

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Gemeinde Steinhagen
über das Amt Niepars
Gartenstraße 69b
18442 Niepars

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 14. Juni 2022
Mein Zeichen: 511.140.02.10140.22
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Auskunft erteilt: Stefanie Bülow
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 407
Telefon: 03831 357-2933
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: stefanie.buelow@lk-vr.de
Datum: 12. Juli 2022

Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnen östlich des Weidenrings" der Gemeinde Steinhagen

hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 14. Juni 2022 (Posteingang: 14. Juni 2022) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 1000 mit Stand vom Juni 2022
- Begründung mit Stand vom Juni 2022

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Das Plangebiet befindet sich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ursprungsplan; Stand 13. August 1997) sowie in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand 13. April 2005) der Gemeinde Steinhagen. Der Bereich wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll gemäß Kapitel 5 der Begründung im Parallelverfahren erfolgen. Die Rechtsgrundlage zum Änderungsverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch sollte an dieser Stelle noch ergänzt werden.

Von der Einhaltung des Entwicklungsgebotes kann aufgrund des bereits parallellaufenden Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen ausgegangen werden. Demnach ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan Nr. 23 in der vorgelegten Fassung aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen entwickelt sein wird.

Die vorliegenden Unterlagen sind nur auf das laufende Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ abzustellen. Der Verweis in der Titelbezeichnung „i. V. m. der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes“ kann entfallen. Hier kann es u. U. zu Verwechslungen der Unterlagen kommen, wie im vorliegenden Fall zur Beteiligung des

Postanschrift
Landkreis Vorpommern-Rügen
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

Kontaktdaten
T: 03831 357-1000
F: 03831 357-444100
poststelle@lk-vr.de
www.lk-vr.de



Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE65 1505 0500 0530 0004 07
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten
Dienstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder Termin nach Vereinbarung



Landkreises. Die Planzeichnungen wurden irrtümlicherweise den falschen Begründungen zugeordnet. Solche Fehler können vermieden werden.

Planzeichnung

Da der Bebauungsplan auch Festsetzungen auf landesrechtlicher Grundlage enthält, wird empfohlen, einen auffälligen Hinweis zur zweifachen Rechtsgrundlage in der allgemeinen Bezeichnung des Bebauungsplanes in folgender Form zu geben:

„Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ der Gemeinde Steinhagen mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung“

Zudem ist die Angabe der örtlichen Bauvorschriften in der Präambel und den Verfahrensvermerken zu ergänzen. Beispiel: „...und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften...“

Für die zwei südwestlichen Wohngebiete fehlt die Bezeichnung, diese ist zu ergänzen.

Im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ sollen u. a. auch Reihenhäuser mit maximal 4 Wohneinheiten zulässig sein. Gemäß der Begründung (Seite 18) wird die Anzahl der Wohnungen *je Reihenhaushaus* mit 4 Wohnungen begrenzt, um den dörflichen Charakter nicht zu verändern. Diese Definition ist zu unbestimmt. Sollte je Reihenhaushaus (je Haustür) gemeint sein, handelt es sich in dem Fall um ein Mehrfamilienhaus, welches dem Planungsziel widerspricht. Die städtebauliche Absicht ist klarer zu definieren und Mehrfamilienhäuser sind auszuschließen.

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche für Versorgungs- und Beseitigungsanlagen, hier gemäß der Begründung 6.3 und 6.5 eine Transformatorenstation für Elektrizität und einer Löschwasserzisterne zur Bereitstellung von Löschwasser geplant. Die Planzeichnung ist mit den entsprechenden Planzeichen der Planzeichenverordnung Nr. 7 für Wasser und Elektrizität zu ergänzen.

Die Straßenquerschnitte sollten als Hinweis in der Planzeichnung ergänzt werden.

Die Darstellung der Sichtdreiecke gemäß RAST 06 (Richtlinien für Anlagen von Stadtstraße) in der Planzeichnung fehlt gänzlich und ist zu ergänzen.

Gemäß der Planzeichnung erfolgt im westlichen Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Wohngebietes sowie für Anlieger eines potenziellen 2. Bauabschnittes des Baugebietes. Inwieweit eine ausreichende verkehrliche Auslastung über den 3,50 m Fahrweg für einen weiteren Bauabschnitt gewährleistet werden kann, ist durch die Gemeinde zu prüfen.

Zudem wird der Gemeinde aus städtebaulicher Sicht empfohlen, anstelle einer Sackgas-senerschließung eine Ringerschließung über den Weg „Am Wendorfer Weg“ (Flurstücke 62/10 und 62/9) zu ermöglichen.

Bei den Angaben zum Maß der baulichen Nutzung handelt es sich durchgehend um das Höchstmaß, dies ist in der Planzeichnung sowie der Planzeichenerklärung zum Ausdruck zu bringen.

Textliche Festsetzungen

Zur rechtseindeutigen Lesbarkeit der Planzeichnung, Teil A und Text Teil B, die zum Bestimmtheitsgebot der Bauleitplanung gehört, sollten dem unkundigen, aber an der Planung interessierten Betrachter die Zulässigkeiten exakt definiert werden. In der Begründung, Pkt. 5 „Begründung der Festsetzungen“ wurde das zwar getan, allerdings wird die Begrün-

derung lediglich gebilligt und kein geltendes Ortsrecht. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die Lesbarkeit der Planzeichnung bei einer juristischen Prüfung von besonderer Bedeutung ist.

Insofern sind die Festsetzungen in Teil B-Text in zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sowie abweichende Regelungen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 13 und § 13a BauNVO vollständig zu gliedern.

Der Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich zu begründen. Zu berücksichtigen ist, dass auch Ferienwohnungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nach § 13a BauNVO auszuschließen sind.

Die Planzeichnung ist auf das aktuelle Höhen Bezugssystem abzustellen und die Höhenpunkte zu ergänzen.

Der Begriff „Carport“ ist baurechtlich nicht bestimmt. Daher muss unter Verwendung der Begrifflichkeit der Begriff definiert beziehungsweise erläutert werden.

Für die Gestaltung der Dächer sieht die Gemeinde naturrote, braune oder graue Farbtöne vor. Hier ist eine genaue Angabe der Materialien und Farben aus dem „RAL Design SYSTEM“ erforderlich.

Zudem sind gemäß Teil B-Text Nr. 2 harte und weiche Dacheindeckungen zulässig. Es ist zu beachten, dass für Reetdächer (weiche Bedachung) höhere Anforderungen an den Brandschutz bestehen sowie größere Abstände zu den nächst gelegenen baulichen Anlagen eingehalten werden müssen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung müssen berücksichtigt werden. Insofern ist der Löschwasserbedarf für das allgemeine Wohngebiet mit 96 m³/h sicherzustellen. In der Begründung unter Pkt. 6.5 wird jedoch nur Bezug zu harten Bedachungen genommen. Die Unterlagen sind untereinander anzupassen.

Gemäß Teil B-Text Nr. 3 sind im Vorgartenbereich zwischen der Begrenzung der Verkehrsfläche und der vorderen straßenzugewandten Baugrenze nicht zulässig. Hier stellt sich die Frage wo, u. a. die Müllbehälter aufgestellt werden sollen, wenn die Wohngebäude entlang der Baugrenze errichtet werden bzw. eine vollständige Ausnutzung der bebaubaren Grundstücksfläche erfolgt. In diesem Fall sind noch Flächen für Müllsammelstellen im Plangebiet zu schaffen. Die Gemeinde wird empfohlen, sich mit diesem Sachverhalt auseinanderzusetzen.

Textliche Festsetzungen sind rechtseindeutig zu formulieren. Erforderliche Erläuterungen sind in der Begründung darzulegen (§ 2a BauGB).

Begründung

Bei der vorliegenden Begründung nach § 2a BauGB ist die Rechtsnorm noch zu ergänzen.

Die Begründung wird dem nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Erforderlichkeitsgrundsatz nicht gerecht. Es fehlt eine ausreichende Bedarfsermittlung, die darauf schließen lässt, dass der Bedarf an weiteren Wohnraum besteht. Die Gemeinde ist zwingend daran gehalten sich damit auseinanderzusetzen und dies in ihren Planunterlagen wiederzugeben.

Zudem geht aus der Begründung nicht hervor, aus welchem Grund das Plangebiet des Bebauungsplanes nicht an die bereits vorhandene Bebauung anschließt. Aus städtebaulicher Sicht wird die vorliegende Planung nicht dem Grundsatz nach § 1a Abs. 2 BauGB, welche u. a. den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vorsieht, nicht gerecht. Im Weiteren verweise ich auf die folgende Stellungnahme der Bauaufsicht.

Der Verweis zum Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ist in den Unterlagen zur Begründung zur ergänzen.

In der Begründung wird sich ausführlich mit dem Flächennutzungsplan und deren gesamten Änderungen auseinandergesetzt. Hier reicht es aus, nur die rechtswirksamen Änderungen mit aufzugreifen, die auch das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohngebiet östlich des Weidenrings“ tangieren. Insofern können die 2., 3. und 4. Änderung in der Begründung entfallen. Hier wurden überwiegend die Inhalte aus der Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes kopiert.

Der Flächennutzungsplan, hier der Ursprungsplan ist bereits seit 13. August 1997 rechtswirksam. Die Aussagen in der Begründung (sh. Seite 6) sind zu korrigieren.

Die Gemeinde setzt sich nicht mit ihren städtebaulichen Planungsabsichten auseinander. Die Inhalte zur „Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche“ sowie zu „Flächen für Garagen/ Carports und Stellplätze“ und „Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen“ müssen städtebaulich begründet werden. Die Begründung ist zu ergänzen.

Inwieweit das städtebauliche Konzept für das Wohngebiet mit einer offenen und aufgelockerten Bebauung durch eine mögliche Reihenhausbauung für ca. 10 Wohngrundstücke (sh. Seite 18) noch gewährleistet werden kann, ist durch die Gemeinde zu prüfen. Hier wird das angedachte Planungsziel eher infrage gestellt.

