

von einem Graben durchzogene Grünlandfläche direkt an das Gebiet an. Östlich schließen eine Straße mit darauffolgender intensiv bewirtschafteter Ackerfläche an das Gebiet an. Südlich des Gebietes liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wohnbauflächen.

Zur Schaffung des geplanten Baurechts ist die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde Kirch Jesar die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Sport- und Erholungspark“.

Des Weiteren hat die Gemeindevertretung auf ihrer Sitzung am 24.11.2022 den Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen.

Der Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Sport- und Erholungspark“ mit Begründung und Umweltbericht liegt in der Zeit

vom 20.02.2023 bis zum 24.03.2023

im Amt Hagenow-Land, Fachdienst Bauen und Planung, Zimmer 212, Bahnhofstraße 25 in 19230 Hagenow während der Dienststunden

Montag	nach Vereinbarung
Dienstag	8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch	nach Vereinbarung
Donnerstag	8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr
Freitag	8:30 - 12:00 Uhr

sowie nach vorheriger Vereinbarung zu anderen Zeiten für jede Person zur Einsicht öffentlich aus.

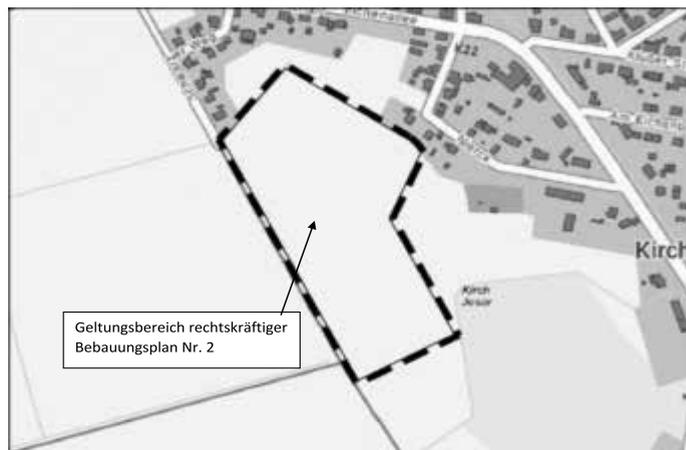
Die Vorentwurfsunterlagen sind zusätzlich während des o.g. Auslegungszeitraums im Internet, auf dem Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern, unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> einsehbar. Jede Person kann Stellungnahmen mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift im Amt Hagenow-Land, FD Bauen und Planung, Bahnhofstraße 25 in 19230 Hagenow sowie elektronisch (info@amt-hagenow-land.de) während der Auslegungsfrist bis zum **24.03.2023** abgeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht oder verspätet abgegebene Stellungnahmen bei der weiteren Beschlussfassung im Planverfahren zur Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Kirch Jesar deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 nicht von Bedeutung ist.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Datenschutzgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (DSG M-V). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absender abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung.

Bürgermeister

Übersichtsplan



Bekanntmachung der Gemeinde Kirch Jesar

über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Wohngebiet am Kösteracker“ und die 2. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kirch Jesar hat auf ihrer Sitzung am 24.11.2022 das Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Wohngebiet am Kösteracker“ und zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ziel des Parallelverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 17 Grundstücken. Das betreffende Flurstück befindet sich in Eigentum der Gemeinde und umfasst eine Flächengröße von ca. 2,3 ha (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4, als Teilfläche des Änderungsbereiches 1 der 2. Änderung des Flächennutzungsplans). Weiter ist es Ziel, die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zu ermöglichen (Änderungsbereich 2 der 2. Änderung des Flächennutzungsplans).

Der demografische Wandel trifft insbesondere den ländlichen Raum, der zunehmend von Bevölkerungsrückgang und der damit einhergehenden Verschiebung der Altersstruktur (Überalterung der Bevölkerung) betroffen ist. Hieraus ergeben sich vielfältige neue Anforderungen an die künftige städtebauliche Entwicklung von Gemeinden wie Kirch Jesar.

Den veränderten Rahmenbedingungen ist Rechnung zu tragen. In Mecklenburg-Vorpommern als Flächenland soll sich die künftige Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die „Zentralen Orte“ mit entsprechender Infrastruktur und Einrichtungen zur Daseinsvorsorge konzentrieren. Andererseits soll der ländliche Raum gestärkt werden, so dass Kirch Jesar als attraktiver Lebensraum für die eigene Bevölkerung erhalten bleibt. Bei leicht rückläufigen bis stabilen Bevölkerungszahlen in den letzten Jahren ist trotzdem eine dauerhafte Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde zu verzeichnen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, eine derzeit unbeplante Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) zu entwickeln.

Darüber hinaus will die Gemeinde weiteren aktuellen Anforderungen, wie dem steigenden Bedarf an Energie aus regenerativen Quellen, Rechnung tragen. Der Landtag Mecklenburg-Vorpommern hat am 10. Juni 2021 den Antrag „Potentiale der Photovoltaik heben -Nutzung auf Ackerflächen ermöglichen“ beraten und beschlossen. Dabei sollen mehr Photovoltaik Projekte ermöglicht werden, als es bisher der Fall gewesen ist. Dies nimmt die Gemeinde zum Anlass landwirtschaftliche Flächen städtebaulich neu zu ordnen und diese für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu verwenden (Änderungsbereich 2 der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Der Änderungsbereich 1 der 2. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst in der Gemarkung Kirch Jesar eine Teilfläche des Flurstücks 49/46 der Flur 1. Die Fläche ist ca. 3,3 ha groß.

