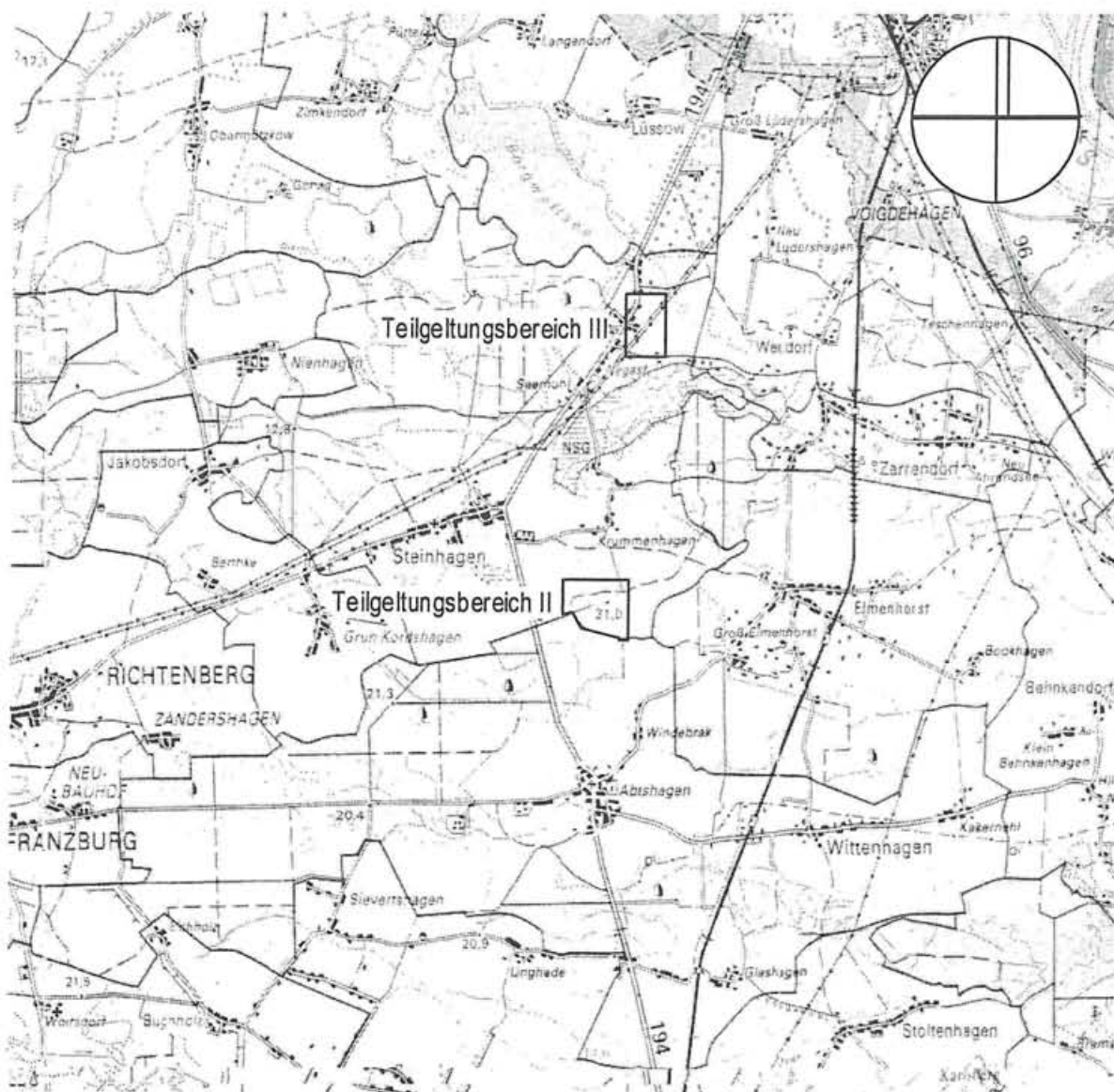




15.10.2004

Erste Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhausen (Teilgeltungsbereich II und III)