Gemäß der Begründung in Kapitel 5.6 „Grünflächen“ dürfen keine Gebäude innerhalb der Waldabstandsfläche errichtet werden. Der Gemeinde wird empfohlen, dies als textliche Festsetzung zu ergänzen.

In der Begründung fehlt die Auseinandersetzung zu den Planungsalternativen und ist zu ergänzen.

Bauaufsicht

Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ ist die **Arrondierung der Ortslage** der bestehenden Wohngebiete entlang des Weidenrings und des Wendorfer Weges. In der Begründung wurde nicht erläutert, warum die Ausweisung der neuen Baufläche nicht unmittelbar an die bestehende Bebauung im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 „Wendorfer Weg“ sowie der angrenzenden Bebauung der Innenbereichssatzung Wendorfer Weges erfolgt. Zwischen der bestehenden Bebauung aus den beiden städtebaulichen Satzung und der geplanten Bebauung des zukünftigen Bebauungsplanes liegt dann eine Brachfläche, die aufgrund der Größe **landwirtschaftlich** nicht mehr sinnvoll genutzt werden kann und von Wohnbauflächen umgeben ist.

Nach den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind auch ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass damit auch ausnahmsweise Ferienhäuser nach § 13a BauNVO erfasst werden. Soll dieses nicht ermöglicht werden, müssen diese entsprechend ausgeschlossen werden. In der Begründung wurden dazu keine Erläuterungen gegeben.

Im Bebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V festgesetzt. Diese sind zu begründen. Der Ausschluss von Wohngebäuden in Blockbauweise beinhaltet keine Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlage zur Erhaltung und Gestaltung des

Ortsbildes. Vielmehr handelt es sich hier um eine Bauweise, die nicht von § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V erfasst wird und damit keine Rechtsgrundlage hat.

Wasserwirtschaft

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

Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen.

Das häusliche Schmutzwasser ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, hier Gemeinde Steinhagen, zu übergeben.

Das Niederschlagswasser, das auf den Straßen- und befestigten Grundstücksflächen anfällt, soll versickert werden. Aus den verbalen Aussagen zum Boden im Abschnitt 8 geht hervor, dass in den Baugrunduntersuchungen unter dem Mutterboden Sande erkundet wurden. Aussagen zum Grundwasserstand liegen nicht vor.

Da vorliegend eine relativ dichte Bebauung der Grundstücke vorgesehen ist (GRZ=0,4 mit Zulassung einer 50 %igen Überschreitung) ist die Anordnung von ausreichend dimensionierten Versickerungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken schwierig. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll ebenfalls in Mulden versickert werden. Die erforderlichen Flächen sind dem Straßengrundstück zuzuordnen und so zu konzipieren, dass diese als Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung dauerhaft Bestand haben und eine Unterhaltung gewährleistet ist.

Vor Festschreibung der Niederschlagswasserbeseitigung in der Satzung sind die Unterlagen zu qualifizieren; das Baugrundgutachten mit repräsentativen Baugrunduntersuchungen für die 3 Wohnbauflächen ist vorzulegen.

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. Die entsprechenden Anträge sind zu stellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bohrungen für Brunnen und Erdwärmesonden aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet im Regelfall nicht zulässig sind. Alle anderen Erdaufschlüsse (wie Baugrundsondierungen, Unterkellerungen, Tiefgründungen o. ä.) sind bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Anzeigepflicht gilt auch für den Umgang und die Lagerung wassergefährdender Stoffe.

Sofern Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Naturschutz

Allgemeine Grundsätze

Für die Entwurfsplanung hat eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 und § 1a BauGB zu erfolgen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die 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, 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 Eingriffsregelung ist gerecht in der Abwägung zu berücksichtigen.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen Bauleitpläne gem § 1 Abs. 5 BauGB Umweltaanforderungen mit den anderen Anforderungen in Einklang bringen. Sie sollen eine menschenwürdige Umwelt sichern, natürlichen Lebensgrundlagen schützen und das Landschaftsbild erhalten und entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dabei sollen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden. Zu diesen Belangen zählen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sowie
- relevante Belange wie Baumschutz, Biotopschutz und Artenschutz.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1a BauGB aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden:

- mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; insbesondere durch Nachverdichtung und Begrenzungen der Bodenversiegelung, Festsetzungen zur Teilversiegelung von Wegen, Straßen und Stellplätzen sowie
- der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Die naturschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens ist demnach noch nicht möglich. Es werden folgende Unterlagen nachgefordert bzw. Hinweise zur weiteren Bearbeitung gegeben, welche schon mit dem Antwortschreiben vom 16. März 2022 zur Voranfrage mitgeteilt wurden:

gesetzlicher Artenschutz

In diesem und im weiteren Aufstellungsverfahren ist zu beachten, dass der besondere Artenschutz durch das Aufstellungsverfahren zum B-Plan lediglich „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet wird. Der besondere Artenschutz muss daher fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung (einschließlich der Baufeldberäumung, Erschließung, Bau von Erschließungsstraßen, etc.) unter Einbeziehung der UNB abgearbeitet werden. Aus diesem Grund wird folgender Hinweis aus Sicht der UNB für sehr wichtig erachtet und sollte mit in die Planzeichnung übernommen werden:

„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 Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen 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."

Da im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des Bebauungsplans gerechnet werden kann, sollte die Gemeinde die Vorhabenträgerin (sofern die Gemeinde nicht selbst Vorhabenträgerin ist) darauf hinweisen, sinnvollerweise bereits jetzt parallel zum Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB zu beantragen bzw. die konkrete Umsetzung abzustimmen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist.

Es wird in diesem Zusammenhang auch vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einer mangelhaften Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des laufenden Verfahrens, der B-Plan bzw. die Satzung möglicherweise nicht vollzugsfähig ist (keine Planreife nach § 1 Abs. 3 BauGB) - in letzter Konsequenz könnte dieses zu einem Baustopp führen. Aus diesem Grund hat eine Abstimmung mit der UNB im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange und die Berücksichtigung der Hinweise der UNB eine besondere Bedeutung im laufenden Verfahren.

Für eine mangelfreie Abwägung muss ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag oder eine gleichwertige Unterlage von qualifizierten Fachleuten angefertigt werden und der UNB zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Im vorliegenden Fall sind insbesondere die folgenden Artengruppen zu betrachten.

- Amphibien (einschließlich der Betrachtung von Landlebensräumen) und Reptilien
- Avifauna (einschließlich möglicher Horste von Raben/Greifvögeln/Eulen im jeweils artspezifisch festzulegenden Wirkungsbereich des Vorhabens - z. B. im östlich gelegenen Wald)
- Fledermäuse (einschließlich möglicher Quartiere im Wirkungsbereich des Vorhabens in Gebäuden oder Bäumen)

Die UNB hält hierbei Kartierungen gemäß anerkannter Standards für die sinnvollste Vorgehensweise, um im Nachgang der Bestandsaufnahme, die artenschutzrechtlichen Konflikte betrachten zu können. Es wird hierbei vorsorglich auf die mit einer Potenzialanalyse verbundenen Worst Case Betrachtung gemäß des Artenschutzleitfadens bzw. des Merkblatts Artenschutz in der Bauleitplanung des LUNG hingewiesen (vgl. Leitfaden Artenschutz des LUNG, S. 40).

Natura2000 und Naturschutzgebiet

Das Natura2000- und Naturschutzgebiet Krummenhagener See bzw. nordvorpommersche Waldlandschaft befindet sich in einer Entfernung von weniger als 100 m zur südlichen B-Plan-Grenze. Hinsichtlich des Natura-2000-Gebietes ist zunächst in einer FFH -Vorprüfung auf Grundlage vorhandener Unterlagen zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes kommen kann. Die Entscheidung ist lediglich nachvollziehbar zu dokumentieren. Grundsätzlich gilt im Rahmen der Vorprüfung ein strenger Vorsorgegrundsatz, bereits die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung löst die Pflicht zur Durchführung einer FFH -Verträglichkeitsprüfung aus. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhaltes eine FFH -Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG durchgeführt werden. 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.

Es sind Aussagen darüber zu treffen, was mit dem durch Flächenversiegelung anfallenden Oberflächenwasser geschehen soll. Eine Entfernung aus der Region durch Ableitung wird als negativer Einfluss auf das Biotop/Naturschutzgebiet gewertet. Eine örtliche Versickerung oder gegebenenfalls Einleitung mit entsprechenden Reinigungsfilteranlagen wird begrüßt.

zusätzlicher Hinweis:

Sollten Kellergeschosse geplant sein, ist vorher der Grundwasserstand zu prüfen sowie die Lage gegenüber des benachbarten Krummenhagener Sees. Dort werden möglicherweise Grundwasserspiegelanhebungen notwendig, die Konflikte mit möglichen Kellergeschossen auslösen könnten.

Biotoptypenkartierung

Für die Eingriffsermittlung ist die Erfassung und Bewertung der betroffenen Biotoptypen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) in der Neufassung von 2018 erforderlich. Die Abgrenzung der Biotoptypen sollte auf Grundlage der vom Landesvermessungsamt im Internet zur Verfügung gestellten Luftbilder erfolgen. Die Darstellung sollte mindestens im Maßstab des Planes erfolgen.

Die Biotoptypen sind innerhalb der B-Plan-Grenzen genau zu bestimmen. Im 50- und 200-m-Wirkbereich sind mindestens alle gesetzlich geschützten Biotope sowie alle Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 aufzuführen.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Den Planunterlagen lag keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bei. Diese ist anzufertigen und einzureichen. Bei der Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen sind die Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE 2018) maßgeblich. In diesem Zusammenhang sind auch Aussagen zu Kompensationsmaßnahmen vorzulegen.

gesetzlicher Biotopschutz

Es ist das östlich angrenzende Feldgehölz zu berücksichtigen, welches nach § 20 NatSchAG MV unter besonderem Schutz steht. Durch angrenzende Bebauung wird es den Biotopstatus verlieren. Daher ist ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz mit den entsprechenden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

gesetzlicher Baumschutz

Für die vorgelegte Planung sind Aussagen zum Gehölzschutz gemäß der §§ 18 und 19 NatSchAG M-V zu treffen. Hierzu sind alle Gehölze mit Baumart, Standort, Kronenumfang und Stammumfang in 1,30 m Höhe tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren. Eine Ausnahme vom Baumschutz gem. § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) wird bei zulässigen Vorhaben und Kompensation nach dem Baumschutzkompensationserlass gewährt.

