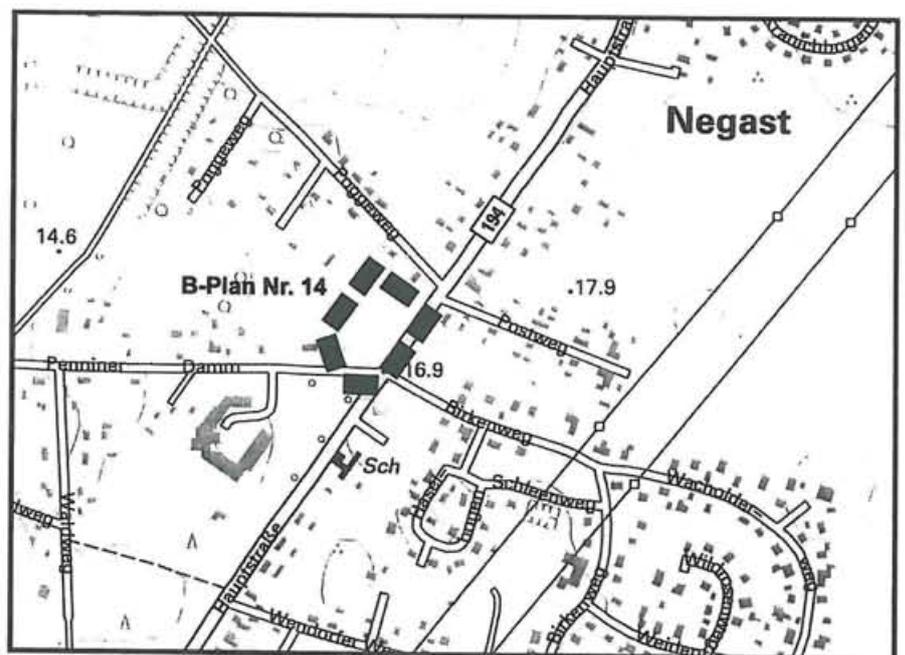

Gemeinde Steinhagen

Bebauungsplan Nr. 14 „Einzelhandel im Ortsteil Negast“

Begründung



Übersichtsplan

Auftraggeber: **Gemeinde Steinhagen**
Landkreis Nordvorpommern

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280 522
Fax: 03831 / 280 523

Bearbeiter: Michael Mäurer

Stand: 25.08.2010



Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung	2
1. Lage des Plangebietes	2
2. Anlass und Ziele der Planung	2
3. Einordnung in die Ziele von Raumordnung und Landesplanung sowie Rechtsgrundlagen	2
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	3
4. Städtebauliche Ausgangssituation und Standortbegründung	4
5. Inhalt des Bebauungsplanes	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	6
5.4 Stellplätze und Grundstückszufahrten	6
6. Verkehrserschließung	7
7. Ver- und Entsorgung	7
7.1 Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und Regenentwässerung	7
7.2 Energie	8
7.3 Telekommunikation	8
7.4 Sonstiges	9
8. Immissionen	9
9. Waldabstand	9
10. Kulturdenkmal	10
11. Grünordnung	10
12. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	10
13. Kosten und Finanzierung	11
14. Flächenbilanz	11
15. Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf	11
16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	11
16.1 Bodendenkmalpflege	11
16.2 Fundmunition	12



Teil I – Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Steinhagen im Ortsteil Negast nördlich des Penniner Dammes und westlich der Bundesstrasse 194. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Fläche von ca. 0,5 ha das Grundstück der ehemaligen Parkanlage (Flurstücke 316/15)) sowie Teile der öffentlichen Verkehrsfläche des Penniner Dammes (316/14 tw., 318/1 tw.) der Flur 3, Gemarkung Seemühl.

2. Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Steinhagen besteht eine Unterversorgung insbesondere im Lebensmittelbereich. Aus diesem Grund will die Gemeinde Steinhagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, dass im Ortsteil Negast ein Verbrauchermarkt für die Nahversorgung angesiedelt werden kann.

Das betroffene Flurstück 216/15 der Flur 3, Gemarkung Seemühl, ist dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen und wird als öffentliche Parkfläche genutzt. Um Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich, der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen trifft.

Die Planungsziele lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Baurecht für die im Innenbereich nach § 34 BauGB liegenden Flächen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Backshop und einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 800 m² bzw. einer Nutzfläche von 1.100 m²,
- Ausgleich des durch die Neuerrichtung des geplanten Einzelhandelsmarktes entstehenden Eingriffs in den Baumbestand.

