

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen

1. Ziel der Planung

Im Zuge der Konkretisierung der zukünftigen Nutzungsabsichten für die Teilgeltungsbereiche wurde im Rahmen des aktuellen kommunalen Entwicklungskonzeptes festgestellt, dass diese nicht in Übereinstimmung mit dem rechtswirksamen F-Plan stehen und somit neben der dort erforderlichen Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (B-Plan) die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig ist.

– Teilgeltungsbereich I:

Für den Bereich der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche existiert der rechtswirksame Vorhaben- und Erschließungsplan „An der Kirche“. Die Realisierung des VEP ist inzwischen unwahrscheinlich geworden. In den zurückliegenden Jahren hat es einen mehrfachen Wechsel des Vorhabenträgers gegeben. Eine Umsetzung des Vorhabens erfolgte bisher nicht und ist derzeit auch nicht absehbar. Daher hat die Gemeinde Steinhagen beschlossen, die Entwicklung dieses Wohngebiets nicht weiter zu verfolgen. Ein Aufhebungsverfahren für den VEP ist vorgesehen. Aus diesen Gründen soll mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung als Wohnbaufläche an dieser Stelle entfallen und eine Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft erfolgen.

– Teilgeltungsbereich II:

Die betroffene Fläche innerhalb des Teilgeltungsbereiches II umfasst den Teil des geplanten 2. Bauabschnittes für das Wohngebiet „Schusterteich“. Im Flächennutzungsplan in der Fassung vor der Genehmigung war der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 29.04.1997 wurde die Fläche von der Genehmigung aus folgenden Gründen ausgenommen.

Im Aufstellungsverfahren zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan hatten die Hansestadt Stralsund und die Gemeinde Pantelitz wiederholt Bedenken gegen den dargestellten Umfang der Wohnbauflächen geäußert. Nach Auffassung der Genehmigungsbehörde war die von der Gemeinde Steinhagen beschlossene Abwägung dieser Belange nicht ausreichend. In der Zwischenzeit haben sich die Voraussetzungen geändert. Durch den Fortfall der Wohnbauflächen aus dem rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplan „An der Kirche“ (parallel zur Flächennutzungsplanänderung soll die Aufhebung des VEP erfolgen), reduziert sich die Anzahl der bisher genehmigten Wohneinheiten um ca.



35 WE. Der 2. BA des Wohngebietes Schusterteich umfasst eine Fläche von ca. 2,62 ha. Mit den im Flächennutzungsplan zum Ansatz gebrachten 7 bis 9,5 WE/ha für neu ausgewiesene Flächen werden hier 20 bis 25 neue Wohneinheiten entstehen. Es werden demzufolge keine zusätzlichen Kapazitäten für den Wohnungsbau geschaffen, sondern lediglich ein Teil der durch den Fortfall eines bereits genehmigten Wohngebiets frei werdenden Kapazitäten genutzt.

– **Teilgeltungsbereich III:**

Auf dem Flurstück 148/5 der Flur 1, Gemarkung Steinhagen, befindet sich eine so genannte Erdholländerwindmühle. Es handelt sich um die einzige noch vorhandene Windmühle von ehemals 60 Exemplaren im Umkreis von Stralsund. Sie wurde 1752 in Betrieb genommen und bis 1960 genutzt. In den Jahren 1981 bis 1984 erfolgte eine umfassende Rekonstruktion. Das Bauwerk steht heute unter Denkmalschutz.

Die Mühle befindet sich im Eigentum der Gemeinde Steinhagen. Im Jahr 2002 gründete sich der Erdholländer-Windmühle Mühlenverein Steinhagen e. V., der sich seit diesem Zeitpunkt um die Mühle kümmert. Die Ziele des Vereins bestehen

- In der Erneuerung der Mühlenflügel,
- In der Unterhaltung der Mühle und der Rekonstruktion einzelner Teile der Mühlentechnik sowie
- In einer zukünftigen Betreibung der Mühle als Museumsmühle.