Erläuterungsbericht



Inhaltsverzeichnis

1. Lage der von der Änderung betroffenen Bereiche
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Rechtliche Grundlagen
4. Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes
5. Erschließung
6. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
7. Flächenbilanz
8. Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, Denkmalschutz und sonstige Darstellungen
9. Kosten für die Gemeinde Steinhagen
10. Verfahrensablauf
11. Umweltverträglichkeit in der Bauleitplanung

1. Lage der von der Änderung betroffenen Bereiche

Die Gemeindevertretung Steinhagen hat in ihrer Sitzung am 25.07.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) beschlossen. In der Sitzung am 21.04.2004 wurde mit der Billigung des geänderten Entwurfes diese auf folgende Gebiete innerhalb des seit dem 25.04.2003 rechtswirksamen F-Planes geändert. Mit dem abschließenden Beschluss vom 15.10.2004 wurde der Teilgeltungsbereich (TG) I von der Planung ausgenommen, da die eingegangenen Stellungnahmen die dort bisher vorgesehene Darstellung (Wohnbauflächen in der Ortslage Krummenhagen im Außenbereich) nicht als genehmigungsfähig erscheinen lassen und die Gemeinde entsprechend der Argumentation der Unteren Bauaufsichtsbehörde dort auch keine weitere Entwicklung beabsichtigt, die eine Darstellung als Bauflächen erfordert. Geändert dargestellt (überplant) werden damit die folgenden TG II und III:

- **(TG I „Ortslage Krummenhagen“)***
- **TG II „Ehemalige Raketenstellung südlich Krummenhagen“**
Der Bereich umfasst die ehemalige Raketenstellung südlich Krummenhagen, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Recycling“ dargestellt ist. Auf diesen Flächen findet im Bereich der ehemaligen Raketenstellung derzeit eine Nachnutzung durch einen Motorsportclub und einen Hundesportverein statt. Ersterer unterhält hier einen Parcours für Auto- und Motorsportveranstaltungen und zweiter einen Übungsplatz.
- **TG III „Sportplatz Negast“**
Der Bereich umfasst die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Ortslage Negast, südöstlich des Wohngebietes „Schmiedeweg Süd“ und nordöstlich des Wohngebietes „Wendorfer Weg“. Im rechtswirksamen F-Plan ist dieser Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und als Fläche für die Landwirtschaft/Außenbereich dargestellt.

*Die im bisherigen Verfahren von der Gemeinde beabsichtigte geänderte Darstellung des südlichen Teiles der Ortslage Krummenhagen als Sondergebiet „Ökodorf“ und als Wohnbaufläche wird nicht mehr weiterverfolgt, weil hier die Gemeinde mit einer geänderten Fassung der Außenbereichssatzung „Krummenhagen“ ausreichend regelnd und klärend tätig sein kann. Die Gemeinde verzichtet auf die Darstellung der bebauten Bereiche im nördlichen und mittleren Teil Krummenhagens im F-Plan, da es sich nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt und sie diesen Bereich auch nicht dahingehend entwickeln will. Entsprechend der Auffassung des Landkreises als Untere Bauaufsichtsbehörde verbleiben die in Krummenhagen vorhandenen Gebäude (elf Wohnungen und zwei gewerbliche Einheiten im nördlichen Teil und sechs Wohnung im mittleren Teil) im Außenbereich. Demzufolge werden die Grundstücke nicht als Bauflächen dargestellt, sondern verbleiben als bebaute Bereiche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Sie genießen Bestandsschutz, jedoch sind Erweiterungen oder Nutzungsänderungen nur in Ausnahmefällen auf der Grundlage des § 35 (2) BauGB möglich, sofern es sich nicht um im Außenbereich entsprechend privilegierte Vorhaben gemäß § 35 BauGB handelt. Dazu zählen neben der Errichtung von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben u. a. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1, eine zweckmäßige Änderung der bisherigen Nutzung im Rahmen des bestehenden Bauvolumen im Zusammenhang mit einer Hofstelle, die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle gem. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB oder die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes, wenn die Erweiterung gem. § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB angemessen ist. Daher sind die o. g. Bauflächendarstellungen nicht mehr Gegenstand des Entwurfes der 1. Änderung des F-Planes.

