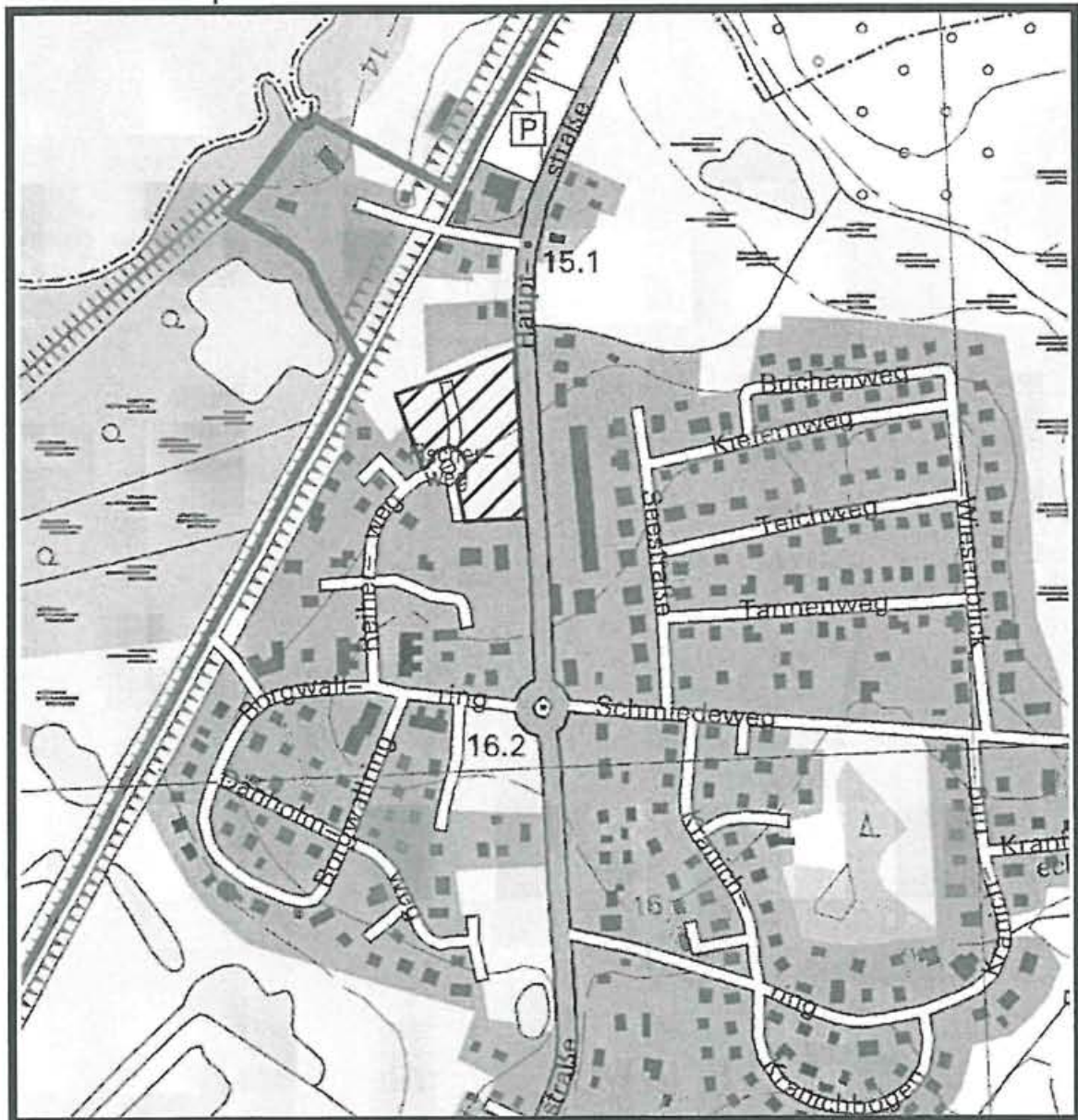




Gemeinde Steinhausen

Landkreis Vorpommern-Rügen
Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15

für einen Bereich im Nordosten des Wohngebietes „Borgwallsee II“ am Fischerweg in Negast, westlich der Bundesstraße 194, umfassend die Flurstücke 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 12/9, 12/42 und Teile des Flurstückes 12/40 (Fischerweg) der Flur 1, Gemarkung Negast

Steinhagen, März 2013



Dietmar Eifler
Dietmar Eifler
Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15

für einen Bereich im Nordosten des Wohngebietes „Am Borgwallsee II“ am Fischerweg in Negast, westlich der Bundesstraße 194, umfassend die Flurstücke 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 12/9, 12/42 und Teile des Flurstückes 12/40 (Fischerweg) der Flur 1, Gemarkung Negast

Inhalt:	Seite
I. Lage und Charakteristik des Plangebiets	3
II. Ziel und Zweck des Bebauungsplans	4
III. Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
IV. Grünordnerische Belange, Waldumwandlung	7
V. Planungsinhalte	11
VI. Immissionen	15
VII. Artenschutz	17
VIII. Flächenbilanz	25
IX. Auswirkungen der Planung	25
X. Maßnahmen zur Bodenordnung und Planrealisierung	26
XI. Hinweise zur Umsetzung der Planung	26

Verfasser

Bauleitplanung:



TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
AKMV 505-91-3-d
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart

E-Mail: wschulze@tuev-nord.de
TEL.: (0381) 7703 440
FAX: (0381) 7703 450
E-Mail: urueckwart@tuev-nord.de
TEL.: (0381) 7703 434

Verfasser

Potenzialanalyse Artenschutz und
Bewältigung der Waldumwandlung:

Gutachterbüro Martin Bauer
Theodor-Körner-Straße 21
23936 Grevesmühlen

TEL: (03881) 712482
E-MAIL: LANDPFLEGE-NWM-WISMAR@T-ONLINE.DE

I. Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortes Negast, innerhalb des Wohngebietes „Borgwallsee II“ am Fischerweg. Für die Entwicklung dieses Wohngebietes wurde seinerzeit der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 aufgestellt, der in seiner Fassung der 1. Änderung mit Ablauf des 26.11.1998 rechtswirksam geworden ist. Die Planung ist heute weitestgehend realisiert. Im VE-Plan sind die betroffenen Flurstücke als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar westlich an die Bundesstraße 194 und umfasst die Flurstücke 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 12/9, 12/42 und Teile des Flurstückes 12/40 (Fischerweg) der Flur 1, Gemarkung Negast.

Die betroffenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind unbebaut. Eine Überprüfung des dort zwischenzeitlich gewachsenen Baumbestandes hat ergeben, dass der Gehölzbestand auf den Flurstücken 12/6, 12/7, 12/8 und 12/9 durch das Forstamt Schuenhagen als Waldfläche gemäß § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) eingestuft wird.

Von Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V ist auszugehen, wenn auf einer Fläche von über 2.000 m² Waldbäume oder Waldsträucher stocken. Weiterhin muss eine Mindesthöhe von 1,5 m erreicht sein oder die Bestockung über 6 Jahre alt sein. Zudem muss ein Bestockungsgrad von > 0,5 (= 50 % der Vollbestockung), bei Neuwaldbildung über 20 Jahre ein Bestockungsgrad von 0,2 (= 20% der Vollbestockung), erreicht werden. Weiterhin ist eine mittlere Mindestbreite der Bestockung von 25 m erforderlich um dem gesetzlichen Waldstatus zu genügen. Bei der Messung der Mindestbreite ist vom Kronenaußenrand des Bestandes auszugehen. Die Art der Bestockung, deren Häufigkeit (Bestockungsgrad) und die Mindesthöhe der Bestockung sind unstrittig erfüllt.

