

## **Bekanntmachung der Gemeinde Staven Der Bürgermeister**

### **Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnen in Rossow" der Gemeinde Staven**

#### **Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen in Rossow“ der Gemeinde Staven nach § 3 Absatz 2 BauGB**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Staven hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 04.06.2024 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen in Rossow“ mit Stand Mai 2024 gebilligt und bestimmt, dass die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt wird.

Das Plangebiet umfasst vier Teilbereiche einen im Norden, einen an der Hofstraße, einen nahe der Stavener Straße und einen im Süden von Rossow. Die Teilbereiche Nord und Süd liegen an der Kreisstraße MSE73.

Das nördliche 0,23 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 7/14, 20/14, 20/15 und 206/3 (alle teilweise) der Flur 1 Gemarkung Rossow. Die Kreisstraße MSE73 durchquert das Gebiet. Im Südosten grenzt ein Wohngrundstück (Dorfstraße 1a, Bestandteil von Wohnflächen nach Flächennutzungsplan) und im Südwesten ebenfalls Wohngrundstücke (Dorfstraße 33, welches jedoch wegen dem benachbarten Car & Bike Service Michael Zierl, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, einem Mischgebiet zuzuordnen ist) an das Gebiet an. Im Osten, Westen und Norden wird der Planbereich von Ackerflächen begrenzt. Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Kreisstraße MSE73 und Ackerflächen (Flurstücke 7/14, 20/14, 20/15 und 206/3),  
im Osten: durch Ackerflächen (Flurstück 20/14),  
im Süden: durch die Kreisstraße MSE73 und Wohngrundstücke (Dorfstraße 1a und 33) (Flurstücke 7/11, 15/3 und 206/3) und  
im Westen: durch Ackerflächen (Flurstück 58 der Flur 6).

Das 0,17 ha große Gebiet an der Hofstraße umfasst die Flurstücke 219 und 220 (beide teilweise) der Flur 1, Gemarkung Rossow.

Der Bereich wird von der Hofstraße erschlossen, die diesen im Norden und Osten begrenzt. Im Westen grenzen Wohngrundstücke (Hofstraße 3) an das Gebiet an. Im Süden begrenzen Gartenflächen des Wohngrundstückes, Hofstraße 2 den Plangeltungsbereich. Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Hofstraße (Flurstück 218),  
im Osten: durch die Hofstraße (Flurstück 218),  
im Süden: durch die Freifläche des Wohngrundstückes, Hofstraße 2 (Flurstück 221) und  
im Westen: durch Wohngrundstücke, Hofstraße 3 (Flurstücke 219 und 220).

Das 0,4 ha große Gebiet nahe der Stavener Straße umfasst die Flurstücke 40/15, 40/16 und 54/2 (alle teilweise) der Flur 1 Gemarkung Rossow. Der Bereich wird von einem örtlichen Weg erschlossen, der ihn im Westen tangiert.

Im Süden grenzt das Wohngrundstück Stavener Straße 2 an das Gebiet an. Im Norden begrenzen Ackerflächen und im Osten das Wohngrundstück Stavener Straße 1. Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch Ackerflächen (Flurstück 54/2),  
im Osten: durch ein Wohngrundstück (Stavener Straße 1, eine Rasenfläche, Obstgehölze, den Weg zum Funkturm und Ackerflächen (Flurstücke 40/15, 40/17 und 54/2),  
im Süden: durch ein Wohngrundstück (Stavener Straße 2) und einen örtlichen Weg sowie der Weg zum Funkturm (Flurstücke 40/13 und 40/15) und  
im Westen: durch den örtlichen Weg (Flurstück 30/1).

Das südliche 0,22 ha große Gebiet umfasst das Flurstück 140/5 (teilweise) der Flur 1 Gemarkung Rossow. Der Bereich wird von der Kreisstraße MSE73 erschlossen, die diesen im Südosten begrenzt. Im Norden grenzt das Wohngrundstück, Dorfstraße 19 an das Gebiet an; danach folgende weitere Wohngrundstücke, auch wenn dies nach Darstellung des Flächennutzungsplans ein Mischgebiet ist. Im Westen und Süden begrenzen Ackerflächen den Plangeltungsbereich. Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch ein Wohngrundstück (Dorfstraße 19) (Flurstück 143/1),  
im Südosten: durch die Kreisstraße MSE73 (Flurstück 206/3) und  
im Westen: durch Ackerflächen (Flurstück 140/5).