Zur Umsetzung dieser Ziele sowie zur Aufrechterhaltung der schon zur Tradition gewordenen Veranstaltungen, wie dem Mühlenfest, das jährlich am deutschlandweiten Mühlentag zu Pfingsten stattfindet, und dem Tag des offenen Denkmals im September, wird es erforderlich, das vorhandene Baudenkmal um ein Mehrzweckgebäude auf dem gleichen Grundstück zu ergänzen. Neben einer Werkstatt sollen dort ein Mehrzweckraum, ein Lager und sanitäre Anlagen untergebracht werden. Da die Flächen derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, wird die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Parallel zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

– **Teilgeltungsbereich IV:**

Es handelt sich um einen Bereich, der überwiegend mit Wohnhäusern überbaut ist. Die bisher nicht erfolgte Darstellung als Wohnbaufläche entspricht nicht den Tatsachen. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dies nun erfolgen. Es handelt sich bei der jetzt geplanten Darstellung als Wohnbaufläche eher um eine Korrektur als um eine tatsächliche Neuausweisung von Flächen. Parallel zur Änderung des Flächennutzungs-



planes soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Hiermit ergibt sich über den Bestand hinaus ein mögliches Potenzial von 6 neuen Wohneinheiten durch Lückenschließung und Umnutzungen.

2 Verfahrensablauf

2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine Erörterung am 15.07.2008 statt. Anregungen der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.02.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert. Aufgrund der Stellungnahmen erfolgte keine Änderung der Grundzüge der Planung. Die Begründung und die Planzeichnung wurden teilweise ergänzt. Versorgungsträger, die Untere Wasserbehörde und der Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ haben Hinweise zur Erschließung der einzelnen Teilgeltungsbereiche geäußert. Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund schlug eine mögliche Ausgleichsmaßnahme vor. Der Landkreis Nordvorpommern äußerte Hinweise zur Erschließung/Wasserwirtschaft, zu bauordnungsrechtlichen Belangen und zum Brandschutz. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V wies auf Baudenkmale hin, die in den Teilgeltungsbereichen vorhanden sind. Das Forstamt Abtshagen-Rügen äußerte sich im Hinblick auf 2 vermeintlich vorhandene Waldflächen in den Teilgeltungsbereichen I und II, nahm diese Stellungnahme zu einem späteren Zeitpunkt im Verfahren wieder zurück, da es sich nicht um Waldflächen im Sinne des Gesetzes handelt.

2.3 Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bauleitplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.12.2008 bis 16.01.2009 vorgestellt.



2.4 Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (mit Schreiben vom 04.12.2008) wurden über die zur frühzeitigen Beteiligung geäußerten Anregungen und Hinweise hinaus keine weitergehenden Anregungen gemacht.

3. Beurteilung der Umweltbelange

– Teilgeltungsbereich I:

Das Gebiet gehörte bisher zu den Baulandreserven der Gemeinde Steinhagen. Eine Realisierung sollte längst erfolgt sein. Mehrere Wechsel des Vorhabenträgers ließen dies jedoch bisher scheitern. Die Gemeinde gibt diesen Standort nun zugunsten anderer Flächen auf. Es entfallen Wohnbauflächen in einer Größe von 3,87 ha und ca. 35 Wohneinheiten. Durch den Fortfall dieser Bauflächen werden auch die in diesem Zusammenhang vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht mehr erforderlich. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB werden mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorbereitet.

– Teilgeltungsbereich II:

Dieser Bereich stellt ebenfalls eine stille Baulandreserve der Gemeinde Steinhagen dar. Von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes seinerzeit ausgenommen – hatte die Gemeinde beschlossen, dieses Gebiet so lange zurückzustellen, bis die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird. Zudem haben sich mit der Aufgabe der Fläche „An der Kirche“ die Voraussetzungen für Versagung der Flächen im 2. Bauabschnitt des Wohngebiets „Schusterteich“ verändert. Hier sollen nun in Erweiterung des bereits vorhandenen Teiles des Wohngebietes „Schusterteich“ (1. BA) weitere Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 2,62 ha entstehen. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stehen ausreichend Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung.