Zur Ermittlung der Mindestbreite und der Flächengröße hat am 10.01.2012 ein Mitarbeiter des Forstamts die Breite der fraglichen Bestockung überprüft und dabei bei 6 Messungen eine mittlere Mindestbreite von über 25 m festgestellt (26,5 m; 30 m; 27 m; 21,5 m; 26,5 m; 24,5 m). Die zusammenhängende Fläche der Bestockung aus einer Luftbildmessung hat 2930 m² ergeben. Daraus ergibt sich, dass die Kriterien für Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V erfüllt sind und die sich aus dem LWaldG ergebenden Vorschriften zu beachten sind.

Im Bereich von rechtskräftigen städtebaulichen Satzungen und Bebauungsplänen einer Gemeinde, die unter Beteiligung der Forstbehörde zustande gekommen sind, besteht nach § 15 (1) die Möglichkeit ohne vorherige Genehmigung der Forstbehörde neu entstandenen Wald wieder zu entfernen, soweit seit Satzungsbeschluss weniger als 10 Jahre vergangen sind. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Auf dem Flurstück 12/42 sind die Kriterien an Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V nicht erfüllt (zu geringe Fläche, fehlende Mindestbreite). Eine Verbindung zu dem Wald östlich des Weges ist nicht gegeben, da es an ausreichendem Kronenschluss mangelt.

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bebauung auf Flurstück 12/42 würde sich aus § 20 LWaldG M-V ein Versagungsgrund ergeben. Entsprechend § 20 LWaldG M-V müssen bauliche Anlagen zu Wald einen Mindestabstand von 30 m einhalten. In der Waldabstandsverordnung des Landes M-V sind Ausnahmetatbestände von diesem Mindestabstand geregelt, die im vorliegenden Fall (Wohnbebauung) jedoch nicht einschlägig sind. Die Bebauung des Flurstücks 12/42 wäre daher forstrechtlich nicht genehmigungsfähig. Gleiches gilt für die Flurstücke 12/6 bis 12/9. Durch die Neuwaldbildung befinden sich auch die Gebäude auf den Flurstücken 12/18 und 12/1 bzw. 12/45 innerhalb des Waldabstands, so dass eine neuerliche Bebauung derzeit nicht möglich wäre, was aufgrund bestehenden Bestandsschutzes jedoch derzeit unerheblich ist.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans soll daher eine Waldumwandlung nach § 15 LWaldG M-V beantragt werden. Forstrechtlich wäre dies gemäß Aussage der Unteren Forstbehörde unter Auflagen genehmigungsfähig, wobei diese Aussage vorbehaltlich des Einvernehmens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Vorpommern-Rügen zu sehen ist. Als Ausgleich soll eine Ersatzaufforstung auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans stattfinden.

II. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Für die noch nicht bebauten Flächen im Nordosten des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 10 sind Änderungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen geplant. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nun vorgesehene Bebauung zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Steinhagen die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes. Gleichzeitig werden auch gestalterische Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften überprüft und ggf. geändert oder – wo sinnvoll – aufgegeben. Dieser Plan wird mit Erlangen der Rechtswirksamkeit für den betroffenen Bereich den alten Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzen.

Der Standort des Vorhabens in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 194 lässt erkennen, dass im Rahmen einer sachgerechten Abwägung und Betrachtung der Umweltbelange im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Ermittlung und Prüfung der Immissionssituation in Bezug auf Schall erforderlich wird.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, die voraussichtliche Größe der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² liegen wird und erhebliche Umweltauswirkungen sowie Beeinträchtigungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB derzeit nicht erkennbar sind, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden.

Zur Berücksichtigung eventueller artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Potenzialabschätzung für die Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien erforderlich.

Zur Bewältigung der Problematik, die sich aus dem zwischenzeitlich auf den Flächen entstandenen Wald ergibt, werden die Ausgrenzung der Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz, die Bearbeitung des Antrages auf Waldumwandlung und Abstimmungen mit dem Forstamt erforderlich. Eine Ersatzaufforstung soll auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, nördlich des Sportplatzes in Negast stattfinden.

III. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Planzeichenverordnung – PlanZV - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das Landesraumentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2005.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern RREP VP (Stand: August 2010) konkretisiert die Ziele der Raumordnung. Der Ort Negast erfüllt keine eigene zentralörtliche Funktion, befindet sich jedoch im Stadt-Umland-Raum von Stralsund. Gemeinden, die Stadt – Umland – Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt wechselseitig für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Gemeinden im Stadt – Umland – Raum, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie für die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen.

Gemäß RREP sind in den Stadt – Umland – Räumen Greifswald und Stralsund ausreichend Siedlungsflächenreserven vorhanden, um ggf. auch im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit der Gemeinden den Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen bis zum Jahr 2020 zu erfüllen. Die Ausweisung neuer Flächen zusätzlich zu den bauleitplanerisch gesicherten ist gemäß RREP VP in diesem Zeitraum in der Regel nicht erforderlich.

Damit befindet sich der Bebauungsplan in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung, denn die im Geltungsbereich liegenden Flächen sind bereits über den Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 10 der Gemeinde Steinhagen zu Beginn der 1990er Jahre bauleitplanerisch gesichert worden. Eine Ausweisung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau erfolgt mit der vorliegenden Planung nicht.

Negast liegt direkt an der Bundesstraße 194. Der parallel zur Bundesstraße verlaufende Radweg wird im RREP VP als regional bedeutsames Radroutennetz ausgewiesen.

Negast liegt weiterhin in einem Tourismusentwicklungsraum. Der nah gelegene Borgwallsee gehört zu einem Naturschutzgebiet und ist im RREP VP als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bisheriges und geplantes Verfahren:

Mit der BauGB-Novelle durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wurde zum 1. Januar 2007 in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein "beschleunigtes Verfahren" eingeführt. Mit dem § 13a

BauGB steht unter bestimmten Voraussetzungen ein Instrument der städtebaulichen Planung zur Verfügung, das rechtspolitisch das Ziel verfolgt, die Begünstigung einer Entwicklung des Gemeindegebiets "nach innen", zu befördern. Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt, dass insbesondere hinsichtlich des teilweise überschießenden Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine Begünstigung bewirkt.

Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist u.a. dass in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 15 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

- Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² überschreiten. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 2.596 m².
- Es werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Der Gemeinde Steinhagen sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde abgesehen. Stattdessen erhielt die Öffentlichkeit vor der öffentlichen Auslegung des Entwurfs am 23.10.2012 Gelegenheit, sich im Amt Niepars anhand eines Vorentwurfs über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich dazu zu äußern (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) erfolgte parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 30.11.2012 bis zum 07.01.2013 durchgeführt. Dies wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB holte die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Aufgrund der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Be-

lange während der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden Änderungen der Planung erforderlich. Diese bezogen sich auf den erforderlichen Immissionsschutz und damit im Zusammenhang stehende Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B). So wird der zuvor vorgesehene Lärmschirm entlang der Bundesstraße 194 zugunsten einer Kettenhausbebauung im Sinne einer geschlossenen Bauweise entfallen. Damit einhergehend wurde die Bauweise von zuvor „offen“ in „abweichend“ geändert, die Zahl der Vollgeschosse von bisher eins auf künftig zwei angehoben und die östliche Baugrenze im WA 2 in Richtung der B 194 verschoben.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde der geänderte Entwurf in der Zeit vom 18.02.2013 bis zum 05.03.2013 erneut öffentlich ausgelegt. Die Dauer der Auslegung wurde dabei auf die Dauer von 2 Wochen verkürzt. Parallel dazu wurden die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut um Stellungnahme gebeten. Dabei konnten die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden.

- Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen, stellt den betroffenen Bereich als Wohnbauflächen dar. Somit wird dem Entwicklungsgebot entsprochen.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen werden beachtet.

