

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern)

zum Beschluss über den Entwurf und die Auslegung gemäß § 3 Absatz (2) BauGB der
5. Änderung des Flächennutzungsplanes
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 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) auf ihrer Sitzung am 25.11.2021 gefasst.

Am 13.07.2023 erfolgte durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) die Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) gemäß § 3 Absatz (2) BauGB.

Planungsziele

Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes i. V. m. dem Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) ist die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerschließung eines Wohngebietes und zur Errichtung von Wohnhäusern. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes i. V. m. dem B-Plan Nr. 23 dient der Sicherstellung einer nachfrageorientierten Wohnsiedlungsentwicklung durch Bereitstellung ausreichender Flächenreserven für eine Wohnbebauung.

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereiches

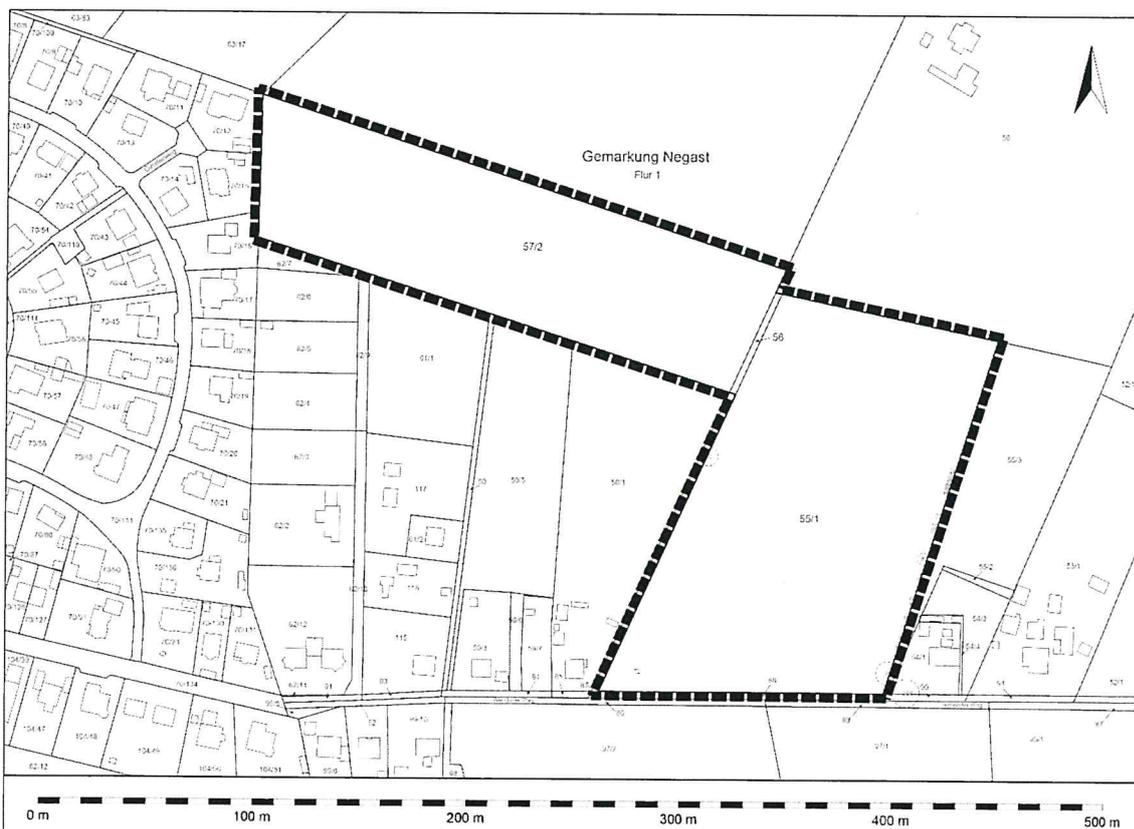


Abbildung: Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen

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

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) wird gemäß § 2 Absatz (1) Satz 1 BauGB aufgestellt. Das o. g. Bauleitplanverfahren wird als zwei-stufiges 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 eine strategische Umweltprüfung durchgeführt und ein dazugehöriger Umweltbericht erarbeitet, in dem für diesen Bereich, die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und zu bewertenden Umweltbelange dargelegt worden sind.