3. Einordnung in die Ziele von Raumordnung und Landesplanung sowie Rechtsgrundlagen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern aus dem Jahr 1998 (RROP VP) ist Steinhagen als allgemeine Siedlungsfläche dargestellt. Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum des Teilerbezugsgebietes Stralsund sowie innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes. Weiterhin liegt der Ortsteil Negast direkt an der regionalen Achse Stralsund – Grimmen (Bundesstraße 194) und Stralsund – Richtenberg – Tribsees.

Zum Thema Einzelhandel wird im RROP VP unter Punkt 6.4.2 folgendes ausgeführt:



„(1) Es ist darauf hinzuwirken, dass in allen Teilen der Planungsregion eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine räumlich ausgewogene und breit gefächerte Einzelhandelsstruktur erfolgt. Die Angebotsstruktur und –vielfalt soll sich am zentralörtlichen System und damit an der Versorgungsfunktion der jeweiligen Orte orientieren. Eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist anzustreben.“

3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung innerörtlicher Freiflächen. Im Plangebiet beträgt die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m². Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht gegeben. Der geplante Einzelhandelsmarkt bleibt unterhalb von 1.200 m² Geschossfläche. Somit ist auch keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 1 des UVPG Nr. 18.6.2 bzw. Anlage 1 des Landes-UVP-Gesetzes erforderlich.

Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des F-Planes ab. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche dargestellt. Eine Entwicklung aus dem F-Plan ist somit gegenwärtig nicht gegeben. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten hier Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da die Gemeinde Steinhagen eine Baumschutzsatzung hat, kommt diese bei einem Eingriff in den Baumbestand der Parkfläche zum tragen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Dies bedeutet, dass von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.



Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird im beschleunigten Verfahren abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Dies bedeutet, dass kein Monitoring erforderlich ist.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, 1993 BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Gesetz zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 18.04.2006 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-9)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V) vom 01.03.2010

4. Städtebauliche Ausgangssituation und Standortbegründung

Einzelhandelssituation in Steinhagen:

Insgesamt sind im Bereich des bestandsrelevanten Einzelhandels 8 Betriebe in Steinhagen ansässig (1 x Blumen und Pflanzenhandel, 2 x Bäcker, 1 x Fleischer, 1 x Drogeriemarkt, 1 x Apotheke, 1 x Spielwaren, 1 x Textilien) die eine Gesamtverkaufsfläche von ca.420 m² haben. Im Bereich der Grundversorgung decken jedoch nur 4 Betriebe, zwei Bäcker, ein Fleischer und ein Drogeriemarkt die Nachfrage ab. Sie haben zusammen eine Verkaufsfläche von 310 m². Ein Lebensmittelhändler im Ortsteil Steinhagen hat sein Geschäft vor mehreren Jahren geschlossen. Bei 2560 Einwohnern beträgt der die Versorgungsdichte im Nahversorgungsbereich 0,16 m² Verkaufsfläche pro Einwohner. Es besteht somit besonders im Lebensmitteleinzelhandel eine Unterversorgung.

Eine Konzentration von Einzelhandelsgeschäften (Bäcker, Blumenhandel, Drogeriemarkt, Textilien) ist im S.E.E. Einkaufs- und Freizeitcenter im Norden der Ortslage Negast an der B 194 gegeben. Alle übrigen Einzelhandelsbetriebe verteilen sich auf das gesamte Gemeindegebiet, insbesondere den Ortsteil Negast.



Zur Ergänzung des Nahversorgungsangebotes hat die Gemeinde schon seit längerem mehrere Standorte geprüft, auf denen die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters möglich ist.

Es kamen folgende Standorte in Frage:

Standort 1 Bereich westlich der B 194 auf Höhe des Kreisverkehrs südlich des S.E.E.-Hotels

Standort 2 Bereich Hauptstraße/ Birkenweg

Standort 3 Bereich Park Hauptstraße/Penniner Damm

Die Grundstücke der Standorte 1 und 2 befinden sich in Privatbesitz. Es den jeweiligen Erschließungsträgern in langen Verhandlungen nicht möglich diese Grundstücke zu erwerben. Für den Standort 1 ergab sich auch das Problem, das durch Linksabbieger ein Rückstau auf der B 194 entstehen kann, der den gesamten Verkehrsfluss beeinträchtigt.

Das S.E.E. Einkaufs- und Freizeitcenter bietet nicht die baulichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit umfassendem Warensortiment und einer Verkaufsflächengröße bis zu 800 m².