IV. Grünordnerische Belange, Waldumwandlung

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe zu erwarten bzw. gelten sie gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auch wenn die Eingriffsregelung nicht zum Tragen kommt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), sollen die naturschutzrechtlichen Aspekte angemessen Berücksichtigung finden.

Wie in Kapitel I. erläutert, ergibt sich der Bedarf zur Kompensation von Waldflächen, die sich auf den künftigen Bauflächen entwickelt haben.

Auf Grundlage der Ermittlung des Kompensationsbedarfes (Gutachterbüro Martin Bauer, Stand 17.10.2012) ist eine Fläche von ca. 5.860 m² als Wald zu entwickeln und nachhaltig zu sichern. Als Standort für die Ersatzpflanzung ist ein Teil des Flurstücks 63/17 der Gemarkung Negast, Flur 1 vorgesehen.

1. Aufgabenstellung

Seit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10 für das Wohngebiet „Borgwallsee II“ in Negast und der nachfolgenden Erschließung durch Straßen und Leitungen wurden einige Baufelder nicht bebaut. Entsprechend entwickelten sich in den letzten 10 Jahren auf diesen Flächen Vorwälder aus Salweiden (*Salix caprea*), Moorbirken (*Betula pubescens*), Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) und anderen Pioniergehölzen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 werden diese Grundstücke erneut überplant, um eine andere, als die bisherige Nutzung gemäß Bebauungsplan zu ermöglichen. Es handelt sich um die Flurstücke 12/6, 12/7, 12/8, 12/9, 12/40 und 12/42 (Gemarkung Negast, Flur 1).

Der Gehölzbestand auf den Flurstücken 12/6, 12/7, 12/8 und 12/9 wurde durch das Forstamt Schuenhagen als Waldfläche gemäß § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) eingestuft. Beim Flurstück 12/40 handelt es sich um eine Verkehrsfläche, die überwiegend versiegelt ist. Beim Flurstück 12/42 handelt es sich um eine mit einzelnen Salweiden (*Salix caprea*) bestandene Brachfläche. Diese Fläche ist nicht als Waldfläche gemäß § 2 Landeswaldgesetz einzustufen, da die Flächengröße zu gering

ist und eine Verbindung zu weiteren Waldflächen nicht gegeben ist, da ein befestigter Weg östlich angrenzt und somit ein Kronenschluss zu den angrenzenden Flächen nicht besteht.

Bei den Flächen, die als Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) einzustufen sind, ergibt sich das Erfordernis, eine Waldumwandlung gemäß § 15 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) zu beantragen.

Zur Ermittlung des Umfanges der als Ersatzmaßnahme erforderlichen Aufforstung bzw. der Maßnahmen, die zur Waldentwicklung führen, ist eine Ausgrenzung der beanspruchten Waldflächen und eine Ermittlung des Kompensationsumfanges erforderlich. Weiterhin sind entsprechende Ersatzstandorte für die Waldentwicklung festzulegen.

2. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Innerhalb des Plangeltungsbereiches liegt nach eigener Erfassung und den Bewertungen des Forstamtes Schuenhagen eine Waldfläche gemäß § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) in der Größe von etwa 2.930 m². es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 12/6, 12/7, 12/8, 12/9, 12/40 und 12/42 (Gemarkung Negast, Flur 1). Gemäß § 15 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) ergibt sich für diese Fläche eine Notwendigkeit, einen Antrag auf Waldumwandlung bei der Forstbehörde zu stellen.

Mit der Forstbehörde (Forstamt Schuenhagen) wurden bereits Abstimmungen bezüglich der Bewertung des vorhandenen Gehölzbestandes bzw. zum Umfang des notwendigen Ersatzes geführt. Beim Gehölzbestand handelt es sich nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß NatSchAG M-V. Dies hat eine Begutachtung durch den Gutachter Martin Bauer vor Ort ergeben. Der Gehölzbestand liegt innerhalb der Ortslage. Es grenzen allseitig bebaute Siedlung bzw. Verkehrsflächen an. Entsprechend handelt es sich nicht um ein Gehölz, welches dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG MV entspricht. Dieser Bewertung ist die Untere Naturschutzbehörde (Herr Heckmann) gefolgt. Somit ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf, der aus dem gesetzlichen Biotopschutz herzuleiten ist.

Entsprechend ist die Waldumwandlung (vollständige Entfernung der Waldgehölze) durch die Schaffung eines neuen Waldstandortes durch Aufforstung bzw. Schaffung einer Waldentwicklungsfläche mit Initialpflanzung zu kompensieren. Der vorhandene Gehölzbestand ist im Verhältnis von 1:2 an geeigneter Stelle auszugleichen. Das heißt, dass auf einem verfügbaren Grundstück eine Waldentwicklung mit einer Gesamtfläche von 5.860 m² erfolgen muss.



Abbildung 1: Waldfläche gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) innerhalb des Plangeltungsbereiches

3. Kompensationsmaßnahmen

Auf Grundlage der Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist eine Fläche von 5.860 m² als Wald zu entwickeln und nachhaltig zu sichern. Als Standort für die Ersatzpflanzung ist ein Teil des Flurstückes 63/17 (Gemarkung Negast, Flur 1) vorgesehen. Es handelt sich bei der Ersatzfläche um Acker, Grünland auf Anmoor und flachgründigem Niedermoor. Die Grünlandflächen sind artenarm und werden intensiv genutzt. Der Standort ist mit der unteren Naturschutzbehörde (Herrn Heckmann) einvernehmlich abgestimmt. Das Flurstück, auf dem Teilflächen zur Umsetzung der forstrechtlichen Kompensationserfordernisse vorgesehen sind, befindet sich im Eigentum der Gemeinde Steinhagen und steht für die Maßnahmen zur Verfügung.

Gemäß den Abstimmungen mit der Forstbehörde ist eine Waldentwicklung durch Sukzession zielführend. Dazu ist die Waldentwicklungsfläche wildsicher einzuzäunen. Zur Unterstützung der Waldentwicklung und im Vorgriff auf die artenschutzrechtlichen Erfordernisse im Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden als Initialbepflanzung 50 Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*), 50 Moorbirken (*Betula pubescens*), 50 Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und 10 Wild-Birnen (*Pyrus pyraster*) auf der Fläche gepflanzt. Weiterhin werden jeweils 50 Sträucher Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*) gepflanzt. Insgesamt wird auf dem o.g. Flurstück mittelfristig ein naturnaher Wald entwickelt.



Abbildung 2: Lage der Ersatzmaßnahme (Flurstücke 63/17)

V. Planungsinhalte

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung – und in Übereinstimmung mit der im bisher geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 festgesetzten und im Flächennutzungsplan dargestellten Art der baulichen Nutzung – werden die Bauflächen als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Ziel ist in erster Linie die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern.

Daher sind folgende Nutzungen in den Baugebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, da sie dem angestrebten Charakter des Wohngebietes widersprechen und sich aufgrund des durch sie hervorgerufenen Verkehrsaufkommens störend auf die Wohnnutzung auswirken können.

Gemäß § 13 BauNVO sind in Baugebieten, auch in allgemeinen Wohngebieten, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40, d. h. die Grundstücke dürfen zu maximal 40 % überbaut werden. Damit wird das Gemäß § 17 BauNVO höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung bewusst voll ausgeschöpft, um eine möglichst optimale Nutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Mit einer GRZ von 0,40 fügt sich das Vorhaben auch in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da auf den angrenzenden, bereits bebauten Grundstücken die gleiche Versiegelung möglich bzw. realisiert worden ist. Auch der alte VEP Nr. 10 sah für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen eine GRZ von 0,40 vor. Insofern erfolgt keine zusätzliche Versiegelung.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Innerhalb des WA 1 wird in Orientierung an der bereits realisierten Bebauung im sonstigen Wohngebiet „Borgwallsee II“ eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 war für die innerhalb des allgemeinen Wohngebiete WA 2 liegenden Grundstücke eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen möglich. Damit wurde der Lage der Grundstücke unmittelbar an der Bundesstraße 194 Rechnung getragen. Die geplanten Gebäude sollten eine abschirmende Wirkung hinsichtlich der durch die Straße verursachten Schallimmissionen erzielen.