In Verbindung mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) gemäß § 8 Absatz (3) BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.

Beteiligung gemäß § 3 Absatz (2) BauGB

Der auf der Gemeindevertreterversammlung vom 13.07.2023 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) mit Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und dem Umweltbericht (strategische Umweltprüfung) als gesonderter Teil der Begründung sowie alle im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Absatz (1) BauGB und § 4 Absatz (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere die nach Einschätzung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen / und -relevanten Stellungnahmen und 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor und werden mit dem Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgelegt:

- Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Umweltbericht (strategische Umweltprüfung) 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

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 zusammen 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 (04.07.2022)
- Landkreis Vorpommern-Rügen (14.07.2022)

- NABU – Naturschutzbund Deutschland
(22.06.2022)
- 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:

Landwirtschaft

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

Bebaute landwirtschaftliche Fläche

Die Flurstücke 62/4, 62/5, und 62/6 der Flur 1, Gemarkung Negast außerhalb des Plangebietes sind mit einer Bebauung versehen, obwohl diese im FNP der Gemeinde als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind. Der BUND empfiehlt die Grundstücke dem angrenzenden Wohngebiet hinzuzufügen. Hinweis des BUND dazu, dass hier Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachträglich anzuordnen sind.

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, die in Verbindung mit dem B-Plan Nr. 23 im Parallelverfahren aufgestellt wird, Aussagen zu den Entwicklungsperspektiven der Fläche zu treffen.

Wald

Angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich ein Wald im Sinne des § 2 LWaldG. 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).

Wasser

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

könnten, insbesondere Bohrungen zur Grundwasserentnahme (Brunnen) und zur Wärmege-
winnung (Erdwärmesonden). Für Tiefgründungen und Unterkellerungen sind Einzelfallent-
scheidungen erforderlich. Beschränkungen gelten auch für die Lagerung und den Umgang mit
wassergefährdenden Stoffen.

Da oberirdische Gewässer durch die ausgewiesene Bebauung nicht direkt tangiert werden,
besteht auch keine Vorflut für die Niederschlagswasserbeseitigung. Die geplante Versickerung
von anfallendem Niederschlagswasser bedeutet keine Beeinträchtigung der Grundwasserneu-
bildung.

Naturschutz

Es werden keine Flächen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung überplant.

Eingriffsregelung

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind die für die Ausweisung von landwirtschaftlichen
Flächen zur Wohnbebauung notwendigen Kompensationsflächen zu bestimmen. Das kann im
Planbereich des parallellaufenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich
des Weidenrings“ geschehen oder im gesamten Bereich des FNP, auch im Hinblick auf weitere
B-Pläne.

Artenschutz

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist im Rahmen des parallellaufenden B-Plan-Verfah-
rens Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ 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 besonde-
re Artenschutz muss fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung un-
ter Einbeziehung der UNB abgearbeitet werden. Ein Hinweis zum Merkblatt „Artenschutz in
der Bauleitplanung“ des LUNG wurde gegeben.

Zu übernehmender Hinweis in den Text (Teil B) der 5. Änderung des FNP:

„Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungspla-
nes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde
Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bun-
desnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche
Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktions-
fähige Ersatzhabitats zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend früh-
zeitig sind notwendige Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutz-
behörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5
Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.“

Nachrichtliche Übernahme von Fachplanungen

Im Sinne des § 5 Abs. 4 BauGB können Fachplanungen nachrichtlich vermerkt und übernom-
men werden. Zu diesen Planungen zählen u. a. Landschaftsplanungen, Wasserschutzgebiete,
Natur- und Landschaftsschutzgebiete, aber auch Ensembles nach den landesrechtlichen
Denkmalschutzgesetzen. (W.Schrödter in Schrödter Baugesetzbuch Kommentar: § 5 Abs. 4
BauGB, Rn. 49). Sollten Fachplanungen von der Änderung tangiert werden, sollten diese
nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen werden.

Steinhagen, den 09.08.2023



Prof. Dr. Ludwig Wetenkamp (Bürgermeister)



Siegel