Wald

Die Planfläche grenzt an eine Waldfläche. Die Landesforst ist zu beteiligen und die nötigen Abstandsflächen einzuplanen.

Denkmalschutz

Im o. g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

Kataster und Vermessung

Planzeichnung Teil A

Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer geringen Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.

Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Zur Verbesserung der räumlichen Einordnung sollten alle angrenzenden und betroffenen Flurstücke bezeichnet werden. Die Benennung des Plangebietes fehlt. Eine Quellenangabe für den Übersichtsplan fehlt.

Begründung

Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet.

Sonstiges

Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich Liegenschaftsvermessungen geplant und vorbereitet worden. Nach Übernahme der Vermessungen in das Liegenschaftskataster werden sich Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.

Tiefbau

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.

Abfallwirtschaft

In der Gemeinde Steinhagen wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen" (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2020 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

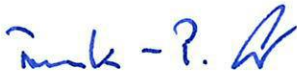
Folgende Hinweis zum Anschluss an die Abfallentsorgung ist zu beachten:

Die Wendeanlage ist am Ende der Planstraße A als Wendekreis mit einem Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge herzustellen. Die Wendeplattenmitte muss frei befahrbar bleiben. Alle Abfallbehälter/ -säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der nächsten mit Müllfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Straße so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

Aus Sicht des Umweltschutzes sowie des Brand- und Katastrophenschutzes gibt es keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 4

Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern - Der Amtsleiter -



17489 Greifswald, Schuhhagen 3
Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70
E-Mail: poststelle@afrlv.mv-regierung.de

Gemeinde Steinhagen
über Amt Niepars
Gartenstraße 13 b
18442 Niepars

Bearbeiter: Frau Wächtler
Telefon: 03834 / 514939-21
E-Mail: katja.waechter@afrlv.mv-regierung.de
AZ: 100 / 506.1.73.083.2 / 3_088/22 (B-Plan)
100 / 506.1.73.083.1 / 3_135/94 (FNP)
Datum: 14.07.2022

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
14.06.2022

nachrichtlich:

- Landkreis Vorpommern-Rügen
- WM M-V, Abt. 7, Ref. 750-1
- Hansestadt Stralsund, Bauamt

Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ i.V.m. der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steinhagen, Landkreis Vorpommern-Rügen (PE AfRL VP: 17.06.2022; Entwurfsstand 06/2022)
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den o.g. Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde Steinhagen im Ortsteil Negast ein allgemeines Wohngebiet mit 49 Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau zu entwickeln. Das städtebauliche Konzept sieht Einzelhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser mit 1 bis 4 Wohneinheiten je Gebäudetypus vor. Die konkrete Anzahl der geplanten Wohneinheiten ist im weiteren Planverlauf anzugeben. Das ca. 3,8 ha große Plangebiet wird gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Steinhagen stellt den Planbereich als Landwirtschaftsfläche dar. Mit dem parallelen 5. Änderungsverfahren des FNP soll das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Landesplanerische Bewertung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) hat die Gemeinde Steinhagen keine zentralörtliche Funktion in der Planungsregion. Das hat zur Folge, dass die Wohnbauflächenentwicklung gemäß Ziel 4.2 (2) Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP, 2016) auf den Eigenbedarf der Gemeinde zu beschränken ist. Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und der Haushaltsstruktur. Aus den Planunterlagen ist in diesem Zusammenhang nur zu entnehmen, dass die Schaffung der entsprechenden Wohnbaugrundstücke dem Entwicklungsbedarf der Gemeinde Steinhagen im Umland der Hansestadt Stralsund dient. Eine qualifizierte Bedarfsanalyse fehlt gänzlich.

Mit dem jüngsten Planungsvorhaben der Gemeinde Steinhagen, dem Bebauungsplan Nr. 24, sollen bereits etwa 24 neue Wohnbauplätze für Einfamilienhäuser im Ortsteil Steinhagen entwickelt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde mit dieser Planung ihren Bedarf decken kann.

Die Gemeinde Steinhagen befindet sich im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Stralsund. In den Umlandgemeinden der SUR kann in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen

werden. Voraussetzung hierfür ist gemäß dem Ziel 4.2 (3) LEP ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzept.

Eine strategische interkommunale abgestimmte Planungsgrundlage für den SUR Stralsund liegt bisher nicht vor. Die vorliegende Planung verdeutlicht die Dringlichkeit für eine solche integrierte interkommunale Entwicklungsplanung für den SUR Stralsund.

Hinsichtlich der Lage der Planung im Außenbereich wird auf das Ziel 4.1 (5) LEP M-V verwiesen, wonach in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Auch gemäß Programmsatz 4.1 (6) RREP VP ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Da die Gemeinde mit der Planung von der Grundstrategie „Innen- vor Außenentwicklung“ abweicht, bedarf es einer qualifizierten Begründung für die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche unter Beachtung der gemeindlichen Gesamtentwicklung. Die geforderte Prüfung der Innenentwicklungspotenziale und Begründung muss sich aufs gesamte Gemeindegebiet beziehen.

Der Standort ist aus raumordnerischer Sicht äußerst kritisch zu bewerten. Das Plangebiet ist komplett neu zu erschließen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine Stichstraße, anderweitige Verbindungen zu bestehenden Wegeführungen erfolgen nicht. Die geplante Baufläche schließt nicht unmittelbar an die Ortsrandbebauung an und schafft dadurch für die landwirtschaftlich genutzte Nachbarfläche eine Insellage, deren Bewirtschaftung eingeschränkt wird. Aussagen zu den Entwicklungsperspektiven dieser Fläche sollten im Rahmen der FNP-Änderung erfolgen.

Die o.g. Vorhaben entsprechen nicht einer kompakten, flächen- und ressourcensparenden Siedlungsentwicklung gemäß den Programmsätzen 4.1 (7) RREP VP, 4.1 (1), 4.1. (3) LEP.

Gemäß der Karte M 1: 100.000 des RREP VP liegt die Gemeinde Steinhagen in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und im Tourismusentwicklungsraum. Die Belange der Landwirtschaft (3.1.4. (1) RREP VP) sowie des Tourismus (3.1.3 (6) RREP VP) sind zu berücksichtigen.

Zusammenfassung

Die Planvorhaben entsprechen zum jetzigen Zeitpunkt nicht den landesplanerischen Zielvorgaben des LEP.

Für Rückfragen oder Plangespräche stehe ich Ihnen nach Absprache gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Katja Wächter

BUND M-V e.V., Wismarsche Straße 152, 19053 Schwerin

**Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland**

Amt Niepars
Kathrin Schäfer
Gartenstraße 69b
18442 Niepars

per E-Mail: k.schaefer@amt-niepars.de

**Landesverband
Mecklenburg-Vorpommern e.V.**
Wismarsche Straße 152
19053 Schwerin
Telefon: 0385 521339-0
Telefax: 0385 521339-20
E-Mail: bund.mv@bund.net

BUND Gruppe Neubrandenburg
Ansprechpartner:
Gordon Kabelmann

<u>Ihr Zeichen:</u>	<u>Ihre Nachricht vom:</u>	<u>Unser Zeichen:</u>	<u>Datum:</u>
DVI/KS/621.4/70	14.06.2022	233-22/2c/GK	28.06.2022

Mitwirkung von anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 63 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 30 NatSchAG M-V.

Hier: Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 23: „Wohnen östlich des Weidenringes“, Gemeinde Steinhagen

Sehr geehrte Frau Schäfer,

im Auftrag des BUND Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. danke ich für die Beteiligung am Verfahren und nehme heute fristgerecht wie folgt Stellung:

Wir äußern folgende Bedenken zur Planung:

1. Da zum aktuellen Zeitpunkt die meisten Umweltdaten noch nicht vorliegen, kann das Vorhaben auch noch nicht abschließend beurteilt werden.
2. Es ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen. Dabei ist besonders auf die folgenden Artengruppen zu achten:
 - Brutvögel (im gesamten Plangebiet)
 - Amphibien (können v.a. in der Wanderungszeit das Plangebiet queren, da sich in der näheren Umgebung mehrere gesetzlich geschützte Gewässerbiotope befinden.)
 - Zauneidechsen (können v.a. im Bereich der Brache sowie an Wegrändern auftreten)
 - Fledermäuse (können v.a. im Bereich des Waldes in alten Bäumen auftreten)
3. Es ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu erstellen. In diesem Zuge ist eine Biototypkartierung des Plangebietes vorzunehmen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Brachfläche im Nordwesten des Plangebietes zu legen, da ein Teil des Gehölzaufwuchses auf dieser Fläche sich bereits zu gesetzlich geschützten Feldgehölzen entwickelt haben könnte.

4. Das Plangebiet befindet sich weniger als 300m von dem Vogelschutzgebiet „Nordvorpommersche Waldlandschaft“ sowie dem FFH-Gebiet „Krummenhagener See, Borgwallsee und Pütter See“ entfernt. Daher ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig, um eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete auszuschließen.
5. Durch die aktuelle Planung werden die Flurstücke 59/5 und 58/1 von den übrigen, landwirtschaftlichen Nutzflächen abgetrennt. Aufgrund der geringen Größe dieser Flächen ist eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen bei umsetzten des Bebauungsplanes nicht mehr rentabel. Daher raten wir dazu diese Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplan aufzunehmen und sie entweder ebenfalls zu bebauen oder sie als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu nutzen. In jedem Fall sollten sie jedoch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und zielführend überplant werden.

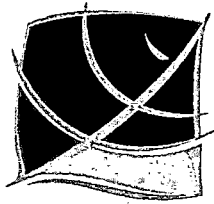
Sollten uns Erkenntnisse aus aktuellen fachlichen Erhebungen zum Naturhaushalt vorliegen, die Auswirkungen auf die vorliegende Planung besitzen können, behalten wir uns weiteren Vortrag vor.

Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Gordon Käbelmann
BUND-Neubrandenburg



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Schuenhagen • Am Kronenwald 1 • 18469 Schuenhagen

Gemeinde Steinhagen
über: Amt Niepars
z. Hd. Frau K. Schäfer
Gartenstraße 69b
18442 Niepars

Forstamt Schuenhagen

Bearbeitet von: Frau Schlauweg

Telefon: 038324 650-13
Fax: 03994 235-413
E-Mail: Anne.Schlaweg@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: FoA13/7444.382-2022-012
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schuenhagen, 12. Juli 2022

Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ der Gemeinde Steinhagen

- Vorentwurf, Stand Juni 2022

- Ihr Schreiben vom 14.06.2022

Anlage(n): Karte Waldfläche mit Waldabstand 30 m

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Vorhaben nehme ich für das Forstamt Schuenhagen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75) geändert worden ist, und des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 794) als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Zu dem o. g. Vorhaben werden nachfolgende forstrechtliche Hinweise gegeben.

Die Aufstellung des B-Plans dient der Neuerschließung eines Wohngebietes und damit der Errichtung von Wohnhäusern. Parallel wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen geändert, das Gebiet wird darin als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3,8 ha und beinhaltet die Flurstücke 55/1, 56 (tlw.) und 57/2 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Negast.

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches liegt eine 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 $\geq 1,5$ 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. Die aktuelle Waldgrenze (weiß) und der dazugehörige Waldabstand von 30 m sind der beigefügten Karte zu entnehmen.

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.

Die Waldabstandslinie wurde in der Planzeichnung dargestellt und die Abgrenzung der Baufelder im WA 2 und WA 3 darauf abgestimmt.

Text (Teil B) – Punkt 3 Nr. 3.2

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.

Weiterhin ist die Festsetzung und Darstellung als allgemeines Wohngebiet im Waldabstandsbereich entweder zu entfernen und auch als Grünfläche darzustellen oder es wird hingegen folgende Formulierung als rechtliche Festsetzung in den B-Plan übernommen:

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

Unter Einhaltung dieser textlichen Festsetzungen ist eine Beteiligung der Forstbehörde bei Bauvorhaben nicht notwendig.

Mit freundlichen Grüßen

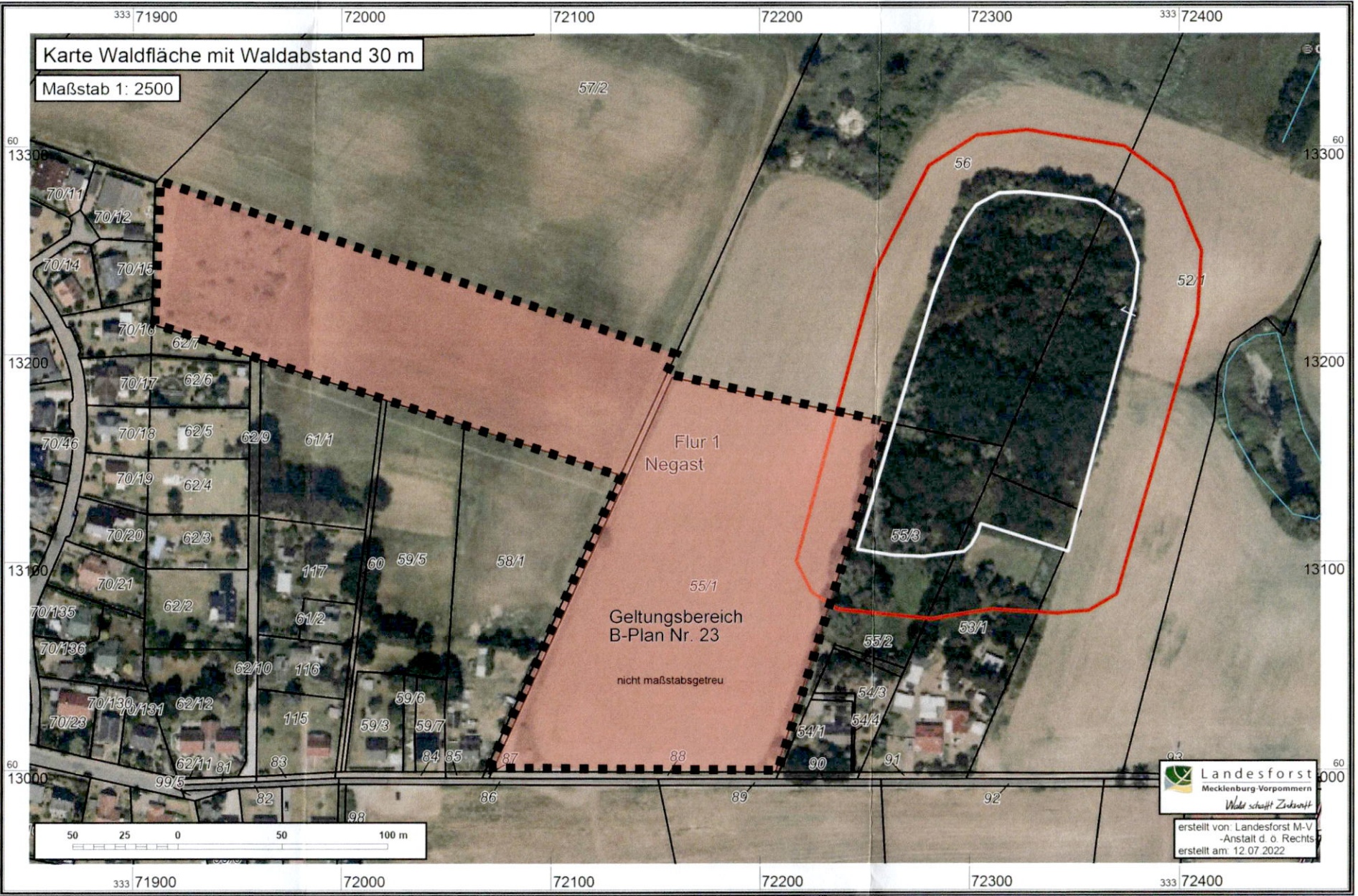
Im Auftrag


Tim Ofiara

Kommissarischer Forstamtsleiter

Karte Waldfläche mit Waldabstand 30 m

Maßstab 1: 2500



erstellt von: Landesforst M-V
-Anstalt d. o. Rechts
erstellt am: 12.07.2022

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**



StALU Vorpommern
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Amt Niepars
Gartenstraße 69 b
18442 Niepars

Telefon: 03831 / 696-1202
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: Birgit.Malchow@staluvm.v-mv-regierung.de
Bearbeitet von: Fr. Malchow
Aktenzeichen: StALUVP12/5122/VR/94/22
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 18.07.2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Steinhagen
Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ der Gemeinde Steinhagen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

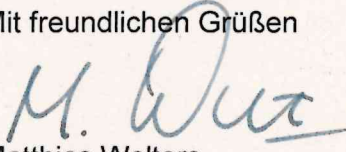
vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

Die Prüfung ergab, dass die Belange meiner Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen **Immissionsschutzes** geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen


Matthias Wolters

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Badenstraße 18, 18439 Stralsund
Postanschrift:
Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 03831 / 696-0
Telefax: 03831 / 696-233
E-Mail: poststelle@staluvm.v-mv-regierung.de
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**



StALU Vorpommern
Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Amt Niepars
Gartenstraße 13 b
18442 Niepars

Telefon: 03831 / 696-2003
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: A.Himpel@staluvm.vv-regierung.de

Bearbeitet von: Herr Himpel
Aktenzeichen: 5121.12-VR-079-22/22
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 23.06.2022

Bebauungsplan Nr. 23 – Wohnen östlich des Weidenrings –

Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde

Durch die o.g. Planung werden agrarstrukturelle Belange berührt. Die beplanten landwirtschaftlichen Flächen haben eine Bodenwertigkeit von deutlich unter 50 Bodenpunkten. Ein Flurneuordnungsverfahren ist nicht betroffen.

Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme regelmäßig gesondert.

Mit freundlichem Grüßen
im Auftrag

Himpel

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Postanschrift:

Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 03831 / 696-0
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: poststelle@staluvm.vv-regierung.de
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Gemeinde Steinhagen
über das Amt Niepars
Gartenstraße 69b
18442 Niepars

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 14. August 2023
Mein Zeichen: 511.140.02.10242.23
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Auskunft erteilt: Stefanie Bülow
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 407
Telefon: 03831 357-2933
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: stefanie.buelow@lk-vr.de
Datum: 19. Oktober 2023

Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnen östlich des Weidenrings" der Gemeinde Steinhagen

hier: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 14. August 2023 (Posteingang: 15. August 2023) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Entwurf) im Maßstab 1 : 1000 mit Stand vom Juli 2023
- Begründung mit Stand vom Juli 2023
- Umweltbericht mit Stand vom Juni 2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand vom Juni 2023
- Bestands- und Konfliktplan mit Stand vom Mai 2023
- Karte der Brutvogelreviere mit Stand vom Juni 2023
- Kartierbericht Brutvogelkartierung mit Stand vom Juni 2023
- Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung mit Stand vom Juni 2023
- Gutachten zu Baugrund- und Gründungsverhältnissen mit Stand vom 31. Dezember 2021

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Das städtebaulich-funktionale Konzept des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ wurde nochmals überarbeitet. Im Ergebnis werden damit mehr überbaubare Grundstücksflächen geschaffen. Zudem wurden das Erschließungskonzept sowie die gründerische Maßnahmen konkretisiert. Die Hinweise und Anregungen aus meiner Äußerung vom 12. Juli 2022 wurden überwiegend berücksichtigt. Folgende Punkte werden weiterhin aufrechterhalten:

Planzeichnung

Auf der Planzeichnung werden die maximalen Wohneinheiten weiterhin beschränkt. Aus der Begründung geht nicht hervor, welches städtebauliche Ziel die Gemeinde mit dieser Regelung verfolgt. Eine Ergänzung der Begründung ist erforderlich.

