

Bekanntmachung der Gemeinde Altwarp Bebauungsplan Nr. 7/2022 „Wohnen Hafengasse“ Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen Hafengasse“ und die Begründung wurden auf der Gemeindevertreterversammlung am 08.04.2025 gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt. Das ca. 0,2 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 112/1 (teilweise) und 114/4 der Flur 2 Gemarkung Altwarp. Die nördliche und östliche Grenze des Geltungsbereiches bilden Wohngrundstücke. Im Süden und Westen grenzen Grünflächen an.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohngrundstücken.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung mit dem Umweltbericht, die FFH-Vorprüfungen und der Artenschutzfachbeitrag in der Zeit vom

22.05.2025 bis 07.07.2025

im Internet unter der Adresse <https://www.amt-am-stettiner-haff.de/buergerservice/bekanntmachungen/altwarp/> veröffentlicht.

Die auszulegenden Unterlagen sind in der Zeit vom 22.05.2025 bis 07.07.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V <https://www.bauportal-mv.de> zugänglich.

Die zu veröffentlichenden Unterlagen können in der Stadt Eggesin als geschäftsführende Gemeinde des Amtes „Am Stettiner Haff“, Bahnhofstraße 7, 17367 Eggesin, Zimmer 005 zu folgenden Dienstzeiten

montags von	9:00- 12:00 Uhr & 13:30 – 15:30 Uhr
dienstags von	9:00- 12:00 Uhr & 13:30 – 18:00 Uhr
mittwochs von	9:00- 12:00 Uhr & 13:30 – 15:00 Uhr
donnerstags von	9:00- 12:00 Uhr & 13:30 – 15:30 Uhr
freitags von	9:00-12:00 Uhr

in der Zeit vom 22.05.2025 bis 07.07.2025 öffentlich eingesehen werden.

Folgende umweltrelevante Informationen sind verfügbar und werden veröffentlicht:

- Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 30.07.2024

Unzulässigkeit der Planung im Landschaftsschutzgebiet. Es wurden Änderungen in der Bilanzierung und beim Artenschutzfachbeitrag verlangt. Es wurden Hinweise zum Baumschutz und zu Kompensationsmaßnahmen gegeben.

- Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 24.07.2024

Es werden Hochwasserschutzmaßnahmen gefordert.

- Umweltbericht
BESTANDSAUFNAHME
Mensch:

Die Vorhabenfläche befindet sich auf einer teilweise zugänglichen, teilweise eingefriedeten, unbebauten, teils von Scheinzypressen und Ligusterhecken geprägten Grünfläche. Das Plangebiet unterliegt den Immissionen der umgebenden Nutzungen. Die Flächen weisen keinen Erholungswert auf.

Flora:

Das Plangebiet besteht größtenteils aus einer intensiv gemähten Wiese. Auf der Vorhabenfläche befinden sich zwei Siedlungshecken nicht heimischer Arten (PHW). Hinzu kommen neun Obstbäume, einige Sträucher und ein nach § 18 geschützter Baum der Zypressengewächse.

Fauna:

Während der Begehung zur Biooptypenkartierung am 10.10.2022 konnten etwa 20 Stare bei der Nahrungssuche dokumentiert werden. Dieser Bereich ist als Rastgebiet der Stufe 3 - stark frequentierte Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse A oder bedeutendste Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse B (hier i.d.R. mit dem Schlafplatz verbunden) - hoch bis sehr hoch (Stufe 3) – im Kartenportal verzeichnet.

Der Untersuchungsraum ist nachgewiesener Lebensraum sowie Nahrungshabitat für Vogelarten. Im Rahmen der Untersuchungen konnten 18 Arten festgestellt werden.

Boden:

Der natürliche Baugrund des Untersuchungsraumes besteht aus Niedermoor über mineralischen Sedimenten mit Grundwassereinfluss, nach Degradierung auch Stauwassereinfluss. Das Bodengefüge des Plangebietes ist gestört und verdichtet.

Schutzgut – Wasser:

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer. Der Grundwasserflurabstand liegt zu etwa 20 Prozent des Plangebietes (Nordwesten) zwischen 5 und 10 m, auf den restlichen 80 Prozent ist laut Gaia-DE/MV Niedermoor angegeben. Das Vorhaben befindet sich inmitten Hochwasserüberflutungsflächen mit Überflutungen bis zu 0,5 m und in einem Gefahrengebiet hoher Wahrscheinlichkeit.

Klima/Luft:

Der im Plangebiet vorhandene und umgebende Gehölzbestand übt Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungslage vermutlich eingeschränkt.

Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Als ehemaliges Gartengrundstück bildet das ebene, kaum strukturierte Plangebiet einen Übergang vom Siedlungsrand zu den Ufer-

bereichen des „Stettiner Haffs“. Zwischen dem Plangebiet und der Landschaft bestehen wechselseitige Sichtbeziehungen.

