

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern)

zu dem Beschluss über den Entwurf und die Auslegung gemäß § 3 Absatz (2) BauGB
des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“
der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern)

Diese öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 10 der Hauptsatzung der Ge-
meinde Steinhagen (Vorpommern) vom 01.01.2021 ortsüblich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) hat den Beschluss über
die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ auf ihrer Sit-
zung am 25.11.2021 gefasst.

Am 13.07.2023 erfolgte durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhagen (Vorpom-
mern) die Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungs-
planes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ gemäß § 3 Absatz (2) BauGB.

Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen
zur Neuerschließung eines Wohngebietes und zur Errichtung von Wohnhäusern. Der Bebau-
ungsplan dient der Sicherstellung einer nachfrageorientierten Wohnsiedlungsentwicklung
durch Bereitstellung ausreichender Flächenreserven für eine Wohnbebauung.

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereiches

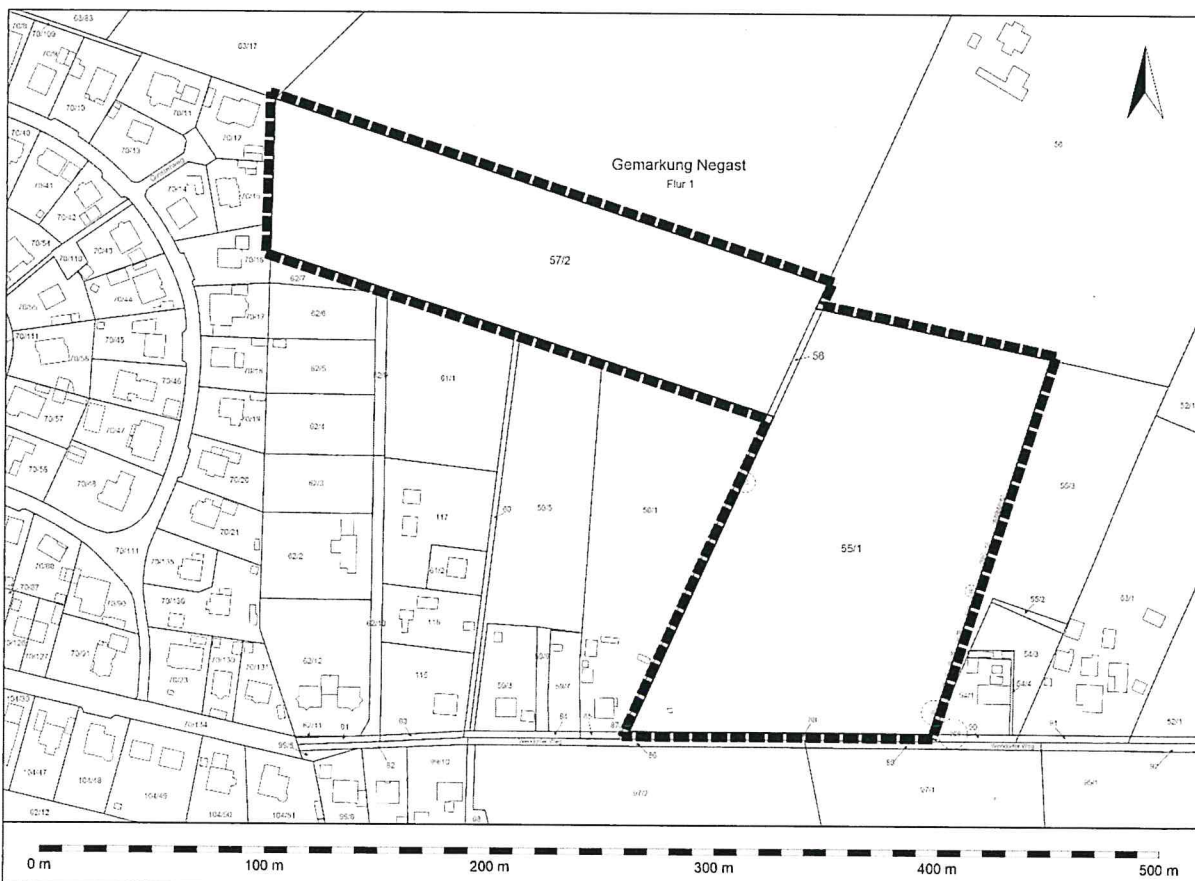


Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“

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 3,8 Hektar. Im Plangebiet liegen folgende Grundstücke: Flurstück 55/1, Teilflurstücke 56 und 57/2 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

Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Absatz (1) Satz 1 BauGB aufgestellt. Das o. g. Bauleitplanverfahren wird als zweistufiges Regelverfahren durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Absatz (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 14.06.2022 bis zum 12.07.2022 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz (1) BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.06.2022. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz (2) BauGB als auch Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz (2) BauGB wird durchgeführt. Als gesonderter Teil der Begründung wurde gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet, in dem für diesen Bereich, die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und zu bewertenden Umweltbelange dargelegt worden sind.

In Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) gemäß § 8 Absatz (3) BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Der B-Plan Nr. 23 wird somit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Beteiligung gemäß § 3 Absatz (2) BauGB

Der auf der Gemeindevertreterversammlung vom 13.07.2023 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) mit Planzeichnungen (Teil A), dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wird mit allen dazugehörigen und zur Auslegung bestimmten Unterlagen ausgelegt.

Folgende Unterlagen / Gutachten / Stellungnahmen / Informationen werden ausgelegt:

- Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23
- Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung
- Bestands- und Konfliktplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Kartierbericht Brutvogelkartierung
- Karte der Brutvogelreviere
- Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung EU-Vogelschutzgebiet DE 1743-401 „Nordvorpommersche Waldlandschaft“
- Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1744-301

„Krummenhagener See, Borgwallsee und Pütter See“

- Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen
- Alle im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Absatz (1) und § 4 Absatz (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere die nach Einschätzung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene / -relevante Stellungnahmen und Informationen

Die o. g. Unterlagen / Gutachten / Stellungnahmen / Informationen liegen

vom 18.08.2023 bis zum 19.09.2023

im Amt Niepars / Bauamt, Gartenstraße 69 b, 18442 Niepars 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

Ergänzend wird die Einsichtnahme gemäß § 4a Absatz (4) BauGB auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V: <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> über den Menüpunkt „Gesamtsuche“ gewährleistet.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zur Planung während der Dienststunden zur Niederschrift erklärt oder schriftlich vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) unberücksichtigt bleiben.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor und werden mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 24 „Wohnen am Schusterteich_2.BA“ ausgelegt:

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 einschließlich Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung
 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei nicht Durchführung der Planung
 - geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- Bestands- und Konfliktplan
 - Biotoptypenkartierung
 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
 - Bestandsaufnahme relevanter Arten

- Prüfung der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren und Konfliktanalyse
- geplante Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen hinsichtlich der betroffenen Arten und zum vorgezogenen Ausgleich
- Kartierbericht Brutvogelkartierung
 - Einschätzung von Beeinträchtigungen und notwendige Maßnahmen zum Schutz der Fauna
 - Herausstellung jener Vogelarten, die für das Vorhaben von besonderer Bedeutung sind
- Karte der Brutvogelreviere
 - Verortung der Brutvogelstandorte
 - Darstellung des Brutstatus und der Anzahl der Brutpaare
 - Kennzeichnung der erfassten Vogelarten
- Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung EU-Vogelschutzgebiet DE 1743-401 „Nordvorpommersche Waldlandschaft“
 - Überblickartige Beschreibung des europäischen Vogelschutzgebietes
 - Vorabschätzung dazu, ob das Vorhaben im konkreten Fall geeignet ist, ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen zu können (Möglichkeitsmaßstab)
 - Abschichtung der nachgewiesenen und / oder potentiell vorkommenden Arten
 - Vorstellung weiterhin berücksichtigter Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung einer Überschreitung der Erheblichkeit
- Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1744-301 „Krummenhagener See, Borgwallsee und Pütter See“
 - Überblickartige Beschreibung des GGB
 - Vorabschätzung dazu, ob das Vorhaben im konkreten Fall geeignet ist, ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen zu können (Möglichkeitsmaßstab)
 - Abschichtung der nachgewiesenen und / oder potentiell vorkommenden Arten und Lebensraumtypen
 - Vorstellung weiterhin berücksichtigter Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung einer Überschreitung der Erheblichkeit

Folgende wesentliche umweltrelevante Stellungnahmen liegen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Absatz (1) BauGB sowie § 4 Absatz (1) BauGB vor und werden mit dem Entwurf ausgelegt:

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (14.07.2022)
- BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (28.06.2022)
- Bundesanstalt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (27.06.2022)
- Bergamt Stralsund (30.06.2022)

- Landesforst – Forstamt Schuenhagen
(12.07.2022)
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
(05.07.2022)
- Landkreis Vorpommern-Rügen
(12.07.2022)
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
(23.06.2022)
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
(18.07.2022)
- Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“
(11.07.2022)

Zu folgenden wesentlichen Themen liegen umweltrelevante Informationen aus den oben aufgelisteten Stellungnahmen vor:

Artenschutz

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist zu erstellen. Dabei ist besonders auf Brutvögel, Amphibien und Reptilien, Zauneidechsen und Fledermäuse sowie die Avifauna zu achten. Die untere Naturschutzbehörde (UNB) empfiehlt Kartierungen gemäß anerkanntem Standard als sinnvollste Vorgehensweise. Der besondere Artenschutz wird durch das Aufstellungsverfahren zum B-Plan prognostisch betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet. Der besondere Artenschutz muss fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung unter Einbeziehung der UNB abgearbeitet werden. Hinweis zum Merkblatt „Artenschutz in der Bauleitplanung“ des LUNG.

