

# Begründung zur Satzung der Gemeinde Steinhagen über den Bebauungsplan Nr. 8 „Negast Mitte“

im Auftrag des privaten Entwicklungsträgers  
Profi Bauräger GmbH & Co. KG  
Hanseatic Nordvorpommern  
Stresemannstraße 28, 41236 Mönchengladbach

erstellt durch die Arbeitsgemeinschaft  
Dietrich Groß Ophoff, Beratender Ingenieur BDB, Goorstorf/Rostock und  
Müller Architekten BDA, Potsdam

7. Juni 2006



## Inhalt

- 1 Vorbemerkungen
- 2 Ziele und Grundzüge der Planung
  - 2.1 Ziele der Planung
  - 2.2 Begleitende Studien und Gutachten
  - 2.3 Grundzüge der Planung
- 3 Plangebiet
  - 3.1 Lage der Fläche
  - 3.2 Natürliche Gegebenheiten / vorhandene Nutzungen
  - 3.3 Verkehr
  - 3.4 Erschließung
  - 3.5 Rechte Dritter
  - 3.6 Einriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- 4 Ziele und Grundsätze übergeordneter Planungen
  - 4.1 Raumordnerische Zielvorgaben
  - 4.2 Flächennutzungsplan
- 5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
  - 5.1 Anlass
  - 5.2 Vorhabenbeschreibung
  - 5.3 Beschreibung von Natur und Landschaft
    - 5.3.1 Naturraum
    - 5.3.2 Biotoptypen und deren Flora und Fauna
    - 5.3.3 Landschaftsbild
    - 5.3.4 Schutzgebiete
    - 5.3.5 Geologie und Boden
    - 5.3.6 Wasser

- 5.4 **Beschreibung des potentiellen Eingriffs**
- 5.5 **Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses**
  - 5.5.1 **Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen**
  - 5.5.2 **Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen**
- 5.6 **Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen**  
Pflanzlisten, Textliche Festsetzungen
- 6 **Festsetzungen**
  - 6.1 **Art der Baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet  
Reines Wohngebiet
  - 6.2 **Maß der baulichen Nutzung**
  - 6.3 **Bauweise – überbaubare Grundstücksflächen**  
Bauweise  
Überbaubare Grundstücksflächen
  - 6.4 **Verkehrskonzept**  
Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
Anliegerstraßen und -wege  
Ruhender Verkehr  
Fuß- und Radwege  
Begrünung der Verkehrsflächen
  - 6.5 **Ver- und Entsorgungsanlagen**  
Hochspannungs-Freileitungen  
Gas-, Wasser- und Stromversorgung allgemein  
Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung  
Schmutzwasser  
Niederschlagswasser
  - 6.6 **Maßnahmen zur Grün- und Landschaftsplanung**  
Grünflächen  
Private Flächen  
Ausgleichsflächen und -maßnahmen
  - 6.7 **Gestalterische Festsetzungen**  
Bauliche Anlagen  
Dächer und Fassaden  
Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten  
Einfriedungen, Freiraumgestaltung  
Grundstücksauffahrten und Stellplätze  
Straßen und Wege

- 6.8 **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen**
  - 6.8.1 **Schutz vor Lärmimmissionen**
    - Schalltechnische Untersuchung
    - Lärmpegelbereiche
    - Maßnahmen zur Lärminderung
  - 6.8.2 **Schutz vor elektromagnetischen Feldern**
    - Mindestabstände, Schutzstreifen
    - Einzelgutachten
    - Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen
- 7 **Kennzahlen der Planung**
  - Flächenverteilung
  - Oberflächenversiegelung
  - Baugrundstücke, Parzellierung, Anzahl Wohneinheiten
- 8 **Nachrichtliche Darstellungen**
- 9 **Bodenordnung**
- 10 **Anlagen**

## Bebauungsplan Nr. 8 Negast Mitte

# 1 Vorbemerkungen

Am 12.03.2003 hat der Rat der Gemeinde Steinhagen den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Wohngebiet Negast Mitte gefaßt.

Anlaß der Aufstellung ist die Absicht eines privaten Entwicklungsträgers, der 'Profi Bauräger GmbH & Co. KG Hanseatic Nordvorpommern', im Ortsteil Negast den Bereich zwischen den Wohngebieten 'Südlicher Schmiedeweg' und 'Wendorfer Weg' für Wohnzwecke zu entwickeln.

Die Arbeitsgemeinschaft Dietrich Groß Ophoff, Beratender Ingenieur BDB, Goorstorf/Rostock, und Müller Architekten BDA, Potsdam, wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

Für die Verfahrensdurchführung und die Darstellungen des Bebauungsplanes gelten die in der Planzeichnung (Teil A) bzw. im Textteil (Teil B) genannten Gesetze und Verordnungen.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine frühzeitige Abstimmung wurde durchgeführt. Das Verfahren des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung (Teil A) bzw. dem Textteil (Teil B) zu entnehmen.

In die vorliegende Überarbeitung der Planung wurden Erkenntnisse, Anregungen und Einwände aus der ersten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 28.07. bis 28.08.2003, der zweiten öffentlichen Auslegung vom 03.11. bis 03.12.2003 sowie der dritten öffentlichen Auslegung vom 29.03.2006 bis 03.05.2006 eingearbeitet.

Die Nichtdurchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird als nichtig betrachtet, da durch das 3-fache öffentliche Auslegungsverfahren eine Unterrichtung der Bürger in ausreichendem Umfang als gegeben betrachtet wird.

Ab Ende des Jahres 2005 wurde das Verfahren mit Durchführung der Abwägung wieder aufgenommen. Im März 2006 ergeht der Abwägungsbeschluß durch die Gemeindevertreterversammlung. Es folgt die dritte öffentliche Auslegung.

## 2 Ziele und Grundzüge der Planung

### 2.1 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Maßgebliches Ziel der Gemeinde ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes, dass allen Altersgruppen seiner Bewohner gerecht wird, damit eine 'soziale Lücke' innerhalb der Gemeinde geschlossen werden kann und dass die bestehende städtebauliche Lücke zwischen den angrenzenden Wohngebieten geordnet geschlossen werden kann. Die dauerhafte Ansiedlung junger Familien, die bis ins hohe Alter ortsansässig bleiben können, soll der Stärkung der einheimischen Wirtschaftsstruktur dienen.

Entsprechend der in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

- die Schaffung und Sicherung gesunder und attraktiver Wohnverhältnisse im Planungsgebiet
- die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild

## 2.2 Begleitende Studien und Gutachten

Es wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt. Ein Grünordnungsplan ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich. Die Maßnahmen im Einzelnen werden in einer gesonderten Ausarbeitung dargestellt und sind Anlagen zu dieser Begründung. Im Bebauungsplan werden die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen definiert.

Aufgrund eines Hinweises wurden die Lärmimmissionen, die durch den Straßenverkehr auf der Hauptstraße verursacht werden, in einem schalltechnischen Gutachten untersucht und bewertet. Festsetzungen bezüglich der Lärmpegelbereiche wurden aufgenommen.

Weitere Unterlagen wurden aufgrund von Hinweisen und Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der vertiefenden Planungen erstellt (siehe Anlagen) :

Untersuchungen zur Niederschlagswasserableitung  
Bodenvorerkundung, Baugrunderkundung  
EMVU-Gutachten, Immissionsschutz-Messungen (elektromagnetische Verträglichkeit)  
Schalltechnische Untersuchung (zur Lärmbelastung)

## 2.3 Grundzüge der Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Steinhagen ist Grundlage der Planung, die Ortslage Negast ist als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Als ein Ziel der Planung wurde im FNP formuliert, dass u.a. das Wohngebiet „Negast Mitte“ innerhalb der 10-15-jährigen Laufzeit des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Durch die Auslastung der angrenzenden Wohngebiete „Wendorfer Weg“ und „Schmiedeweg Süd“ ist das Planungserfordernis dazu gegeben. Die Gemeinde verzeichnet u. a. aufgrund ihrer Lage in Ostseennähe und der Nähe zu den umliegenden Boddengewässern in den vergangenen Jahren eine stetige, starke Nachfrage nach geeigneten, erschlossenen Wohnbauflächen, ohne diese in ausreichendem Maße befriedigen zu können.

Der Bauleitplanung liegt ein städtebauliches Planungskonzept zugrunde, das die vorhandenen baulichen Strukturen aufgreift und verbindet. Die Bebauung des Bereiches „Negast Mitte“ schließt eine vom Ortsrand bis an die Hauptstraße heranreichende Lücke zwischen zwei Wohngebieten, Nachverdichtung ist städtebaulich geboten. Der an die Hauptstraße angrenzende, zentral gelegene Abschnitt läßt deshalb andere Gebäudetypen zu, als die im übrigen Plangebiet vorgesehenen, eingeschossigen Einfamilienhäuser. In diesem Bereich sollen zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zugelassen werden.