2. Ziel und Zweck der Planung

Im Zuge der Konkretisierung der Planungen für die zwei TG wurde festgestellt, dass die beabsichtigten zukünftigen Nutzungen nicht in Übereinstimmung mit dem rechtswirksamen F-Plan

stehen und somit neben der dort ggf. erforderlichen Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (B-Plan) die t. w. parallele Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig ist.

2.1 TG I „Ortslage Krummenhagen“

(entfällt)

2.2 TG II „Ehemalige Raketenstellung südlich Krummenhagen“

Ziel der gemeindlichen Planung im Teilgeltungsbereich II ist es, auf die Darstellung eines Sondergebietes „Recycling“ zu verzichten und statt dessen entsprechend der geänderten gemeindlichen Entwicklungsabsichten dort zwei Sondergebiete, nämlich je für Motorsport und Hundesport dazustellen. Alle übrigen Darstellungen und nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung verbleiben unverändert und werden innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vollständigkeit halber mit dargestellt.

Der Wegfall des Sondergebietes „Recycling“ in einer Größe von 38,2 ha erfolgt, weil die dort bei Aufstellung des rechtswirksamen F-Planes beabsichtigte Nachnutzung der ehemaligen Militärfächen (Raketenstellung) vom damaligen Interessenten nicht weiter verfolgt wird. Darüber hinaus entspricht die derzeit dort ausgeübte zulässige Nachnutzung durch den Motorsportclub Grimmen im Rahmen der 24.03.1999 erteilten BImSchG-Genehmigung und den Hundesportverein „Am Krummenhagener See“ den gemeindlichen Entwicklungszielen. Entsprechend der weiterhin beabsichtigten Nutzung dieser beiden Sportanlagen, die jedoch eher die Darstellung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO i. V. m. § 5 (2) Nr. 1 BauGB als die einer Sportfläche gem. § 5 (1) Nr. 2 bzw. 5 BauGB begründen, erfolgt die Darstellung als Sondergebiet. Die Nutzung durch den Motorsportverein, eine nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz als imitierende Anlage im Außenbereich genehmigte Nutzung, wurde nach § 35 (1) Nr. 4 BauGB beurteilt. Weitere planungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Verfahren wurden hier bisher als ggf. notwendig angesehen, falls die bisher ausgeübte und genehmigte Nutzung erweitert werden sollte. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch nicht über die bisher zulässigerweise ausgeübte Nutzung hinaus in diesem Bereich eine Nutzungserweiterung zuzulassen. Für den Bereich der Hundesportanlage, eine nicht nach § 35 (1) Nr. 5 BauGB privilegierte Sportanlage in Außenbereich, ist ggf. zur Zulässigkeit weiterer baulicher Anlagen ein verbindlicher Bauleitplan, der aus dem F-Plan zu entwickeln ist, erforderlich.

2.3 TG III „Sportplatz Negast“

Aufgrund der zwischenzeitlich fortgeschrittenen Planung für das Wohngebiet „Negast Mitte“ einerseits und der Präzisierung der Ansprüche der zukünftigen Nutzer an den Sportplatz in Negast andererseits kommt es zu einer Verlagerung des geplanten Standortes des Sportplatzes in Negast in Richtung Norden.

