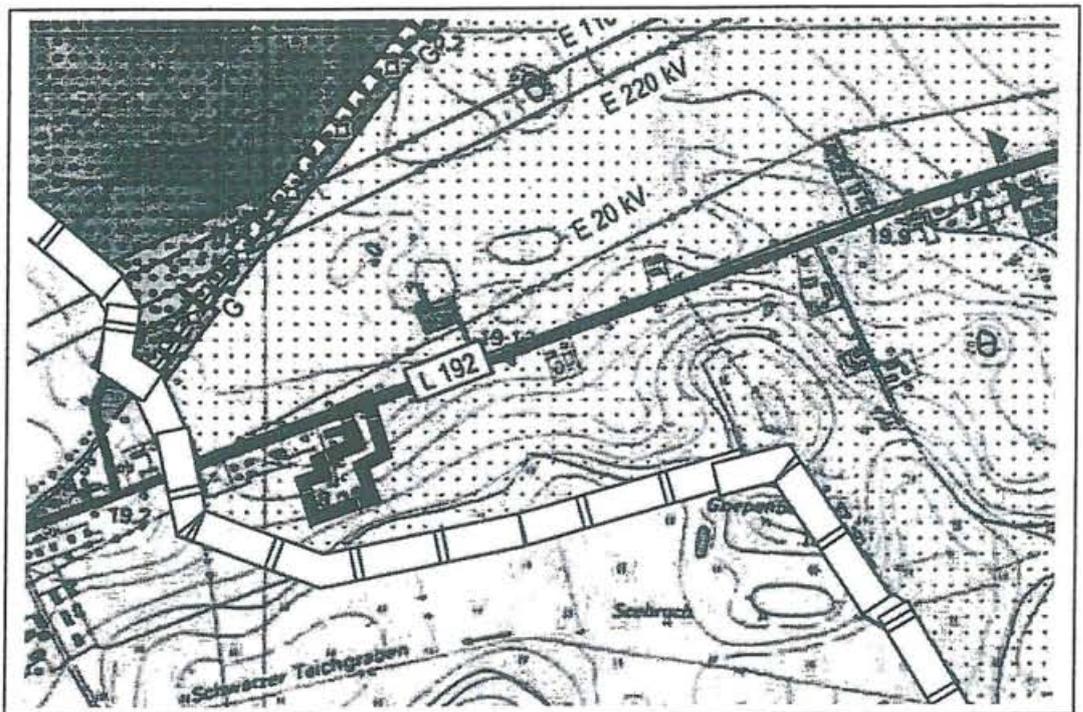

Gemeinde Steinhagen
Bebauungsplan Nr. 10
für das Sondergebiet
Erdholländerwindmühle

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: Ulrike Rückwart

Stand: Satzung vom 22.07.2009

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes	1
1. Anlass und Ziel der Planung	1
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum	1
3. Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	2
4. Städtebauliche Ausgangssituation.....	2
4.1 Die Umgebung des Plangebietes	2
4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes	3
4.3 Erschließung	3
4.4 Immissionen	3
4.5 Natur und Landschaft.....	3
5. Inhalt des Planes.....	4
5.1 Das städtebauliche und grünordnerische Entwurfskonzept.....	4
5.2 Städtebauliche Vergleichswerte	4
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
5.5 Erschließung	5
5.6 Immissionsschutz.....	8
6. Grünordnung, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	8
6.1 Rechtsgrundlagen	9
6.2 Biotoptypen und deren Flora.....	9
6.3 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses	10
6.4 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen	13
6.5 Entwicklung der Kompensationsmaßnahme	13
7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	15
7.1 Bodendenkmalpflege	15
7.2 Fundmunition.....	15
8. Maßnahmen der Bodenordnung und Kosten der Planrealisierung.....	16
9. Verfahrensablauf	16
10. Rechtsgrundlagen	17
Teil II - Umweltbericht (§ 2 a BauGB)	18
1. Einleitung.....	18
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	18
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan	19
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	20
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung.....	20
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	23
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	24
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
3. Zusätzliche Angaben.....	25
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	25
3.3 Zusammenfassung.....	25

Teil I – Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Flurstück 148/9 der Flur 1, Gemarkung Steinhagen, befindet sich eine Erdholländerwindmühle. Es handelt sich um die einzige noch vorhandene Windmühle von ehemals 60 Exemplaren im Umkreis von Stralsund. Sie wurde 1752 in Betrieb genommen und bis 1960 genutzt. In den Jahren 1981 bis 1984 erfolgte eine umfassende Rekonstruktion. Das Bauwerk steht heute unter Denkmalschutz.

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

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

Zur Umsetzung dieser Ziele sowie zur Aufrechterhaltung der schon zur Tradition gewordenen Veranstaltungen, wie dem Mühlenfest, das jährlich am deutschlandweiten Mühlentag zu Pfingsten stattfindet, und dem Tag des offenen Denkmals im September, wird es erforderlich, das vorhandene Baudenkmal um ein Mehrzweckgebäude auf dem gleichen Grundstück zu ergänzen. Neben einer Werkstatt sollen dort ein Mehrzweckraum, ein Lager und sanitäre Anlagen untergebracht werden.