Natura - Gebiete:

Die nächstgelegenen Natura-Gebiete befinden sich mit dem SPA DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ ca. 70 m und mit dem GGB DE 2251-301 „Altwarper Binnendünen, Neuwarper See und Riether Werder“ 50 m südwestlich des Vorhabens. Eine FFH-Vorprüfung wurde mit dem Ergebnis erstellt, dass die Wirkungen der Planung nicht geeignet sind, die Erhaltungsziele der Natura- Gebiete zu beeinträchtigen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Tierarten einen potenziellen Lebensraum.

PROGNOSE

Fläche:

Eine anthropogen vorbelastete, ca. 0,21 ha große Fläche im Siedlungsbereich wird einer neuen Nutzung zugeführt. Es ist ein allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung und einer GRZ von 0,4 geplant. Die zulässige Überschreitung der GRZ um 50% gem. BauNVO wurde nicht ausgeschlossen. Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Hafengasse. Weitere Erschließungswege sind nicht vorgesehen.

Flora:

Aufgrund der geplanten Versiegelungen gehen Schilfländröhrich, Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen, Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzen, Intensivgrünland auf Moorstandorten und nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation verloren. Ein ca. 3 m breiter Streifen am südwestlichen Rand der Fläche ist per Festsetzung zu bepflanzen.

Fauna:

Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche und bestehenden Ausweichflächen in der unmittelbaren Umgebung hat das geplante Vorhaben keine erheblich negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.

Boden:

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen.

Wasser:

Das Grundwasser wird vor Ort zurückgehalten und versickert. Die Grundwasserneubildung

dungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt:

Durch das Vorhaben gehen Schilflandröhricht, Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen, Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzen, Intensivgrünland auf Moorstandorten und nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation verloren. Ein ca. 3 m breiter Streifen am südwestlichen Rand der Fläche ist per Festsetzung zu bepflanzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Grünflächen gestaltet und mit Gehölzen bepflanzt. Die biologische Vielfalt wird sich daher nicht signifikant verschlechtern.

• FFH-Vorprüfungen

Im Rahmen der FFH-Vorprüfungen zum SPA DE 2251-403 „Binnendünen und Wälder bei Altwarp“, SPA DE 2251-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ und GGB DE 2251-301 „Altwarper Binnendünen, Neuwarper See und Riether Werder“ konnte festgestellt werden, dass die Erhaltungsziele der Natura-Gebiete durch das Vorhaben nicht gefährdet werden.

• Artenschutzfachbeitrag

Für den Artenschutzfachbeitrag erfolgten faunistische Erfassungen (Brutvögel, Herpetofauna). Es wurden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt, deren Realisierung für die artenschutzrechtlich relevanten Arten nicht zur Auslösung von artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führt.

Stellungnahmen können während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stel-



lungnahme sollen elektronisch an m.witt@eggesin.de übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Bitte beachten Sie die Datenschutzinformation ... Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 lit. E) der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Altwarp, den 30.04.2025

Der Bürgermeister



AHLBECK
mit den Ortsteilen
Ludwigshof und
Gegensee



Bürgermeister:

1. stellv. Bürgermeisterin:

Sprechzeiten:

E-Mail:

Internet:

Josef Schnellhammer

Ute Roesling-Tillaire

jeden 1. Mittwoch 17.00 - 18.00 Uhr im Multiplen Haus, Dorfstr. 3

buergermeister@sandbad-ahlbeck.de

www.sandbad-ahlbeck.de

Tel.: 0172 8917793

Tel.: 0160 8115735

Einladung zur Gemeindevertretersitzung

am Dienstag 27.05.2025 um 19:00 Uhr im Multiplen Haus.

Ich würde mich freuen, interessierte Einwohnerinnen und Einwohner begrüßen zu dürfen.

Josef Schnellhammer
Bürgermeister

Fennfreitag- März / April & Mai

Der Dorfverein hat nunmehr dreimal zum Spieleabend geladen. Wir freuen uns über die tolle Beteiligung und hoffen dass wir euch ab September wieder begrüßen dürfen.



Einladung zur Mitgliederversammlung der Jagdgenossenschaft Gegensee

Zur nicht öffentlichen Versammlung der Mitglieder der JG Gegensee am 27.06.2025 um 17:00 Uhr in der Gaststätte „Zum Seegrund“ in 17375 Ahlbeck werden alle Grundeigentümer der JG recht herzlich eingeladen.

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Eröffnung der Sitzung durch den Vorstand
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit (et. Jagdkataster)
3. Rechenschaftsbericht des Vorstandes
4. Kassenbericht
5. Entlastung des alten Vorstandes
6. Wahl des neuen Vorstandes mit Funktionen
7. Diskussion und Abstimmung über den Antrag der Pächtergemeinschaft zur 9-jährigen Verlängerung des Jagdpachtvertrages ab 2027
8. Schlusswort des neuen Jagdvorstehers

Gegensee, den 06.05.2025

Werner Mierke

Vorsteher der JG