Der Änderungsbereich liegt in westlicher Randlage des Ortes Kirch Jesar. Der überwiegende Teil der Fläche stellt sich als Sandacker, der andere Teil als artenarmes Frischgrünland dar.

Mittig und am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs liegen geschlossene Baumreihen, die von ruderalen Staudenfluren umgeben sind. Westlich an das Gebiet grenzt der Schwarze Weg, über den die nördlich liegenden Grundstücke erschlossen sind und der auch als Wirtschaftsweg zu Wiesen und Maisacker genutzt wird. Nördlich ist das Gebiet durch Bäume entlang eines Grabens gegenüber der dahinter liegenden Wiese mit Feuerlöschteich begrenzt. Weiter nördlich folgt ein Gebiet mit Einzelhäusern, welches an die Eichenallee anschließt. Im Osten grenzt direkt ein Einzelhausgebiet an die Fläche sowie südöstlich weitere intensiv genutzte Ackerflächen. Im weiteren Verlauf Richtung Osten liegt der Ortsteil und südöstlich ein von Schwarz-Erle oder auch Birke beherrschter Wald. Der Geltungsbereich ist frei von Bebauung und stellt sich zum größten Teil als Grünlandfläche und Acker dar.

Der Änderungsbereich 2 der 2. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst in der Gemarkung Kirch Jesar das Flurstück 11/1 (teilw.) der Flur 1, die Flurstücke 22/10 (teilw.), 22/59, 22/64, 24/1 (teilw.), 24/5, 25/4, 25/5, 26, 27, 28 und 29 der Flur 2 und die Flurstücke 332/2, 333, 334 und 382/1 (teilw.) der Flur 3. Die Fläche des Änderungsbereichs 2 beträgt ca. 88 ha.

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Ortslage Kirch Jesar. Der überwiegende Teil der Fläche dient als landwirtschaftliche Nutzfläche, eine kleinere Teilfläche mittig des Änderungsbereichs ist als Flächen für Wald ausgewiesen. Mittig im Änderungsbereich (Fläche für Wald) befindet sich das geschützte Biotop „LWL 10128 Naturnahe Feldgehölze“.

Im südlichen Abschnitt des Änderungsbereichs befinden sich geschützte Landschaftsbestandteile, wovon ein Teilbereich ein weiteres geschütztes Biotop „LWL 10121 Naturnahe Feldhecken“ darstellt. Der Änderungsbereich 2 befindet sich zudem komplett im NATURA-2000 Vogelschutzgebiet Hagenower Heide DE 2533-401, SPA 42. Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich größtenteils Waldflächen. Im Süden wird der Änderungsbereich durch landwirtschaftliche Nutzflächen von der Ortslage getrennt und im Westen verläuft eine Bahntrasse. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den Bandenitzer Weg. Auch der Änderungsbereich 2 ist frei von Bebauung.

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 die 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Die aktuelle Darstellung der Fläche im Änderungsbereich 1 als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft wird im Bereich der geplanten Fläche in Wohnbaufläche geändert. Die aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche im Änderungsbereich 2 wird in eine Sonderbaufläche umgewidmet. Da die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgt, kann der Bebauungsplan Nr. 4 sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirch Jesar in seinen Darstellungen entwickelt werden.

Zur Schaffung von Baurecht ist die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde Kirch Jesar die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Wohngebiet am Kösteracker“ durchzuführen.

Des Weiteren hat die Gemeindevertretung auf ihrer Sitzung am 24.11.2022 die Vorentwürfe des Bebauungsplans Nr. 4 und der 2. Änderung des Flächennutzungsplans für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen.

Der Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Wohngebiet am Kösteracker“ mit Begründung, Umweltbericht und den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V liegt in der Zeit

vom 20.02.2023 bis zum 24.03.2023

im Amt Hagenow-Land, Fachdienst Bauen und Planung, Zimmer 212, Bahnhofstraße 25 in 19230 Hagenow während der Dienststunden

Montag	nach Vereinbarung
Dienstag	8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch	nach Vereinbarung
Donnerstag	8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr
Freitag	8:30 - 12:00 Uhr

sowie nach vorheriger Vereinbarung zu anderen Zeiten für jede Person zur Einsicht öffentlich aus.

Die Vorentwurfsunterlagen sind zusätzlich während des o.g. Auslegungszeitraums im Internet, auf dem Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern, unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> einsehbar. Jede Person kann Stellungnahmen mündlich, schriftlich oder zur

Niederschrift im Amt Hagenow-Land, FD Bauen und Planung, Bahnhofstraße 25 in 19230 Hagenow sowie elektronisch (info@amt-hagenow-land.de) während der Auslegungsfrist bis zum **24.03.2023** abgeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht oder verspätet abgegebene Stellungnahmen bei der weiteren Beschlussfassung im Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 sowie zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Kirch Jesar deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans Nr. 4 und der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Datenschutzgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (DSG M-V). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absender abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung.

Bürgermeister

Übersichtsplan