Mit dem städtebaulichen Konzept wird besonderer Wert auf die Ortsbildgestaltung durch eine differenzierte Höhenstaffelung sowie auf eine flächensparende Erschließung im Planungsgebiet gelegt. Die Abstufung der Geschossigkeit von der Hauptstraße Richtung Ortsrand trägt der Lage am Übergang zur freien Landschaft Rechnung. Die vorhandenen Freilandleitungstrassen der Stromversorgungsunternehmen sind durch den städtebaulichen Entwurf berücksichtigt und die vorhandenen Verkehrsanbindungen, die bereits in den angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplänen entwickelt sind, werden aufgegriffen.

Die Gemeinde beabsichtigt ihre Entwicklung vornehmlich auf den Wohnungsbau für private Wohnzwecke zu setzen. Dabei strebt sie grundsätzlich eine verträgliche Entwicklung in Bezug auf das Nebeneinander von Wohnen für junge Familien und dem Bedürfnis nach Wohnraum für ältere, z. T. auch pflegebedürftige, Bürger an. Neben der reinen Dauerwohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern, z. T. mit Einliegerwohnung, wird auch ein angemessener Bedarf an Zweitwohnraum berücksichtigt. Es ist beabsichtigt, die überwiegende Anzahl von Wohngebäuden mit durchschnittlich jeweils 1, maximal 2 Wohneinheiten (WE) zu errichten, wobei im Reinen Wohngebiet (WR) eine geringere Dichte resultiert zugunsten einer höheren Konzentration von Wohnraum im Allgemeinen Wohngebiet (WA). Den beabsichtigten Wohnzwecken entsprechend werden die zulässigen Nutzungen im WA gemäß der BauNVO geregelt.

Die höhere Dichte der Bebauung im Bereich der Hauptstraße ermöglicht insbesondere die Unterbringung von altersgerechten Wohnformen vom Einzelappartement über gemeinschaftliches Wohnen bis hin zum betreuten Wohnen in Gruppen, während in den Einfamilienhäusern die

Möglichkeit des Mehrgenerationen-Wohnens unter einem Dach durch die Nutzung von Einliegerwohnungen besteht. Der zusätzlich bestehende Gesamtbedarf an betreuten, altersgerechten Wohneinheiten im Gemeindegebiet wurde mit ca. 15 WE in verschiedenen Wohnformen angesetzt, dies entspricht auf die Laufzeit des Flächennutzungsplanes bezogen einem Zuwachs von 1 bis 1,5 Wohneinheiten pro Jahr.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bereich nahe der Hauptstraße läßt ergänzend zum Wohnraumangebot auch die Ansiedlung von Einrichtungen wie z.B. kleinen Läden oder Gaststätten zu, die es den künftigen Einwohnern ermöglichen, ihre täglichen Bedürfnisse innerhalb kurzer Wegstrecken zu befriedigen und am sozialen Leben der Gemeinde weiterhin teilzunehmen. Die Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Steinhagen (siehe Anlage) und die damit verbundenen, im Alter häufig zunehmenden Einschränkungen der Mobilität der Einwohner, erfordern entsprechende bedarfsgerechte Angebote innerhalb der Ortslage Negast.

Aus der Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde ergibt sich somit ein erhöhter Bedarf an Eigenheimen. Insbesondere ein dem vorgenannten Schwerpunkt entsprechender Anteil an altersgerechten Wohnungen, der der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung entspricht und der dem Lebensverlauf der Bewohner im Plangebiet mit Einliegerwohnungen und anderen Wohneinrichtungen vor Ort begegnet, soll die Bevölkerung nicht zur Abwanderung im Alter zwingen. Damit wird eine gesunde soziale Entwicklung gefördert.

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind eingeschossige Einfamilienhäuser vorgegeben, in denen altersgerechtes Wohnen im familiären Umfeld, möglich sein wird. Der Bedarf hierfür wird mit ca. 20 Wohneinheiten, d.h. 10 Gebäuden, entsprechend einem Zuwachs von 1 bis 2 WE / Jahr angenommen.

Daneben soll dem Eigenbedarf für Wohnraum junger Familien entsprochen werden, da im Bereich der Gemeinde Steinhagen keine ausreichend erschlossenen Wohnbauflächen mehr zur Verfügung stehen. Vor dem Hintergrund der seit Jahren geführten Diskussion über die Sicherheit der Renten der jetzt jungen Generationen ist ein steigendes Bedürfnis nach Absicherung der Existenz im Alter durch die Bildung von preiswertem Eigentum zu erwarten. Verstärkt wird die Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum durch eine Kohorteneffekt genannte Verhaltensweise, bei der die Nutzung eines Einfamilienwohnhauses im Lebenszyklus einem stabilen Muster folgt, und zwar derart, dass nach dem Auszug der Kinder aus dem Elternhaus zunächst deren Umzug in eine Geschosswohnung erfolgt (vgl. empirica „Wirtschaft und Wohnen in Deutschland“, Dezember 2005, Kap. 5 Wohnungsnachfrage, siehe Anlage). Im Verlauf der nächsten 20 Jahre bis zum Alter von etwa 50 Jahren ziehen vor allem im ländlichen Raum bis zu 75 % der Menschen irgendwann einmal wieder in ein Ein- oder Zweifamilienhaus. Der sogenannte Remanenzeffekt, d.h. die Eltern bleiben auch nach dem Auszug der Kinder in ihren (dann zu großen) Häusern wohnen und die Anzahl von Einwohnern je Haushalt nimmt ab, erhöht so den Bedarf an selbstgenutztem Eigenheimwohnraum durch Zuzug jüngerer Familien. Dieser zusätzliche Bedarf wird auf ca. 20-25 WE entsprechend einem Zuwachs von 1,5 bis 2 WE / Jahr geschätzt.

Darüber hinaus besteht eine stetige Nachfrage, Häuser oder Einliegerwohnungen als Ferienwohnungen oder Zeitwohnsitze zu nutzen. Die Bereitstellung kleinteiliger Wohnstrukturen für Zweitwohnsitze wird der verstärkten Nachfrage nach entsprechenden Eigentumsflächen gerecht. Neben der reinen Dauerwohnnutzung muß für die Gemeinde auch der Bedarf an Zweitwohnraum berücksichtigt werden, der sich vom „Dauerwohnen“ dadurch unterscheidet, dass Wohnraum in unregelmäßigen Abständen regelmäßig genutzt wird. Dies dient u. a. dazu, den entsprechend der Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung weiter zunehmenden Anteil älterer Mitbürger, die sich guter Gesundheit und hoher Mobilität erfreuen, auch nach Beendigung ihres beruflichen Lebens in der Gemeinde zu halten und Abwanderung in andere Wohngebiete dadurch zu verhindern, dass Wohnraum als Zweitwohnsitz genutzt wird und durch Miete, Pacht oder Eigentum eine Besitzherrschaft am Wohnraum besteht.

Die Gemeinde besitzt darüber hinaus bereits eine Anzahl an touristisch vermieteten Wohnungen innerhalb ihrer bestehenden Ortsbereiche. Auch dieser Nachfrage will die Gemeinde Rechnung tragen und berücksichtigt somit für diesen Zweck Kapazitäten. Unter Verzicht auf die Ausweisung von speziellen Sonderbauflächen für Ferienwohnungen und -häuser oder Wochenendwohnungen und -häuser soll der Bedarf im geplanten Wohngebiet gedeckt werden. Der Gesamtbedarf an Zweit- und Ferienwohnsitzen wird auf ca. 15 WE geschätzt, dies entspricht auf die Laufzeit des

Flächennutzungsplanes bezogen einem Zuwachs von gerade einmal 1 bis 1,5 Wohneinheiten pro Jahr.

Der Gesamtbedarf stellt sich somit wie folgt dar:

Altersgerechte, auch betreute Wohnungen	ca. 15 WE	(WA)
Zweit- und Ferienwohnsitze	ca. 15 WE	(WR)
Einfamilienwohnhäuser mit Einliegerwohnungen	ca. 20 WE	(WR)
Einfamilienhäuser	ca. 25 WE	(WR)

Städtebaulich entspricht die Durchmischung von verschiedenen Wohnnutzungen dem gewachsenen Bild der Gemeinde, ist mit den umliegenden Siedlungsstrukturen verträglich und soll zur Fortführung und Wahrung der Gemeindestruktur beibehalten werden bzw. wird aus den benachbarten Wohngebieten weiterentwickelt.

Die Planung soll der Gemeinde erlauben, flexibel auf alle aus dem vorgenannten resultierenden Anforderungen reagieren zu können. Die Gemeinde sieht deshalb keine Notwendigkeit, altersgerechtes Wohnen oder Ferienwohnungen zwingend festzusetzen, da sich die Ausnutzung der in der BauNVO vorgegebenen Möglichkeiten für allgemeine Wohngebiete (WA) und für reine Wohngebiete (WR) an der konkreten Nachfrage orientieren soll. Eine bauleitplanerische Festsetzung hierzu erfolgt deshalb nicht, sie wäre im Interesse einer langfristigen, der sich wandelnden Altersstruktur der Bevölkerung gerecht werdenden Umsetzung des Vorhabens nicht dienlich und ist deshalb nicht beabsichtigt.

