

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern)

zu dem Beschluss über den Entwurf und die Auslegung gemäß § 3 Absatz (2) BauGB
des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnen am Schusterteich_2.BA“
der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern)

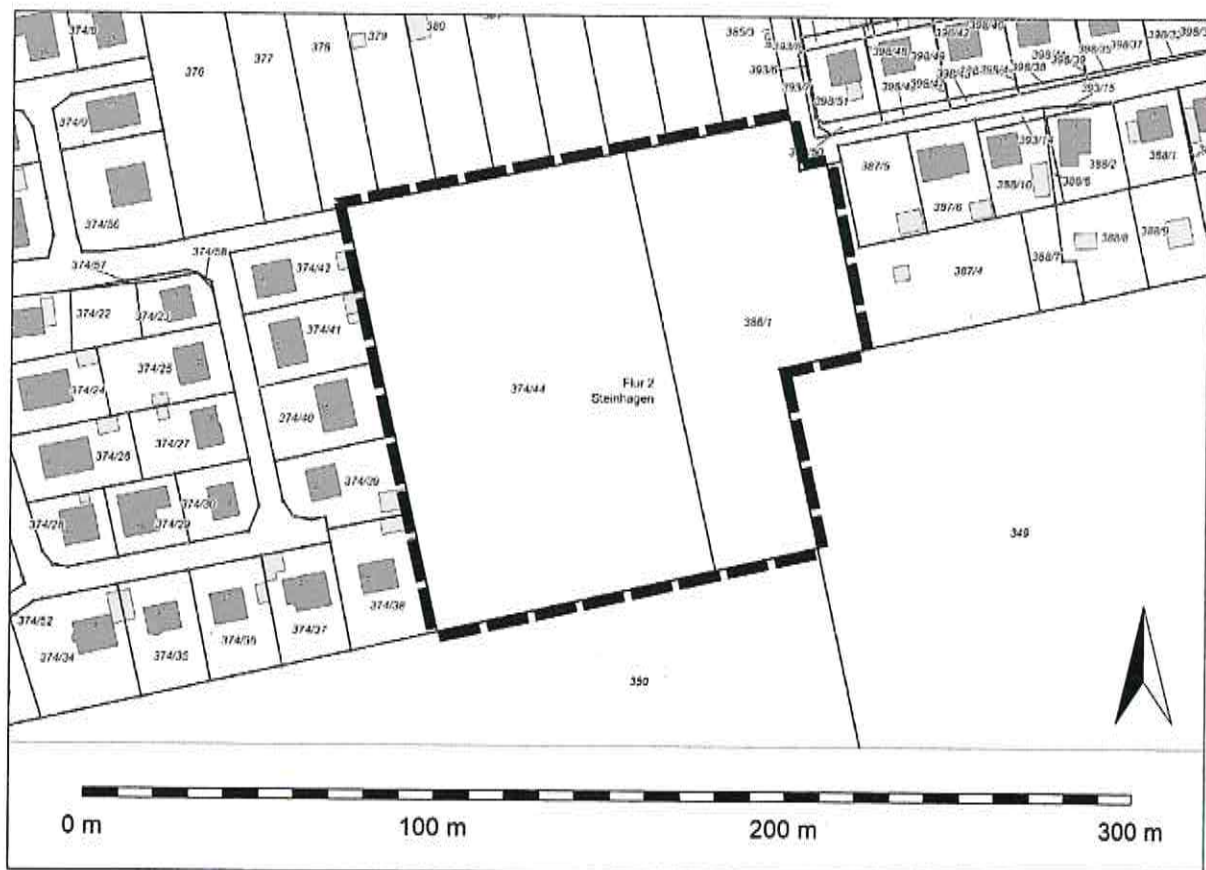
Diese öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 10 der Hauptsatzung der Ge-
meinde Steinhagen (Vorpommern) vom 01.01.2021 ortsüblich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) hat den Beschluss für die
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnen am Schusterteich_2.BA“ auf der Sitzung
am 25.11.2021 gefasst.

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. Durch Umset-
zung der Bebauungsplanmaßnahme kann eine bestehende Baulücke geschlossen und eine
Arrondierung der Ortslage erreicht werden.