Aus diesem Grund plant die Gemeinde Steinhagen im Ortsteil Negast auf einem Teilbereich des Flurstücks 316/15, auf dem sich zur Zeit der Karl-Krull Park befindet, die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 800 m². Die Ansiedlung im südlichen Bereich der Ortslage ist auch eine Ergänzung des Warenangebotes im S.E.E. Einkaufs- und Freizeitcenter.

Die Erschließung dieses Standortes ist gesichert. Durch die Lage am Penniner Damm Ecke B 194 ist eine gute Voraussetzung für die Verbesserung der Nahversorgung der Wohngebiete im Bereich Birkenweg, Schmiedeweg und Borgwallring gegeben. Von allen Wohngebieten aus ist der Einzelhandelsstandort in ca. 15-20 Minuten fußläufig zu erreichen. Für die entfernter liegenden Ortsteile Steinhagen und Krummenhagen ist der Einzelhandelsstandort über die B194 sehr gut für den PKW Verkehr angebunden. Für Radfahrer besteht eine sehr gute Anbindung über den straßenbegleitenden überregionalen Radweg entlang der B 194. Zusammen mit den Ortsteilen Krummenhagen und Steinhagen hat die Gemeinde Steinhagen 2.560 Einwohner. Die Altersgruppe der 65-90 jährigen macht etwa 21 Prozent der Bevölkerung der Gemeinde Steinhagen aus. Für diese Altersgruppe ist es wichtig auch für die Zukunft eine gute Nahversorgung sicherzustellen.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage. Sie ist von allgemeinen Wohnbauflächen umschlossen. Nach Westen grenzt eine Waldfläche an. Die östliche Begrenzung stellt die Bundesstraße 194 dar.



5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dieses entspricht von der Art der Nutzung dem Charakter der umliegenden Wohngebiete.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung der Ortsteile der Gemeinde Steinhagen errichtet werden soll, sind nur Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen mit insgesamt bis zu 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Zulässig sind Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs mit dem Kernsortiment Lebensmittel. Ergänzend sind discounterübliche Sortimente zulässig wie: Getränke, Drogerieartikel, Blumen und Zeitschriften, Non-Food-Artikel.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass dieser Bebauungsplan die Einzelhandelssituation für die Gemeinde Steinhagen nicht negativ beeinflusst.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 fest, die für die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten bis zu einem Wert von maximal 0,80 überschritten werden darf. Es dürfen nur Gebäude mit einem Vollgeschoss errichtet werden. Damit für den Baukörper die Errichtung eines flach geneigten Satteldaches möglich ist, wird eine maximale Dachneigung von 30 Grad festgesetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am zukünftigen Standort des Verbrauchermarktes im nordwestlichen Teil des Plangebiets. Die Stellplätze sollen südlich und westlich der festgesetzten Baugrenze angeordnet werden.

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, d. h. Gebäude müssen mit einem seitlichen Abstand zur Grenze des Nachbargrundstückes gemäß Landesbauordnung M-V errichtet werden.

5.4 Stellplätze und Grundstückszufahrten

Der ruhende Verkehr ist auf dem Grundstück unterzubringen. Die Gemeinde Steinhagen hat keine eigene Stellplatzsatzung. Hinsichtlich des voraussichtlich zu erwartenden Stellplatzbedarfes wird daher Bezug auf die vor dem 1. September 2006 geltende LBauO M-V genommen. Danach ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz vorzusehen. Der im Plangebiet vorgesehene Einzel-



handelsmarkt wird max. 800 m² Verkaufsfläche haben. Somit ergibt sich hier ein Bedarf von 40 bis 80 Stellplätzen, die auf dem Grundstück unterzubringen sind. Die Gemeinde Steinhagen setzt im Textteil B fest, dass mindestens 60-70 Stellplätze zu schaffen sind, 5 davon als behindertengerechte Stellplätze.

Der Bebauungsplan lässt mit seinen Festsetzungen ausreichend Platz für die erforderlichen Stellplätze bzw. für eine flexible Anordnung dieser auf dem Grundstück. Der hierfür vorgesehene Bereich ist in der Planzeichnung als „Fläche für Stellplätze“ ausgewiesen. Nur hier und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig. Auf den übrigen Flächen ist die Errichtung von Stellplätzen damit nicht zugelassen.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über den Penniner Damm. Der Penniner Damm ist eine Gemeindestraße.

6. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Penniner Damm. Der Penniner Damm ist von der B 194 aus zu erreichen. Die Zufahrt wird über eine Ampelanlage geregelt.