Bedenken der Hansestadt Stralsund gegen das Vorhaben sind nicht berechtigt. Aus der Einwohnerstatistik der Gemeinde (Auszug siehe Anlage) ist ersichtlich, dass die Abwanderung von 1432 Einwohnern zwischen 1990 und 2000 aus der Hansestadt ins Gemeindegebiet zwischenzeitlich gegen Null tendiert. Das Gesamtvolumen der Abwanderung liegt demnach bei 0,2 % der Einwohnerzahl der Hansestadt (ca. 80 TEW im Jahr 1989), entspricht somit einer zu vernachlässigen Größe. Es wird in diesem Zusammenhang auf ein Urteil des OVG Weimar, Beschluß vom 19.12.2002 – 1 N 501/01, (siehe Anlage) verwiesen. Demnach stellt auch die Konkurrenzsituation zwischen zwei Gemeinden alleine keinen Grund dar, dem Vorhaben die Rechtmäßigkeit abzuspochen.

Die Auswertung des Regionalen Raumordnungskatasters auf Basis der Flächenerhebung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (Auszug siehe Anlage) weist auf die verschwindend geringe Größe des Flächenanteiles hin, den das Vorhaben im Vergleich zu anderen Vorhaben im Umland und vor allem zu den Flächenausweisungen der Hansestadt einnimmt. Diese stellt Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 215 ha zur Verfügung, dem stehen Wohnbauflächen im Umland mit insgesamt etwa 90 ha gegenüber, davon entfallen ca. 3,5 ha auf das Baugebiet Negast Mitte, was etwa 1,5 % der Flächenausweisung der Hansestadt entspricht und somit ebenfalls eine zu vernachlässigende Größe darstellt.

## 3 Plangebiet

### 3.1 Lage der Fläche

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Negast der Gemeinde Steinhagen und ist zwischen den vorhandenen Wohngebieten 'Schmiedeweg Süd' im Norden und 'Wendorfer Weg' im Süden eingebettet. Das Plangebiet schließt östlich an die Hauptstraße (Bundesstraße 194) mit vorhandenen Gewerbe- und Wohngebäuden an. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt etwa 500 m. Die genauen Begrenzungen des Geltungsbereiches sind dem Planteil zu entnehmen. Nicht überplant werden bereits bebaute Flächen und private Grünflächen, da die Gemeinde hier kein Planungsbedürfnis sieht. Der Gebietscharakter und die Planungsziele des Bebauungsplanes werden dadurch nicht beeinträchtigt.

### 3.2 Natürliche Gegebenheiten / vorhandene Nutzungen

Das Gelände ist nahezu eben, steigt bezogen auf die Anbindung Postweg und die Höhenlage der Hauptstraße nach Nordosten hin leicht an und wird landwirtschaftlich genutzt. Es wird im Osten durch zwei vorhandene Überlandleitungstrassen vom ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Außenbereich getrennt. Angrenzende Brachen zwischen den bereits bebauten Grundstücken und vorhandenen Gehölzflächen sind private Grünflächen.

### 3.3 Verkehr

Das Plangebiet wird über das Wohngebiet Wendorfer Weg und die dort bereits angelegte 'Planstraße A' für den Fahrzeugverkehr erschlossen. Über die Wohn- und Erschließungsstraßen im Gebiet 'Wendorfer Weg' wird das Plangebiet an die Bundesstraße 194 und damit an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Im Plangebiet erschließt ein System aus einer ringartig ausgebildeten Anliegerstraße mit Stichstraßen die einzelnen Baugrundstücke.

Für Fußgänger und Radfahrer wird eine direkte Verbindung zur Bundesstraße 194 hergestellt. In den angrenzenden Wohngebieten verfügbare Kinderspielflächen, die nur wenig besucht werden, sollen auch aus dem geplanten Wohnquartier genutzt werden. Die Ausweisung eines Kinderspielflächens ist deshalb nicht vorgesehen.

Nach Norden hin wird zunächst keine Anbindung an die im Gebiet 'Schmiedeweg Süd' angelegte Stichverbindung für Fußgänger (ohne Bezeichnung) geschaffen, da zwischen dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 'Schmiedeweg Süd' und dem Plangebiet 'Negast Mitte' private Grünflächen auf verschiedenen Flurstücken liegen, die nicht in den Geltungsbereich einbezogen sind und die damit nicht beplant werden können. Ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Netzbetreiber ist vorzusehen, wird jedoch nicht als öffentlicher Fußweg ausgewiesen.

### 3.4 Erschließung

Die vorhandenen Leitungsnetze der verschiedenen Versorgungsunternehmen können zur Versorgung des Plangebietes ergänzend ausgebaut werden. In den angrenzenden Wohngebieten sind alle Medien wie Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation und Kabelanlagen sowie Abwasserleitungen vorhanden und können in das Plangebiet erweitert werden. Übergabepunkte für Trinkwasser, Abwasser und die Gasversorgung im Bereich Kranichbogen liegen außerhalb des Geltungsbereiches und müssen über das nicht im Plangebiet liegende Flurstück 49/2 herangeführt werden. Hierfür ist eine Baulasteintragung zugunsten der Versorgungsträger vorzunehmen. Der betreffende Geländestreifen wird zur Sicherung der Erschließung in den Geltungsbereich einbezogen. Die Ableitung von Niederschlagswasser ist nur für den Fall vorgesehen, dass die Versickerungsfähigkeit der Böden nicht ausreicht. Hierzu wurde ein Ableitungs- und Versickerungskonzept entwickelt.

### 3.5 Rechte Dritter

Für die Betreiber der Hochspannungs-Freileitungen sind in den Sicherheitsbereichen der jeweiligen Leitungen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den privaten Grundstücken und in den Flächen für Ausgleichsmaßnahmen durch Baulasteintragungen zugunsten der Leitungsbetreiber zu

sichern. Gleiches gilt für die Sicherung der Ableitung von Niederschlagswasser zugunsten der Gemeinde.

## 4 Ziele und Grundsätze übergeordneter Planungen

### 4.1 Raumordnerische Zielvorgaben

Gemäß Plananzeige zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 'Negast Mitte' legt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 17(I), Satz 2, Landesplanungsgesetz M-V wie folgt fest:

Mit dem geordneten Lückenschluß zwischen den vorhandenen Wohngebieten 'Südlicher Schmiedeweg' und 'Wendorfer Weg' sollen Grundstücke für 75 Wohneinheiten für allgemeines, sozial gebundenes und altersgerechtes Wohnen entwickelt werden. Im Einzelnen werden nachfolgende Ziele gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP), das dem Amt und der Gemeinde vorliegt, genannt:

- 1.1(1) und (2) Entwicklung in Ordnungsräumen
- 1.1.2(1-3) Ordnungsraum Stralsund /Siedlungsschwerpunkt Negast
- 4.2.2(2) Bodenschutz
- 4.2.3(2) Sicherung der Grundwasserneubildung
- 4.2.6(4) Landschaftsgerechtes Planen
- 5.1(3)bis(10) Dimension und Funktionen der Siedlungsentwicklung
- 5.3(1)bis(4) Schaffung eines breit gefächerten Wohnungsangebotes
- 7.5.2(1)und(3) Ansiedlung nicht gewerblicher Freizeitwohnungen

Das Vorhaben ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die hierfür vorgesehene Fläche endet an den Trassen der Hochspannungsleitungen. Eine parzellenscharfe Abgrenzung ist durch den FNP nicht gegeben.

Die aus den örtlichen Gegebenheiten entwickelte Straßenführung zur Erschließung des Plangebietes verläuft über eine kurze Strecke außerhalb des im FNP dargestellten Bereiches. Die Überschreitung stellt eine untergeordnete Abweichung vom FNP dar. Es ist ausdrücklicher Wille der Gemeinde Steinhagen, den Straßenverlauf wie geplant zu führen und entlang der Zuwegung Baugrundstücke zuzulassen, um die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme durch aufwändige Erschließungsmaßnahmen nicht zu gefährden. Eine Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsraumes entsteht hierdurch nicht, da sich die Bebauung der benachbarten Wohngebiete wesentlich tiefer über die im FNP vorgesehene Abgrenzung in den landwirtschaftlich genutzten Freiraum erstrecken.

## 5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

(Beitrag Büro OLAF, Stand 07.06.2006, Seiten 11-17  
sowie Anlage 10.16 Übersichtsplan Ausgleichsmaßnahmen)



## **1 Anlass**

Im Rahmen des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr.8 "Negast Mitte" der Gemeinde Steinhagen wird begleitend gemäß §§ 14-16 LNatG M/V eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt.

In dem Ortsteil Negast sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Mit der Ausweisung dieses Wohngebietes soll u.a. die "bestehende städtebauliche Lücke zwischen den angrenzenden Wohngebieten geordnet geschlossen werden".

## **2 Vorhabensbeschreibung**

Beabsichtigt ist die Entwicklung des Wohnungsbaues für private Wohnzwecke. Das geplante Wohngebiet soll allen Altersgruppen seiner Bewohner gerecht werden. Neben Einfamilienhäuser berücksichtigt die Planung einen Bedarf an Zweitwohnraum, z. B. Altersgerechtes Wohnen.