Dieses Ziel wird beibehalten. Daher wird die Obergrenze für die Höhe baulicher Anlagen im WA 2 auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt die offene Bauweise. Bei der Bebauung der Grundstücke ist für Hauptgebäude ein seitlicher Grenzabstand gemäß Landesbauordnung M-V zu berücksichtigen. Die möglichen Hausformen sind Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen. Da Hausgruppen nicht dem Charakter der näheren Umgebung entsprechen, ist nur die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern im WA 1 beabsichtigt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist aus Gründen des Immissionsschutzes die offene Bauweise nicht möglich. Zum Schutz der Grundstücksfreiflächen im westlichen Bereich der Bauflächen des WA 2 wird daher die geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese kann z. B. in Form von Reihenhäusern realisiert werden.

Alternativ ist im WA 2 die Errichtung der Gebäude in der sogenannten Kettenbauweise zulässig. Dabei sind einzelne ein- oder zweigeschossige Gebäude zulässig, die jeweils durch eingeschossige Zwischenbauten, wie Garagen, Carports oder vergleichbare Nebengebäude verbunden werden. Im Ergebnis soll auch hier – im Erdgeschoss - eine gegenüber der östlich angrenzenden Bundesstraße B 194 geschlossen erscheinende Bebauung entstehen.



Abb. Beispiel für Bebauung in Kettenbauweise

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden. Ausgenommen hiervon ist die östliche Baugrenze im Baugebiet WA 1.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und andere bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung M-V in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen für dieses Wohngebiet einen gestalterischen Rahmen vorgeben, der mit individuellen Vorstellungen gefüllt werden kann. Sie gewährleisten die städtebauliche Qualität des Wohngebietes, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der einzelnen Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem städtischen Charakter und einem eigenständigen charakteristischen Siedlungsbild in zeitgemäßer architektonischer Gestaltung, in dem vorwiegend Einfamilienhäuser entstehen sollen. Zudem wird die angrenzende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich das geplante Wohngebiet harmonisch in die Umgebung einfügt.

In den Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf Basis des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V aufgenommen:

Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen keine Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen verwendet werden. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind auf den Dächern zulässig.

Diese Festsetzung soll die teilweise angebotenen, aber im norddeutschen Raum untypischen Farbgebungen verhindern. Mit den überlieferten roten, braunen und auch grauen bis schwarzen Farbtönen der Dachdeckungsmaterialien steht ein ausreichender vorgeprägter Gestaltungsrahmen zur Verfügung. Die Festsetzung zielt nicht auf das Verbot von Dachaufbauten zur Nutzung regenerativer Energien wie Kollektoren oder Solaranlagen ab. Diese Dachaufbauten bleiben zulässig.

Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen und gegen Einblicke abzuschirmen. Hiermit soll verhindert werden, dass Abfallbehälter oder Lagerplätze das Erscheinungsbild des Wohngebiets bestimmen.

Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an den zu öffentlichen Flächen orientierten Grundstücksgrenzen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gehweg nicht überschreiten. Satz 1 gilt nicht für die zur Bundesstraße 194 orientierten Grundstücksgrenzen an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Damit wird erreicht, dass die Bebauung vom öffentlichen Raum aus einsehbar bleibt.

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 4.1 bis 4.4 dieser Satzung zuwiderhandelt. Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 250.000 Euro belegt werden.

Verkehrsflächen, Erschließung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind über den vorhandenen Fischerweg vollständig erschlossen. Eine direkte Anbindung an die Bundesstraße 194 erfolgt nicht. Hier ist die vorhandene Zufahrt zum Wohngebiet am südlich gelegenen Kreisverkehr an der B 194 zu nutzen.

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser, Energie, Telekommunikation sowie die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgen im Anschluss an das im Wohngebiet „Borgwallsee II“ vorhandene Netz.

Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit **Elektroenergie** kann durch die E.ON edis AG gewährleistet werden. Bereits im Jahr 1996 wurde die elektrotechnische Erschließung dazu realisiert. Entsprechend den damaligen Planungen liegen die Hausanschlusskabel bereits an den jeweiligen Grundstücksgrenzen.

Im Plangebiet befinden sich auch Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der E.ON Hanse AG. Bei Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist zu beachten.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der E.ON Hanse AG. Zum Schutz von Hoch- und Niederdruckgasleitungen, der mit der HDL mitverlegten Informations-/Steuerkabel sowie der Hausanschlüsse in der Rechtsträgerschaft der E.ON Hanse AG sind folgende Hinweise zu beachten:

Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material, außer im

direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigungen zu sichern. Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich nicht ändern.

Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen /Änderungen/Sicherungen bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hauanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleisten sein.

Im Planbereich befinden sich **Telekommunikationsanlagen** der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte einer Umverlegung dieser Anlagen erforderlich werden, ist der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH mindestens 3 Monate vor Baubeginn ein Auftrag zu erteilen, um eine Planung oder Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Weiterhin befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG im Plangebiet. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird zur Realisierung des Bebauungsplans keine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom erforderlich. Die Erschließung erfolgte bereits im Rahmen der Gesamterschließung des Wohngebiets „Am Borgwallsee II“. Für die Anbindung der einzelnen Grundstücke ist mit den jeweiligen Bauherren eine Einzelbaumaßnahme zu vereinbaren. Dazu ist es erforderlich, dass der Beginn und Ablauf der Erschließung des Grundstücks der Deutschen Telekom Technik GmbH / Bauherrenberatung so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Ableitung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers soll - auch aufgrund der Lage des Plangebiets in der Trinkwasserschutzzone III – grundsätzlich durch Versickerung erfolgen. Wo eine Versickerung aus geologischen Gründen nicht oder nicht in ausreichendem Maß möglich ist, soll die Entwässerung der Grundstücke durch die Profilierung des Grabens im nördlichen Bereich des Gebietes unterstützt werden. Dieser Graben hat Anschluss an den Röhrengaben. Die Unterhaltung des Grabens wird von der Gemeinde Steinhagen mit dem Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ und der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Das verschmutzte Regenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird gesammelt, aus der Trinkwasserschutzzone III herausgeleitet und in den Röhrengaben eingeleitet.

Die **Abfallentsorgung** geschieht entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen. Nördlich und südlich der Wendemöglichkeit am Fischerweg werden die Grundstücke über Stichwege erschlossen. Diese vorhandenen Verkehrsflächen sind für das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen geeignet. Hieraus ergibt sich, dass entsprechend § 12 Abs. 2 der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis die Abfallbehälter, -säcke und ggf. Sperrmüll zur Leerung bzw. Abholung an der vorhandenen Wendeschleife des Fischerweges bereitzustellen sind.

Hinsichtlich des vorbeugenden Brand- und Katastrophenschutzes ist die Bereitstellung einer **Löschwassermenge** von 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. im Löschbereich über einen Zeitraum von 2 Stunden und im Umkreis von 300 m erforderlich. Zwischen der Gemeinde Steinhagen

und der REWA GmbH wurde eine Vereinbarung über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem der REWA GmbH geschlossen (Stand 04.12.2005). Gemäß Auskunft der REWA GmbH vom 26.02.2013 befinden sich im Umkreis von 300 m um das Plangebiet die Feuerlöschhydranten UFH DN 80 mit den Bezeichnungen STEIN-0001, STEIN-0002, STEIN-0014 und STEIN-0006. Die Entnahmemengen liegen bei 1,5 bar bei etwa 40 m³/h und bei 0,3 bar bei maximal mehr als 48 m³/h. Damit sind die genannten Anforderungen erfüllt.