Zu übernehmender Hinweis in den Text (Teil B) des B-Planes:

„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 notwendige 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.“

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist zu erstellen. Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE 2018) sind dabei maßgeblich.

Biotoptypenkartierung / Biotopschutz

Eine Biotoptypenkartierung des Plangebietes ist vorzunehmen, um die betroffenen Biotoptypen zu erfassen und zu bewerten. Auf die Brachfläche im Nordwesten des Plangebietes ist besonders zu achten, da ein Teil des Gehölzwuchses sich zu gesetzlich geschützten Feldgehölzen entwickelt haben könnte. Im 50 – 200 m-Wirkbereich sind mindestens alle gesetzlich geschützten Biotope sowie alle Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 aufzuführen.

Gesetzlicher Baumschutz

Es sind alle Gehölze mit Baumart, Standort, Kronenumfang und Stammumfang in 1,30 m Höhe tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren. Eine Ausnahme vom Baumschutz wird bei zulässigen Vorhaben und Kompensationen nach dem Baumschutzkompensationserlass gewährt.

Natura 2000- / Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in weniger als 100 m von dem Natura 2000- / europäischen Vogelschutzgebiet „Nordvorpommersche Waldlandschaft“ sowie dem FFH-Gebiet „Krummenhagener See, Borgwallsee und Pütter See“. Daher ist aus Sicht des BUND eine Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsprüfung notwendig, um eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete auszuschließen.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen weist auf das Erfordernis der Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung hin, um zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes kommen kann. Bereits die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung löst die Pflicht einer FFH-Verträglichkeitsprüfung aus. 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. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Entfernung des anfallenden Oberflächenwassers aus der Region durch Ableitung als negativer Einfluss auf das benachbarte Biotop / Naturschutzgebiet gewertet wird. Eine örtliche Versickerung wird daher begrüßt.

Naturschutz

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 sind 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 Darstellungen von Landschaftsplänen, die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sowie relevante Belange wie Baumschutz, Biotopschutz und Artenschutz sind zu berücksichtigen.

Folgende Vorschriften sind gemäß § 1a BauGB anzuwenden:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; insbesondere durch Nachverdichtung und Begrenzung der Bodenversiegelung, Festsetzungen zur Teilversiegelung von Wegen, Straßen und Stellplätzen sowie der Eingriffsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Landwirtschaft

Agrarstrukturelle Belange werden berührt. Die beplanten landwirtschaftlichen Flächen haben eine Bodenwertigkeit von deutlich unter 50 Bodenpunkten. Ein Flurneuordnungsverfahren ist nicht betroffen.

Landwirtschaftliche Fläche in Insellage

Die Flurstücke 59/5 und 58/1 werden durch die aktuelle Planung von den übrigen landwirtschaftlichen Flächen abgetrennt. Auf Grund der geringen Größe dieser Flächen, ist eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen nach Umsetzung des B-Planes nicht mehr rentabel. Der

BUND empfiehlt die Flächen in den Geltungsbereich mit aufzunehmen und sie zu bebauen oder als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu nutzen.

Die geplante Baufläche schließt nicht unmittelbar an die Ortsbebauung an und schafft dadurch für die landwirtschaftlich genutzte Fläche eine Insellage, deren Bewirtschaftung eingeschränkt wirkt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern fordert in der Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern), die in Verbindung mit dem B-Plan Nr. 23 im Parallelverfahren aufgestellt wird, Aussagen zu den Entwicklungsperspektiven der Fläche zu treffen.

Waldfläche

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches liegt ein 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 >1,5 m oder einem Alter von >6 Jahren sowie einer Überschirmung von >50 % bei jungen Beständen oder einer Bestockung von >50 % des Vollbestandes (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. 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. 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 m³ 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.

Das Forstamt empfiehlt folgende textliche Festsetzung:

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

Wasser

Das Vorhaben liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow-Borgwallsee. Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen.

Geplante Versickerungsmulden sind dem Straßengrundstück zuzuordnen und so zu konzipieren, dass diese als Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung dauerhaft Bestand haben und eine Unterhaltung gewährleistet ist. 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.

Es wurden Hinweise zu Erdaufschlüssen gegeben.

Bei Wasserhaltungsmaßnahmen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Steinhagen, den 09.08.2023



Prof. Dr. Ludwig Wetenkamp (Bürgermeister)