Durch eine differenzierte Höhenstaffelung von der Bundesstraße zum Ortsrand wird der Lage des Vorhabengebietes am Übergang zur freien Landschaft berücksichtigt. Die Planung basiert zudem auf einer flächensparenden Erschließung. Vorhandene Verkehrsverbindungen werden aufgegriffen und die vorhandenen Leitungsnetze der verschiedenen Versorgungsunternehmen können zur Versorgung ergänzend ausgebaut werden.

Das Plangebiet wird unterteilt in Allgemeines Wohngebiet (WA) im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches und in ein Reines Wohngebiet (WR), der übrige Bereich. Im Allgemeinen Wohngebiet soll die Anordnung von Hausgruppen, Einrichtungen für betreutes Wohnen beinhalten. Demnach sind neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Im Reinen Wohngebiet werden die Wohngebäude mit durchschnittlich jeweils einer und maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt. Zulässig sind hier nur Einzelhäuser.

## **3 Beschreibung von Natur und Landschaft**

### **3.1 Naturraum**

Die Gemeinde Steinhagen liegt in der Landschaftszone "Nordöstliches 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 charakterisiert. Um den Ortsteil Negast befinden sich mehrere Waldgebiete. Südlich des Ortes erstreckt sich in ca. 700 bis 800m Entfernung zum Vorhabengebiet das Naturschutzgebiet "Krummhagener See". Das Naturschutzgebiet ist Bestandteil des FFH-Gebietes "Krummhagener See, Borgwallsee und Pütter See".

### **3.2 Biotoptypen und dessen Flora und Fauna**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Daher sind wenig spezialisierte Arten vorhanden.

Die folgende Tabelle zeigt den vorkommenden Biotoptyp mit seiner Wertigkeit.



Tabelle 1: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status in M-V <sup>2</sup>
12.1.2	Lehmacker		1	

<sup>2</sup> Anmerkung: § gesetzlich geschütztes Biotop nach §20 LNatG M-V, Abs.1, (§) teilweise gesetzlich geschütztes Biotop nach §20 LNatG M-V, §27 gesetzlich geschützte Allee oder Baumreihe nach §27 LNatSchG M-V, BWB weiteres besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop

### 3.3 Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der Jungmoränenlandschaft der Weichseleiszeit. Das Landschaftsbild zeichnet sich durch eine flachwellige Grundmoräne mit gering strukturierter Agrarlandschaft aus. Nördlich, südlich und südwestlich des Planungsgebietes ist bereits eine Bebauung vorhanden. Im Nordwestlichen Bereich begrenzt die B 194 das Plangebiet und südöstlich ist ein Sportplatz (B-Plan 7 Gemeinde Steinhagen) in Planung. Östlich des Plangebietes verlaufen zwei oberirdische Hochspannungsleitungen und eine intensiv genutzte Ackerfläche grenzt hier an den Geltungsbereich.

Laut Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan wird das Landschaftsbild mit einer hohen bis sehr hohen Schutzwürdigkeit bewertet. Diese Schutzwürdigkeit ist besonders in Hinblick auf das in unmittelbarer Nähe gelegene Naturschutzgebiet zurückzuführen. Aufgrund der Vorbelastung durch angrenzende Bebauung und durch die Hochspannungsleitungen wird das Landschaftsbild im Eingriffsbereich mit einer geringen Schutzwürdigkeit bewertet.

### 3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender oder vorgeschlagener Schutzgebiete.

Etwa 700-800m südlich des Plangebiets erstreckt sich das Naturschutzgebiet

"Krummenhagener See" mit 263ha und nordwestlich das Naturschutzgebiet "Borgwallsee und Pütter See" mit 555ha. Beide Naturschutzgebiete sind Bestandteil des FFH-Gebietes Nr. 59 "Krummhagener See, Borgwallsee und Pütter See" mit einer Fläche von 826 ha. Das FFH-Gebiet wird durch die Bundesstraße B 194 in zwei Bereiche geteilt. Der Bereich um den Borgwallsee und Pütter See liegt nordwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 500m. Die genannte Straße stellt eine Barriere zwischen den zwei Teilbereichen des FFH-Gebietes und des Vorhabengebiets dar.

Zur Vollständigkeit wird im folgenden näher auf das FFH-Gebiet und dessen Schutzziele eingegangen:

FFH-Lebensraumtyp	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions (3150)
FFH-Art	Fischotter
Erhaltungsziel	Erhalt eines Komplexes größerer eutropher Seen in der Grundmoränenlandschaft Vorpommerns mit einem größeren Fischotterbestand und wichtiger Trittsteinfunktion für viele Tierarten.

Es ist davon auszugehen, dass der Fischotter für seine Wanderungen die vorhandenen Gräben, die die einzelnen Seen miteinander verbinden, nutzt. Die Gegebenheiten im Eingriffsbereich: keine natürliches Wasservorkommen, intensive Ackernutzung und Ortsrandlage lassen darauf schließen, dass der Fischotter diesen Bereich nicht als Wanderkorridor nutzt.



Die Ausweisung eines Wohngebietes in ca. 700m bis 800m bzw. in ca. 500m Entfernung und über einer Bundesstraße getrennt, ziehen keine erkennbaren FFH-relevante Beeinträchtigungen der genannten Erhaltungsziele nach sich.

### **3.5 Geologie und Boden**

Der Eingriffsbereich befindet sich im Bereich des Sanders der Velgaster Staffel des Mecklenburger Eisvorstoßes. Hauptsächlich steht die Bodenart Sand (sickerwasserbestimmt) neben Tiefelehme (sickerwasserbestimmt) an.

Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird gemäß des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans mit einer mittlerer bis hohen Schutzwürdigkeit bewertet.

Durch die geplante Bebauung und den Straßenbau kommt es zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung von ca. 26.210 m<sup>2</sup>.

### **3.6 Wasser**

Im Vorhabengebiet gibt es keine natürlichen Gewässer.

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist für das Plangebiet Vorranggebiet für Trinkwassersicherung aus. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III.

Mit einem Grundwasserflurabstand von mehr als 10m ist das Grundwasser im Plangebiet geschützt. Die Grundwasserneubildung liegt bei 5-10% und ist damit relativ gering.

Gemäß des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans wird die Schutzwürdigkeit des Grundwassers (Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag) mit einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit bewertet.

## **4 Beschreibung des potentiellen Eingriffs**

Aus der Bestandsaufnahme ist ersichtlich, dass die Flächen im Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Das Gebiet ist für wildlebende Tier- und Pflanzenarten von geringer Bedeutung.

Aus kulturhistorischer Sicht kann keine Bedeutung festgestellt werden.

## **5 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses**

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

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§18-19 BNatSchG).

### **5.1 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen**

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



## Bilanzierung zum B-Plan 8 "Negast Mitte" Gemeinde Steinhagen

Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben gering beansprucht, da sich die Planung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen erstreckt, die direkt an eine Ortschaft angrenzen. Zudem grenzen zwei Hochleitungstrassen an das Plangebiet. Somit wird die Beanspruchung des Freiraumes mit dem Korrekturfaktor 0,75 in die Bilanzierung mit 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.

Die beabsichtigte Planung zieht stellenweise einen Totalverlust durch Vollversiegelung (Straßen und Bebauung) nach sich. Im Geltungsbereich der Satzung ist eine GRZ von 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet sowie für das Reine Wohngebiet festgesetzt. Es ist daher von einer zusätzlichen Flächenüberbauung in einer Größenordnung von 60% (0,4 + 50%; nach §19 Abs.4 Nr.3 BauNVO) auszugehen.

Die tatsächlich neu versiegelten Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Anliegerstraße (Planstraße A - vollversiegelt)	3.767 m <sup>2</sup>
<i>Die Gesamtfläche der Verkehrsfläche - Anliegerstraße umfasst 5.180 m<sup>2</sup>, gemäß Straßenprofil werden 4 m als Straße vollversiegelt, dass entspricht 3.767m<sup>2</sup>. Die restlichen 1.413m<sup>2</sup> werden als Entwässerungsgraben hergestellt und somit als Funktionsverlust berechnet.</i>	
Anliegerweg (Planstraße B - vollversiegelt)	91 m <sup>2</sup>
Parkplätze (teilversiegelt)	193 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 + 50%)	3.161 m <sup>2</sup>
Reines Wohngebiet (GRZ 0,4 + 50%)	18.998 m <sup>2</sup>

Tatsächlich neu versiegelte Fläche

26.210 m<sup>2</sup>

Für die vollversiegelten Flächen werden bei der Berechnung des Totalverlustes (Tabelle 2) laut Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 0,5 und für die teilversiegelten Flächen 0,2 zum Kompensationsfaktor addiert.