VI. Immissionen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu zählt auch der Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße 194. Diese Straße hat seit Bestehen der Autobahn A 20 und des Rügenzubringers zwar an Bedeutung verloren, das Verkehrsaufkommen ist jedoch immer noch hoch. Die für das Prognosejahr 2025 prognostizierte Verkehrsmenge auf der B194 beträgt: $DTV_{2025} = 11.334$ Kfz/d mit einem SV-Anteil tags = 3,8 % und einem SV-Anteil nachts = 3,8 %.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit in diesem Bereich der B 194 liegt derzeit bei 50 km/h. Die von der Gemeinde Steinhagen für die Zukunft angestrebte Reduzierung der Geschwindigkeit auf möglicherweise 30 km/h wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens und der zugehörigen Schallprognose nicht berücksichtigt. Sollte eine derartige Regelung zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass sich die schalltechnischen Verhältnisse zugunsten der Betroffenen verbessern.

Das Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke aus Stralsund hat eine Geräuschimmissionsprognose erstellt (Stand: 04.01.2013). Dabei wird für die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen von einer geschlossenen Bebauung mit einer Tiefe von mindestens 6 m und einer Höhe von mindestens 2,80 m über Gelände angesetzt. Gemäß Festsetzungen ist eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen möglich. Die Bebauung kann bei Ausnutzung der 2-Geschossigkeit höher als 2,80 m über Gelände werden. Mit der für die Geräuschimmissionsprognose angesetzten Mindesthöhe von 2,80 m über Gelände wurde im Ergebnis von Iterationsrechnungen die Höhe ermittelt, bei der sich auf den Freiflächen im Schallschatten der Bebauung angemessene schalltechnische Verhältnisse ergeben. Bei höherer Bebauung werden die Verhältnisse günstiger.

Die Höhe wurde im Berechnungsmodell auf das Gelände am Ort der Bebauung bezogen. Da sich die Geländehöhen ändern können, ist als fester Bezugspunkt die westliche Fahrbahnkante der B 194 günstiger. Diese liegt im Bereich der östlichen Baugrenze 1,0 m bis 1,5 m über dem gegenwärtigen Gelände im Plangebiet. Die Mindesthöhe der Bebauung wird daher im Bebauungsplan mit 1,80 m über der Oberkante der westlichen Fahrbahnkante der Bundesstraße 194 festgesetzt.

Die Bebauung kann entweder aus durchgehend eingeschossigen Gebäuden, aus durchgehend zweigeschossigen Gebäuden oder aus einer Mischform bestehen. So sind auch einzelne zweigeschossige Einfamilienhäuser möglich, die jeweils durch eingeschossige Zwischenbauten, wie Garagen, Carports oder andere Nebengebäude verbunden werden.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Gebäude mindestens folgende Eigenschaften aufweisen müssen:

- Mindesttiefe: 6m

- Mindesthöhe: 1,80 m über der westlichen Fahrbahnkante der Bundesstraße 194
- Schalldämm-Maß: $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 30$ dB, nach ZTV-LSW-06
- Schallabsorption: beidseitig $\Delta_{L\alpha,R,Str.} < 4$ dB, nicht absorbierend nach ZTV-LSW-06.

Erhöhungen des Schalldämm-Maßes und der Schallabsorption sind zulässig.

Zusammenfassend wird in der Geräuschimmissionsprognose folgendes festgestellt: Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden an den straßennahen Fassaden (im Osten, Norden und Süden) der Bebauung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, für allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten. Daher ist ein geeigneter baulicher Schallschutz vorzusehen.

An der straßenabgewandten Fassade (im Westen) innerhalb des WA 2 werden die Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum unterschritten. Hier sollten daher vorzugsweise die schutzbedürftigen Räume angeordnet werden.

Auf den Grundstücksfreiflächen im WA 2 wird der Orientierungswert tags auf dem überwiegenden Teil der Flächen unterschritten. Lediglich im jeweils nördlichsten und südlichsten Teil des WA 2 treten auf Teilflächen Beurteilungspegel über 55 dB(A) auf. Diese Überschreitungen (1,6 dB(A) und 2,8 dB(A)) können aus gutachtlicher Sicht als geringfügig angesehen werden, zumal sie nur kleinere Teilflächen betreffen. Weitere Lärminderungsmaßnahmen zur Beseitigung dieser Überschreitungen sind nicht erforderlich. Für die betroffenen Grundstückseigentümer bedeutet dies, dass im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein störungsfreier Aufenthalt auf den Grundstücksfreiflächen gesichert ist.

Im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) werden die schalltechnischen Orientierungswerte im WA 2 geringfügig überschritten. Da aber die Grundstücksfreiflächen in diesem Zeitraum in der Regel nicht genutzt werden, ergibt sich aus dieser geringfügigen Überschreitung kein Konflikt.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 ergeben sich aus schalltechnischer Sicht keine Einschränkungen.

Beurteilung:

Die straßennahe östliche Fassade der Bebauung liegt sowohl im Erdgeschoss als auch im 1. OG im Lärmpegelbereich (LPB) IV nach der DIN 4109. Die nördliche und südliche Fassade liegen in den Lärmpegelbereichen IV und II. Für den Bebauungsplan werden beide Fassaden in den höheren Lärmpegelbereich eingestuft.

Die straßenabgewandte westliche Fassade liegt im Lärmpegelbereich I oder II. In beiden Lärmpegelbereichen bestehen die geringsten Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile (30 dB). Daher ist eine Festsetzung dieser beiden LPB im Bebauungsplan entbehrlich.

Für den Fall der unterschiedlich hohen Bebauung im WA 2 (z. B: 2-geschossige Wohnhäuser und 1-geschossige Zwischenbauten) liegen auch die nördlichen und südlichen Fassadenteile der jeweils höheren Gebäudeteile im Lärmpegelbereich IV:

Die überbaubaren Grundstücksflächen im WA 1 liegen in den Lärmpegelbereichen I und II. Hier sind keine besonderen baulichen Anforderungen zu beachten.

Zur Gewährleistungen des erforderlichen Schallimmissionsschutzes werden in den Bebauungsplan folgende Festsetzungen aufgenommen:

„3.1 Zum Schutz der Grundstücke vor dem Verkehrslärm der B194 ist im östlichen Bereich des Baufeldes im allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine geschlossene Bebauung mit folgenden Eigenschaften zu realisieren:

- Mindesttiefe (Gebäudeabmessung in West-Ost-Richtung): 6 Meter
- Mindesthöhe: 1,8 Meter über der westlichen Fahrbahnkante der B194
- Schalldämm-Maß: $\Delta_{L_{A,R,Str}} \geq 30$ dB, nach ZTV-LSW-06
- Schallabsorption: beidseitig $\Delta_{L_{A,R,Str}} < 4$ dB, nicht absorbierend nach ZTV-LSW-06.

Erhöhungen des Schalldämm-Maßes und der Schallabsorption sind zulässig.

3.2 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärm- pegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärm- pegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	35	30	-
II	56 - 60	35	30	30
IV	66 - 70	45	40	35

3.3 Schlafräume und Kinderzimmer sowie Balkone, Terrassen und Loggien sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 auf den lärmabgewandten (westlichen) Gebäudeseiten anzuordnen. Wenn Schlafräume oder Kinderzimmer an den lärmzugewandten (östlichen, nördlichen und südlichen) Gebäudeseiten angeordnet werden, sind sie mit einer schalldämmenden, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen.