Eine Verkehrszählung hat ergeben, dass das mit dem Verbrauchermarkt verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen von 12 Kfz/h bis maximal 71 Kfz/h zu keiner Beeinträchtigung des Verkehrsflusses im Kreuzungsbereich B 194 und Penniner Damm führt. Eine Änderung der Signalpläne der Ampelanlage ist nicht erforderlich. Durch den östlich der B 194 verlaufenden Fuß- und Radweg und durch die Querungsmöglichkeit an der Ampel ist die Erschließung für den Rad- und Fußgängerverkehr sichergestellt. Zu einer leichteren Querung des Knotenpunktes wird für Fußgänger am nördlichen Knotenpunktarm eine weitere signalgeregelt Furt eingerichtet.

Der ruhende Verkehr wird vollständig auf den Grundstücken untergebracht. Siehe hierzu auch Punkt 5.4 „Stellplätze und Grundstückszufahrten“.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und Regenentwässerung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung wird von der REWA GmbH Stralsund gewährleistet und erfolgt im Anschluss an das im Ort vorhandene Netz. Die Trinkwasserleitung liegt im östlichen Bereich des Plangebietes. Die Abwasserdruckleitung liegt im Gehwegbereich östlich der B 194. Die erforderlichen Hausanschlüsse sind für den geplanten Markt noch bis auf das Grundstück zu legen.



Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Bauflächen und der anstehenden Baugrundverhältnisse nicht auf dem Grundstück versickert werden. Es wird gesammelt und zentral in die nächste Vorflut abgeleitet. Hierfür steht der südlich des Plangebietes verlaufende Verbandsgraben 25/15-1 des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe / Küste“ zur Verfügung, über den auch schon die Entwässerung des Penniner Damms erfolgt. Bei der Erschließung des Grundstücks ist der verrohrte Teil des Grabens gemäß den zu erwartenden Verkehrslasten auszubauen. Zur Sicherung der Gewässerunterhaltung ist ein 7 m breiter Streifen jeweils beidseits des Rohrscheitels bzw. der Böschungsoberkante freizuhalten. Das Grundwasser steht in einer Tiefe von 0,75 m bis 1,25 m unterhalb der Geländeoberfläche an. Es fließt in nördliche Richtung ab.

Es existiert ein Feuerlöschvertrag zwischen der Gemeinde Steinhagen und der REWA vom 05.12.2005.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser soll aus dem zentralen Trinkwassernetz und einem Feuerlöschteich an der Feuerwehr mit einem Fassungsvermögen von ca. 300 m³ erfolgen. Damit ist für 2 Stunden die Bereitstellung von 24 m³ Löschwasser/h für die Erstbrandbekämpfung sichergestellt.

7.2 Energie

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist durch den Anschluss an die im westlichen Bereich des Plangebietes verlaufende Niederspannungsanlage möglich. Dafür ist es notwendig, rechtzeitig vor Baubeginn einen Antrag zum Anschluss an das Niederspannungsnetz zu stellen. Die Versorgung mit dem Energieträger Erdgas erfolgt durch die E.ON Hanse AG durch Anschluss an die vorhandene Niederdruckgasleitung. Die Leitung verläuft im Penniner Damm.

7.3 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes wird durch die Deutsche Telekom AG gewährleistet. Die für die Versorgung des weiteren Gebietes notwendigen Leitungen sind im öffentlichen Straßenraum des Penniner Damms bereits vorhanden. Die fernmeldetechnische Versorgung der Grundstücksfläche ist grundsätzlich möglich. Dazu ist es erforderlich, dass der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 6 Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Erschließungspläne der Deutschen Telekom AG angezeigt werden.



7.4 Sonstiges

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern. Eine ordnungsgemäße Zuwegung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge ist zu gewährleisten.

8. Immissionen

Die westlich, östlich, nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen als Wohnbauflächen ausgewiesen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher ein Gutachten zur Immissionssituation erstellt (Geräuschimmissionsprognose; Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik, G. Ehrke, vom 21.04.2010).

Im Ergebnis der Berechnung wurde festgestellt, dass eine LKW-Anlieferung in der Nacht nicht genehmigungsfähig ist. Die Immissionsrichtwerte würden zu dieser Zeit um bis zu 21 dB(A) überschritten.

Für die Anlieferung werden deshalb in den Tageszeiten (6 – 22 Uhr) 3 LKW für den Verbrauchermarkt und für den Backshop 2 Kleintransporter angenommen. Für den Backshop wird eine Öffnungszeit von 6-22 Uhr angenommen. Dadurch kommt es zu einer Anlieferung mit einem Kleintransporter nachts in der Zeit von 5-6 Uhr.

Die Immissionsberechnung aufgrund dieser Annahmen hat ergeben, dass die einzuhaltenen Richtwerte unterschritten werden.