In der folgenden Tabelle werden die vorhandenen Flächen, bei denen es zum Eingriff kommt, bezeichnet und ihre Wertstufen erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass der vorhandene Biototyp infolge des Eingriffs verlorengeht bzw. in dessen Funktion verändert werden.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biototyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationsfaktor+ Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbelastungsgrad	Flächenaquivalent für Kompensation
12.1.2	Lehmacker (Anliegerstraße)	3.767	1	1,5 (1+0,5)	0,75	4.238
12.1.2	Lehmacker (Anliegerweg)	91	1	1,5 (1+0,5)	0,75	102
12.1.2	Lehmacker (Parkplatz)	193	1	1,2 (1+0,2)	0,75	174
12.1.2	Lehmacker (Bebauung)	22.159	1	1,5 (1+0,5)	0,75	24.929
Gesamtfläche		26.210				
Summe Flächenaquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						29.443

Von einem Totalverlust sind ca. 26.210 m<sup>2</sup> Biotopfläche mit einem Flächenaquivalent von 29.443 betroffen.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust



## Bilanzierung zum B-Plan 8 "Negast Mitte" Gemeinde Steinhagen

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
12.1.2	Lehmacker (Entwässerungsgraben)	1.413	1	1	0,75	1.060
12.1.2	Lehmacker (Bebauung)	14.773	1	1	0,75	11.079
Gesamtfläche		16.186				
Summe Flächenäquivalent für Biotope mit Funktionsverlust						12.139

Von einem Funktionsverlust sind ca. 16.186 m<sup>2</sup> Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 12.139 betroffen.

In der Summe ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für Biotopverluste und Beeinträchtigungen von **41.582** Werteinheiten.

### 5.2 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

In der folgenden Tabelle werden die Kompensationsmaßnahmen mit ihrer Wertigkeit aufgeführt. Der Leistungsfaktor (LF) ist abhängig von der Entfernung des Ausgleiches zum Eingriff und von den Standortbedingungen und den Wirkungen der gewählten Ausgleichsfläche. Der Leistungsfaktor 0,7 wird für die geplanten Kompensationsmaßnahmen angesetzt, da sie angrenzend an den Eingriffsbereich entwickelt werden und damit mittelbare Beeinträchtigungen vom geplanten Wohngebiet auf die Ausgleichsmaßnahmen ausgehen.

Tabelle 4: Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
K1	Erstaufforstung einer Waldfläche mit Flächen extensiver Pflege	35.351	2,0	2,0	0,7	49.491
	Summe Fläche	35.351				
Summe Flächenäquivalent für Biotope der Kompensationsmaßnahmen						49.491

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von **41.582** Einheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **49.491** Einheiten gegenüber. Die 7.909 Einheiten, die über das notwendige Kompensationserfordernis erbracht werden, können als Öko-Konto für weitere Vorhaben der Gemeinde gutgeschrieben werden.

## 6 Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensation des Totalverlustes und des Funktionsverlustes der im Eingriffsbereich vorkommenden Biotoptypen werden nachfolgend aufgeführte Maßnahmen durchgeführt.

### Anlegen einer Erstaufforstung mit Flächen extensiver Pflege (K1)

Die etwa 35.351 m<sup>2</sup> große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im östlichen Plangebiet wird mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzt und auf Dauer erhalten.

Die Pflanzfläche mit etwa 19.579 m<sup>2</sup> wird mit heimischen und standortgerechten Sträuchern mit einem Pflanzabstand von 1 m, in Gruppen der selben Art bepflanzt. Die Pflanzgrößen für die Strauchpflanzungen sind 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80 bis 80/120. Für die Kernbereiche werden leichte Heister, 1x verpflanzt, verwendet. Die Heister werden im Verband 10x10 bis 15x15 der selben Art gepflanzt. Die Pflanzdichte wird entsprechend jeder einzelnen Art festgelegt. Es wird autochtones Pflanzengut verwendet.



## Bilanzierung zum B-Plan 8 "Negast Mitte" Gemeinde Steinhagen

Zu den beidseitig verlaufenden Hochspannungsleitungen wird mit der Pflanzung ein beidseitiger 15 m Abstand eingehalten. Des Weiteren wird der Bereich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten von einer Bepflanzung freigehalten. Diese Freiflächen werden nach einer Aushagerung extensiv gepflegt. Die Aushagerung zieht im ersten Jahr eine zweimalige Mahd und in den zwei darauffolgenden Jahren eine einmalige Mahd nach sich. Um ein Gehölzaufwuchs zu vermeiden, wird dann alle fünf Jahre eine Mahd durchgeführt. Das Mähgut wird abtransportiert.

Eine Entwicklungspflege von drei Jahren wird sichergestellt.

Die Grunddienstbarkeit der Fläche wird nachgereicht.

Die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahme zieht eine strukturreiche Abfolge von Kraut- und Strauchzone nach sich, bietet somit zahlreichen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum und bindet zudem das ausgewiesene Wohngebiet in das Landschaftsbild ein.

### Pflanzliste I:

Sträucher, 3-jährig verschulte Sämlinge, 50/80 bis 80/120

Salix caprea	Salweide	11%
Cornus sanguinea	Hartriegel	5%
Corylus avellana	Haselnuß	10%
Crataegus monogyna	Weißdorn	11%
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen	6%
Ilex aquifolium	Stechpalme	3%
Prunus spinosa	Schlehe	12%
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	11%
Rosa canina	Hundsrose	11%
Rubus fruticosus	Brombeere	9%
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	4%
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	7%



### Textliche Festsetzungen

(1) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Sträucher sind mit einem Pflanzabstand von 1,0 m, in Gruppen der selben Art zu pflanzen. Die Pflanzgrößen für die Strauchpflanzungen sind 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80 bis 80/120. Es ist autochtones Pflanzengut folgender Arten zu verwenden.

Sträucher, 3-jährig verschulte Sämlinge, 50/80 bis 80/120:

Salix caprea (Salweide) 11%, Cornus sanguinea (Hartriegel) 5%, Corylus avellana (Haselnuß) 10%, Crataegus monogyna (Weißdorn) 11%, Euonymus europaeus (Pfaffenhüttchen) 6%, Ilex aquifolium (Stechpalme) 3%, Prunus spinosa (Schlehe) 12%, Rhamnus catharticus (Kreuzdorn) 11%, Rosa canina (Hundsrose) 11%, Rubus fruticosus (Brombeere) 9%, Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) 4%, Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) 7%

Zu den beidseitig verlaufenden Hochspannungsleitungen ist mit der Pflanzung ein beidseitiger 15 m Abstand einzuhalten. Des Weiteren ist der Bereich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten von einer Bepflanzung freizuhalten. Diese Freiflächen sind nach Aushagerung extensiv zu pflegen. Die Aushagerung zieht im ersten Jahr eine zweimalige Mahd und in den zwei darauffolgenden Jahren eine einmalige Mahd nach sich. Um ein Gehölzaufwuchs zu vermeiden, ist alle fünf Jahre eine Mahd durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Eine Entwicklungspflege von drei Jahren ist sicherzustellen. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss mit einem Zaun zu schützen.

## 6 Festsetzungen

### 6.1 Art der Baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im näheren Bereich der Bundesstraße 194 wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer der Nachbarbebauung entsprechenden Zahl von zwei Vollgeschossen ausgewiesen. Damit wird die städtebauliche Situation durch eine angemessene Verdichtung und durch die Abzonierung der Bebauung gerecht, da die angrenzenden Baufelder eingeschossig ausgewiesen werden. Die Höhenstaffelung trägt daneben zur Minimierung der Schallimmissionen für die anschließende Bebauung bei.

Die mögliche Anordnung von größeren Gebäuden in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser sowie in Hausgruppen erlaubt die beabsichtigte Nutzung durch altersgerechte und betreute Wohneinrichtungen in verschiedenen, den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechenden Formen. Die ausschließliche Ausweisung des Gebietes für Zwecke des altersgerechten und betreuten Wohnen ist nicht beabsichtigt.

Aufgrund der vorhandenen teils gewerblichen Nutzung der Nachbarbebauung und den besonderen Bedürfnissen aus der geschilderten Wohnnutzung werden gemäß § 4 BauNVO Abs. 2 zugelassen:

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

Ausnahmen entsprechend § 4 BauNVO Abs. 3 Nr. 5, Tankstellen, werden ausgeschlossen.

#### Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Der überwiegende Teil der Bauflächen wird als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen, wobei eine geringe Dichte durch die Festsetzung von Einfamilienhäusern gegebenenfalls mit Einliegerwohnung erreicht wird. Diese Wohnform entspricht den Bedürfnissen großer Bevölkerungsschichten, da in Nähe der Familien sowohl junge Erwachsene wie auch ältere Bürger angemessenen Wohnraum finden können.