Postanschrift
Landkreis Vorpommern-Rügen
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

Kontaktdaten
T: 03831 357-1000
F: 03831 357-444100
poststelle@lk-vr.de
www.lk-vr.de



Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE65 1505 0500 0530 0004 07
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten
Dienstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder Termin nach Vereinbarung



Die Darstellung der Sichtdreiecke gemäß RAST 06 (Richtlinien für Anlagen von Stadtstraße) ist in der Planzeichnung weiterhin zu ergänzen, gerade auch weil sich die textlichen Festsetzungen darauf beziehen.

Mit der vorgelegten Planung entfällt im westlichen Bereich das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Wohngebietes und eines potenziellen 2. Bauabschnittes. Es ist zu bedenken, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur die Baugrundstücke entlang der Planstraße A und des „Wendorfer Weges“ gesichert sind. Sollte in den rückwärtigen Bereichen eine Bebauung vorgesehen sein, so ist durch die Gemeinde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festzulegen. Die Unterlagen wären dann zu ergänzen.

Der Gemeinde wird weiterhin aus städtebaulicher Sicht empfohlen, eine Ringerschließung zu den Flurstücken 62/10 und 62/9, anstelle einer Sackgassenerschließung vorzusehen, auch wenn aktuell auf Grund von Eigentumsverhältnissen diese für nicht umsetzbar erscheint.

Textliche Festsetzungen

Mein Hinweis der vorangegangenen Äußerung, die textlichen Festsetzungen für den unkundigen, aber an der Planung interessierten Betrachter exakter zu definieren, ist die Gemeinde nachgekommen.

Es erklärt sich jedoch nicht, aus welchem Grund die Gemeinde Steinhagen „bauliche Anlagen“ oder „Gebäude“ festsetzt. Diese sind für die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entbehrlich.

Für die textliche Festsetzung 1.1.2 gilt der § 4 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO. Die Rechtsgrundlage ist zu ergänzen. Aus der Begründung geht nicht hervor, ob sich die Gemeinde mit der Wahrung der Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes auseinandergesetzt hat. Insofern ist diese zu ergänzen.

Für die textlichen Festsetzungen 1.1.5 und 1.1.6 gilt ebenfalls der § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO. Die Rechtsgrundlage ist korrekt anzugeben.

Es ist bei den Festsetzungen auf die korrekte und vollständige Angabe der Rechtsgrundlagen zu achten. Was möchte die Gemeinde mit der Angabe des § 13 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO mitteilen? Gleiches gilt für die Festsetzung Nr. 1.1.6. Auch hier ist die rechtliche Grundlage unvollständig.

Gemäß der textlichen Festsetzung 3.1 ist eine Nutzung für gewerbliche Zwecke aller Art im Vorgartenbereich nicht zulässig. Es ist zu prüfen, ob diese Festsetzung auch für Werbeanlagen für die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe gilt.

Gemäß der textlichen Festsetzung 3.2.1 wird eine Ausnahme zum überschreiten der Baugrenze für Gebäudeteile getroffen. Laut der Begründung ist es das Ziel mit dieser Festsetzung, trotz der Überschreitung von Gebäudeteilen eine einheitliche Bauflucht zu erzeugen. Hier verkennt die Gemeinde den eigentlichen Sinn einer Bauflucht. Ziel einer Bauflucht ist es, eine durchgehende sichtbare Häuserflucht an den Straßen zu erhalten. Durch die geplanten Ausnahmen, kann dies jedoch nicht mehr gewährleistet werden. Sollte es tatsächlich das Ziel sein eine einheitliche Bauflucht zu gewährleisten, wäre durch die Gemeinde zu prüfen ob eine Festsetzung einer Baulinie zur Straßenseite nicht eher infrage kommt. Die Ausnahmen wären dann obsolet. Mithin sind für die Prüfung von etwaigen Abweichungsanträgen aus den Planunterlagen die Grundzüge der Planung abzuleiten, die sich aus den vorliegenden Entwurfsunterlagen aber nicht eindeutig ergeben.

Die Festsetzung 3.4 ist eindeutiger zu definieren. Hier wird der Ausschluss der Steingärten durch den Folgesatz ausgehebelt. In der Begründung hat die Gemeinde ihr Ziel klarer definiert.

Die textlichen Festsetzungen sind weiterhin rechtseindeutig zu formulieren. Erforderliche Erläuterungen sind in der Begründung darzulegen (§ 2a BauGB).

Begründung

Die Gemeinde hat in ihrer Begründung nun eine Bedarfsermittlung vorgelegt.

Die Gemeinde hat mit der Bedarfsprognose festgestellt das 53 Wohneinheiten zu realisieren sind. Gemäß der Begründung besteht bereits für 6 WE Baurecht. Zudem sollen mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 24 „Wohnen am Schusterteich_2. BA“ 23 WE geschaffen (Daten aus den Planunterlagen des B-Plan Nr. 24) werden. Die Angabe der 22 WE in den Unterlagen ist hier nicht korrekt.

Im Ergebnis wären durch den Bebauungsplan Nr. 23 nur noch 12 Wohneinheiten abzudecken. Die Gemeinde Steinhagen weist jedoch auch noch Innenbereichspotenziale auf u. a. „Planungsalternative II - nordöstlich des Ortsteiles Steinhagen“ mit 10 WE sowie „Planungsalternative III - im Ortsteil Negast“ mit 2 WE. Einhergehend mit diesen Flächen wäre der prognostizierte Bedarf gedeckt. Insofern ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung nicht dem Erforderlichkeitsgrundsatz des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gerecht wird.

Siedlungstypologisch ist an die vorhandene Bebauung arrondierend zu planen, um den Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, gerecht zu werden. Bereits in meiner Äußerung vom 12. Juli 2022 wurde auf diese Fehlentwicklung hingewiesen, dem die Gemeinde Steinhagen weiterhin nicht nachkommt. Gemäß der Begründung verweist die Gemeinde Steinhagen darauf, dass davon auszugehen ist, dass besagte Fläche irgendwann einer Wohnbebauung als vollständige Arrondierung der Ortslage zugeführt wird (S. 26). Die angeführten Gründe, bestehender Eigentumsverhältnisse und fehlende Äußerung der Eigentümer, welche zum Ausschluss der Flächen in „Insel-lage“ herangezogen werden, erscheinen hier als fadenscheinig. Insofern wird die vorliegende Planung weiterhin nicht dem Grundsatz des § 1a Absatz 2 BauGB gerecht.

In der Begründung werden durch die Gemeinde nun Planungsalternativen aufgezeigt, jedoch verkennt die Gemeinde die Aufgabe der Planungsalternativen. Bei der Analyse der Innenentwicklungspotentiale hat die Gemeinde die Aufgabe, aufzuzeigen, welche Potenziale zur Wohnraumentwicklung im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Dabei geht es nicht um die Wertung, ob diese entsprechende Aufenthaltsqualitäten bieten bzw. schaffen können. Vorliegend sondiert die Gemeinde aufgrund von falschen Annahmen und Zielvorstellungen Bereiche mit Innenentwicklungspotentialen aus. Es wird zudem angezweifelt, dass sich die Gemeinde tatsächlich mit den Flächen ausreichend beschäftigt hat. Der textliche Inhalt zu den einzelnen Planungsalternativen ist identisch mit dem Inhalt aus der Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen ist zu unterlassen, die Kontaktdaten einzelner Mitarbeiter des Landkreises Vorpommern-Rügen in die Begründung (S. 32) aufzunehmen. Die Daten sind zu streichen.

Wasserwirtschaft

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

Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Das häusliche Schmutzwasser ist wie vorgesehen dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, hier Gemeinde Steinhagen, welche sich der REWA bedient, zu übergeben. Es wird darauf hingewiesen, dass geprüft werden sollte, ob die Kläranlage Stralsund eine ausreichende Kapazität für die zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen ausweist. Die Kläranlage Stralsund fällt in die Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern.

Gemäß der Erschließungsplanung ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowohl auf den Wohngrundstücken als auch von den Straßenflächen vorgesehen. Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Straßenflächen hat die Gemeinde Steinhagen einen Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Diesem ist ein Lageplan sowie die Dimensionierung der Versickerungsanlagen gemäß DWA A 138 und eine qualitativen Bewertung gemäß DWA M 153 beizufügen.

In der Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes sowie in der Stellungnahme zur Erschließungsplanung wurde bereits seitens der unteren Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass aufgrund der geplanten relativ dichten Bebauung der Grundstücke (GRZ 0,4 mit einer 50 %igen Überschreitung) eine Anordnung von ausreichend groß dimensionierten Versickerungsanlagen auf den Wohngrundstücken als schwierig erachtet wird. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist exemplarisch die Bemessung der Versickerungsanlagen für die Wohngrundstücke (kleinstes und größtes Grundstück) vorzulegen. Das Vorhalten von ausreichend großen Flächen für die Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Grundstücken (Angabe prozentualer Anteil des Flurstückes) sowie die möglichen Versickerungsanlagen sind im textlichen Teil der Planzeichnung aufzunehmen. Die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und bedarf einer Erlaubnis.

Die entsprechenden Anträge sind zu stellen.

Generell wird der Einbau von Zisternen (als Speicher für eine Regenwassernutzung) seitens der unteren Wasserbehörde begrüßt, gilt aber ausdrücklich nicht als Möglichkeit der Beseitigung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bohrungen für Brunnen und Erdwärmesonden aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet im Regelfall nicht zulässig sind. Alle anderen Erdaufschlüsse (wie Baugrundsondierungen, Unterkellerungen, Tiefgründungen o. ä.) sind bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Anzeigepflicht gilt auch für den Umgang und die Lagerung wassergefährdender Stoffe.

Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, sind diese gesondert auszuweisen und bei der Wasserbehörde nach § 8 WHG mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Der Verbleib des anfallenden Wassers ist im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenringes“ der Gemeinde Steinhagen wird in Bezug auf das Niederschlagswassers seitens der unteren Wasserbehörde weiterhin nicht als gesichert angesehen. Die Erschließungsplanung ist anzupassen.

Naturschutz

Biotoptypenkartierung:

Die Biotoptypenkartierung wird akzeptiert.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung:

Die Berechnung des Ausgleichserfordernisses von 72.708 m² KfÄs wird akzeptiert.