Die parallel betriebene Aufstellung des B-Planes Nr. 7 wird daher die genaue Lage der möglichst kurzen verkehrlichen Erschließung (gemeinsam mit dem B-Plan 6 Wohngebiet „Negast Mitte“) aus dem Wohngebiet „Wendorfer Weg“ unter Wahrung der erforderlichen Abstände zur Wohnbebauung und zu den Hochspannungsleitungen, die diesen TG queren berücksichtigen. Der Umfang der geändert dargestellten Flächen berücksichtigt neben den Flächenbedarfen für Sport-

plätze, Tennisplätze, Sanitärgebäude und Stellplätze auch die erforderlichen Abstände der Nutzungen untereinander und die sinnvolle Eingrünung der Anlagen.

Aus dem bereits im Verfahren befindlichem B-Plan Nr. 8 „Wohngebiet Negast Mitte“ wird die präzise Abgrenzung der Wohnbauflächen zwischen den Hochspannungsleitungen und die zusätzlichen Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft/Ausgleichsflächen in die F-Planänderung übernommen.

Die in der Stellungnahme der Hansestadt Stralsund angeführten Bedenken zu diesem TG lassen nicht klar erkennen, inwieweit und wo genau die Hansestadt Stralsund in ihrer Entwicklung durch die vorliegende Planung geschädigt wird. Dabei sei erwähnt, dass das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern in der vorliegenden Planung keine Verletzung der Ziele von Raumordnung und Landesplanung sieht.

„Ein Widerspruch der Planung einer Nachbargemeinde zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung kann Abwehransprüche nur dann auslösen, wenn zugleich die Abstimmungspflicht des § 2 Abs. 2 BauGB berührt wird. (...) Es ist auch nicht erkennbar, dass mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Gebiet der Antragsgegnerin etwa ein nennenswerter Kaufkraftverlust in den Einkaufszentren der Antragstellerin oder ein Rückgang der Besucherzahlen in städtischen Einrichtungen (...) einhergehen wird, der städtebauliche Auswirkungen hat, zumal zwischen der Antragstellerin und der im Ordnungsraum der Antragstellerin belegenen Antragsgegnerin intensive tägliche Pendlerbeziehungen und Verflechtungen bestehen (...). Hinreichende Anhaltspunkte für die Möglichkeit, dass die Antragstellerin infolge der Baulandausweisung durch die Antragsstellerin und eine dadurch verursachte Abwanderung aus ihrem Stadtgebiet nicht mehr in dem gebotenen Umfang in der Lage sein könnte, kostenintensive Einrichtungen der Daseinsvorsorge (...) bereitzustellen, oder dadurch sonstige strukturelle, städtebauliche Probleme drohen, ergeben sich auch nicht aus dem von der Antragstellerin eingereichten Gutachten. (...) Vielmehr zeigt gerade der Umstand, dass die Antragsgegnerin zu der Stadt-Umland-Wanderung lediglich beiträgt, dass die Antragsstellerin mit ihrem Normenkontrollantrag der Sache nach einer nicht interkommunalen, sondern überregionalen Problematik entgegenzuwirken versucht, die in Wahrheit auf der Ebene der Raumordnung angesiedelt ist. Tatsächlich geht es der Antragstellerin darum, aus ihrer Funktion als Oberzentrum eine wehrfähige Position im Wettbewerb mit den Nachbargemeinden ohne zentralörtliche Funktion herzuleiten. Zumindest auf § 2 Abs. 2 BauGB in der hier anzuwendenden Fassung lässt sich ein solcher „Wettbewerbsvorteil“ aber wie ausgeführt nicht stützen. Die Antragsstellerin kann sich zur Begründung ihrer Antragsbefugnis auch nicht auf einen möglichen Verstoß gegen das „einfache“ Abwägungsverbot nach § 1 Abs. 6 BauGB berufen. Die zentral-örtliche Funktion der Antragstellerin stellt keinen abwägungserheblichen Belang i. S. v. § 1 Abs. 6 BauGB dar. In der Abwägung sind nur solche Belange zu berücksichtigen, die einen städtebaulich relevanten Bezug haben. (...) Dies trifft – wie oben ausgeführt – auf die raumordnerische Funktionszuweisung nicht zu.“

Die Gemeinde bleibt in der Abwägung der hansestädtischen Stellungnahme daher bei ihrem Vorhaben, das geplante Wohngebiet „Negast Mitte“ aus städtebaulichen Gründen „abzurunden“ und dabei die hier im F-Plan fraglichen neu dargestellten Flächen zwischen diesem Plan und der vorhandenen Bebauung der Ortslage am Postweg und des Wohngebietes „Wendorfer Weg“ mit einzubeziehen, städtebaulich neu zu ordnen sowie die für das erstgenannte Wohngebiet dort zwingend zu errichtende Erschließung wirtschaftlich auszunutzen.