Die Nutzungen entsprechen den Abs. 1 bis 4 des § 3 BauNVO.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch Festsetzung der GRZ, GFZ und der Zahl der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt (siehe Planteil). Die Gemeinde legt aus städtebaulichen Gründen Wert auf die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen entsprechend den im benachbarten Wohngebieten 'Wendorfer Weg' festgesetzten Höhen, um gleichartige Bedingungen hinsichtlich des zulässigen Nutzungsmaßes und des Erscheinungsbildes zu schaffen, entsprechend § 18 BauNVO i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

### 6.3 Bauweise – überbaubare Grundstücksflächen

#### Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 Bau NVO wird für den gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser (WA, WR) bzw. Doppelhäuser und Hausgruppen (WA). Die so definierte Bauweise soll die Kleinteiligkeit und Vielfalt im Plangebiet fördern und hat eine lebendige Dach- und Gebäudelandschaft zum Ziel, die sich in die gebaute Umgebung einfügt.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden im Bebauungsplan als Baugrenzen festgesetzt. Das Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO gestattet werden. Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich zugelassen werden.

## 6.4 Verkehrskonzept

### Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die geplanten Straßen und Wege werden als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Bundesstraße 194 über das angrenzende Wohngebiet Wendorfer Weg. Die Einmündung des Wendorfer Weges in die Ortsdurchfahrt ist bereits mit einer Lichtzeichenanlage ausgestattet.

Die Straßen werden als verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen. Im Plangebiet wird eine innere, ringförmige Anliegerstraße angelegt, von der Anliegerwege als Stiche abzweigen.

Für die Zu- und Abfahrt von und zum Plangebiet wird eine Anliegerstraße angelegt, die die Verbindung mit der Planstraße A im Bereich 'Wendorfer Weg' herstellt.

Ein Fuß- und Radweg ermöglicht die direkte Verbindung zur B 194. Ein im Plangebiet 'Schmiedeweg Süd' vorhandener Stichweg kann gegebenenfalls auch zur fußläufigen Erschließung herangezogen werden. Derzeit liegen zwischen dem ehemaligen Geltungsbereich des inzwischen aufgehobenen V- und E-Bereiches Südlicher Schmiedeweg und dem Plangebiet Negast Mitte Flurstücke, die nicht überplant werden können.

Von Überbauung freizuhalten Flächen werden als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Genehmigung entsprechend § 10 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern wird im Zuge der weiteren Planung beantragt.

### Anliegerstraßen und -wege

Alle im vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf ausgewiesenen Straßen sind als Anliegerstraßen und -wege nach der EAE 85/95 und RAS Q,K geplant und werden als Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Das Bemessungsfahrzeug ist das dreiachsige Müllfahrzeug, die Wendeanlagen wurden dementsprechend mit einem Radius von  $r = 9$  m ausgelegt. Die für Müllfahrzeuge nicht befahrbaren Stichstraßen dienen dem Individualverkehr, hier sind besondere Maßnahmen zur Müllentsorgung geplant.

### Ruhender Verkehr

Die vorgesehene Bebauungsdichte läßt es zu, den ruhenden Verkehr weitgehend von den öffentlichen Verkehrsflächen fernzuhalten. Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Es werden ca. 10 % der aus der Wohnbebauung resultierenden Stellplatzanzahl als öffentliche Stellplätze auf den Verkehrsflächen ausgewiesen. Die Errichtung von Nebenanlagen, insbesondere von Stellplätzen, Garagen und Carports regelt sich nach § 21a BauNVO und nach § 6 Abs. 11 LBauO M-V. Weitere Einschränkungen erschweren die Nutzung der jeweiligen Baugrundstückes und sind deshalb nicht vorgesehen.

### Fuß- und Radwege

Für Fußgänger und Radfahrer ist eine direkte Verbindung zum Ortskern über die Bundesstraße 194 geplant. Hierzu wird ein Rad- und Fußweg zwischen Planstraße A und der B 194 festgesetzt. Im übrigen Plangebiet werden Fußwege begleitend zu den Straßenverkehrsflächen angelegt. Die Stichstraßen sind für Fußgänger, Radfahrer und Fahrzeugverkehr bestimmt.

### Begrünung der Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen erhalten, soweit sie nicht befestigt werden, eine einfache Begrünung durch Grasflächen (Straßenbegleitgrün). Eine Ausweisung als Grünflächen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 a wird nicht in Betracht gezogen, da der Wert einer zusammenhängenden Ausgleichsfläche bei weitem höher ist als derjenige des Straßenbegleitgrüns.

## 6.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

### Hochspannungs-Freileitungen

Die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden 220 kV- bzw. 110 kV-Leitungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 als Versorgungsleitungen festgesetzt. Beiderseits der Trassenmitte ist jeweils ein Schutzstreifen entsprechend Planzeichnung einzuhalten. Die Nutzung der Schutzstreifen ist nur im Rahmen der geltenden Bestimmungen zulässig. Die Gemeinde beabsichtigt,

entlang der jeweiligen Schutzstreifen entsprechend den heutigen Anforderungen auch innerhalb eines 50 m breiten Vorhaltestreifens beiderseits der Trassenachse der 220 kV-Leitung Wohngebäude zuzulassen, da die nördlich und südlich angrenzenden Wohngebiete wesentlich größere Nähe zu den Leitungstrassen aufweisen. In den Schutzstreifen bestehen Einschränkungen hinsichtlich der Bauhöhe und der Nutzung, zudem dürfen keine hochstämmigen Bäume angepflanzt werden. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden den Erfordernissen entsprechend gesichert. Die Bebaubarkeit einzelner Grundstücke im immissionsrelevanten Bereich ist grundsätzlich gewährleistet, Einzelnachweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Immissionen sind bei Unterschreitung der bereits untersuchten Abstände gegebenenfalls vom jeweiligen Eigentümer einzuholen.

#### **Gas-, Wasser- und Stromversorgung**

Aus Gründen der Darstellbarkeit wird auf eine zeichnerische Festsetzung der Ver- und Entsorgungsleitungen verzichtet. In den öffentlichen Verkehrsflächen werden die erforderlichen Leitungen für Lösch- und Trinkwasser, Abwasserleitungen, Stromversorgungsleitungen und Versorgungsleitungen für Telekommunikation sowie der Gasversorgung geführt. Die verfügbaren Kapazitäten der Ver- und Entsorgung decken für alle Medien den Bedarf. Detaillierte Angaben werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erarbeitet. Flächenvorhaltungen für bauliche oder technische Anlagen sind nach gegenwärtigem Planungsstand nicht erforderlich.

Grundsätzlich bestehen für alle Ver- und Entsorgungsleitungen drei Anschlußmöglichkeiten an die umgebenden Leitungsnetze, die im einzelnen nicht festgesetzt werden sollen: Über Planstraße A an das Gebiet 'Wendorfer Weg', über einen vorhandenen Stichweg aus dem Gebiet 'Südlicher Schmiedeweg' und über den geplanten Fuß- und Radweg an die Bundesstraße 194. Anschlusspunkte für Gas und Schmutzwasser befindet sich im Postweg. Für alle Medien werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Sicherstellung des ungehinderten Zugangs einzutragen, sofern private Flächen betroffen sind.

#### **Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung**

Es wird eine Trinkwasser-Ringverbindung zwischen den vorhandenen Wohngebieten 'Schmiedeweg Süd' und 'Wendorfer Weg' im Plangebiet errichtet. Die Löschwasserversorgung wird über eine zu errichtende Löschwasserleitung sichergestellt. Die Bereitstellung wurde im Dezember 2005 vertraglich zwischen der Gemeinde Steinhagen und dem Wasserversorgungsunternehmen geregelt. Der bestehende Vertrag wird um das zu errichtende Wohngebiet erweitert. Es werden folgende Kriterien entsprechend den Hinweisen des Landkreises Nordvorpommern der weiteren Planung zu Grunde gelegt:

- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge für ein Allgemeines und Reines Wohngebiet in Höhe von 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. im Löschbereich.
- Das Löschwasser muß für eine Löszeit von 2 Stunden und in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen.
- Wird ein Löschteich notwendig, so ist dieser entsprechend der DIN 14210 herzurichten (Anfahrtsweg, Aufstellfläche, Saugstelle).

#### **Schmutzwasser**

Schmutzwasser wird mit Leitungen im Freispiegelgefälle den drei möglichen Leitungen im Postweg, im Kranichbogen und im Weidenring zugeführt. Für die Festlegung des Anschlusses der Abwasserleitungen an das vorhandene öffentliche Netz wird eine gesonderte Planung in Auftrag gegeben.

#### **Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser soll dort versickert werden, wo es anfällt. Dadurch wird die Grundwasserneubildung gefördert und die Kanalisation entlastet. Oberflächenwasser aus Straßenflächen und Grundstücken, das nicht versickert werden kann, wird in Sammelleitungen und offenen Gräben einer Vorflut zugeführt. Die Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 14 festgesetzt und durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde gesichert. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt wurde. Die untere Wasserbehörde hat schriftlich Stellung bezogen und dem Ansatz zugestimmt (siehe Anlage, Stellungnahme vom 19.01.2006). Nähere Details sind im Zuge der Erschließungsplanung darzustellen und der unteren Wasserbehörde vorab bekannt zu geben.