Für die Kompensation des ausstehenden Kompensationsbedarfs soll ein Ökokonto herangezogen werden. Entsprechend des Eingriffs muss dieses in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ liegen. Geplant ist die Nutzung des Ökokontos VR 011 - Renaturierung Polder 3 Bad Sülze. Dieses wird akzeptiert. Die Reservierungsbestätigung über die notwendigen Punkte (72.708 m² KFÄ) ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Es ist als weitere Ausgleichsmaßnahme die Anpflanzung von 40 Bäumen im B-Plan-Gebiet vorgesehen. Diese Bäume sollen nicht auf gemeindlichen Flächen, sondern laut Festsetzung in der Planzeichnung auf den Privatgrundstücken gepflanzt werden:

6.2. Anpflanzung von Einzelbäumen

6.2.1. Auf jedem Wohngrundstück ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Das kann nicht akzeptiert werden, denn eine Umsetzung durch jeden einzelnen Baugrundstückkäufer sowie die Kontrolle der Umsetzung ist nicht realistisch. Als grünordnerische Gestaltungsmaßnahme und zusätzliche Festlegung der Gemeinde für den B-Plan wäre diese Festsetzung jedoch begrüßenswert.

Daher müssen für die vollständige Kompensation des Eingriffes 72.708 m² Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) vom Ökokonto Ökokonto VR 001 - Renaturierung Polder 3 Bad Sülze in Anspruch genommen sowie ein Baum neu gepflanzt werden.

gesetzlicher Biotopschutz:

Es ist das östlich angrenzende Feldgehölz zu berücksichtigen, welches nach § 20 NatSchAG MV unter besonderem Schutz steht. Durch angrenzende Bebauung wird es den Biotopstatus verlieren. Daher ist ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz mit den entsprechenden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Monitoring erheblicher Umweltauswirkungen

Es besteht eine gesetzliche Pflicht zum Monitoring von Umweltauswirkungen (§ 4c BauGB). In der Begründung wird in allen Umweltbelangen darauf verwiesen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und daher von einem Monitoring abgesehen wird. Es ist aber erst ein Monitoring durch die Gemeinde durchzuführen, damit festgestellt werden kann, ob erhebliche Auswirkungen eintreten und um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen.

Es sind deshalb Maßnahmen für die Durchführung des Monitorings von Umweltauswirkungen zu planen und in der Begründung zu ergänzen.

gesetzlicher Baumschutz:

Laut Begründung sollen 5 Bäume gefällt, werden, von denen einer ausgleichspflichtig ist. In der Planzeichnung werden zwei Bäume zum Erhalt festgesetzt. Dies wird begrüßt.

Für die vorgelegte Planung sind Aussagen zum Gehölzschutz gemäß der §§ 18 und 19 NatSchAG M-V zu treffen. Hierzu sind alle Gehölze mit Baumart, Standort, Kronenumfang und Stammumfang in 1,30 m Höhe tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren.

Eine Ausnahme vom Baumschutz gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) wird bei zulässigen Vorhaben und Kompensation nach dem Baumschutzkompensationserlass gewährt.

Schaffung einer Landwirtschaftsfläche in Insellage

Da das neu geplante Wohngebiet nicht direkt an die bestehende Ortsbebauung anschließt, wird eine landwirtschaftliche Fläche vollständig von Bebauung umgeben. Auch in der 5.

Änderung des Flächennutzungsplans ist diese Fläche als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

Der Sinn dieses Vorhabens und die weitere Nutzung wird in Frage gestellt. Die Fläche verliert ihren naturschutzfachlichen Wert als Offenlandfläche mit Anschluss an die freie Landschaft. Dies ist zu berücksichtigen.

Es ist sicherzustellen, dass diese Fläche als Außenbereich im Innenbereich eingestuft wird und keine B-Planentwicklung nach § 13 a BauGB angestrebt wird. In der Begründung S. 26 wurde schon angekündigt, dass eine Entwicklung zu Wohnbauflächen vorgesehen ist. Das darf nicht zu einer Übergehung der Naturschutzbelange, hier vor allem die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, führen. Sollte dies planungsrechtlich nicht möglich sein, ist der Verlust der Fläche im in Aufstellung befindlichen B-Plan zu ermitteln.

Oberflächenentwässerung

Es wird begrüßt, dass die Hinweise zur Versickerung des Oberflächenwassers berücksichtigt werden, und die Niederschlagsentwässerung im gesamten Quartier in Form von Versickerung erfolgen soll (Begründung 7.4. Regenentwässerung).

Artenschutz

Die hiermit vorgelegte Stellungnahme berücksichtigt lediglich den derzeit aktuellen Planungsstand gemäß AFB vom Juni 2023. Spätere Änderungen in der Planzeichnung (Stand Juli 2023) sind möglicherweise nicht im AFB berücksichtigt worden. Sowohl die Stellungnahme als auch die mögliche Genehmigung verliert in Bezug auf den Artenschutz ihre Gültigkeit bei relevanten Planungsänderungen.

In diesem und im weiteren Zusammenhang ist zu beachten, dass der besondere Artenschutz durch das Aufstellungsverfahren zum B-Plan lediglich „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet wird. Der besondere Artenschutz muss daher fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung (einschließlich der Bau- und Feldberäumung, Erschließung, Bau von Erschließungsstraßen, etc.) unter Einbeziehung der UNB abgearbeitet werden (Abstimmung, Genehmigung gemäß § 40 NatSchAG M-V). Ein entsprechender Hinweis ist aus Sicht der UNB mit in die Planzeichnung aufzunehmen. Darüber hinaus muss die Gemeinde als örtliche Ordnungsbehörde bei Umsetzungsarbeiten die zuständige UNB über die möglicherweise ungenehmigten Arbeiten gemäß § 8 Abs. 3 NatSchAG M-V informieren.

Allgemein muss hinsichtlich der Aussage im Artenschutzfachbeitrag (AFB, S. 10), dass „nicht mit relevanten Amphibienvorkommen während des Winterhalbjahrs gerechnet“ wird, Folgendes festgestellt werden: Das Tötungs- und Verletzungsverbot gilt individuenbezogen, so dass die Aussage im AFB mit einem verallgemeinernden populationsbezogenen Ansatz als falsch bezeichnet werden muss und mit dieser Aussage das Vorhaben in nicht zulässiger Weise für Entscheidungsträger „klein geredet“ wird.

Es fehlen ebenso klare Aussagen zum korrekten Umgang mit Potenzialanalysen, wie es klar im entsprechenden Artenschutzleitfaden des LUNG (2008) mit Verweis auf die einschlägige Rechtsprechung dargelegt wurde.

Insgesamt wird aber festgestellt und ausdrücklich begrüßt, dass in der Planzeichnung bereits umfangreiche artenschutzrechtliche Maßnahmen für eine Festsetzung vorgesehen sind. Diese sind weitestgehend geeignet, aber müssen weiter konkretisiert werden. Auf diese Maßnahmen wird daher im Anschluss an die zunächst folgenden prinzipiellen Hinweise näher eingegangen:

Mit dem B-Plan wird eine Bebauung größerer und bislang im Außenbereich liegender Offenflächen vorbereitet. Da gutachterlich die Relevanz der Flächen für Amphibien durch die Maßnahmen V1 gesehen wird, stellt sich die Frage, ob hier nicht auch durch die Bebauung

eine weitere Barrierewirkung entstehen wird, die die bereits bestehende Barrierewirkung der über die bereits bestehende Zerschneidungswirkung des Wendorfer Weges weit hinausgehen wird. Hier könnten Wanderkorridore zwischen Landlebensräumen und Fortpflanzungsgewässern im Umfeld (z. B. südlich des Wendorfer Weges) zerschnitten werden. Zusätzlich es würde mit dem nach Umsetzung erhöhtem Verkehrsaufkommen, zusätzlicher Versiegelung mit Einrichtungen der Oberflächenentwässerung (Gullys, etc.) zu einem deutlich erhöhtem Tötungs- und Verletzungsrisiko für Kleintiere (einschließlich europarechtlich geschützter Amphibien) kommen.

Gleichzeitig wird gutachterlich prognostiziert, dass ein Landlebensraum zumindest auf der Brache u. a. mit den Reisighaufen vorhanden ist. Diese werden gemeinhin regelmäßig und somit wiederholt von den verschiedenen Amphibienarten genutzt und gelten daher als geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Aus Sicht der UNB sind daher geeignete neue Lebensräume mit dieser Funktion im räumlichen Zusammenhang als Landlebensraum (mit darin diffus verteilten Ruhestätten) neu zu schaffen oder vorhandene entsprechend aufzuwerten.

Diese anlagen- oder betriebsbedingten Wirkungen und entsprechenden artenschutzrechtlichen Konflikte sind bislang im AFB nicht betrachtet worden.

Dagegen ist das Problem des Vogelschlags an Fenstern bzw. spiegelnden oder durchsichtigen Oberflächen fast vorbildlich unter Anwendung der hierzu vorliegenden einschlägigen Empfehlung der Staatlichen Vogelschutzwarten abgearbeitet worden. Dieses Vorgehen wird ausdrücklich begrüßt und auch das Ergebnis der notwendigen Maßnahmen V4 im Prinzip bestätigt. Als kleine Einschränkung wird darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung des Handlungsbedarfs darauf hingewiesen, dass das Bewertungsschema nicht die Größe der einzelnen Glasflächen, sondern die Größe der „Fensteröffnungen“ zur Grundlage nimmt: Sind Fensteröffnungen bis zu 1,50 m² groß, so wird laut Bewertungsschema nicht von einem erhöhten Risiko ausgegangen, so lange nicht andere Faktoren das Risiko weiter steigen lassen (siehe Empfehlungen, S. 25). Im Bewertungsschema wird, anders als im AFB (S. 16 und bei der Maßnahme V4, S. 17) dargestellt, nicht auf eine Breite der Fenster von 1,50 m, sondern auf die Größe der Fensteröffnungen abgestellt - dieses ist in der Maßnahme V4 daher anzupassen, so dass eher für jedes Haus eine eigene Bewertung anhand des Schemas notwendig werden würde bzw. eben bei Fensteröffnungen größer als 1,50 m² Maßnahmen umzusetzen sind.

