fall sollten sie jedoch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und zielführend überplant werden.

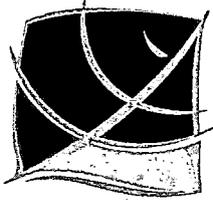
Sollten uns Erkenntnisse aus aktuellen fachlichen Erhebungen zum Naturhaushalt vorliegen, die Auswirkungen auf die vorliegende Planung besitzen können, behalten wir uns weiteren Vortrag vor.

Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Gordon Käbelmann  
BUND-Neubrandenburg



**Landesforst**  
**Mecklenburg-Vorpommern**  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
**Der Vorstand**



Forstamt Schuenhagen · Am Kronenwald 1 · 18469 Schuenhagen

**Gemeinde Steinhagen**  
**über: Amt Niepars**  
**z. Hd. Frau K. Schäfer**  
**Gartenstraße 69b**  
**18442 Niepars**

**Forstamt Schuenhagen**

Bearbeitet von: Frau Schlauweg  
Telefon: 038324 650-13  
Fax: 03994 235-413  
E-Mail: Anne.Schlauweg@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: FoA13/7444.382-2022-012  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schuenhagen, 12. Juli 2022

**Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ der Gemeinde Steinhagen**

- Vorentwurf, Stand Juni 2022  
- Ihr Schreiben vom 14.06.2022

Anlage(n): Karte Waldfläche mit Waldabstand 30 m

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Vorhaben nehme ich für das Forstamt Schuenhagen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75) geändert worden ist, und des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 794) als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

**Zu dem o. g. Vorhaben werden nachfolgende forstrechtliche Hinweise gegeben.**

Die Aufstellung des B-Plans dient der Neuerschließung eines Wohngebietes und damit der Errichtung von Wohnhäusern. Parallel wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen geändert, das Gebiet wird darin als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3,8 ha und beinhaltet die Flurstücke 55/1, 56 (tlw.) und 57/2 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Negast.

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches liegt eine ca. 1,55 ha große Waldfläche. Als Wald im Sinne des LWaldG M-V zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha, einer mittleren Breite von 25 m, bei Sukzessionsflächen einer Höhe von  $\geq 1,5$  m oder einem Alter von  $\geq 6$  Jahren sowie einer Übersicherung von  $>50\%$  bei jungen Beständen oder einer Bestockung von  $>50\%$  des Vollbestandes

Vorstand: Manfred Baum  
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern  
- Anstalt des öffentlichen Rechts  
Fritz - Reuter - Platz 9  
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0  
Telefax: 03994 235-400  
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de  
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank  
BIC: MARKDEF1150  
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30  
Steuernummer: 079/133/80058  
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

(Ertragstafel) (Neufassung der näheren Definition von Wald nach § 2 LWaldG M-V vom 08.06.2017).

Aus dieser Fläche heraus entfaltet sich der gesetzliche Waldabstand von 30 m. Die aktuelle Waldgrenze (weiß) und der dazugehörige Waldabstand von 30 m sind der beigefügten Karte zu entnehmen.

Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

Gemäß § 3 Abs. 1 WAbstVO dürfen Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Die Waldabstandslinie wurde in der Planzeichnung dargestellt und die Abgrenzung der Baufelder im WA 2 und WA 3 darauf abgestimmt.

#### Text (Teil B) – Punkt 3 Nr. 3.2

Gemäß § 4 Nr. 1 und 2 WAbstVO M-V gilt die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes nicht für vor die Außenwand vortretende Bauteile, wie Gesimse und Dachüberstände, sowie Vorbauten, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand treten und unbedeutende bauliche Anlagen wie Pergolen und Fahrradunterstände, deren Rauminhalt 10 m<sup>3</sup> nicht übersteigt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ansonsten nicht überschritten werden.

Gemäß § 2 Nr. 1 und Nr. 6 WAbstVO M-V können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden bei Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen, Bootsschuppen und Nebenanlagen sowie bei Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Weiterhin ist die Festsetzung und Darstellung als allgemeines Wohngebiet im Waldabstandsbereich entweder zu entfernen und auch als Grünfläche darzustellen oder es wird hingegen folgende Formulierung als rechtliche Festsetzung in den B-Plan übernommen:

„Außerhalb der Baufelder sind Nebenanlagen im Sinne von § 23 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.“

Unter Einhaltung dieser textlichen Festsetzungen ist eine Beteiligung der Forstbehörde bei Bauvorhaben nicht notwendig.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