Das Gebäude soll lediglich ein Geschoss erhalten und eine Firsthöhe von max. 5 m nicht überschreiten. In diesem Zusammenhang wird auch die Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück geordnet.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage von Steinhagen und unmittelbar südlich der Landesstraße 192. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Fläche von insgesamt 3.390 m² die Flurstücke 148/8 und 148/9 in der Flur 1, Gemarkung Steinhagen. Es wird begrenzt durch ein Gehöft auf dem Flurstück 148/7 und die Landesstraße 192 (Flurstück 74/5) im Norden sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen auf den Flurstücken 148/11 und 149 im Osten, Süden und Westen.



3. Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Steinhagen liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm M-V im Stadt-Umland-Raum des Teilerbezentrums Stralsund.

Laut Regionalem Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern aus dem Jahr 1998 (RROP VP) befindet sich das Plangebiet in einem Tourismusentwicklungsraum. „In Tourismusentwicklungsräumen ist sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrswesens anzustreben.“ (Pkt. 7.2.2(2)) „Im Binnenland sollen die in vielen Räumen gegebenen guten Voraussetzungen für den Fremdenverkehr wesentlich stärker als bisher genutzt werden. Dafür sind vielfältige Formen landschaftsbezogener Erholung und sportlicher Betätigung zu ermöglichen. Die vorhandenen natürlichen und kulturhistorischen Potentiale für den Tourismus sollen durch vielfältige touristische, raumverträglich dimensionierte Angebote ergänzt werden.“ (Pkt 7.2.2(4)).

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Baurecht besteht hier nur für im Außenbereich privilegierte Vorhaben, wie z. B. land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Gartenbaubetriebe oder Versorgungsanlagen. Um Baurecht für die geplanten baulichen Anlagen zu schaffen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich, der mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den örtlichen Verkehrsflächen trifft.

Im rechtswirksamen F-Plan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daher erfolgt im Parallelverfahren zum B-Plan 10 gem. § 8 Baugesetzbuch (BauGB) die dritte Änderung des F-Planes der Gemeinde Steinhagen.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Die Umgebung des Plangebietes

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist in erster Linie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet. Im Norden befinden sich Gehöfte, die heute nur noch zu Wohnzwecken und für die Kleintierhaltung genutzt werden. Ebenfalls im Norden verläuft die Landesstraße 192.



4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Auf dem Grundstück befinden sich die Mühle und ein Nebengebäude. Die Mühle ist gegenwärtig nur zu den bereits erwähnten Veranstaltungen, dem Mühlentag und dem Tag des offenen Denkmals, der Öffentlichkeit zugänglich. Ansonsten finden Führungen für Gruppen nur nach Anmeldung statt. Das vorhandene Nebengebäude ist ein alter Schuppen.

4.3 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt im Anschluss an die Landesstraße 192. Von dort ist über Steinhagen/Negast die Anbindung in Richtung Hansestadt Stralsund gegeben. In ca. 300 m Entfernung westlich des Plangebietes gelegen befindet sich die Kreuzung mit der Landesstraße 21. Über diese gelangt man nach Martensdorf und Niepars und hat dort Anschluss an die Bundesstraße 105. Um zur Autobahn A 20 zu gelangen, fährt man über Steinhagen in Richtung Grimmen (Bundesstraße 194) zur dortigen Autobahnanschlussstelle.

Die technische Erschließung in diesem Bereich des Gemeindegebietes umfasst den Anschluss an das Trinkwassernetz der REWA und die Anschlussmöglichkeiten für Energie an das Stromnetz der e.on edis sowie des Gasnetzes der e.on hanse. Öffentliche Abwasser- und Regenwasserleitungen sind nicht vorhanden.

4.4 Immissionen

Gemäß Verkehrsmengenkarte 2005 liegt auf der Landesstraße 192 eine Durchschnittliche Tägliche Verkehrsmenge DTV von 6.219 Kfz/24 h vor. Der DTV-SV (Schwerlastverkehr) betrug im Jahr 2005 419 Kfz/24 h. In der Prognose für das Jahr 2020 ist der DTV 2005 mit einem Faktor von 1,12495 zu multiplizieren, der DTV-SV 2005 mit einem Faktor von 1,08085. Im Ergebnis der Prognose ist für den Zeitpunkt 2020 mit einem DTV von 6.995 Kfz/24 h und einem DTV-SV von 453 Kfz/24 h auszugehen. Die sich daraus ergebenden Immissionen haben Einfluss auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

4.5 Natur und Landschaft

Die Gemeinde Steinhagen liegt in der Landschaftszone "Vorpommersches Flachland" und in der dazugehörigen Großlandschaft "Nordöstliche Lehmplatte" sowie in der Landschaftseinheit "Lehmplatten nördlich der Peene". Das Gebiet ist durch eine ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft mit vielen strukturarmen, aber ertragreichen Ackerflächen charak-



terisiert. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation wird durch den Waldgersten-Buchenwald bzw. den Waldmeister-Buchenwald bestimmt.

Nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 250 Meter erstreckt sich das vorgeschlagene EU-Vogelschutzgebiet „Nordvorpommersche Waldlandschaft“ (SPA 2).

5. Inhalt des Planes

5.1 Das städtebauliche und grünordnerische Entwurfskonzept

Die Bebauung des Grundstückes, die derzeit nur aus der Mühle und einem Nebengebäude besteht, soll lediglich um ein Mehrzweckgebäude erweitert werden. Dieses soll an der südöstlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

5.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Gesamtfläche des Plangebietes	0,34 ha
Sondergebiet	0,34 ha

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sämtliche Bauflächen innerhalb des Plangebiets werden als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 1 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung und der damit erforderlichen Bebauung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur die unter Denkmalschutz stehende Erdholländerwindmühle mit den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig. Darüber hinaus dürfen nur Werkstätten, Versammlungs- und Seminarräume, Lager sowie sanitäre Anlagen errichtet werden.