Um die Einhaltung der Richtwerte sicherzustellen wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

Die Zufahrt zur Fläche des WA ist von 22.00-6.00 Uhr mit einer Schrankenanlage zu sperren.

Nordwestlich der Warenannahme und nordöstlich der Einkaufswagenstellfläche ist eine 3m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Sie hat folgende Anforderungen zu erfüllen:

Schalldämm-Maß: $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 30$ dB, nach ZTV-LSW-06

Schallabsorption: beidseitig $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 8$ dB, nach ZTV-LSW-06

Die Rückkühler des Verbrauchermarktes sind im Bereich der Endladerampe so hinter der Lärmschutzwand anzubringen, dass die Geräuschemissionen zu den nördlich gelegenen Immissionsorten abgeschirmt werden.

9. Waldabstand

Westlich des Plangebietes liegt eine Waldfläche. Zu der Waldfläche ist mit der Bebauung nach § 1 Waldabstandsverordnung M-V ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Waldabstand von 30 m einzuhalten. Die örtlichen Gegebenheiten gestalten sich aber so, dass durch die vorhandenen Bebauungen im Norden und Süden der Waldflächen dieser



Waldabstand unterschritten wird. Dieser örtlich geprägte Waldabstand beträgt bei der Wohnbebauung am Penniner Damm 11 m. Dieser geprägte Waldabstand ist Grundlage für die Festsetzung des Waldabstandes für die Bebauung im Plangebiet. Demnach wird die festgesetzte überbaubare Fläche im südwestlichen Bereich von der Waldabstandsfläche in einem kleinen Bereich überdeckt.

Es wird für diese Gebäudeteile festgesetzt, dass hier gemäß § 2 Absatz 6. Waldabstandsverordnung M-V nur Lagerräume zulässig sind, die nicht zu Wohnzwecken und nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

10. Kulturdenkmal

Auf dem Flurstück 316/15 befindet sich ein Gedenkstein, der in der Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern eingetragen ist. Für das geplante Vorhaben wird der Gedenkstein auf das südlich des Penniner Dammes gelegene Flurstück 218/2 umgesetzt.

11. Grünordnung

Die Fläche des Plangebietes war bisher eine Parkfläche mit einem Baumbestand. Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche müssen insgesamt 30 Laubbäume gefällt werden.

Ein Erhalt der Bäume ist nicht möglich, da der Boden großflächig versiegelt und verdichtet wird. Durch diese Baumaßnahmen würden die Bäume sehr stark in ihrer Vitalität beeinträchtigt. Zu den zu fällenden Bäumen gehören auch die Pappeln entlang der B 194. Vom Straßenbauamt Stralsund wird gefordert, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit die Bäume gefällt werden sollen. Die Kronen breiten sich sehr stark aus und ragen bereits in den Straßenraum hinein. Sie verstellen die Einsicht in den Kreuzungsbereich Penniner Damm/b194 und verdecken teilweise die Signalanlage. Zusätzlich besteht ständig eine Gefährdung durch herabfallendes Totholz. Von der Amtsverwaltung des Amtes Niepars wurde entsprechend der Baumschutzsatzung der Gemeinde Steinhagen ein Ausgleichserfordernis von 30 heimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 14-16 cm in 1m Stammhöhe ermittelt. Von diesen Bäumen werden 5 Bäume zur Parkplatzbegrünung im Geltungsbereich des Bebauungsplans gepflanzt. 25 Bäume werden im Ortsteil Steinhagen entlang des Bäckerweges gepflanzt. Der Pflanzstandort ist das westliche Bankett des Weges auf den Flurstücken 50 und 51, die direkt an die Wegeparzellen (Flurstück 49) grenzen. Die zu fällenden Linden werden durch Linden ersetzt. Die neuen Bäume haben eine Qualität von 3 x v Stammumfang 16-18 cm.

12. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.



13. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Steinhagen entstehen durch das Vorhaben Kosten für die Planung. Alle durch Planung, Gutachten, den erforderlichen Ausbau der Erschließungsanlagen sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehenden Kosten werden von Herrn Dr. Kai Hortien, Marienstrasse 7 in 18581 Putbus als Vorhabenträger finanziert.

14. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	5.085 m ²
Davon	
Allgemeines Wohngebiet	4.839 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	246 m ²

15. Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	21.10.2010
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	05.05.2010
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	25.05.-25.06.2010 26.07.-26.08.2010
Satzungsbeschluss	25.08.2010

16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

16.1 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen 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 können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer so-



wie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

16.2 Fundmunition

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Steinhagen, den

Eifler, Bürgermeister