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereiches



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnen am Schusterteich_2.BA“

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Ortslage Steinhagen, zwischen der Straße „Am Schusterteich“ und der Straße der Jugend. Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 1,5 Hektar und umfasst folgende Grundstücke: Flurstück 374/44 und 386/1 der Flur 2, Gemarkung Steinhagen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch Wohngrundstücke
im Osten:	durch Wohnbebauung
im Süden:	durch landwirtschaftliche Fläche
im Westen:	durch vorhandene Bebauung

Bauleitplanverfahren

Das o. g. Bauleitplanverfahren wird gemäß § 2 Absatz (1) BauGB 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.

Beteiligung gemäß § 3 Absatz (2) BauGB

Der auf der Gemeindevertretersitzung vom 02.02.2023 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnen am Schusterteich_2.BA“ der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) mit Planzeichnungen (Teil A), dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründungen einschließlich Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung, der Bestands- und Konfliktplan, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Kartierbericht zur Brutvogelkartierung sowie die Karte der Brutvogelreviere als auch die nach Einschätzung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen liegen

vom 21.02.2023 bis zum 23.03.2023

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 Amtes Niepars: www.amt-niepars.de unter dem Menüpunkt „öffentliche Bekanntmachungen“ sowie 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.

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. 24 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

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:

- **BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (28.06.2022)**
Hinweis zum Erfordernis der Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages; Informationen zu den Artengruppen, auf die zu achten ist; Artengruppen: Brutvögel, Amphibien, Zauneidechsen, Fledermäuse; eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist zu erstellen; eine Biotoptypenkartierung ist vorzunehmen; Informationen zu Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.); Bitte um weitere Beteiligung am Planverfahren

- **Bundesanstalt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (30.06.2022)**
Belange der Bundeswehr werden berührt, jedoch nicht beeinträchtigt; keine Einwände
- **Bergamt Stralsund (30.06.2022)**
bergbauliche Belange werden nicht berührt, keine Einwände oder ergänzende Anregungen
- **Landesforst – Forstamt Poggendorf (15.07.2022)**
keine flächigen Bestockungen im Plangebiet, die als Waldflächen gemäß § 2 Absatz 1 und 2 LWaldG zu beurteilen sind; forstrechtliche Belange werden nicht berührt
- **Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (05.07.2022)**
gibt zu den eingereichten Unterlagen keine Stellungnahme ab
- **Landkreis Vorpommern-Rügen (14.07.2022)**
Unterlagen sind nur auf das laufende Verfahren abzustellen; Hinweis zur Bezeichnung des B-Planes und zur Angabe der örtlichen Bauvorschriften; Hinweise zur Planzeichnung; Bitte um Ergänzung eines Straßenquerschnitts; Hinweis zur vollständigen Gliederung der textlichen Festsetzungen; der Ausschluss der nach BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen muss städtebaulich begründet werden, Ferienwohnungen sind auszuschließen; Begriff „Carport“ ist baurechtlich nicht bestimmt; Angaben zu Farben für Dacheindeckungen aus dem RAL-Design-System erforderlich; Informationen zu weichen Dacheindeckungen; Hinweise zur Begründung; Bedarfsermittlung fehlt; Aussagen zum Flächennutzungsplanung nur auf die rechtswirksame Änderung beschränken, die auch das B-Plangebiet tangiert; Skepsis auf Grund Festlegung der Planstraßen A und B als verkehrsberuhigter Bereich; Forderung einer Betrachtung des vorhandenen und kommenden Verkehrsaufkommens; Hinweis zur Notwendigkeit der Schaffung von öffentlichen Stellplatzflächen in einem verkehrsberuhigten Bereich; weitere Hinweise zu verkehrsberuhigten Bereichen; Voraussetzungen für verkehrsberuhigten Bereich fehlen; Hinweise zur Begründung; bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind zu begründen; Auseinandersetzung mit Planungsalternativen gefordert; Hinweis zum landwirtschaftlichen Betrieb „mit Tierhaltung“ auf nördlich angrenzenden Flurstück; Forderung zu klären ob der Betrieb dauerhaft eingestellt wird und wenn nicht Geruchsimmissionen zu bewerten; das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Steinhagen; es sind alle Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser gefährden können; Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen; Hinweis zur Übergabe des häuslichen Schmutzwassers und anfallenden Niederschlagwassers dem Abwasserbeseitigungspflichtigen; Hinweise zur Unzulässigkeit von Bohrungen im Regelfall sowie zur Anzeigepflicht von allen anderen Erdaufschlüssen sowie des Umgangs und der Lagerung wassergefährdender Stoffe; Hinweis zur wasserrechtlichen Erlaubnis; Belange des Umwelt-, Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt sind zu berücksichtigen; Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zu planen; Hinweise zu den zu berücksichtigenden Belangen; Vorschriften zum Umweltschutz sind anzuwenden; naturschutzfachliche Beurteilung ist noch nicht möglich; Unterlagen zum Umweltschutz werden nachgefordert; besonderer Artenschutz muss fachlich qualifiziert unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgearbeitet werden; Bitte um Ergänzung eines Hinweises in den B-Plan zu möglicherweise erforderlichen Festlegungen und Genehmigungen der UNB; Forderung nach