Im Geltungsbereich ist eine maximale Grundfläche (GR) von 200 m² zulässig. Die Grundflächen von Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten dürfen die festgesetzte Grundfläche bis auf einen Gesamtwert von max. 900 m² überschreiten. Dieses Maß entspricht den aktuellen Bauabsichten für das Mehrzweckgebäude und die erforderlichen Stellplätze und lässt noch eine gewisse Reserve für zukünftige Anpassungen.

Die Höhenbegrenzung erfolgt als absolutes Maß der Höhe baulicher Anlagen über HN entsprechend des Bestandes und der vorliegenden Planung für das Mehrzweckgebäude.



5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf den Bauflächen innerhalb des Plangebietes gilt die offene Bauweise. Dies bedeutet, dass zwar theoretisch Baukörperlängen bis 50 m zulässig sind, jedoch aufgrund der Bauweisen nur eine geringere Länge möglich ist. Ansonsten sind die Gebäude mit Grenzabstand gemäß Landesbauordnung M-V zu errichten.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich entweder an den Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und verlaufen in der Regel in 3 m Abstand zu diesen oder am Baukörper der Windmühle.

5.5 Erschließung

5.5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Landesstraße 192 über die bereits vorhandene Zufahrt. Über die Landesstraße 192 gelangt man in Kürze zur Bundesstraße 194 mit Anschluss in Richtung Stralsund oder nach Grimmen und zur dortigen Autobahnanschlussstelle der A 20.

Bei der Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße 192 handelt es sich um eine Grundstücksausfahrt, für deren Gestaltung die Regelungen der RAS-K-1 gelten. Daher sind im Einmündungsbereich die für die Einhaltung der Anfahrtsicht freizuhaltenen Sichtfelder dargestellt worden. Es wird davon ausgegangen, dass die Geschwindigkeit im betroffenen Abschnitt der L 192 max. 70 km/h beträgt. Ein Straßenbaum steht innerhalb des Sichtdreiecks und muss daher spätestens mit Fertigstellung der Museumsmühle entfallen. Entsprechender Ersatz ist zu pflanzen.

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. Allerdings ist auch hier zu berücksichtigen, dass der Besucherandrang nicht konstant sein wird, sondern zu bestimmten Ereignissen im Jahr, wie dem Mühlenfest und dem Tag des offenen Denkmals, höher ausfallen wird als im restlichen Zeitraum. Die vorhandene Mühle hat eine Grundfläche von ca. 64 m², das geplante Gebäude für sanitäre Anlagen, Werkstatt etc. von knapp 45 m². Angenommen wird daher ein Bedarf von 1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche, mindestens jedoch 3 Stellplätzen. Dies ergibt einen Bedarf von 4 Stellplätzen. Der Bebauungsplan lässt mit seinen Festsetzungen Platz für deutlich mehr Stellplätze (ca. 25 Stück) bzw. für eine flexible Anordnung dieser auf dem Grundstück. Der hierfür vorgese-



hene Bereich ist in der Planzeichnung als „Fläche für Stellplätze“ ausgewiesen. Auf den übrigen Flächen ist die Errichtung von Stellplätzen damit nicht zulässig.

5.5.2 Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung, Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der REWA. Für die Schmutzwasserentsorgung ist eine Einzelkläranlage oder eine abflusslose Grube zu errichten. Die Abwasserbehandlung hat auf dem Grundstück, entsprechend der Verwaltungsvorschrift über allgemein anerkannte Regeln der Technik mittels Kleinkläranlage (Kleinkläranlagen-Verwaltungsvorschrift – KKA-VV vom 25.11.2002) mit einer aeroben biologischen Reinigungsstufe zu erfolgen. Da die Bodenbeschaffenheit einen stark bindigen Charakter aufweist und deshalb im Plangebiet eine Untergrundverrieselung des Abwassers aus der biologischen Kleinkläranlage nicht bzw. kaum zulässt, sollte das biologisch gereinigte Abwasser in den Graben 25/9/8 eingeleitet werden (Vorflutgraben zu Graben 25/9-Teichgraben). Dies setzt das Einverständnis des Eigentümers der angrenzenden Fläche (Flurstück 148/11), über dessen Flurstück die Rohrleitung zum Graben führt, voraus. Der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern zu stellen. Es besteht auch die Möglichkeit, bei geringem Wasserverbrauch, mit Zustimmung der Gemeinde, eine abflusslose Sammelgrube zu errichten bzw. zu betreiben.

Die Löschwasserversorgung ist mit der örtlich zuständigen Behörde und der Feuerwehr noch abzustimmen. Grundsätzlich sind folgende Belange zu beachten:

- Schaffung ausreichender Anfahrtsmöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes und der Feuerwehr,
- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge für das Sondergebiet von 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. im Löschbereich,
- Das Löschwasser muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden und in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen.

5.5.3 Regenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Regenwasser-Vorflutleitungen. Entlang der Landesstraße 192 verlaufen straßenbegleitend Regenwassergräben, die das Oberflächenwasser der Landesstraße aufnehmen und weiter entfernt liegenden Gräben zuführen. Bedingt durch das stark abfallende Gelände im geplanten Sondergebiet kann das Regenwasser aus dem Plangebiet nicht im freien Gefälle in die Straßengräben eingeleitet werden. Fraglich sind auch die Zustimmung des Straßenbauamtes Stralsund, das Baulastträger dieser Gräben ist, und eine evtl. Mitbeteiligung der Gemeinde Steinhagen an den Unterhaltungskosten der Gräben.



Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen hinsichtlich ihrer Bodenbeschaffenheit einen stark bindigen Charakter auf und sind deshalb für eine Flächen- und Untergrundversickerung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet nicht geeignet. Eine Teilversickerung oder Verdunstung über Entwässerungsmulden ist aufgrund des nicht zur Verfügung stehenden Platzes und der starken Geländeneigung ebenfalls nicht möglich. Hierfür müsste ein ausreichender Stauraum hergestellt werden, für den die Entwässerungsgräben terrassenförmig anzuordnen wären. Dies ist aufgrund des fehlenden Platzes auf dem Grundstück nicht realisierbar.

Aufgrund der o. a. Bedingungen lassen sich ein Anschluss an das System der Regenentwässerung der Landesstraße 192 sowie Untergrundversickerungen definitiv ausschließen. Daher kommt als Lösung nur die Ableitung des Regenwassers in einen nahe gelegenen Vorfluter in Frage. In unmittelbarer Nähe zum geplanten Sondergebiet befindet sich ein offener Graben, der eine Verbindung zum Vorfluter „Schwarzer Teichgraben“ hat. Er entwässert die tiefer liegenden landwirtschaftlichen Flächen, macht einen gepflegten Eindruck und liegt in ca. 40 m Entfernung zum Plangebiet.

Der Graben befindet sich in der Unterhaltung des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“. Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung ist ggf. ein hydraulischer Nachweis der Leistungsfähigkeit des Gewässers erforderlich. Im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis wird dies durch die zuständige unter Wasserbehörde zu entscheiden sein. Alle baulichen Veränderungen am und im Gewässer sind mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

5.5.4 Energieversorgung

Ein Anschluss an das Elektronetz der E.ON edis AG und das Gasnetz der E.ON Hanse AG ist möglich und wird im Zuge der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich Anlagen bzw. Leitungen im Verantwortungsbereich der E.ON Hanse AG (Hausanschlussleitung für Erdgas). Vor Beginn von Erdarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Deckung dieser Versorgungsleitung durch Probeaufgrabungen ermittelt werden. Evtl. notwendige Umverlegungen sind nicht in der von der E.ON Hanse AG zum B-Plan abgegebenen Stellungnahme enthalten und bedürfen ggf. einer gesonderten Klärung.



Im Plangebiet befinden sich auch Leitungen der E.ON edis AG. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein entsprechender Antrag beim Stromversorger zu stellen, aus dem die Lage der Baugrenzen erkennbar ist. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig.

5.5.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der Abfallsatzung des Landkreises Nordvorpommern durch das damit beauftragte Unternehmen.

5.5.6 Telekommunikation

„Im Plangebiet befinden sich diverse Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen, um u. a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zur TK-Linie zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden. Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten.“ [Stellungnahme der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 10 vom 20.03.2008] Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet sind der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

5.6 Immissionsschutz

Da im Plangebiet keine schutzbedürftigen Nutzungen wie Wohnen, Ferienwohnen oder Arbeitsstätten, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen sollen, vorgesehen sind, werden die vorhandenen Immissionen durch den auf der Landesstraße 192 fließenden Verkehr vernachlässigt.

Durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen können zeitlich begrenzte Immissionseinwirkungen nicht ausgeschlossen werden. Diese sind im ländlichen Raum hinzunehmen.



6. Grünordnung, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

6.1 Rechtsgrundlagen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 LNatSchG M-V zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vgl. § 19 BNatSchG).

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ M-V, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 3, 1999.

6.2 Biotoptypen und deren Flora

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage der Gemeinde Steinhagen und südlich der Landesstraße 192. Die zu überplanende Fläche ist das ehemalige Betriebsgrundstück einer denkmalgeschützten Erdholländermühle. Nach Norden grenzt ein Einzelgehöft an. Westlich, südlich und östlich des Plangebietes liegen weiträumige Acker- und Grünlandflächen.

Folgende Biotope sind im Plangebiet vorhanden:

Lehmacker (12.1.2)

Der Lehmacker liegt im westlichen, südlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes. Er umfasst eine Fläche von 653 m². Im Zuge der Planung werden etwa 387 m² verloren gehen. Der Biotoptyp wird mit einem Kompensationswert von 1 in die Bilanzierung eingehen. Auf der restlichen Fläche von etwa 267 m² wird eine frei wachsende Hecke angelegt und als Ausgleichsmaßnahme bilanziert.

Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (13.2.3)

Entlang der Grundstückszufahrt wächst im südlichen Bereich auf einer Länge von ca. 25 m eine 2 m breite Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen, wie Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Holunder (*Sambucus nigra*). Die Hecke wird durch einen Rückschnitt in ihrer Breite begrenzt. Die Siedlungshecke wird infolge der Planung vollständig verloren gehen und mit einem Kompensationswert von 1 bewertet.