Bei der geänderten Darstellung der Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft/Ausgleichsflächen um den Sportplatz wird ebenso berücksichtigt, dass die verbleibenden und durch die Verlagerung des Sportplatzes neu dargestellten Flächen für die Landwirtschaft vom Zuschnitt her weiterhin zeitgemäß bewirtschaftet werden können. Deshalb werden verbleibenden Splitterflächen, die für den Sportplatz und seine Erschließung nicht unmittelbar benötigt werden, dennoch den o. g. Grün- und Ausgleichsflächen zugeschlagen.

Die bei der Genehmigung des F-Planes ausgenommen Bereich am östlichen Rand des Wohngebietes „Wendorfer Weges“ werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

3. Rechtliche Grundlagen

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Änderungsplanung liegt innerhalb des seit dem 25.04.2003 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen. Geändert dargestellt (überplant) werden im:

- **TG II „Ehemalige Raketenstellung südlich Krummenhagen“**
Flächen die als Sondergebiet „Recycling“ dargestellt wurden und
- **TG III „Sportplatz Negast“**
Wohnbauflächen, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz, Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft/Ausgleichsflächen und Flächen für die Landwirtschaft/Außenbereich und

Die erste Änderung des F-Planes umfasst lediglich die o. g. geänderten Darstellungen. Alle übrigen Darstellungen aus dem rechtswirksamen F-Plan gelten weiter fort und werden der Übersicht halber mit dargestellt.

Für den TG II waren bisher die Überlegungen noch nicht soweit gediehen, dass über die Erfordernis eines verbindlichen Bauleitplanes oder einer (geänderten) Genehmigung nach BImSchG Klarheit herrschte. Die angestrebten Nutzungskonzepte der beiden Sportvereine waren in soweit noch nicht detailliert, so dass über die Notwendigkeit weiterer Planungen zur Zulässigkeit innerhalb des genehmigten Rahmens bzw. darüber hinaus entschieden werden konnte. Zwischenzeitlich beabsichtigt die Gemeinde an diesem Standort, insbesondere bezüglich des Motorsportclubs keine weiteren Nutzungen zu ermöglichen, die über den bisher genehmigten Rahmen hinausgehen. Die Darstellung im geänderten F-Plan dient daher somit vordergründig der deklaratorischen Übernahme des Bestandes und weniger der Vorbereitung weiteren (verbindlicherer) Planungen.

Für den TG III ist mit Datum vom 01.10.2003 der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 7 „Sportplatz Negast“ gefasst worden. Der ca. 2,0 ha große Geltungsbereich dieses Planes umfasst damit einen Teil des entsprechend im F-Plan neu dargestellten Bereiches. Der Vorentwurf wurde im August 2004 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung bestimmt. Für den Bereich „Wohngebiet Negast Mitte“ liegt mit Datum vom 01.10.2003 der Aufstellungsbeschluss vor. Dieser Plan umfasst innerhalb der F-Planänderung die Ergänzung des Straßennetzes, die Präzisierung der Wohnbauflächen zwischen den Hochspannungsleitungen und den westlichen und südlichen Teil der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiter EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 12. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RRÖP Vorpommern) vom 08.09.1998

- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern vom April 1996

4. Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für den

- **TG II „Ehemalige Raketenstellung südlich Krummenhagen“**
einen 38,2 ha großen Teil, der bisher als Sondergebiet „Recycling“ gem. § 11 BauNVO dargestellt ist auf 13,0 ha als Sondergebiet „Motorsport“, auf 1,6 ha als Sondergebiet „Hundesport“ gem. § 11 BauNVO und auf 23,6 ha als Fläche für die Landwirtschaft/Außenbereich dar. Alle übrigen Darstellungen des rechtswirksamen F-Planes – Flächen für die Landwirtschaft, – gelten weiter fort und werden hier nur der Übersicht halber mit dargestellt.
- **TG III „Sportplatz Negast“**
einen ca. 13,9 ha großen Teil, der bisher als Fläche für die Landwirtschaft/Außenbereich dargestellt ist
 - auf ca. 0,8 ha Wohnbaufläche,
 - auf ca. 4,9 ha als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und
 - auf ca. 8,2 ha als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft/Ausgleichsfläche,sowie eine ca. 3,9 ha große Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und eine 0,4 ha große bisher von der Genehmigung ausgenommene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft/Außenbereich dar.

Alle übrigen Darstellungen des rechtswirksamen F-Planes – Wohnbauflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft/Ausgleichsfläche und die örtlichen Hauptverkehrsstraßen – gelten weiter fort und werden hier nur der Übersicht halber mit dargestellt.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung außerhalb der TG ist durch die vorhandenen Zufahrten über die gemeindlichen Straßen und Wege gesichert. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der TG II ist sowohl vom Norden über die vorhandene Wegeverbindung von Krummenhagen wie auch vom Westen über die bestehende Zufahrt von der L 194 am Waldrand verkehrlich erschlossen. Bei dem absehbaren Wegfall der letztgenannten Anbindung - auf Grund von Unstimmigkeiten zwischen der Forstbehörde als Eigentümer und Motorsportclub als Nutzer – existiert die ausreichende Anbindung von Krummenhagen. Die Gemeinde verbleibt bei ihrer grundsätzlichen Aussage, dass die angestrebten Nutzungen im Rahmen der vorliegenden BImSchG- und Baugenehmigung in diesem Teilgeltungsbereich über diese vorhandenen Straßen und Wege ausreichend erschlossen sind. Weitergehende Nutzungen sind von der Gemeinde nicht beabsichtigt und daher sind keine weiteren Darstellungen in der Planzeichnung oder dem Erläuterungsbericht zur verkehrlichen Erschließung erforderlich.

Die Darstellungen zur Zulässigkeit von erweiterten Nutzungen im TG III werden sich nicht negativ auf das vorhandene Straßenverkehrsnetz in der Gemeinde auswirken, da die mögliche Verkehrszunahme gegenüber dem derzeit vorhandenen Maß bzw. gegenüber dem zulässigen Umfang aus den rechtswirksamen Darstellungen des F-Planes nicht erheblich ist.

5.2. Technische Ver- und Entsorgung

Die Teilgeltungsbereiche sind bereits vollständig vorerschlossen. Alle erforderlichen Hauptver- und Entsorgungsleitungen liegen an den jeweiligen Baugebieten an und können für die neu beabsichtigte Nutzung herangezogen werden. Eine detaillierte Aussage über die Verlängerung, Aufteilung in Hausanschlüsse und ggf. notwendige Verstärkung dieser Versorgungsleitungen, ist in den (ggf.) erforderlichen B-Plänen zu treffen.

Die Trinkwasserversorgung obliegt der regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft mbH, Stralsund (REWA) und ist mit dieser zu regeln.

Das Abwasser ist ebenso der REWA zu überlassen. Die Bauflächen im TG II erhalten keine Zentrale Abwasserentsorgung und werden entsprechend gekennzeichnet.