Grundlage der Zustimmung ist ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zur Ableitung des Niederschlagswasser, das der Vorhabenträger veranlaßt hat. Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde festgestellt:

Die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet ist zwar grundsätzlich sehr gut, aber frostempfindlich, so dass in den Wintermonaten mit nicht ausreichender Versickerungsfähigkeit zu rechnen ist. Deshalb wurde geplant, die nicht versickerbaren Niederschläge über ein System von offenen Rinnen und Mulden einer Sammelleitung zuzuführen und über diese das Niederschlagswasser sofort wieder zu versickern und den nicht versickerbaren Anteil in das tiefer gelegene Bruch als Vorflut einzuleiten. Die Einleitung geringer Mengen Niederschlagswasser hat die untere Wasserbehörde begrüßt. Siehe hierzu auch Abwägung zur Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“ vom 28.07.2003.

## **6.6 Maßnahmen zur Grün- und Landschaftsplanung**

### **Grünflächen**

Wesentliche Aufgabe der Bauleitplanung ist es, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Belange von Umwelt- und Naturschutz, der Landschaftspflege und des Naturhaushaltes ausreichend zu berücksichtigen. Hierzu werden neben den Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers auch Maßnahmen zur Begrünung der Freiflächen festgesetzt. Um den Anteil der Verkehrsflächen im Geltungsbereich möglichst gering zu halten wird auf eine Begrünung der öffentlichen Straßen und Wege weitgehend verzichtet; Seitenstreifen und nicht genutzte Flächen werden als Straßenbegleitgrün hergestellt. Der Planbereich weist im Bestand keine nennenswerten Gehölze auf, da die Fläche bislang landwirtschaftlich genutzt wurde.

### **Private Grünflächen**

Angrenzende private Grünflächen werden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in die Beurteilung einbezogen. Eine Verpflichtung zur Begrünung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen im Plangebiet besteht nicht, da deren Einhaltung nur schwer durchzusetzen ist und der Nutzen im Sinne der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verhältnismäßig gering zu bewerten ist. Für Ausgleichsmaßnahmen werden gesonderte Flächen ausgewiesen. Zum Schutz eines nördlich angrenzenden Gehölzstreifens wurden die Baugrenzen in diesem Bereich enger gefasst. Die Baumschutzverordnung (Satzung der Gemeinde Steinhagen, siehe Anlage) schränkt darüber hinaus die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen in bestimmten Bereichen ein.

### **Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Das Baugebiet liegt auf derzeit als Ackerland genutztem Boden. Es ist weitgehend eben und weist lediglich in den Randbereichen niedrigen Bewuchs mit Gräsern und Wiesenblumen auf. Diese können im Zuge der Umsetzung der Gesamtmaßnahme nicht erhalten werden. Im Zuge der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird eine am Rande des Plangebietes befindliche Nisthilfe für Störche an geeigneter Stelle neu errichtet.

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden auch im Geltungsbereich II des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Ausgleichsflächen bedürfen des besonderen Schutzes für Flora und Fauna und werden deshalb von den Wohnbauflächen ausgezäunt. Es stehen zwei Geländeabschnitte zur Verfügung.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem an das geplante Wohngebiet anschließenden Ackerland umgesetzt. Die unter den vorhandenen Stromleitungstrassen gelegenen Flächen werden mit Bewuchs in differenziertem Höhenwachstum bepflanzt. Es ist vorgesehen, auf dem insgesamt ca. 35.000 m<sup>2</sup> großen Gelände niedrige Bäume, Sträucher und Wiesenflächen anzulegen, wobei die Leitungstrassen zu Revisionszwecken zugänglich bleiben müssen. Höherer Bewuchs wird den Rändern der Flächen zugewandt. Es werden ausnahmslos einheimische Pflanzen eingesetzt.

Ein weiterer Geländestreifen, der zwischen dem Sportplatzgelände und dem Wohngebiet ‚Wendorfer Weg‘ geplant war, wird verworfen zugunsten einer Flächenerweiterung zwischen den Freileitungen und dem Sportplatzgelände. Die Lage des Sportplatzbereiches war im Zuge der Planauslegung und der Abwägung nach Nordosten verschoben worden. Der neuen Lage wurde nun die Anordnung der Ausgleichsflächen angepaßt.

Detaillierte Maßnahmen und Pflanzungen werden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (siehe Ziff. 5) dargestellt und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

## **6.7 Gestalterische Festsetzungen**

Gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V werden die gestalterischen Festsetzungen wie folgt begründet: Die nachstehend erläuterten Einschränkungen hinsichtlich der Gestaltung sollen das entstehende Wohngebiet städtebaulich den bereits vorhandenen Wohngebieten angleichen. Ziel der Gemeinde ist es, möglichst wenige Regularien einzuführen und dennoch die Einfügung in das Erscheinungsbild der Wohngebiete im Bereich der Ortslage Negast zu erreichen. Deshalb werden die nachfolgenden Einschränkungen bzw. Vorgaben festgelegt:

### **Bauliche Anlagen**

Die Gemeinde strebt eine möglichst große Vielfalt und Lebendigkeit im Plangebiet an. Deshalb wird die Bebaubarkeit lediglich über die Festsetzung von Baugrenzen und nach Maßgabe des BauGB geregelt. In diesem Sinne wird auch auf die Festlegung von Hauptfirstrichtungen verzichtet und ein weiterer Bereich möglicher Dachneigungen zugelassen.

Die heute verfügbare Materialvielfalt erfordert darüber hinaus nach Auffassung der Gemeinde jedoch gewisse Regelungen, die ein mäßig heterogenes, aber nicht chaotisches Erscheinungsbild entstehen lassen. Deshalb wird beabsichtigt, miteinander verbundene Gebäude bzw. Gebäudeteile, wie Hausgruppen, Doppelhäuser bzw. bauliche Nebenanlagen und das Hauptgebäude, in gestalterischer Einheit bezüglich der Materialwahl von Dächern und von Fassaden zu errichten. Dabei sollen die nachstehend aufgeführten Gemeinsamkeiten das Ortsbild bestimmen.

### **Dächer und Fassaden**

Haupt- und Nebengebäude sind mit geneigten Dächern zu errichten. Die zulässige Dachneigung beträgt bei den Hauptgebäuden 15 - 50°. Dies entspricht der in der Ortslage mehrheitlich vorhandenen Dachneigung bei Wohnhäusern. Ausnahmsweise können flachere Neigungen oder Flachdächer bei Nebengebäuden zugelassen werden. Im Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitungen können flachere Dachneigungen erforderlich werden, wenn die Bebaubarkeit des Grundstücks aufgrund von Sicherheitsbestimmungen andernfalls nicht gegeben wäre. Für Dächer und Fassaden aneinander gebauter baulicher Anlagen sind einheitliche Materialien zu verwenden. Die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen entspricht den im angrenzenden Wohngebiet 'Wendorfer Weg' festgesetzten Höhen und wird weniger im Interesse einer dementsprechenden Gestaltung angewandt, sondern dient in erster Linie der Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung.

### **Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten**

Anlagen für Außenwerbung sind nicht erwünscht. Das Anbringen und Aufstellen von Warenautomaten außerhalb von baulichen Anlagen sowie das Anbringen von Werbeanlagen und Hinweisschildern sind im Rahmen des § 65 LBauO M-V jedoch zulässig.

### **Einfriedungen, Freiraumgestaltung**

Als Grundstückseinfriedungen zur Straße sollen keine Maschendrahtzäune verwendet werden. In Hecken angeordnete Drahtzäune sind gestattet.

### **Grundstücksauffahrten und Stellplätze**

Grundstücksauffahrten und Stellplätze sind so auszuführen, dass die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück gewährleistet ist. Der Einsatz von stark versiegelnden Belägen und Materialien ist deshalb möglichst gering zu halten und auf Hauptwege, Platzbereiche, Eingangsbereiche und Freisitze zu beschränken. Es sollen Pflasterbeläge mit möglichst großem Fugenteil verwendet werden.

Bei Grundstücken, die ganz oder teilweise einer gewerblichen Nutzung dienen, können dem Zweck entsprechende Ausnahmen gestattet werden.

### **Straßen und Wege**

Der Straßenbelag wird in Teilbereichen mit Betonstein-Verbundpflaster mit möglichst hohem Fugenteil ausgeführt, um eine weitestgehende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu ermöglichen. Häufig befahrene Teilflächen können mit einer Schwarzdecke versehen werden. Fußwege erhalten Betonstein-Verbundpflaster, zementgrau. Stellplatzflächen auf öffent-

lichen Verkehrsflächen werden mit schwarzen oder roten Pflastersteinmarkierungen abgegrenzt. Seitenstreifen und nicht befahrbare Flächen werden durch einheimische Gräser begrünt (Straßenbegleitgrün).

## **6.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen**

### **6.8.1 Schutz vor Lärmimmissionen**

#### **Schalltechnische Untersuchung**

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Bundesstraße 194 wurde eine Schallimmissionsprognose zur Feststellung und Beurteilung der möglichen Beeinträchtigungen erstellt. Durch ein unabhängiges Sachverständigenbüro wurden Lärmpegelbereiche ermittelt entsprechende Maßnahmen festgelegt. Immissionen aus dem Dachdecker-Gewerbebetrieb, denen nicht durch die vorgenannten Maßnahmen ausreichend entgegengewirkt wird, sind nicht zu erwarten.