Als Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind die Veränderung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren sowie der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung zu nennen. Im nachfolgende aufzustellenden Bebauungsplan ist der Eingriff detailliert zu bewerten. Es werden folgende Empfehlungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich gegeben:

- Minimierung der möglichen Flächenversiegelung durch niedrige GRZ und Schaffung von Grünstreifen innerhalb der öffentlichen Straßenräume



- Durchgrünung des Plangebietes mit Sträuchern, Hecken und Bäumen
- Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

– Teilgeltungsbereich III:

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf diesen Flächen anstatt von Flächen für die Landwirtschaft künftig eine Ausweisung als Sondergebiet für die unter Denkmalschutz stehenden Mühle und Schaffung von Baurecht für die geringfügige Ergänzung des Grundstückes um ein Mehrzweckgebäude.

Als Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind die Veränderung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren sowie der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung zu nennen. Im nachfolgende aufzustellenden Bebauungsplan ist der Eingriff detailliert zu bewerten. Es werden folgende Empfehlungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich gegeben:

- Minimierung der möglichen Flächenversiegelung durch niedrige Grundfläche
- Abgrünung des Plangebietes zur freien Landschaft
- Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – ggf. auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Parallel zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr.10 „Erdholänderwindmühle“ aufgestellt. Für den B-Plan wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Zur Beurteilung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wird auf den zum B-Plan Nr. 10 erarbeiteten Grünordnungsplan verwiesen. Dieser beinhaltet eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die auf einer Bestandsaufnahme und Biotopflächenkartierung beruht. Die Bilanzierung erfolgte auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Zur Abgrenzung und Klassifizierung der Biotoptypen untereinander wurde die „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ verwendet. Für den im Plangebiet ermittelten Eingriff soll der Ausgleich auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht werden.



– **Teilgeltungsbereich IV:**

Die von der Änderung betroffenen Flächen sind bisher im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft bzw. dem Außenbereich zugehörige Flächen dargestellt worden. Die Grundstücke sind allerdings zu einem großen Teil bebaut. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nun eine Korrektur der Darstellung geplant. Die Flächen werden künftig als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Als Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind die Veränderung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren sowie der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung zu nennen. Im nachfolgende aufzustellende Bebauungsplan ist der Eingriff detailliert zu bewerten. Es werden folgende Empfehlungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich gegeben:

- Minimierung der möglichen Flächenversiegelung durch niedrige GRZ und Erhalt von größeren zusammenhängenden begrünten Teilen der überplanten Gartenflächen
- Durchgrünung und Abpflanzung nach Süden des Plangebietes mit Sträuchern, Hecken und Bäumen
- Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – ggf. auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4 Abwägungsvorgang und Ergebnis der Abwägung

Wesentliche Belange, die in der Abwägung berücksichtigt wurden, sind im folgenden aufgeführt.

- Die vom Landkreis Nordvorpommern und vom Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ geäußerten Hinweise zu den Belangen der Wasserwirtschaft werden im Rahmen der nachfolgenden Bebauungspläne bzw. der dazugehörigen Erschließungsplanung berücksichtigt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden die Hinweise in die Begründung übernommen.
- Die von den verschiedenen Versorgungsträgern geäußerten Hinweise zum Leitungsbestand und zur technischen Erschließung der einzelnen Teilgeltungsbereiche werden ebenfalls im Rahmen der nachfolgenden Bebauungspläne bzw. der dazugehörigen Erschließungsplanung berücksichtigt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden die Hinweise in die Begründung übernommen.



3. Änderung des F-Planes der Gemeinde Steinhagen - Zusammenfassende Erklärung

- Der vom Forstamt Abtshagen-Rügen geäußerte Hinweis auf zwei angeblich vorhandene Waldflächen in den Teilgeltungsbereichen I und II wurde in einer späteren Stellungnahme zurückgenommen, da es sich nicht um Waldflächen handelt.
- Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege weist auf vorhandene Baudenkmale hin. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die vorhandenen Baudenkmale wurden in der Planzeichnung des F-Planes dargestellt und in der Begründung erwähnt.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 22.04.2009 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhagen abschließend beschlossen.

Steinhagen, den 15.07.2009



Eifler, Bürgermeister