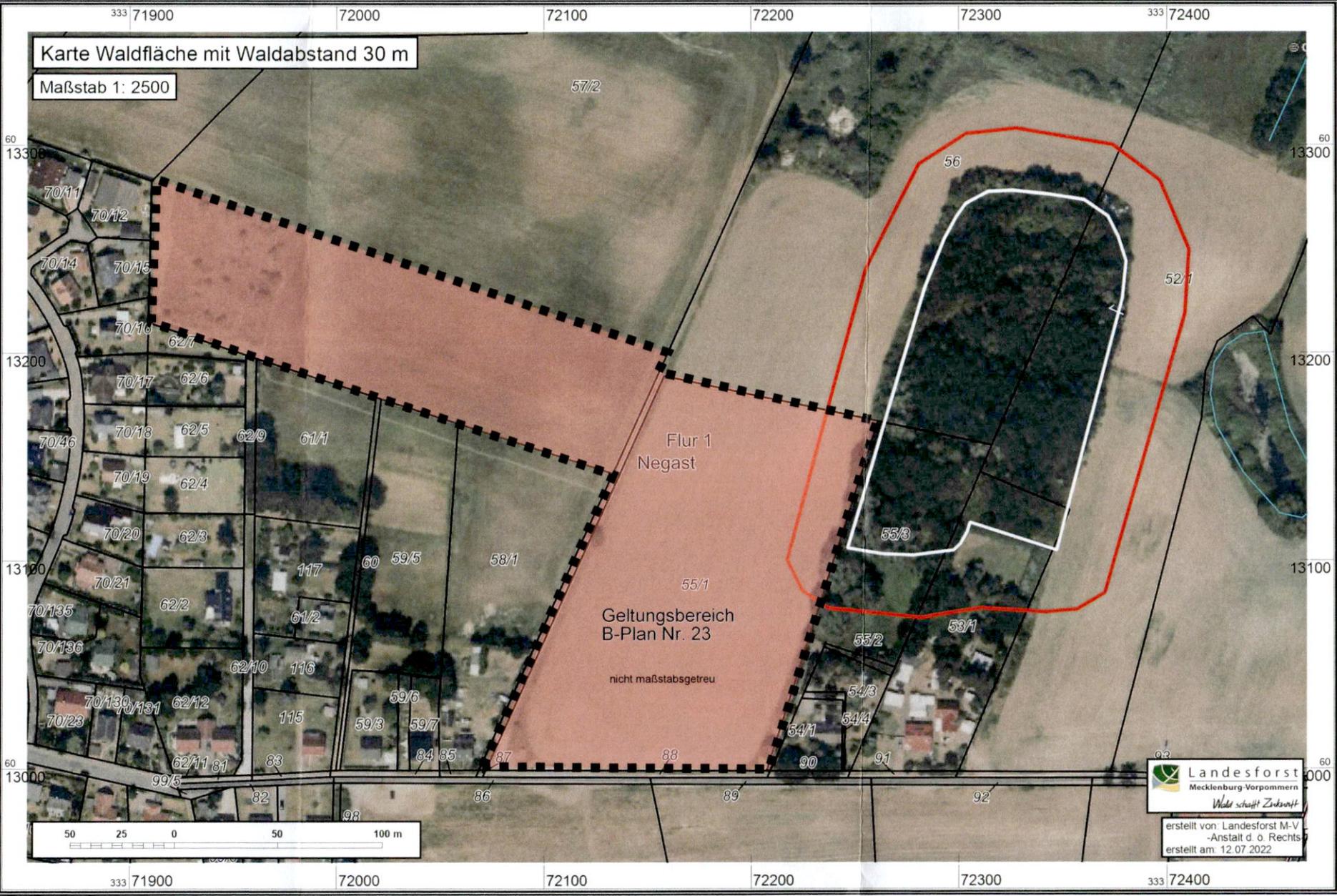


Tim Ofiara

Kommissarischer Forstamtsleiter

Karte Waldfläche mit Waldabstand 30 m

Maßstab 1: 2500



erstellt von: Landesforst M-V  
-Anstalt d. o. Rechts  
erstellt am: 12.07.2022

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Vorpommern**



---

StALU Vorpommern  
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Amt Niepars  
Gartenstraße 69 b  
18442 Niepars

Telefon: 03831 / 696-1202  
Telefax: 03831 / 696-2129  
E-Mail: Birgit.Malchow@staluvm.v-regierung.de  
Bearbeitet von: Fr. Malchow  
Aktenzeichen: StALUVP12/5122/VR/94/22  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 18.07.2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Steinhagen  
Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ der Gemeinde Steinhagen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

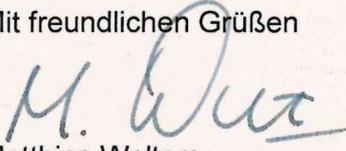
vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

Die Prüfung ergab, dass die Belange meiner Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen **Immissionsschutzes** geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

  
Matthias Wolters

---

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz)

---

**Hausanschrift:**  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

**Postanschrift:**  
Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 03831 / 696-0  
Telefax: 03831 / 696-233  
E-Mail: [poststelle@staluvm.v-regierung.de](mailto:poststelle@staluvm.v-regierung.de)  
Webseite: [www.stalu-vorpommern.de](http://www.stalu-vorpommern.de)

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Vorpommern**



---

StALU Vorpommern  
Dienststelle Stralsund,  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Amt Niepars  
Gartenstraße 13 b  
18442 Niepars

Telefon: 03831 / 696-2003  
Telefax: 03831 / 696-2129  
E-Mail: A.Himpel@staluvp.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Herr Himpel  
Aktenzeichen: 5121.12-VR-079-22/22  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 23.06.2022

**Bebauungsplan Nr. 23 – Wohnen östlich des Weidenrings –**

Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde

Durch die o.g. Planung werden agrarstrukturelle Belange berührt. Die beplanten landwirtschaftlichen Flächen haben eine Bodenwertigkeit von deutlich unter 50 Bodenpunkten. Ein Flurneuordnungsverfahren ist nicht betroffen.

Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme regelmäßig gesondert.

Mit freundlichem Grüßen  
im Auftrag

Himpel

---

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz).

---

**Hausanschrift:**

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

**Postanschrift:**

Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 03831 / 696-0

Telefax: 03831 / 696-2129

E-Mail: [poststelle@staluvp.mv-regierung.de](mailto:poststelle@staluvp.mv-regierung.de)

Webseite: [www.stalu-vorpommern.de](http://www.stalu-vorpommern.de)