Einzelgehöft (14.5.4)

Die Fläche des Einzelgehöftes umfasst mit 2.735 m² eine alte Erdholländermühle mit Nebengebäuden, einer mit Asphaltfräsgut befestigten Zufahrt mit angrenzenden PKW-Stellplätzen sowie eine größere Wiesenfläche. Auf den Freiflächen werden alte landwirtschaftliche Geräte ausgestellt. Die Wiesenfläche wird für Veranstaltungen des Mühlenvereins genutzt und somit mehrmals im Jahr gemäht. Mit der Umsetzung der Planung werden infolge einer möglichen Überbauung 103 m² verloren gehen. Aufgrund des hohen Anteils an Wiesenflächen wird das Einzelgehöft mit einem Kompensationswert von 0,8 bewertet. Für den zu erbringenden Ausgleich werden im Bereich des Einzelgehöftes etwa 170 m² mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Die Biotoptypen sind im Plan "Bestand Biotoptypen" dargestellt.

Die folgende Tabelle zeigt den vorkommenden Biotoptypen mit der entsprechenden Wertigkeit.

Tabelle 1: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status in M-V
12.1.2	Lehmacker	653	-	1	-
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	50	1	-	-
14.5.4	Einzelgehöft	2.735	-	-	-
Summe Fläche		3.438			

6.3 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16).

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermit-



telt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades nach "Hinweise zur Eingriffregelung", 1999, S.97; zu berücksichtigen.

Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben nicht beansprucht. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand und grenzt direkt an die Gartengrundstücke der nördlichen Bebauung an. Somit wird die Beanspruchung des Freiraumes mit dem Korrekturfaktor 0,75 in die Bilanzierung eingehen.

Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich.

Im Plangebiet wird eine Grundfläche von grundsätzlich 200 m² festgesetzt. Für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten darf die Grundfläche auf insgesamt 900 m² überschritten werden.

Für die Bilanzierung ist die maximal neu versiegelte Fläche ausschlaggebend. Die im Plangebiet bereits versiegelten Flächen infolge der Gebäude umfassen 87 m² und infolge der Zuwegung und Parkplätze 583 m², also insgesamt 670 m². Entsprechend können insgesamt noch 230 m² versiegelt werden. Eine zusätzliche Versiegelung infolge der Baugrenze ist auf etwa 113 m² (200 m² - 87 m²) gegeben. Mit der Festsetzung einer Baugrenze sind 68 Prozent (77 m²) des Biotoptyps Lehacker und 32 Prozent (36 m²) des Biotoptyps Einzelgehöft von einer möglichen Überbauung betroffen. Die restliche Versiegelungsfläche infolge Zuwegung und Parkplätze mit 117 m² (230 m² - 113 m²) sind dem Biotyp Einzelgehöft (67 m²) sowie dem Biotyp Siedlungshecke (50 m²) zuzuordnen.

Für die voll versiegelten Flächen werden bei der Berechnung des Totalverlustes (Tabelle 2) 0,5 und für die teilversiegelten Flächen 0,2 laut Hinweise zur Eingriffsregelung M-V zum Kompensationsfaktor addiert. In der folgenden Tabelle werden die vorhandenen Flächen, auf denen es zum Eingriff kommt, bezeichnet und ihre Wertstufen erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass der vorhandene Biotyp durch eine Überbauung verloren geht.



Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biototyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
12.1.2	Lehmacker (Baugrenze)	77	1	1,5 (1+0,5)	0,75	87
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (Stellplätze)	50	1	1,2 (1+0,2)	0,75	45
14.5.4	Einzelgehöft (Baugrenze)	36	1	1,3 (0,8+0,5)	0,75	35
14.5.4	Einzelgehöft (Stellplätze)	67	0	1,0 (0,8+0,2)	0,75	50
Fläche gesamt		230				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						217

Von einem Totalverlust sind 230 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 217 Werteinheiten betroffen.

Infolge der Ausweisung eines Sondergebietes ist für den Biototyp Lehmacker auf der restlichen Fläche ein Funktionsverlust gegeben. Davon ist der Bereich mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ausgenommen. Diese Fläche von 267 m² wird als Ausgleichsfläche gewertet.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biototyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
12.1.2	Lehmacker	309	1	1	0,75	232
Fläche gesamt		309				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust						232

Von einem Funktionsverlust sind 309 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 232 Werteinheiten betroffen. In der Summe ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 449 Werteinheiten.



6.4 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

In der folgenden Tabelle wird die erforderliche Kompensationsmaßnahme mit ihrer Wertigkeit aufgeführt. Der Leistungsfaktor ist abhängig von der Entfernung des Ausgleiches zum Eingriff und von den Standortbedingungen und den bereits bestehenden Wirkungen der Ausgleichsfläche. Für die geplante Kompensationsmaßnahme wird aufgrund der mittelbaren Wirkungen des Vorhabens ein Leistungsfaktor von 0,5 angesetzt.

Tabelle 4: Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
K1	Anlegen einer mehrreihigen freiwachsenden Hecke	300	2	2	0,5	300
K2	Einzelbäume pflanzen 4 Stk x 25 m ²	100	2	2	0,7	140
	Summe Flächenäquivalent für Biotope der Kompensationsmaßnahmen					440

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von **449** Einheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **440** Einheiten gegenüber.

6.5 Entwicklung der Kompensationsmaßnahme

Anpflanzung einer frei wachsenden Hecke mit Überhältern

Zur Einbindung in die freie Landschaft wird im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes eine zweireihige 4 Meter breite freiwachsende Hecke mit Überhältern angelegt und auf Dauer erhalten. Es werden zu 20% Heister 150/175 als Überhälter und 80% verpflanzte Sträucher 60/80 gepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt 1 m.