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Staven hier Baurecht für 7 Eigenheime zu schaffen. Sie kann derzeit den Bedarf an Eigenheimgrundstücken nicht entsprechen. Die unbebauten Flächen grenzen an den Innenbereich des Dorfes Rossow und sind derzeit als Außenbereich zu betrachten.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnen in Rossow“ der Gemeinde Staven umfasst das im folgenden Kartenausschnitt dargestellte Gebiet:



Gemäß § 3 Absatz 2 sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Satz 1 sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung der in Satz 1 genannten Unterlagen, zur Verfügung zu stellen. Die

Öffentlichkeit wird somit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Ihr wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen in Rossow“ der Gemeinde Staven mit Stand Mai 2024 wird dazu mit der Begründung, inklusive Umweltbericht, mit dem Artenschutzfachbeitrag und den umweltbezogenen Informationen in der Veröffentlichungsfrist vom

**08.07.2024 bis 09.08.2024**

gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB über ein zentrales Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Der Zugang erfolgt über das Bau- und Planungsportal M-V unter <https://www.bauportal-mv.de>.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB veröffentlicht die Gemeinde die Planunterlagen in der Zeit vom

**08.07.2024 bis 09.08.2024**

zusätzlich auf der Homepage des Amtes Neverin unter <https://amtneverin.de/unsere-gemeinden/gemeinde-staven/bekanntmachungen>.

Des Weiteren können die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Zeit vom **08.07.2024 bis 09.08.2024**

im Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, Dorfstraße 36, 17039 Neverin während folgender Zeiten eingesehen werden:

dienstags	von 08:00 – 17:30 Uhr
mittwochs	von 08:00 – 12:00 Uhr
donnerstags	von 08:00 – 16:30 Uhr

(außerhalb dieser Zeiten nach Vereinbarung)

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar und liegen ebenfalls aus:

- Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 19.04.2024  
Beim Artenschutzfachbeitrag wurden Änderungen bei den Vermeidungsmaßnahmen gefordert.
- Umweltbericht als Bestandteil der Begründung  
BESTANDSAUFNAHME  
Schutzgut Mensch  
Die vier Teilbereiche des Plangebietes liegen südlich der Hofstraße, nördlich der Stavener Straße, westlich der K73 am südlichen Ortsausgang sowie beidseitig der K73 am nördlichen Ortsausgang und stehen in unmittelbarem Zusammenhang zur vorhandenen Wohnbebauung, dabei vorwiegend Einfamilienhäuser. Südlich des Teilgebietes Süd erstreckt sich eine Reitanlage. Im Umfeld des Eingriffes liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Etwa 250 m entfernt verläuft die Autobahn A20. Die Teilgebiete unterliegen geringfügigen Immissionen seitens der o.g. Nutzungen, v.a. der K73. Aufgrund des Siedlungscharakters der Teilflächen mit hohen Bewegung-, Lärm- und Lichteinflüssen

seitens umliegender Wohngebäude, landwirtschaftlicher Nutzung und Straßenverkehr sowie mangels entsprechender Ausstattung wird der Erholungswert des Plangebietes als gering eingeschätzt.  
Schutzgut Flora:

Das Teilgebiet Nord wird durch die K73 in zwei Hälften aufgeteilt. Dabei handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Lehackerflächen. Entlang der Straße erstrecken sich ruderale Staudenfluren. Auf der westlichen Hälfte liegt eine dickstämmige Linde vor. Auf der östlichen Hälfte verläuft straßenparallel ein Radweg.

Teilgebiet Hofstraße wird vorwiegend durch einen Nutzgarten mit Gemüsebeeten, Obstgehölzen (v.a. Apfelbäume) und kleineren Nebengebäuden, z.B. einem Gewächshaus und Holzschuppen charakterisiert. Im Westen des Untersuchungsgebietes liegt ein Ziergarten vor, welcher sich aus Gehölzanzpflanzungen nicht heimischer Arten und Rasenflächen zusammensetzt. Zwischen den Gärten konnten außerdem eine Hänge-Birke und ein Schneeball festgestellt werden. Im Nordosten und Südwesten ragen Siedlungshecken aus Schneebeeren in das Untersuchungsgebiet hinein. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich vier mittelgroße, dicht nebeneinanderstehende Fichten. Die gesamte Fläche ist umzäunt.

Das Teilgebiet Stavener Straße liegt östlich eines Feldweges, welcher in Richtung des Teilgebietes Hofstraße führt. Parallel zu diesem Weg verläuft im Norden eine ruderale Staudenflur, welche von jungen Bergahornen überragt wird. Im Norden erstreckt sich ein intensiv bewirtschafteter Lehacker. Südlich an die Ackerfläche liegt eine Siedlungshecke vor. In dieser wachsen v.a. junge Linden und im Westen eine dickstämmige Esche als Überhälter. In der Heckenstruktur wurde außerdem ein Lesesteinhaufen festgestellt. Südlich an die Hecke angrenzend erstreckt sich eine Pferdekoppel (GMW). Östlich des Untersuchungsgebietes konnten mehrere Kirschbäume festgestellt werden. Südlich der Weidefläche befindet sich ein Einfamilienhaus mit angrenzender Grundstücksauffahrt bzw. Parkfläche und Nutzgarten. Im Nordwesten des Grundstücks befindet sich eine Hänge-Birke.