3.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 3.2 und 3.3 abgewichen werden.“

VII. Artenschutz

Ein Bebauungsplan verliert seine Planrechtfertigung, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben. Daher muss die Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre Bauleitplanung mit einbeziehen. Spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanes ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen.

Seit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 10 für das Wohngebiet „Am Borgwallsee II“ und der nachfolgenden Erschließung durch Straßen und Leitungen wurden einige Baufelder nicht bebaut. Entsprechend entwickelten sich in den letzten 10 Jahren auf diesen Flächen Vorwälder aus Salweiden (*Salix caprea*), Moorbirken (*Betula pubescens*), Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) und anderen Pioniergehölzen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 werden diese Grundstücke erneut überplant. Es handelt sich um die Flurstücke 12/6, 12/7, 12/8, 12/9, 12/40 und 12/42 (Gemarkung Negast, Flur 1).

Diese Planung bzw. deren Umsetzung hat unter Umständen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tierarten. Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien innerhalb des Vorhabengebietes bzw. in den unmittelbar angrenzenden planungsrelevanten Bereichen.

Das Gutachterbüro Martin Bauer hat zum vorliegenden Bebauungsplan einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf Grundlage einer Potenzialabschätzung erstellt (Stand: 30.09.2012). Dabei wurde geprüft, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf besonders geschützte sowie andere Tier- und Pflanzenarten (Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. Arten der FFH-Richtlinie) hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs. 1 Nr. 1 - 4 ist folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch folgendes vermerkt (Abs. 5):

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nachfolgende Arten sind zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden. Welche Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt bzw. streng geschützt sind, bestimmen § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG.

Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

1. Brutvögel:

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine aktuelle Erfassung der Brutvögel im Jahr 2012. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA). Das SPA „Nordvorpommersche Waldlandschaft“ (DE 1743-401) beginnt etwa in 150 m Entfernung vom Vorhabengebiet. Aufgrund der fehlenden Bedeutung für die Zielarten und der extremen Vorbelastung des Gebietes ist eine Betroffenheit der Zielarten im Vorfeld auszuschließen sowohl durch das Vorhaben als auch durch die Umsetzung des Waldausgleiches auszuschließen. Auf eine SPA/FFH-Vorprüfung kann entsprechend verzichtet werden.

Bei der Auswahl der Erfassungsmethodik wurde der Grundsatz der Deutschen Ornithologischen Gesellschaft (1995) berücksichtigt, den Beobachtungsaufwand auf die Vogelarten zu legen, deren Vorkommen oder Fehlen ein Maximum an Informationen über den Zustand der Landschaft liefert. Hierfür sind die Brutvogelarten der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland (SÜDBECK ET AL. 2009) bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern (EICHSTÄDT ET AL. 2003) gut geeignet. Im Gutachten des Büros Martin Bauer vom 30.09.2012 werden die in diesen Roten Listen aufgeführten Vogelarten einschließlich der Arten als „Wertarten“ betrachtet, die in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind. Bei allen diesen Arten handelt es sich um solche, die einer Gefährdung unterliegen, bzw. für deren Erhaltung eine Verpflichtung besteht.

Entsprechend ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber anderen Arten bzw. ihrer Gefährdung sind diese Arten bestens dazu geeignet, den Zustand der Landschaft bezüglich ihrer Vorbelastungen einzuschätzen. Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt dreimal in den Monaten April bis Juli 2012 begangen. Es wurden alle revieranzeigenden bzw. jungführenden Vögel registriert. Es erfolgten auch Begehungen in den frühen Morgenstunden bzw. in den Abendstunden (für die Kartierung der Abend-sänger und dämmerungsaktiver Arten). Die Beobachtungsergebnisse werden in Form einer Tabelle mit der Einstufung der Gefährdung nach den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland (SÜDBECK ET AL. 2009) und des Landes Mecklenburg-Vorpommern EICHSTÄDT ET AL. 2003) im gesamten Untersuchungsgebiet zusammengefasst.

Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2012 insgesamt 8 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein charakteristisches Artenspektrum der Brutvögel der Brachflächen im Kontakt zu Siedlungsflächen. Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Es ist aufgrund der Siedlungsnähe, der geringen Flächengröße und der Nähe zur vielbefahrenen B 194 nur ein Basalartenspektrum des Siedlungsgebietes ausgebildet. Die Revierzentren der festgestellten Arten liegen teilweise außerhalb des Vorhabensgebietes. Infolge der Siedlungsnähe und der Nähe zur B 194 bestehen ein hoher Prädatorendruck und ein hohes Mortalitätsrisiko. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. Von allen in der Tabelle aufgeführten Arten erfolgten Nachweise an mindestens zwei Begehungsdaten, bei denen Verhalten festgestellt wurde, das auf Revierbindung schließen lässt (Gesang, Brutfleck, Jungtiere, Füttern). In der folgenden Tabelle werden alle 8 im UG festgestellten Brutvogelarten dargestellt.

lfd. Nr.	Deutscher Artname	wissenschaftlicher Artname	VogelSchR	BArtSchV	RL M-V (2003)	RL D (2009)
1	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg		
2	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	X	Bg		
3	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg		
4	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg		
5	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg		
6	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochrurus</i>	X	Bg		
7	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg		
8	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg		

Tabelle 1: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (EICHSTÄDT ET AL. 2003) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

3 Gefährdet

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL)

X Art gemäß Artikel 1

I Art gemäß Anhang I

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel:

Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Es ist aufgrund der Siedlungsnähe, der geringen Flächengröße und der Nähe zur viel befahrenen Bundesstraße B 194 nur ein Basalartenspektrum des Siedlungsbereiches ausgebildet. Die Revierzentren der festgestellten Arten liegen teilweise außerhalb des Vorhabengebietes. Infolge der Siedlungsnähe und der Nähe zur B 194 bestehen ein hoher Prädatorendruck und ein hohes Mortalitätsrisiko. Die Habitatfunktion für die festgestellten Arten wird im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt.

2. Reptilien:

Zielstellung der artenschutzrechtlichen Untersuchung war es, einen Nachweis der Zauneidechse zu erbringen bzw. ihr Vorkommen als artenschutzrechtlich relevante Art auszuschließen.

Es erfolgte im Zeitraum April bis Ende Juli 2012 eine Erfassung der Artengruppe der Reptilien mittels 3-maliger Begehung bzw. der Kontrolle natürlicher Versteckmöglichkeiten in den frühen Morgen- bzw. Abendstunden. Es wurden alle Arten qualitativ erfasst.

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH RL
Waldeidechse	<i>Lacerta vivipara</i>	Bg	3		
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	Bg	3	V	

Tabelle 2: Gesamtartenliste der festgestellten Reptilien

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 3 Gefährdet
V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

IV Art gemäß Anhang IV

V Art gemäß Anhang V

Waldeidechse (*Lacerta vivipara* JAQUIN, 1787)

Die Waldeidechse bevorzugt deckungsreiche Habitate mit Bereichen starker Sonneneinstrahlung und mäßig feuchtem Untergrund. Sie ernährt sich hauptsächlich von Insekten und Spinnen. Dabei bevorzugt sie im Gegensatz zur Zauneidechse (*Lacerta agilis*) die Nähe des Wassers, und flüchtet bei Gefahr gelegentlich auch dort hin. Die Aktivität beginnt, je nach Witterung, im April und endet im Oktober. Die Winterruhe wird in Steinhaufen und Baumstubben verbracht. Die Waldeidechse ist lebend gebärend und benötigt daher keinen besonderen Eiablageplatz.