einem artenschutzrechtlichen Fachgutachten; Hinweis zur Abstimmung mit der UNB parallel zum Verfahren; die Abstimmung mit der UNB hat eine besondere Bedeutung im laufenden Verfahren; eine Biotoptypenkartierung ist erforderlich; eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist anzufertigen; Aussagen zu Kompensationsmaßnahmen sind vorzulegen; Aussagen zum Gehölzschutz sind zu treffen; Kompensationsverpflichtung der Gemeinde auf dem Flurstück 374/44 ist zu berücksichtigen; aus denkmalpflegerischer Sicht sind die Unterlagen ausreichend; Hinweise zur Löschwasserversorgung; Hinweise zum Kataster; Bitte um ausreichende Bemaßung der Verkehrsflächen; Hinweise zur Abfallentsorgung

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (14.07.2022)**
agrarstrukturelle Belange werden nicht berührt; ein Flurerneuerungsverfahren ist nicht betroffen
- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (18.07.2022)**
Hinweise zur EG-Wasserrahmrichtlinie (EG-WRRL); Projektgebiet befindet sich in der FGE Warnow/Peene in der WRRL-Planungseinheit Küsten Ost und hier im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung Barthe; Hinweise zu Gewässern und zur Entwässerung in der Umgebung des Plangebietes; Hinweis zur erwarteten Erhöhung der Einleitmenge des Niederschlagwassers am genehmigten Einleitepunkt in die Vorflut; Hinweis zur wasserrechtlichen Erlaubnis; nur die gültigen Abschnitte des DWA-Merkblattes M 153 sind anzuwenden; der Artikel 1 und 4 der EG-WRRL sind einzuhalten; jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsgebot) ist zu untersagen; alle Oberflächengewässer sind zu schützen, zu verbessern und zu sanieren mit dem Ziel einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Zielerreichungsgebot) zu erreichen; Belange des anlagenbezogenen Immissionschutz werden nicht betroffen; Hinweis, dass der Betrieb der Rinderanlage Steinhagen dazu führen kann, dass im Plangebiet Gerüche in Höhe von ca. 5 – 6 % Geruchstundenhäufigkeit des Jahres wahrnehmbar sein können, obwohl die Immissionsgrenzwerte für Geruch gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie M-V eingehalten werden; aus Sicht der zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise
- **Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ (18.07.2022)**
im Plangebiet befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung, die sich derzeit in der Unterhaltung des Verbandes befinden; Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (ohne Ökokonten) sind vorab mit dem Verband abzustimmen; der konkrete Einleitepunkt in ein Gewässer 2. Ordnung soll ergänzt werden; ggf. bedarf es im Rahmen der Erschließungsplanung eines hydraulischen Nachweises über die Aufnahmefähigkeit des Gewässers

Steinhagen, den 13.02.2023


Prof. Dr. Ludwig Wetenkamp (Bürgermeister)