Folgende heimische Gehölzarten werden verwendet:

Heister 150/175

Esche	Fraxinus excelsior	4%
Rotbuche	Fagus sylvatica	9%
Spitzahorn	Acer platanoides	4%
Stieleiche	Quercus robur	3%



Sträucher 60/80

Haselnuss	Corylus avellana	6%
Hainbuche	Carpinus betulus	9%
Hartriegel	Cornus sanguinea	3%
Hechtrose	Rosa glauca	7%
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	9%
Hundsrose	Rosa canina	7%
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus	6%
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	8%
Schlehe	Prunus spinosa	9%
Schneeball	Viburnum opulus	9%
Weißdorn	Crataegus monogyna	7%

Die frei wachsenden Hecke wird durch einen festen Zaun zum Baugebiet hin abgegrenzt und durch einen Wildschutzzaun vor Verbiss geschützt. Eine dreijährige Entwicklungspflege einschließlich der erforderlichen Bewässerung wird sichergestellt.

Anpflanzen von Einzelbäumen

Auf dem Flurstück 148/9 werden im Bereich der Stellplätze an der Grundstückszufahrt 4 Winterlinden (*Tilia cordata*) gepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt jeweils neun Meter. Zur Pflanzung werden Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm verwendet.

Ausgleich für eine Stieleiche an der L 192

Zur Gewährleistung der freien Sicht innerhalb der Sichtdreiecke ist das Fällen einer Stieleiche mit 1 m Stammdurchmesser in 1 m Höhe erforderlich. Für diesen Baum ist gemäß des Alleenerlasses vom 19.04.2002 ein Ausgleich zu erbringen. Der Ausgleich ermittelt sich wie folgt: Für den Ausgleich der Bestandsform lückige Baumreihe ergibt sich ein Verhältnis 1:2. Hinzu kommt ein Ausgleich auf den Stammumfang des betroffenen Baumes. Dieser hat bei einem Stammumfang von 1 m, gemessen in 1 m Höhe ein Verhältnis von 1:1. Es sind somit 3 Bäume der gleichen Art (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Die Ausgleichspflanzung kann zur Ergänzung der lückigen Baumreihe entlang der Landesstraße L 192 durchgeführt werden. Bei der Pflanzung innerhalb der Ortsdurchfahrt Steinhagen ist vor der Pflanzung die Genehmigung von der Straßenbauverwaltung einzuholen.



7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

7.1 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Dennoch 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 sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

7.2 Baudenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Plangebiet ein Baudenkmal vorhanden. Hierbei handelt es sich um die Erdholländerwindmühle selbst.

„Baudenkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen.[§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.“ [Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 10 vom 03.03.2008]

7.3 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.

8. Maßnahmen der Bodenordnung und Kosten der Planrealisierung

Maßnahmen der Bodenordnung werden im Zuge der Planrealisierung voraussichtlich nicht erforderlich, da sich das Grundstück im Eigentum der Gemeinde Steinhagen befindet und auch verbleiben soll.

Die Kosten für die Realisierung der Planung werden vollständig durch den Mühlenverein getragen. Der Gemeinde Steinhagen entstehen keine Kosten.

9. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	07.11.2007
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	21.11.2007 – 06.12.2007
Frühzeitige Behördenbeteiligung	14.02.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	15.07.2008
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes	15.10. 2008
Öffentliche Auslegung	08.12.2008 – 16.01.2009
Beschluss über den geänderten Entwurf und die Erneute Auslegung	22.04.2009
Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen/ Abwägungsbeschluss	22.07.2009
Satzungsbeschluss	22.07.2009



10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12. 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) 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)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M- V S. 102) geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1)



Teil II - Umweltbericht (§ 2 a BauGB)

1. Einleitung

Dieser Umweltbericht gehört zum Vorentwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Steinhagen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

a) Angaben zum Standort

Das zu überplanende Grundstück der Erdholländerwindmühle liegt ca. 900 m westlich des Ortseingangs von Steinhagen und ist durch die angrenzende Landesstraße 192 erschlossen. Östlich, südlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Im Norden befindet sich ein Einzelgehöft, das ebenso wie das zu überplanende Mühlengrundstück dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind.

b) Art und Umfang des Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Ausweisung der betroffenen Flächen als Sondergebiet soll das vorhandene Baudenkmal Mühle erhalten und gemäß den Zielen der Gemeinde und des Mühlenvereins im Sinne einer Museumsmühle besser als bisher der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Für die erforderlichen zusätzlichen baulichen Anlagen wird Baurecht geschaffen. Die Anordnung der Besucherparkplätze auf dem Grundstück soll geregelt werden.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden als Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO mit einer zulässigen Grundfläche von 200 m² und einer Überschreitung für Nebenanlagen bis max. 900 m² ausgewiesen. Mit Ausnahme der unter Denkmalschutz stehenden Mühle soll die neu hinzukommende Bebauung maximal ein Vollgeschoss erhalten und ist in offener Bauweise zu errichten.

Die nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzten sonstigen Grundstücksflächen werden als Wiese genutzt.

c) Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von 0,34 ha Sondergebiet.



1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

a) Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz:

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24.06.2004 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch das EAG Bau vom 24.06.2004. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Umweltprüfung wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Bebauungsplan werden die Ergebnisse durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet (siehe hierzu Punkte 2.1 bis 2.3 des Umweltberichtes, Teil II).