Hinweis: Bei der Bewertung des Risikos müsste bei der Betrachtung des Faktors „Umgebung“ zumindest ein großer Teil der Hausstandorte nicht als „durchgrünter Siedlungsbereich“, sondern als „am Ortsrand gelegen“ eingestuft werden. Dieses würde jedoch nichts an der Gesamtbewertung und dem Maßnahmenanfordernis ändern.

Zu den im AFB vorgeschlagenen bzw. in der Planzeichnung übernommenen Maßnahmen:

Amphibien

Zu 7.1.1 „Wanderbewegungen“

Es ist nicht geklärt, ob nicht Wanderkorridore durch die Umsetzung des B-Plans dauerhaft beeinträchtigt werden können. Gutachterlich wird explizit von möglichen Wanderbewegungen der Tiere gesprochen. Dieses müsste aus Sicht der UNB nachgeholt werden.

Zu 7.1.2

Es ist fraglich, ob bei einer Baufeldfreimachung anwesende Tiere realistische Chancen haben, den Gefahrenbereich unbeschadet zu verlassen. Vielmehr wäre anzunehmen, dass sich Tiere bei Beunruhigung beim Abtragen der Reisighaufen sich lediglich kleinräumig verstecken. Da es sich häufig um wiederholt genutzte Überwinterungsbereiche handelt, muss bezweifelt werden, dass sich die Tiere durch eine großräumigere Flucht den Gefahren der Baufeldfreimachung entziehen können - sie suchen kleinräumig nach möglichen Versteck-

möglichkeiten. Die Einzeltiere „wissen“ schließlich nicht, welcher Bereich noch beräumt werden soll bzw. wo der Bereich anfängt, in dem sie vor den Baufahrzeugen und Arbeiten sicher sind. Gleichzeitig sollen die Flächen gemäht werden (siehe Maßnahme 7.1.3), so dass diese Maßnahme zu einem erhöhten Prädationsrisiko für Amphibien und Reptilien führen dürfte: Die zu mähenden Flächen sind vergleichsweise groß, so dass im Zweifel die Tiere weite Strecken ohne wirkliche Deckung zurücklegen müssten. Diese Maßnahme erscheint daher alleine wenig sinnvoll oder geeignet.

Aus Sicht der UNB müssten hierzu dann in Ergänzung zu den Maßnahmen 7.1.7 bzw. 7.2.7 künstliche Verstecke (Reptilienbleche) ausgelegt werden und die Fläche aktiv abgesammelt werden.

Zu 7.1.3

Die Formulierung „mit möglichst leichtem Gerät“ ist zu unkonkret, sondern es müsste die genaue Technik angegeben werden: Die UNB hält den Einsatz von handgeführten Balkenmähern für eine geeignete Technik. Der Einsatz von Mähtechnik mit Saugeffekt (verschiedene Rotationsmähwerke) wird als nicht geeignet angesehen, da im September noch viele Kleintiere aktiv sind und auch diesjährige Jungfrösche beispielsweise angesogen und getötet werden könnten.

Zu 7.1.4

Sofern hier das Verlassen des Geländes ermöglicht werden soll, müssten innenliegende Eimer eingegraben werden, die entweder täglich geleert werden müssten oder selbstleerend sein müssten - hier wäre eine technische Lösung vorhanden und die UNB würde eine solche Maßnahme als notwendig ansehen.

Alternativ könnte durch eine geeignete Kartierung nachgewiesen werden, dass keine Amphibien auf der Fläche vorhanden sind und auch keine Wanderkorridore durch den Gelungsbereich laufen.

Zu 7.1.5 bis 7.1.6

Die Maßnahmen werden als geeignet bestätigt.

Zu 7.1.7

Die Voraussetzungen für eine Freigabe müssten genauer definiert werden (z. B. Abfangen und Absammeln bei nassen Bedingungen in der Nacht, wie viele Begehungen mindestens notwendig wären). Aus Sicht der UNB ist eine Einschätzung der ÖBB der zuständigen UNB vorzulegen, die dann die Freigabe erteilt.

Zu 7.2.1

Im September (siehe Maßnahme 7.1.3) sind zahlreiche adulte Reptilien bereits in ihren Winterquartieren, so dass diese Maßnahme für Reptilien zu spät beginnen würde und daher ungeeignet bzw. nicht ausreichend wäre. Darüber hinaus sind weiträumige Fluchten noch aktiver Tiere kaum realistisch.

Zu 7.2.2 bis 7.2.6

Siehe entsprechende Ausführungen zu den analogen Maßnahmen für die Artengruppe der Amphibien.

Zu 7.2.7

Die Maßnahme ist zu unkonkret und muss weiter präzisiert werden: Es muss z. B. eine Anzahl der mindestens notwendigen Begehungen festgelegt werden (z. B. mind. 5 Begehungen im Zeitraum von mindestens 14 Tagen bei geeigneten Bedingungen plus keine Sichtungen an den beiden letzten Terminen). Normalerweise wird für derartige „Baustellenbereiche“ ein Auslegen sogenannter Reptilienbleche und im Anschluss ein aktives Absammeln von Tieren als Maßnahme umgesetzt - dieses wäre auch im vorliegenden Fall sinnvoll. Fer-

ner müssen alle gefundenen Reptilien umgesetzt werden. Die Freigabe kann erst nach Abstimmung mit der zuständigen UNB erfolgen.

Alternativ könnte durch eine geeignete Kartierung nachgewiesen werden, dass keine Reptilien vorhanden sind.

Zu V3 Europäische Vogelarten

Das im AFB und auch im Textteil der Planzeichnung vorgegebene Bauzeitenfenster ist nicht geeignet, sämtliche artenschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit Brutvögeln oder Fledermäusen auszuschließen: Der als Begründung aufgeführte § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG untersagt lediglich pauschal die Fällungen von Bäumen und Gebüsch (außerhalb des Waldes und gärtnerisch genutzten Grundflächen) in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres. Die Regelung gestattet jedoch nicht pauschal diese Handlungen außerhalb der Ausschlusszeiten, sondern hier sind zusätzlich die artspezifisch unterschiedlichen Belange der verschiedensten Arten zu berücksichtigen. In Bezug auf europäische Vogelarten sind hier eindeutige und artspezifische Festlegungen in den Textteil der Planzeichnung mit aufzunehmen. Zahlreiche Brutvögel fangen bereits frühzeitig mit dem Brutgeschehen an und können aufgrund der Habitatausstattung auch nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Als mögliche Arten, die auch regelmäßig in Siedlungen bzw. siedlungsnahem Umfeld vorkommen und auch zum Teil in der Brutvogelkartierung nachgewiesen wurden, wären beispielsweise folgende Arten mit frühem Brutbeginn zu nennen:

Ringeltaube	Anfang Februar
Amsel	Anfang Februar
Waldkauz	Anfang Februar
Waldohreule	Anfang Februar
Buntspecht	Anfang Februar

(Erfassungszeiträume Brutvögel nach Südbeck et al. 2005)

Die in der Artenschutztafel Vögel des LUNG gemachten Angaben zu den Brutzeiten liegen teilweise noch deutlich vor den Angaben nach Südbeck et al. 2005).

Eine pauschale Zeit für die Baufeldfreimachung im Hinblick auf Brutvögel müsste daher spätestens Ende Januar enden, wobei zusätzlich noch das Schädigungsverbot im Hinblick auf Ruhestätten (z. B. traditionelle Schlafplatzansammlungen von Waldohreulen im Winterhalbjahr) zu berücksichtigen wäre. Sofern durch fachkundige Personen im Februar eine Kontrolle auf geschützte Fortpflanzungsstätten erfolgen soll, muss klargestellt werden, dass der Schutz eines Nests mit Beginn des Baus einsetzt (nicht mit Beginn der Eiablage) und dass auch besetzte (Balz-)Reviere bereits Teil der aktuellen Fortpflanzungsstätte sind, da diese Reviere in der Brutzeit essentiell für den Bruterfolg sind (vgl. Definitionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Leitfaden Artenschutz im Auftrag des LUNG, S. 9).

Es ist erstaunlich, dass der Neuntöter nicht als Brutvogel nachgewiesen wurde. Die Aufnahmen im AFB (z. B. Abb. 2, S. 10) zeigen die sehr gute Eignung von Teilen des Gebietes auf. Sollte sich die Art tatsächlich noch ansiedeln, so muss das Vorkommen bei der Umsetzung auch berücksichtigt werden - Gleiches gilt auch für andere artenschutzrechtlich relevanten Arten.

V4 Maßnahme zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln mit Glasflächen:

Siehe Ausführungen weiter Oben.

V5 Fledermausschutzmaßnahmen - Maßnahmen 7.5.1 bis 7.5.4:

Die Maßnahmen werden bestätigt, allerdings ist bei der Maßnahme 7.5.3 neben der Farbtemperatur auch die Wellenlänge anzugeben: Aus Sicht der UNB sind hier nur Wellenlängen von über 540 nm zulässig, um als insekten- bzw. fledermausfreundlich zu gelten.

Denkmalschutz

Im o. g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

Brandschutz

Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

Die geplante Löschwasserzisterne ist nach DIN 14230 umzusetzen und Standort und die Ausführung mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Wird davon ausgegangen das umliegende Hydranten nicht berücksichtigt werden, beträgt die erforderliche Löschwassermenge (Fassungsvermögen der Zisterne) für das Wohngebiet 96 m³ (2 x 48 m³).

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. M-V S. 400, 402), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Kataster und Vermessung**Planzeichnung Teil A:**

Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes nicht geeignet.

Eines der betroffenen Flurstücke ist seit 04. Mai 2023 historisch, die Darstellung in der Liegenschaftskarte ist verändert.

Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden.

Die Verwendung aktuellen ALKIS®-Kartenmaterials wird grundsätzlich empfohlen.

Ich empfehle folgenden Verfahrensvermerk:

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den

ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung

Sonstiges:

Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich derzeit keine Liegenschaftsvermessungen geplant, vorbereitet oder zur Übernahme eingereicht worden.