Das Teilgebiet Süd setzt sich vorwiegend aus intensiv bewirtschaftetem Lehacker und einem schmalen Streifen Wildacker zusammen. Im Nordosten liegt artenarmer Zierrasen sowie ein Lesesteinhaufen vor.

Schutzgut Fauna:

#### *Vögel*

Im Untersuchungsgebiet sind Gehölze als Lebensraum und Nahrungshabitat für Vogelarten vorhanden. Dabei weisen v.a. die Birken, Linden, Bergahorne und die Esche sowie die älteren Obstbäume im Teilgebiet Hofstraße Brutpotenzial auf. Für Bodenbrüter sind die vereinzelt auftretenden ruderalen Staudenfluren, der nähere Bereich um die Benjeshecke und die Pferdekoppel (Stavener Straße) relevant.

#### *Fledermäuse*

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet mehrere Bäume mit vorhandenen Habitatstrukturen, wie z.B. Baumhöhlen, abstehende Borke und Astabbrüche. Der Gartenschuppen fungiert möglicherweise als Zwischenquartier.

#### *Reptilien*

Im Teilbereich Stavener Straße liegen aufgelockerte Bodenstellen aufgrund von selektiver Fraßaktivität und Huftritt durch die Pferde vor. Die Benjeshecke und der Lesesteinhaufen sind potenziell relevante Habitatstrukturen

Schutzgut – Wasser

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer.

Schutzgut – Boden

Laut Landesinformationssammlung M-V (Linfos M-V) setzt sich der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes aus der Bodengesellschaft Tieflehm-, lehm-/ Parabraunerde/ Fahlerde/ Pseudogley mit z.T. starkem Stauwassereinfluss zusammen.

Schutzgut – Klima/Luft

Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch das Offenland mit landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzung geprägt. Die Grünflächen sorgen für eine Kaltluftbildung. Die Gehölze innerhalb des Untersuchungsraumes üben geringfügig Sauerstoffproduktions-, Windschutz-

und Staubbindungsfunktionen aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungsrandlage, der Einflüsse seitens der landwirtschaftlichen Bearbeitung angrenzender Äcker sowie der Nähe zur K73 vermutlich eingeschränkt. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

#### Schutzgut – Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die Siedlungsnähe zu angrenzenden Einfamilienhäusern mit privaten Hausgärten geprägt. Dabei fügen sich die einzelnen Teilgebiete als Randlagen der Rossower Ortschaft in die Landschaft ein. Dabei trennt die K73 die Ortschaft in eine westliche und eine östliche Hälfte. Östlich der Teilflächen Hofstraße und Stavener Straße erstrecken sich strukturarme, einheitlich bewirtschaftete Ackerflächen. Darüber hinaus wird das Landschaftsbild durch einen Funkmast östlich der Pferdeweide beeinträchtigt. Der zwischen den beiden Teilflächen verlaufende Weg mitsamt Baumbestand weist eine Verbundwirkung auf und stellt hier eine Bereicherung für das Landschaftsbild dar. Nördlich der Teilfläche Nord erstrecken sich ebenfalls Ackerflächen, welche allerdings durch Kleingewässer und Gehölze aufgelockert sind und somit eine höhere Strukturvielfalt im Vergleich zum den anderen Flächen aufweisen. In Teilfläche Süd bestehen Blickbeziehungen entlang der Hauptstraße bzw. über den Acker in Richtung des südwestlich gelegenen Neveriner Waldes.

#### Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura-Gebiet befindet sich mit dem GGB DE 2346-301 „Neuenkirchener und Neveriner Wald“ circa 600 m südwestlich des Vorhabens. Die Wirkungen der geplanten Wohngebiete erreichen das FFH-Gebiet nicht.

#### PROGNOSE

##### Fläche

Teilweise durch landwirtschaftliche Bodenbearbeitung vorbelastete, siedlungsnah Bereiche einer Fläche von insgesamt circa 1 ha werden einer neuen Nutzung zugeführt. Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße K73 oder seitens der Hofstraße. Lediglich im Teilgebiet Stavener Straße ist die Errichtung eines Fußweges zur zusätzlichen Erschließung vorgesehen. Weitere Zufahrten sind nicht erforderlich.