„Die abwassertechnische Erschließung der häuslichen Abwässer hat nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen, der Gemeinde Steinhagen, über das zentrale Netz zu erfolgen. Das auf die Straßenflächen anfallende Regenwasser ist jeweils nach Maßgabe der unteren Wasserbehörde abzuleiten. Bei der gewerblichen Nutzung sind die Nutzungsbeschränkungen, die sich aus den Schutzzonenbeschlüssen ergeben zu beachten und einzuhalten. Zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers sind Maßnahmen, die nachteilig auf das Gewässer einwirken, auszuschließen.“ (LANDKREIS NORDVORPOMMERN, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, Grimmen, 04.05.2001)

Die REWA betreibt in diesen Gebieten keine öffentliche Regenwasserleitung. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für das Wohngebiet „Negast Mitte“ wurden Untersuchungen angestellt, die die Ableitung des Regenwassers betreffen. Damit kann dort der geforderte Nachweis - bei Einhaltung gewisser Voraussetzungen wie Grundstücksgrößen, Flächen für Straßengraben (Versickerungsmulden) - geführt werden. Dieses kann in Übertragung auch für den Sportplatz angenommen werden, da die Bodenverhältnisse vergleichbar sind und das Maß der Versiegelung dort relativ geringer ausfällt. Die Regenwasserentsorgung kann auf Grund des geringen Versiegelungsgrades und der hohen freibleibenden Flächenanteilen im Geltungsbereich durch die unmittelbare Versickerung vor Ort geschehen. Bezugnehmend auf die für den Bereich des B-Planes Nr. 8 „Negast Mitte“ erstellten Gutachten („Baugrundvorerkundung 18442 Negast, Flur 1 Flurstücke 63/6 und 49/2“, ING.-BÜRO HEPPNER, Zimkendorf, 07.04.2004 und „Grundsatzuntersuchung zur Versickerung des Regenwassers bzw. Ableitung in den Röhrengaben“, ING.-BÜRO LÖHN, Stralsund, 13.04.2004) sowie der mit der mit dem B-Plan 7 „Sportplatz Negast“ vorbereiteten geringen Versiegelung in Bezug auf die vorhandenen Flächen, die als Grünflächen bzw. als Straßenrandbereiche genutzt werden, kann von einer unproblematischen lokalen Versickerung ausgegangen werden. Eine Ableitung in die Vorflut ist nicht erforderlich. Der entsprechende Nachweis, ist in Übereinstimmung mit der Stellungnahme der Untere Wasserbehörde beim LK NVP im Zuge der B-Pläne zu führen.

6. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i. d. F. v. 21. Sept. 1998) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 21. Juli 1998) zu vermeiden zu min-

dem und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Es wird ergänzend klargestellt, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist.

– **TG II „Ehemalige Raketenstellung südlich Krummenhagen“**

Als Eingriffe sind im Zusammenhang dieser F-Planänderung diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch den Wegfall des Sondergebietes „Recycling“ und die Ausweisung der neuen Sondergebiete vorbereitet werden. Insgesamt erfolgt damit eine geringere Ausweisung von Bauflächen als bisher, so dass sogar in der Summe ein geringerer Eingriff entstehen könnte, als er nach dem rechtswirksamen F-Plan zu erwarten wäre.

– **TG III „Sportplatz Negast“**

Beabsichtigt ist die Erbringung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen am Rande innerhalb des B-Planes Nr. 7 „Sportplatz Negast“. Die erforderliche Eingrünung und Einhaltung von Abstandsflächen der Sportflächen zur Wohnbebauung und der elektrischen Freileitung schaffen dazu ausreichend Flächenpotenzial.