#### **Lärmpegelbereiche**

Das Plangebiet weist die Lärmpegelbereiche I bis IV aus, siehe hierzu die gesonderte schalltechnische Untersuchung und die Plandarstellung. Den einzelnen Lärmpegelbereichen werden Maßnahmen und Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Immissionen zugeordnet. Diese sind auf der Planzeichnung dargestellt.

#### **Maßnahmen zur Lärminderung**

Aufgrund der Erkenntnisse aus dem schalltechnischen Gutachten wurde die Anordnung der Reihen- bzw. Doppelhausgruppen geändert und in möglichst großer Nähe zur Immissionsquelle angeordnet, um durch die Baukörperanordnung ein möglichst hohes Maß an 'passivem' Schallschutz zu erzielen. Weitere bauliche Maßnahmen sind im Untersuchungsbericht dargestellt.

### **6.8.2 Schutz vor elektromagnetischen Feldern**

#### **Mindestabstände**

Die maßgeblichen Mindestabstände zu den Leistungstrassen werden eingehalten, wenngleich in den Sicherheitsbereichen der Leitungen Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Zur abschließenden Festlegung von Schutzmaßnahmen in den immissionsrelevanten Bereichen und von den einzuhaltenden Sicherheitsmindestabständen sind der genaue Freileitungsverlauf und die Maststandorte vermessungstechnisch zu erfassen und der weiteren Planung zugrunde zu legen. Hierzu bedarf es keiner gesonderten Festsetzung.

#### **Einzelgutachten**

Für Bauvorhaben in immissionsrelevanten Bereichen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer über Einzelgutachten Nachweise zu führen, sofern die untersuchten Mindestabstände unterschritten werden sollen und das jeweilige EVU zugestimmt hat, dass die jeweiligen Grenzwerte für Niederfrequenzanlagen gemäß Anhang 2 der 26. Durchführungsverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) eingehalten bzw. unterschritten werden.

#### **Maßnahmen zum Immissionsschutz**

Im gekennzeichneten Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitungen dürfen bauliche Anlagen sowie Arbeiten jeglicher Art und die Anpflanzung von Gehölzen nur nach Abstimmung mit dem Stromversorgungsunternehmen errichtet bzw. durchgeführt werden. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind mit dem Versorgungsträger im Einzelnen abzustimmen.

## 7 Kennzahlen der Planung

Die Gesamtfläche des Planungsbereiches umfaßt ca. 7,98 ha. Davon werden ca. 3,7 ha Bauland, es entfallen ca. 0,75 ha auf öffentliche Verkehrsflächen mit insgesamt ca. 0,2 ha straßenbegleitenden Grünflächen sowie 3,5 ha als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.

### Flächenverteilung

Der Planungsbereich untergliedert sich wie folgt:

#### Bauflächen :

##### Wohnbauflächen

Allgemeines Wohngebiet WA	ca.	5.194 m <sup>2</sup>	
Reines Wohngebiet WR	ca.	31.807 m <sup>2</sup>	
<u>Wohnbaufläche gesamt</u>			ca. 37.001 m <sup>2</sup>

##### Öffentliche Verkehrsflächen, Erschließungsflächen im Geltungsbereich

Straßen, Wege, Stellplätze	ca.	5.567 m <sup>2</sup>	
Straßenbegleitgrün	ca.	1.908 m <sup>2</sup>	
<u>Öffentliche Verkehrsfläche gesamt</u>			ca. 7.475 m <sup>2</sup>

**Bauflächen gesamt** ca. **44.476 m<sup>2</sup>**

#### Ausgleichsmaßnahmen :

Teilfläche für Ausgleichsmaßnahmen ca. 35.351 m<sup>2</sup>

**Fläche Plangebiet gesamt** ca. **79.827 m<sup>2</sup>**

### Oberflächenversiegelung

Die maximale Versiegelung durch Überbauungen und Oberflächenbefestigungen kann wie folgt ermittelt werden:

#### Befestigte Flächen

für Gebäude	36.993 m <sup>2</sup> x 0,4 =	14.797 m <sup>2</sup>	
für Nebenanlagen	36.993 m <sup>2</sup> x 0,1 =	3.699 m <sup>2</sup>	
<u>Summe privater Anteil</u>			ca. 18.496 m <sup>2</sup>

für öffentliche Straßen und Wege \*1) 4.175 m<sup>2</sup>

**Oberflächenversiegelung maximal** ca. **22.671 m<sup>2</sup>**

\*1)

Die Fläche für Straßen, Wege und Stellplätze wurden pauschal um 25 % entsprechend dem Anteil von straßenbegleitenden Sickergräben reduziert (Breite Sickergräben 1,5 m, Fahr- und Gehbahn 4,0 m, Gesamtbreite 5,5 m).

### Baugrundstücke, Parzellierung, Anzahl Wohneinheiten

Die maximale Anzahl möglicher Baugrundstücke beträgt bei einer Mindestgrundstückgröße (F mind.) von 600 m<sup>2</sup> ca. 57 Parzellen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei 655 m<sup>2</sup>. Hierdurch wird eine Gesamtzahl von voraussichtlich 75 bis 80 Wohneinheiten (WE) im Plangebiet erzielt. Dabei ist anzunehmen, dass im Reinen Wohngebiet Einfamilienhäuser nur teilweise mit einer Einliegerwohnung errichtet werden und die maximal mögliche Anzahl von 2 WE bei weitem nicht ausgeschöpft wird. Es ist folgende Verteilung vorgesehen:

	Anzahl Parzellen	Anzahl WE
Reines Wohngebiet WR:	max. 49	ca. 55
<u>Allgemeines Wohngebiet WA:</u>	<u>max. 8</u>	<u>ca. 20</u>
Gesamt:	max. 57	ca. 75

## 8 Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise

In der Planzeichnung werden die angrenzenden Vorhaben- und Erschließungspläne 'Nr. 3, Schmiedeweg Süd' (aufgehoben) und 'Nr. 4, Wendorfer Weg' sowie der Bebauungsplan Nr. 7 'Sportplatz Negast' für die geplante Sportfläche für Fußball und Tennis informativ dargestellt.

Bei der Planung sämtlicher baulicher Anlagen und der Durchführung aller Baumaßnahmen ist zu beachten, dass sich das gesamte Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III befindet.

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes wird auf die geltende Baumschutzsatzung der Gemeinde Steinhagen verwiesen.

## 9 Bodenordnung

Die Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden stehen einer Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes nicht entgegen. Die Teilung wird durch den privaten Vorhabenträger vorbereitet.

Die Entwicklung der Baufelder soll sich an den vorgeschlagenen Grundstücksteilungen orientieren, um die Gesamtzahl der möglichen Baugrundstücke und Wohneinheiten auf die mit der Raumordnungsbehörde abgestimmte Höchstgrenze zu beschränken. Abweichende Grundstücksteilungen sind bei Einhaltung der Höchstgrenzen möglich. Die minimale Grundstücksgröße beträgt 600 m<sup>2</sup>, auch für Grundstücke mit Doppelhaushälften oder Hausgruppen.

Über die geplanten Maßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag sowie ein Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen.

## 10 Anlagen

- 10.1 Altersstruktur der Bevölkerung – Gemeinde Steinhagen 2006
- 10.2 Wirtschaft und Wohnen in Deutschland, Regionale Prognosen, empirica, Dezember 2005, Auszug
- 10.3 Tabelle Wanderungen Hansestadt Stralsund – Gemeinde Steinhagen 1990-2000, Statistisches Landesamt M-V
- 10.4 Beschluß des OVG Weimar vom 19.12.2002 – 1 N 501/01 in ~~Verfahren Nr. 12 B - GR über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (D) in Steinhagen~~
- 10.5 Auswertung Regionales Raumordnungskataster (ROK), Auszug Bauflächenreserven Gewerbe & Wohnen 2005
- 10.6 Baumschutzverordnung Gemeinde Steinhagen
- 10.7 Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern vom 19.01.2006
- 10.8 Konzept Niederschlagswasserableitung I (IB Löhn, Stralsund)
- 10.9 Protokoll Behördenabstimmung Ableitung Niederschlagswasser vom 25.10.2004
- 10.10 Konzept Niederschlagswasserableitung II (IB Löhn, Stralsund)

- 10.11 Baugrundvorerkundung (IB Heppner, Zimkendorf)
- 10.12 Baugrunduntersuchung (IB Heppner, Zimkendorf)
- 10.13 Immissionsschutz-Messungen, EMVU-Gutachten
- 10.14 Schalltechnische Untersuchung TÜV NORD Umweltschutz Rostock
- 10.15 Gesprächsnotiz vom 02.05.2006; Gespräch der Eheleute Dr. Holtfreter und der Gemeinde Steinhagen, vertreten durch Bürgermeister Eifler
- 10.16 Übersichtsplan Ausgleichsmaßnahmen