Tiefbau

Das geplante Vorhaben bedarf der Genehmigung nach § 10 StrWG-MV.

Zum Antrag auf Genehmigung nach § 10 StrWG-MV sind folgende Unterlagen erforderlich:

- Deckblatt nach den Richtlinien für die Gestaltung von einheitlichen Entwurfsunterlagen im Straßenbau RE mit gültigen Unterschriften von Planer und Antragsteller,
- Genehmigungs-/Ausführungsplanung:
 - Erläuterungsbericht
 - Übersichtskarte
 - Übersichtslageplan
 - Lageplan
 - Regelquerschnitt
 - Längsschnitt/Höhenplan
 - Schleppkurven
 - Berechnungen (z. B. hydraulische oder statische),
 - Baugrundgutachten,
- Stellungnahmen und Erlaubnisse der Träger öffentlicher Belange.

Die Unterlagen sind in geeigneter digitaler Form (.pdf) an FG43.10@lk-vr.de zu senden

Der Straßenbaulastträger hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und seine Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Die Prüfung des Bauvorhabens erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

Verkehrssicherung und -lenkung

Aus Verkehrstechnischer Sicht wird der vorliegenden Planung nicht zugestimmt, da mit der vorliegenden Planung ein verkehrsberuhigter Bereich integriert werden soll. Der zu erwartende Verkehr ist zu ermitteln. Die Planung entspricht überwiegend der einer Wohnstraße (Zone 30), da die Länge der Planstraße A erheblich der eines Wohnweges übersteigt und zudem die Straße baulich so hergestellt werden soll, dass einer Begegnung von 3-Achser (Müllfahrzeug) und PKW gegeben sein soll, was wiederum dem Charakter einer Wohnstraße entspricht.

Hinzu kommt, dass der Wendorfer Weg, worüber das Plangebiet erschlossen werden soll nicht so gebaut worden ist, dass sie dem Mischungsprinzip entspricht.

Zusammenfassend wird (auch in Anbetracht der zukünftigen Entwicklung und weiteren Erschließung neuer Baugebiete in nördlicher Richtung) die Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereiches seitens der Verkehrsbehörde als nicht umsetzbar eingestuft.

Abfallwirtschaft

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen (AbfS) in der jeweils gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Entsorgungsprozesses bitte ich Sie für die weitere Planung, bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straße(n), nachfolgende Hinweise zu beachten:

Da der Planzeichnung keine detaillierten Angaben zu den geplanten Einengungen des Fahrzeuges zu entnehmen sind, ist bei künftigen Einengungen durch Stellflächen, Grünflächen, Bepflanzungen, Laternen o. ä. spätestens nach 50,00 m eine ausreichende Begegnungsstelle für ein dreiachsiges Müllfahrzeug mit entgegenkommenden Kfz zu planen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 4

Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern - Der Amtsleiter -



17489 Greifswald, Schuhhagen 3
Telefon 0385 588 892 00
E-Mail: poststelle@afrlp.mv-regierung.de

Gemeinde Steinhagen
über Amt Niepars
Gartenstraße 13 b
18442 Niepars

Bearbeiter: Frau Wächtler
Telefon: 0385 – 588 892 21
E-Mail: katja.waechtler@afrlp.mv-regierung.de
AZ: 100 / 506.1.73.083.2 / 3_088/22 (B-Plan)
100 / 506.1.73.083.1 / 3_135/94 (FNP)
Datum: 10.11.2023

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
14.08.2023

nachrichtlich:

- Landkreis Vorpommern-Rügen
- Hansestadt Stralsund, Bauamt

**Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“
i.V.m. der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen, Landkreis
Vorpommern-Rügen (PE AfRL VP: 18.08.2023; Entwurfsstand 07/2023)**
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den o.g. Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde Steinhagen im Ortsteil Negast ein allgemeines Wohngebiet mit 41 Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau zu entwickeln. Das städtebauliche Konzept sieht Einzelhäuser mit max. einer Wohnung je Gebäude und Doppelhäuser mit max. zwei Wohnungen je Gebäude vor (41 WE). Das ca. 3,8 ha große Plangebiet wird gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Steinhagen stellt den Planbereich als Landwirtschaftsfläche dar. Mit dem parallelen 5. Änderungsverfahren des FNP soll das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Landesplanerische Bewertung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) hat die Gemeinde Steinhagen keine zentralörtliche Funktion in der Planungsregion. Das hat zur Folge, dass die Wohnbauflächenentwicklung gemäß Ziel 4.2 (2) Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) auf den Eigenbedarf der Gemeinde zu beschränken ist. Aus den eingereichten Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die Gemeinde von einem zukünftigen Bedarf von 53 Wohneinheiten bis 2030 ausgeht. Eine Differenzierung des Wohnbedarfs nach Wohnformen erfolgt in der Betrachtung nicht. Bei der Prognose des zukünftigen Bedarfs ist die Zahl und Struktur der Haushalte und deren Entwicklung ausschlaggebend. Hierbei nimmt der demographische Wandel einen starken Einfluss. Die statistischen Daten der Bevölkerungsentwicklung verdeutlichen, dass die Altersgruppen der 65-Jährigen und Älteren mit aktuell 31 % stetig zunehmen. Dementsprechend sind nachfragekonforme Wohnangebote im Gemeindegebiet empfehlenswert, um den Wegzug ortsgebundener älterer Bewohner zu vermeiden. Der Wohnbedarf für die Zielgruppe „Familie“, kann durch die vorhandenen Innentwicklungspotenziale (ca. 20 WE/ EFH) sowie durch das jüngste Planungsvorhaben der Gemeinde Steinhagen, dem Bebauungsplan Nr. 24 (mit 22 Bauplätzen für EFH) und perspektivisch punktuell freiwerdende einzelne Häuser im Bestand gedeckt werden. Die durch die vorbereitende Bauleitplanung bereits gesicherten Wohnbau- bzw. Mischgebietsflächen bieten darüber hinaus der Gemeinde die Möglichkeit differenzierte Wohnbauentwicklungen im Innenbereich vorzunehmen. Somit kann der

prognostizierte Bedarf der Gemeinde durch vorhandene Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden. Entsprechend des LEP M-V soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (4.1 (1) LEP M-V). Entsprechend dem Ziel 4.1 (5) LEP M-V sind in den Gemeinden vorrangig die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen. Eine Neuinanspruchnahme von ca. 3,8 ha landwirtschaftlicher Flächen für die Ausweitung des Angebots an Wohnbauplätzen über den Eigenbedarf der Gemeinde hinaus, ist mit den Zielen der Raumordnung (Z 4.2. (2); Z 4.2 (5) LEP M-V) nicht vereinbar.

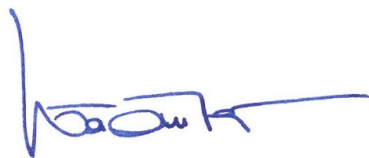
Zudem ist der Planstandort aus raumordnerischer Sicht äußerst kritisch zu bewerten. Das Plangebiet ist komplett neu zu erschließen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine Stichstraße, anderweitige Verbindungen zu bestehenden Wegführungen erfolgen nicht. Die geplante Baufläche schließt nicht unmittelbar an die Ortsrandbebauung an und schafft dadurch für die landwirtschaftlich genutzte Nachbarfläche eine Insellage, deren Bewirtschaftung eingeschränkt wird. Die o.g. Vorhaben entsprechen nicht einer kompakten, flächen- und ressourcensparenden Siedlungsentwicklung gemäß den Programmsätzen 4.1 (7) RREP VP, 4.1 (1), 4.1. (3) LEP M-V.

Die Gemeinde Steinhagen befindet sich im Stadt-Umland-Raum (SUR) der Hansestadt Stralsund. Bei dieser Planung handelt es sich um Bedarfe über dem Eigenbedarf hinaus. In den Umlandgemeinden der SUR kann in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist gemäß dem Ziel 4.2 (3) LEP M-V ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzept. Eine aktualisierte strategische interkommunale abgestimmte Planungsgrundlage für den SUR Stralsund liegt nicht vor. Aus dem fortgeschriebenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Stralsund (Stand 30.06.2023) geht hervor, dass die Hansestadt bis 2030 von einem Bedarf von ca. 1.000 EFH/ DH ausgeht. Diese Nachfrage kann die Hansestadt im Stadtgebiet kurz bzw. mittelfristig eigenständig decken. Es befinden sich aktuell 200 EFH im Bau sowie ca. 800 Bauplätze für Eigenheime in der planungsrechtlichen Vorbereitung.

Zusammenfassung

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ i.V.m. der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen stehen die Ziele der Raumordnung entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Katja Wächtler



Landesforstamt
Mecklenburg-Vorpommern
Der Vorstand



Forstamt Schuenhagen • Am Kronenwald 1 • 18469 Schuenhagen

Gemeinde Steinhagen
über: Amt Niepars
z. Hd. Frau Schäfer
Gartenstraße 69b
18442 Niepars

Forstamt Schuenhagen

Bearbeitet von: Frau Schlauweg
Telefon: 038324 650-13
Fax: 03994 235-413
E-Mail: Anne.Schlauweg@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: FoA13/7444.382-2022-012
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schuenhagen, 13. September 2023

Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ der Gemeinde Steinhagen

- Entwurf, Stand Juli 2023
- Ihr Schreiben vom 14.08.2023

Sehr geehrte Frau Schäfer,

zu o. g. Vorhaben nehme ich für das Forstamt Schuenhagen auf Grundlage des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist, und des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVObI. M-V S. 794) als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Dem o. g. Vorhaben wird aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3,8 ha und beinhaltet die Flurstücke 55/1, 56 (tlw.) und 57/2 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Negast.

Die Hinweise aus der vorangegangenen forstbehördlichen Stellungnahme vom 12.07.2022 wurden beachtet und in den Entwurf eingearbeitet.¹

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Philipp Nahrstedt
(Forstamtsleiter)

¹ I. Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 3.2.2.; III. Nachrichtliche Übernahme Punkt 7.