Darüber hinaus weist der rechtswirksame F-Plan wie auch die 1. Änderung gerade im Bereich der zwei TG in großem Umfang Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus, die für den erforderlichen Ausgleich genügend Möglichkeiten lassen. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind daher im Rahmen der 1. Änderung des F-Planes nicht darzustellen. Die Konkretisierung der Maßnahmen in ihrer Art und in ihrem Umfang erfolgt bei der Baugenehmigung nach § 35 BauGB bzw. einem ggf. erforderlichen verbindlichem Bauleitplanverfahren.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche der 1. Änderung	56,4 ha
– Teilgeltungsbereich II	38,2 ha
○ Sondergebiet Motorsport	13,6 ha
○ Sondergebiet Hundesport	1,6 ha
○ Fläche für die Landwirtschaft	23,6 ha
– Teilgeltungsbereich III	18,2 ha
○ Wohnbauflächen	0,8 ha
○ Grünfläche/Sportplatz	4,9 ha
○ Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft/Ausgleichsfläche	8,2 ha
○ Fläche für die Landwirtschaft	4,3 ha

8. Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, Denkmalschutz und sonstige Darstellungen

Trinkwasserschutz

Teile des TG II der F-Planänderung befinden sich innerhalb der TWSZ III der Wasserfassungen Lüssow/Borgwallsee und Steinhagen. Die geändert dargestellten Bauflächen befinden sich jedoch außerhalb der TWSZ III.

Das TG III der F-Planänderung befindet sich innerhalb der TWSZ III der Wasserefassungen Lüssow/Borgwallsee.

Aus der Lage in den TWSZ ergeben sich höhere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei den Erschließungsarbeiten. Die sich ergebenden Nutzungsbeschränkungen gemäß DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 sind zu beachten und einzuhalten.

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befindet sich im TG III außerhalb und innerhalb der geändert dargestellten Bauflächen ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung gem. § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die Bedingungen sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bzw. konkreter Baugenehmigungen einzuhalten.

Werden bei Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

9. Kosten für die Gemeinde Steinhagen

Der Gemeinde Steinhagen entstehen über die Durchführung der Planänderung hinaus keine Kosten, da keine zusätzlichen Erschließungsanlagen hergestellt und unterhalten werden müssen.

10. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	19.07.2000
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	01.08. 2000 bis 16.08.2000
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	12.03.2001
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	14.03.2001
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden	27.03.2001

Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	02.04.2001 bis 18.04.2001
Entwurfsauslegung	23.04.2001 bis 25.05.2001
Abwägungsbeschluss	07.11.2001
Abschließender Beschluss	07.11.2001
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	25.09.2002
Erneute Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	01.10.2002 bis 16.10.2002
Erneute Entwurfsauslegung	21.10.2002 bis 29.11.2002
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden	09.10.2002
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	21.04.2004
Erneute Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	29.04.2004 bis 14.05.2004
Erneute Entwurfsauslegung	17.05.2004 bis 17.06.2004
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden	13.05.2004
Abwägungsbeschluss	15.10.2004
Abschließender Beschluss	15.10.2004

12. Hinweise

Dieser Erläuterungsbericht gehört abschließend beschlossenen Fassung vom 15.10.2004 der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen. Es wurden Änderungen und Ergänzungen auf Grund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TöB) gegenüber den bisherigen Entwürfen berücksichtigt.

13. Umweltverträglichkeit in der Bauleitplanung

– TG II „Ehemalige Raketenstellung südlich Krummenhagen“

Aufgrund der Überplanung bereits zulässigerweise ausgeübten Nutzungen (teilweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach BImSchG) ist davon auszugehen, dass im Rahmen des F-Planes keine Erfordernis zur Prüfung der Umweltverträglichkeit besteht bzw. dass vom Nachweis der Umweltverträglichkeit im Rahmen der ggf. erforderlichen nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung oder der (geänderten) Genehmigung nach BImSchG ausgegangen werden kann.

– TG III „Sportplatz Negast“

Aufgrund des geringen Umfangs der geänderten Darstellung aus der Tatsache, dass bisher dargestellte Nutzungen nur geringfügig vergrößert und in der Lage verschoben werden, ist davon auszugehen, dass im Rahmen des folgenden B-Planes derzeit keine Erfordernis zur Prüfung der Umweltverträglichkeit besteht.

Steinhagen, den 15.10.2004


Eifler, Bürgermeister

planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR

Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

Papenstraße 29 D-18439 Stralsund

Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23

stralsund@planung-blanck.de