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 14 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt: „Historische Kulturlandschaften und –landschaftsbestandteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau-, und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.“

Diesen Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird im Rahmen der Planung u. a. dadurch entsprochen, dass die mögliche Versiegelung gering gehalten wird und unter dem nach § 17 BauNVO zulässigem Höchstmaß bleibt.

b) Landesnaturschutzgesetz M-V:

Im Landesnaturschutzgesetz des Landes M-V vom 22.10.2002 gilt u. a. folgender Grundsatz nach § 2 Abs. 2 Nr. 13 LNatG M-V: „Die Natur ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch als Erlebnis- und Erholungsraum für eine naturnahe, landschaftsgebundene Erholung des Menschen zu sichern. Für eine, insbesondere naturverträgliche, Naherholung, Ferienerholung und sonstige Freizeitgestaltung ist Vorsorge zu treffen“ Weiterhin gilt nach § 15 Abs. 4 und 5 LNatG M-V die Pflicht zum Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

Diese Grundsätze werden im Bebauungsplan berücksichtigt.



Der im Zusammenhang mit der Realisierung des geplanten Gewerbegebietes entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch geeignete Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt.

c) Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern:

Es gilt das Regionale Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RROP VP) von 1998. Dort ist das Plangebiet als Teil des Stadt-Umland-Raumes des Teiloberzentrums Stralsund ausgewiesen.

Nachfolgend werden die umweltrelevanten Belange des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern wiedergegeben und ihre Berücksichtigung im B-Plan dargestellt.

Gemäß 7.2.2(4) des RROP VP gilt folgendes: „Im Binnenland sollen die in vielen Räumen gegebenen guten Voraussetzungen für den Fremdenverkehr wesentlich stärker als bisher genutzt werden. Dafür sind vielfältige Formen landschaftsbezogener Erholung und sportlicher Betätigung zu ermöglichen. Die vorhandenen natürlichen und kulturhistorischen Potentiale für den Tourismus sollen durch vielfältige touristische, raumverträglich dimensionierte Angebote ergänzt werden.“

Diesem Ziel wird die Planung, die den Erhalt und die bessere Darstellung der Mühle in der Öffentlichkeit anstrebt, gerecht.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

a) Schutzgut Mensch

Das Vorhabengebiet hat für den Menschen vor allen als Orts- und Landschaftsbildprägendes Denkmals und als entsprechender geschichtlich bedeutsamer Veranstaltungsort eine Bedeutung.

Bewertung:

Das Vorhabengebiet besitzt aufgrund des vorhandenen Denkmals und der dort statt findenden Veranstaltungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch eine mittlere Bedeutung.

Die durch den Verkehr auf der Landesstraße 192 entstehenden Immissionen haben Einfluss



auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Da jedoch keine Wohnbebauung, Ferienwohnungen oder sonstiges Wohnen vorgesehen sind und auch keine Büros und Arbeitsstätten, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen sollen, führen die Immissionen hier nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut werden nicht erwartet.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten ist von dem Lebensraum der vorherrschenden Biotoptypen abhängig. Die Biotoptypen im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung und weisen eine geringe Biotopstruktur aus. Zusätzlich besteht eine anthropogene Nutzung, die eine regelmäßige Störwirkung auf die Tier- und Pflanzenwelt nach sich zieht. Entsprechend ist auch nicht von einem Vorkommen geschützter Arten auszugehen.

Bewertung:

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzung für wild lebende Tier- und Pflanzenarten von geringer Bedeutung. Erhebliche Beeinträchtigungen werden daher nicht angenommen.

c) Schutzgut Boden

Im Plangebiet stehen vorwiegend tiefgründige Lehme an. Sie werden durch Grundwasser bestimmt. Lehme besitzen allgemein eine gute bis mäßige Nährstoffversorgung und ein mittleres Puffervermögen. Durch die anthropogenen Nutzung ist die Natürlichkeit des Bodens infolge landwirtschaftlicher Bodenbearbeitung und Versiegelung überformt und vereinheitlicht.

Bewertung:

Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird im Gutachtlichen Landschaftsprogramm (2003) mit einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit bewertet. Die Böden im Plangebiet sind in ihrer Funktion infolge bestehender Nutzung beeinträchtigt und werden daher mit einer mittleren Schutzwürdigkeit bewertet. Aufgrund der Planung ist eine zusätzliche Versiegelung von maximal 230 m² gegeben. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.



d) Schutzgut Wasser

Im Vorhabengebiet gibt es keine natürlichen Gewässer. Es liegt außerdem außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Laut Gutachtliches Landschaftsprogramm liegt das nutzbare Grundwasserdargebot bei $>10.000 \text{ m}^3 / \text{Tag}$ und die Grundwasserneubildungsrate bei durchschnittlich 10 bis 15 Prozent. Aufgrund der anstehenden Böden besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Bewertung:

Das Grundwasser im Plangebiet ist mit einer hohen Bedeutung zu bewerten. Eine Versiegelung des Bodens zieht auch gleichzeitig eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate nach sich. Da die mögliche neu zu versiegelnde Fläche aber verhältnismäßig klein ist, werden die Auswirkungen auf das Grundwasser als gering eingestuft.

e) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet gehört zum "Mecklenburg-Brandenburgischen Übergangsklima". Das Klima wird kleinräumig durch umliegende Acker- und Grünlandflächen sowie durch den Einfluss des Grabensystems im Bereich des Seebruchs und durch die nördlich gelegenen Waldflächen modifiziert. Im Plangebiet selbst sind keine bedeutenden Klimaausgleichsflächen vorhanden.