##### Flora

Gemäß der Planungsunterlagen sind für die Wohnbebauung Versiegelungen von bis zu 45 % zulässig. Im Zuge des Vorhabens werden Ackerflächen, Ruderalfluren, Gärten, Weidegrünland und Zierrasen beseitigt. Gehölze werden gefällt. Dieser Eingriff wird über externe Kompensationsmaßnahmen multifunktional ausgeglichen. Auf den geplanten Grundstücken werden Rasenflächen, Rabatte und Hecken angelegt. Darüber hinaus sind Baumpflanzungen vorgesehen.

##### Fauna

Durch das Vorhaben werden potenzielle Habitate beseitigt. Einzelne Bäume sind zur Erhaltung festgesetzt. Neue Strukturen werden auf den geplanten Grundstücken geschaffen.

##### Boden/Wasser

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen. Auf den nichtversiegelten Grundstücksflächen werden Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen bzw. Rasen eingesät oder Rabatte angelegt. Dadurch wird das Grundwasser vor Ort zurückgehalten und versickert. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt. Seltene, schützenswerte Böden werden nicht beeinträchtigt. Die Bodenfruchtbarkeit wird sich durch das Vorhaben auf nichtversiegelten Grundstücksflächen vermutlich nicht verringern.

##### Biologische Vielfalt

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens gehen Offenlandflächen, Gärten, Gehölze, Schuppen und Staudenfluren verloren. Auf den geplanten Grundstücken sind Hecken- und Baumpflanzungen vorgesehen. Außerdem werden Rasenflächen und Beete angelegt, sodass sich die Strukturvielfalt im Vergleich zu den derzeitigen stark vereinheitlichten Ackerflächen deutlich erhöht. Dadurch verbessert sich wiederum das Nahrungsangebot sowie das Angebot geeigneter Fortpflanzungsstätten bzw. Versteck- und Ruheplätze. Die biologische Vielfalt wird sich durch das Vorhaben daher nicht verschlechtern.

- Artenschutzfachbeitrag

Der Artenschutzfachbeitrag stellt im Ergebnis fest, dass bei Umsetzung der Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach Abs. 1 §44 BNatSchG berührt werden. Es werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch an [m.siegler@amtneverin.de](mailto:m.siegler@amtneverin.de) übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

#### Datenschutzinformation

Mit Ihrer Stellungnahme beteiligen Sie sich am Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Soweit es für die Bearbeitung Ihrer Stellungnahme erforderlich ist, verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten. Dazu sind wir nach den §§ 4 Abs. 1, 19 DSGVO i. V. m. Art. 6 Abs. 1 lit. b, c, e und 57 DSGVO befugt. Ihre personenbezogenen Daten, die Sie uns zur Bearbeitung Ihrer Stellungnahme zur Verfügung stellen oder von denen wir bei der Bearbeitung Kenntnis erlangen, werden zu keinem anderen Zweck als der Bearbeitung Ihrer Stellungnahme verwendet. Ihre personenbezogenen Daten werden Bestandteil der Originalakte der Satzung. Für die Behandlung der Beschlussvorlage (Abwägungsbeschluss) im öffentlichen Teil der Sitzung der Gemeindevertretung werden Ihre personengebundenen Daten anonymisiert. Wenn Sie Fragen zur Verarbeitung Ihrer Daten haben oder eines Ihrer nachfolgenden Rechte geltend machen wollen, können Sie sich jederzeit unter [datenschutz@ego-mv.de](mailto:datenschutz@ego-mv.de) an unseren behördlichen Datenschutzbeauftragten (Gemeinsamer Datenschutzbeauftragter ZV eGo-MV, Eckdrift 103, 19061 Schwerin) wenden.

Sie haben folgende Rechte, um die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu kontrollieren und ggf. dagegen vorzugehen:

- Sie haben das Recht, auf Anfrage Auskunft zu erhalten, ob und wie wir Ihre Daten verarbeiten (Art. 15 DSGVO).
- Sie haben das Recht, Berichtigungen oder Ergänzungen zu verlangen (Art. 16 DSGVO), falls wir falsche oder unvollständige Daten zu Ihrer Person verarbeiten.
- Sie können beantragen, dass wir Ihre personenbezogenen Daten löschen (Art. 17 DSGVO).
- Sie können beantragen, dass wir Ihre Daten speichern, aber nicht mehr verarbeiten dürfen (Art. 18 DSGVO).
- Sie haben das Recht, aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung Widerspruch einzulegen (Art. 21 DSGVO).

Staven, den 05.06.2024

gez. Peter Böhm  
**Bürgermeister**