Nachweise im Untersuchungsgebiet

Die Waldeidechse konnte nur einmal im Gelände am Rand des UG (Radweg) beobachtet werden. Aufgrund der Tatsache, dass die Art lebend gebärend ist, kann sie bei Flächeninanspruchnahme schneller Ausweichen als die Zauneidechse. Das Vorhabengebiet besitzt eine untergeordnete Bedeutung als Habitatbestandteil für die Waldeidechse. Es ist nicht von einer relevanten Betroffenheit der Art durch das Vorhaben auszugehen.

Ringelnatter (*Natrix natrix* LINNAEUS, 1758)

Die Ringelnatter ist eine tagaktive Schlange, die sich hauptsächlich von Amphibien und deren Entwicklungsstufen, Fischen und gelegentlich von Kleinsäugetern ernährt. Voraussetzung dafür ist eine relativ stabile Amphibienpopulation bzw. ein Bestand an Jungfischen. Sie besiedelt hauptsächlich Uferbereiche und feuchte Grünländer. Um ihren hohen Wärmebedarf zu decken, benötigt sie sonnenexponierte offene Stellen. Weiterhin benötigen die Ringelnattern ausreichend Unterschlupf- und Überwinterungsmöglichkeiten bzw. Schilfhaufen oder ähnliches zur Eiablage. Die Aktivität beginnt je nach Witterung Ende März bzw. Anfang April und endet Ende September bzw. Anfang Oktober mit dem Beziehen des frostfreien Winterquartiers. Die Eiablage erfolgt im Juli ins feuchte Erdreich und in faulendes Pflanzenmaterial (wie Schilf o. ä.). Die Art hat einen relativ großen Aktivitätsbereich.

Nachweise im Untersuchungsgebiet

Die Ringelnatter konnte im Gelände mehrfach beobachtet werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Ringelnatter im Untersuchungsgebiet reproduziert. Es ist nicht von einer relevanten Betroffenheit der Art durch das Vorhaben auszugehen.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien:

Das Vorhabengebiet besitzt eine nachgeordnete nicht maßgebliche Habitatfunktion für die festgestellten Arten. Die Zauneidechse konnte im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

3. Amphibien:

Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich keine potenziellen Laichgewässer für Amphibien. Nordwestlich des Vorhabengebietes liegt in etwa 100 Metern Entfernung der Verlandungsbereich des Borgwallsees. Entsprechend besteht potenziell eine Bedeutung des Untersuchungsgebietes als Migrationskorridor bzw. Winterquartier für Arten, die im Verlandungsbereich des Borgwallsees ihre Reproduktionshabitate haben.

Zielstellung war es insbesondere die Bedeutung des Vorhabengebietes als Migrationskorridor bzw. Winterquartier zu untersuchen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Es erfolgte eine aktuelle Untersuchung dieser Artengruppe zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Erheblichkeit des Vorhabens.

Zur Erfassung der Habitatfunktion insbesondere der Wanderungsbewegungen der Amphibien wurde das Untersuchungsgebiet von April bis Juli insgesamt dreimal begangen. Die Begehung im Mai erfolgte auch in den Abendstunden, ansonsten nur am Tage. Weiterhin erfolgten Datenerhebungen im Rahmen der Untersuchung der Brutvögel und Reptilien. Es kann davon ausgegangen werden, dass alle vorkommenden Arten qualitativ erfasst worden sind.

Im Untersuchungsgebiet wurden bei den Untersuchungen im Jahr 2012 zwei Amphibienarten nachgewiesen. Dies sind Erdkröte und Teichfrosch. Die Arten reproduzieren sich jedoch nicht im Untersuchungsgebiet. Das Untersuchungsgebiet nur eine aktuelle Habitatfunktion als Migrationskorridor, Landlebensraum bzw. Winterquartier für die festgestellten Arten.

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH RL
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	Bg	3		
Teichfrosch	<i>Rana kl. esculenta</i>	Bg	3		V

Tabelle 3: Gesamtartenliste der Amphibien im Untersuchungsgebiet

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- IV Art gemäß Anhang IV
- V Art gemäß Anhang V

Erdkröte (*Bufo bufo*)

Die Erdkröte ist die größte heimische Krötenart. Als Lebensraum ist sie nicht sehr wählerisch, sie bevorzugt sowohl Wälder als auch Offenlandschaften. Dort gehen sie meist in den Abendstunden auf Beutejagd. Bei warmer, feuchter Witterung jagen sie auch tagsüber. Als Laichgewässer werden stehende Gewässer unterschiedlicher Größe bevorzugt. Die Erdkröten leben in der überwiegenden Zeit des Jahres an Land und suchen das Gewässer einmal jährlich, immer wieder auf den gleichen Wegen lediglich zur Fortpflanzung auf. Die Ausgangsorte für diese saisonale Wanderung, sind die näher gelegenen Überwinterungsquartiere, die sie nach ihren Herbstwanderungen aufgesucht haben. Die Frühjahrswanderungen beginnen je nach Witterung im März und setzen sich bis in den April fort. Bei optimalen Bedingungen treten nächtliche Massenwanderungen auf. Diese beginnen mit der Abenddämmerung und enden in den frühen Morgenstunden, sofern die untere Temperaturschwelle nicht schon vorher erreicht wurde. Bereits im August beginnen schon einzelne geschlechtsreife Tiere die Herbstwanderung, die sie im September, spätestens in den ersten Oktobertagen zu den Überwinterungsplätzen führt. Unabhängig davon, in welchem Zustand sich die Laichgewässer befinden, führen die Laichwanderungen der Erdkröten in der Regel immer zu den Gewässern zurück, in denen die Embryonalentwicklung der Kröten stattfand.

Nachweise im Untersuchungsgebiet

Die Erdkröte wurde nur in zwei Exemplaren bei der Begehung im Juni nachgewiesen. Es handelte sich um subadulten Tiere, die das Gebiet als Nahrungshabitat nutzten. Laichgewässer befinden sich im unmittelbaren Umfeld nicht. Das Vorhabensgebiet besitzt nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für die Erdkröte. Offenbar nutzen nur einzelne Tiere das Vorhabensgebiet in der Phase der Migration bzw. als Winterquartier. Entsprechend ist nicht von einer Betroffenheit der Art auszugehen.

Teichfrosch (*Rana kl. esculenta*)

Der Teichfrosch bevorzugt als Lebensraum die unterschiedlichsten Gewässer. So werden Seen, Gräben, Moore, Weiher, Tümpel und andere Gewässertypen angenommen, sofern offene Wasserflächen, eine fast ganztägige Besonnung und eine ausgeprägte Unterwasservegetation vorhanden sind. Dabei bevorzugt er nicht zu kleine Laichgewässer. Nach der Laichzeit kann sich der Habitatanspruch in den Sommerquartieren beträchtlich ändern, so dass einige Tiere auch weiter entfernt vom Gewässer angetroffen werden können. Oft jedoch verbringen die meisten Teichfrösche ihr ganzes Leben am und im Gewässer.

Die genauere Artdifferenzierung innerhalb der Wasserfrosch-Gruppe ist außerordentlich schwierig. Auf Grund der weiten Verbreitung des Hybriden *Rana kl. esculenta* kann jedoch ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass diese Mischform zwischen dem Kleinen Wasserfrosch und dem Seefrosch im UG vorkommt.

Nachweise im Untersuchungsgebiet

Der Teichfrosch konnte nur einmal in einem adulten Tier im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Offenbar war das Tier auf der Suche nach einem neuen Gewässer. Dem Vorhabensgebiet kommt aufgrund der relativ engen Bindung dieser Art an die Gewässer nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für den Teichfrosch zu. Entsprechend ist nicht von einer Betroffenheit der Art auszugehen.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien:

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern. Infolge der Vorbelastung des Gebietes durch die angrenzende Bebauung und die angrenzenden Straßentrassen besitzt das Gebiet keine Bedeutung als maßgebli-

cher Habitatbestandteil für die festgestellten artenschutzrechtlich nicht planungsrelevanten Arten.

Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse

Nachfolgend werden die Erfordernisse zur Durchführung von CEF-Maßnahmen, Minimierungs- und Vermeidungs-Maßnahmen sowie von Vorsorgemaßnahmen dargelegt und verifiziert:

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Greifvögel usw.) nutzen. Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel die Habitatbestandteile im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen wie den Anbau von Nisthilfen oder die Schaffung der durch das Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand umgangen.

Brutvögel

Im Gebiet kommen keine artenschutzrechtlich relevanten Brutvogelarten vor. Entsprechend besteht keine Notwendigkeit zur Durchführung von CEF-Maßnahmen. Durch die, im Rahmen des Waldausgleichs vorgesehenen Maßnahmen wird der Funktionsverlust für die Brutvögel mehr als kompensiert.

Amphibien

Im Gebiet kommen keine artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten vor. Entsprechend besteht keine Notwendigkeit zur Durchführung von CEF-Maßnahmen. Durch die, im Rahmen des Waldausgleichs vorgesehenen Maßnahmen wird der Funktionsverlust für die allgemein verbreiteten Arten mehr als kompensiert.

Reptilien

Im Gebiet kommen keine artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten vor. Entsprechend besteht keine Notwendigkeit zur Durchführung von CEF-Maßnahmen. Durch die, im Rahmen des Waldausgleichs vorgesehenen Maßnahmen wird der Funktionsverlust für die allgemein verbreiteten Arten mehr als kompensiert. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge der allgemeinen Ausgleiches erfolgen und hier zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

Brutvögel

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze, ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetation auf das Zeitfenster außerhalb der Brutzeit (1. September bis 1. März) zu beschränken.

Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Reptilien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Für die Artengruppen der Brutvögel, der Amphibien und der Reptilien sind keine weiteren artenschutzrechtlich begründeten Vorsorgemaßnahmen notwendig.

Zusammenfassung:

Ein Artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht nicht. Es sollten jedoch bei der Umsetzung des Vorhabens die Minimierungs-, Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen berücksichtigt werden.

VIII. Flächenbilanz

Im Ergebnis des vorliegenden Entwurfs stellt sich folgende Gesamtflächenbilanz ein:

Flächenkategorie	Flächengröße		Prozent
WA 1	1.600	m ²	19,96
WA 2	4.890	m ²	61,02
Straßenverkehrsfläche	1.524	m ²	19,02
Gesamt	8.014	m ²	100

IX. Auswirkungen der Planung

Die grundlegenden Ziele und Zwecke des Bebauungsplans sowie die Erforderlichkeit der Planung wurden ausführlich in Kapitel II. dargelegt. Neben einer künftigen Versiegelung von Flächen werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungen innerhalb des Gebiets und in der näheren Umgebung gesehen.

Auch wenn im vorliegenden Fall von der förmlichen Umweltprüfung und dem Umweltbericht gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird, sind die Umweltbelange aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 15, und § 1a BauGB berücksichtigt worden.

Hinsichtlich umweltrelevanter Belange ist festzustellen, dass keine Widersprüche zu oder negative Auswirkungen auf

- die Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes,
- zum Umweltzustand und den Umweltmerkmalen des durch die Planung beeinflussten Gebiets,
- zu den Schutzgütern Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Biotop, Schutzgebiete, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt und Kultur- und sonstige Sachgüter

durch die Planung erkennbar sind. Die Ausweisung neuer Verkehrsflächen und das Maß der baulichen Nutzung werden auf ein Minimum reduziert. Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild, Wasser, Tiere und Pflanzen sind nicht erkennbar bzw. nicht erheblich. Alle an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind bereits baulich intensiv genutzt oder es bestehen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird in § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bestimmt, dass bei einer zulässigen Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i. S. des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Die grundsätzliche Beachtung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Plangebungsverfahren wird davon allerdings nicht berührt.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange werden auch aufgrund der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gesehen.

X. Maßnahmen zur Bodenordnung und zur Planrealisierung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Im Zuge der Realisierung der Planung soll eine weitere Teilung/Parzellierung der Flurstücke erfolgen.

Spezielle Maßnahmen zur Sicherung der Planung etwa nach den §§ 45 ff BauGB (Umlegung) sind nicht vorgesehen oder beabsichtigt, da die Gemeinde sich mit ihren Planungsabsichten in Übereinstimmung mit dem betroffenen Eigentümer sieht.

XI. Hinweise zur Umsetzung der Planung

Bei den notwendigen Tiefbauarbeiten sind auch die Belange des Bodendenkmalschutzes und die Möglichkeiten des Auffindens von Altlasten oder verbliebener Kampfmittel sowie weiterer möglicher Gegebenheiten zu beachten.

Bezüglich der **Kampfmittel** ist davon auszugehen, dass im Bereich der Gemeinde Steinhagen keine nennenswerten Kampfhandlungen stattgefunden haben und aufgrund weniger Ziele keine Luftangriffe der alliierten Streitkräfte im Zweiten Weltkrieg erfolgten.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei diesen 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 sind die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt des Amtes Niepars hinzuzuziehen.

Für die Belange des **Bodendenkmalschutzes** ist festzustellen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt sind.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Das Plangebiet liegt vollständig in der **Trinkwasserschutzzone III** der Wasserefassung Lüssow.

Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V entsteht unabhängig von baurechtlichen Festsetzungen wenn die Kriterien des § 2 LWaldG M-V erfüllt sind. Daraus werden die Zuständigkeiten für die Forstbehörde abgeleitet. Jede mit Waldbaum- oder Straucharten bestockte Fläche ab 0,2 ha Größe ist Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V. Sukzessionsflächen (natürliche Neuwaldbildung) mit einem Alter von 6 Jahren oder einer Höhe von 1,50 m sind als Waldflächen einzustufen. Ab einem Alter von 20 Jahren ist ein Bestockungsgrad von 0,2 ausreichend, um der gesetzlichen Walddefinition zu genügen.

Unabhängig von den Darstellungen in Flächennutzungsplänen bedürfen **Waldumwandlungen nach § 15 LWaldG M-V, Waldabstandunterschreitungen** zur Errichtung baulicher Anlagen **nach § 20 LWaldG M-V** und **Erstaufforstungen nach § 25 LWaldG** der vorherigen Genehmigung der Forstbehörde. Einer Genehmigung zur Waldumwandlung nach § 15 LWaldG M-V bedarf es nicht, soweit Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung eine andere Nutzungsart vorse-

hen, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses kein Wald nach § 2 LWaldG bestand und seit dem Satzungsbeschluss weniger als 10 Jahre vergangen sind.

Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit einer Inanspruchnahme von Waldflächen oder Auswirkungen auf Waldflächen ist unter Berücksichtigung der Waldfunktionen die Forstbehörde im Vorfeld anzuhören und Entscheidungen im Einvernehmen mit der Forstbehörde zu treffen (§ 10 LWaldG).

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche **Geoinformations- und Vermessungswesen** (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.12.2010 (GVOBl. M-V S. 713) wird hingewiesen. Dies betrifft u. a. die Einmessungspflichten und insbesondere den Schutz von Vermessungsmarken. Vermessungsmarken dürfen nur von den im Gesetz genannten Stellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken nach § 18 GeoVermG M-V ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungs- und Grenzmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- und Gebäudeeigentümer die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12.08.1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 26 Abs. 4 GeoVermG M-V unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt und entgegen § 26 Abs. 6 GeoVermG M-V Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Abs. 8 GeoVermG M-V den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.