Bewertung:

Das Plangebiet besitzt in Bezug auf das Klima eine geringe Bedeutung. Erhebliche Beeinträchtigungen infolge der Umsetzung können ausgeschlossen werden.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Bereich der Jungmoränenlandschaft der Weichseleiszeit. Das Landschaftsbild zeichnet sich durch eine flachwellige Grundmoräne aus. Vorrangig bestimmt eine gering strukturierte und weiträumige Agrarlandschaften das Landschaftsbild. Südlich des Plangebietes erstreckt sich in naher Entfernung ein Grabensystem mit umliegenden Feuchtgrünlandflächen. Im Norden befinden sich größere Waldflächen. Nördlich, direkt an das Plangebiet angrenzend verläuft die Landesstraße L 192. Zusätzlich beeinträchtigen zwei Hochspannungsleitungen das Landschaftsbild. Im Plangebiet selbst steht bereits die Mühle mit kleineren Nebengebäuden.



Bewertung:

Das Landschaftsbild wird aufgrund der Vorbelastungen mit einer mittleren Bedeutung bewertet. Durch eine zusätzliche Bebauung ist von geringen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszugehen. Mit der Umsetzung der Planung wird im Süden und Westen des Plangebietes eine frei wachsende Hecke gepflanzt. Somit wird die Bebauung relativ gut in die Landschaft eingebunden und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die vorhandene Erholländerwindmühle steht unter Denkmalschutz. Die Unterschutzstellung erfolgte in 1970er Jahren. Es handelt sich um ein für die Region bedeutendes technisches Denkmal, da die Mühle im Umkreis von Stralsund mittlerweile die einzige von einst 60 Stück ist.

Bewertung:

Durch die Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des vorhandenen Baudenkmals bzw. technischen Denkmals erwartet. Im Gegenteil, durch die Aufstellung des B-Planes wird für die Umsetzung der Ziele des Vereins Erdholländer-Windmühle Mühlenverein Steinhagen e. V. und der Gemeinde Steinhagen die erforderliche baurechtliche Sicherheit geschaffen. Alle baulichen Maßnahmen sind mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

h) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 250 Meter erstreckt sich das vorgeschlagene EU-Vogelschutzgebiet „Nordvorpommersche Waldlandschaft“ (SPA 2). Aufgrund der Entfernung und der Vorbelastung der L 192 bestehen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgebiet.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei einer Realisierung der Planung ist mit den unter Punkt 2.1 des Umweltberichtes aufgeführten Umweltauswirkungen zu rechnen. Im Rahmen der Entwicklung des Sondergebietes können auf der Grundlage der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Kompensa-



tionsmaßnahmen und der Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs erhebliche Verbesserungen für die Schutzgüter Wasser sowie Pflanzen und Tiere erreicht werden.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind zwei Szenarien möglich. Das erste unterstellt, dass der Erhalt der Mühle mit dem bisherigem Bestand an „provisorischen“ Nebenanlagen weiter gesichert werden kann und für Besucher und Veranstaltungen weiterhin nur in eingeschränkter Qualität die Zugänglichkeit bzw. Durchführung ermöglicht wird. Im zweiten Szenario ist davon auszugehen, dass auf Grund der unzulänglichen Möglichkeiten für die Durchführung von Veranstaltungen und der Angebote an Besucher, das Denkmal auch wirtschaftlich vom Verein nicht mehr getragen werden kann. Der Verfall und Abbruch der Mühle sowie die Arrondierung der Flächen in die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen wäre die mittelfristige Folge.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Pflanzen und Tiere

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 9 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt: „Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“ Wo immer im Plangebiet es möglich ist, sollen daher wertvolle Bestände erhalten werden. Weiterhin besteht das Ziel der Planung darin, die Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten und das geplante Wohngebiet gut in das vorhandene Ortsbild einzubinden. Hierfür sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung von Hecken zur Abgrenzung des Gebietes gegenüber der freien Landschaft

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort:

Durch das auf dem Grundstück vorhandene Baudenkmal der Windmühle ist der Standort für das Vorhaben zwingend vorgegeben. Alternativen sind nicht möglich.



Planinhalt:

Planinhalt ist im Wesentlichen der Erhalt der vorhandenen Mühle und des Nebengebäudes sowie der Neubau eines Mehrzweckgebäudes. Dieses soll an der südöstlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Alternativ war die Errichtung des Mehrzweckgebäudes an der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches zu prüfen. Hierdurch würde allerdings tiefer als bisher in die freie Landschaft gebaut werden; der Eingriff in das Landschaftsbild wäre größer. Das neu geplante Gebäude ist hinsichtlich seiner Größe bzw. des Maßes der baulichen Nutzung bereits auf das absolut Notwendige beschränkt worden.

3. Zusätzliche Angaben**3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Für die Beurteilung des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Die Bilanzierung beruht auf den „Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V“.

Die Daten zu den Verkehrsmengen auf der Landesstraße 192 wurden der Verkehrsmengenkarte aus dem Jahr 2005 entnommen und mit einem Prognosefaktor (Angaben des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr) auf das Jahr 2020 hochgerechnet. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Daten für den Umweltbericht haben sich nicht ergeben.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Erhebliche Umweltauswirkungen sind im Rahmen dieser Planung nicht zu erwarten. Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach Herstellung und 3-jähriger Entwicklungspflege durch den Vorhabenträger von der Unteren Naturschutzbehörde überprüft.

3.3 Zusammenfassung

Abschließend kann daher festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umwelteinwirkungen durch die Realisierung des B-Planes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Steinhagen, den 22.07.2009

Eifler, Bürgermeister

