

SATZUNG DER GEMEINDE STEFFENSHAGEN

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Ortsmitte "Schulacker" – Bereich „Allgemeines Wohngebiet – Teil 2“

gelegen zwischen der Wohnbebauung an der Kröpeliner Straße
und am „Heckenweg“, begrenzt im Südwesten durch landwirtschaftlich genutzte
Flächen, umfassend das Flurstück 77/16 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung
Ober Steffenshagen

Begründung

Satzungsbeschluss

07.03.2016

Stadt- und Regionalplanung

Partnerschaftsgesellschaft

Dipl.-Ing.

Martin Hufmann

Dipl. Geogr.

Lars Fricke

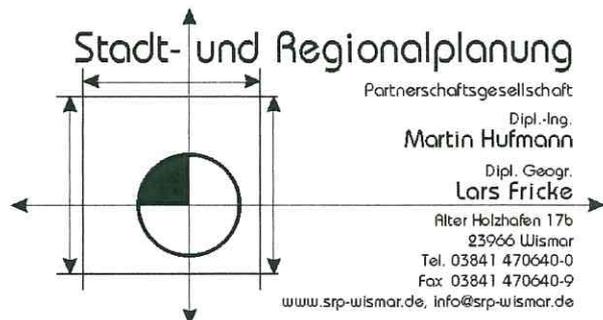
Alter Holzhafen 17b

23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0

Fax 03841 470640-9

www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de



Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung	4
2. Planungskonzept	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften	11
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	13
2.5 Flächenbilanz	14
3. Ver- und Entsorgung	14
4. Bodenordnende Maßnahmen	17
5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	17
6. Umweltbelange	17
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	17
6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	18
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung	19
6.4 Erfassung des Baumbestandes	23
6.5 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen	24
6.6 Planwirkungen	24
6.7 Bilanzierung	25
6.8 Grünordnerische Festsetzungen	25
7. Immissionsschutz	26
8. Sonstiges	27

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Für die Ortslage Steffenshagen wurde 1991 bis 1994 der Bebauungsplan Nr. 1 Ortsmitte „Schulacker“ erarbeitet (rechtskräftig seit April 2006). Ziel des Bebauungsplanes war die Entwicklung eines Allgemeinen sowie eines Reinen Wohngebietes für eine Einzel- und Doppelhausbebauung nordwestlich der Kröpeliner Straße. Die Grundstücke direkt an der Kröpeliner Straße sind bereits vollständig bebaut, die zweite Reihe wurde bisher nicht erschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, da die ursprünglich konzipierte, nach Nordwesten führende Erschließungsstraße als Ringstraße zwischen Kröpeliner Straße und Dorfstraße (Kreisstraße K 3) nicht mehr erforderlich bzw. nicht mehr umsetzbar ist. Die Erschließung des nördlich angrenzenden Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Kirche“ erfolgte separat durch den „Heckenweg“. In diesem Bebauungsplan war keine durchgehende Erschließungsstraße mehr vorgesehen. Das Erschließungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 1 wurde dementsprechend geändert und eine Stichstraße mit Wendeanlage geplant. Mit dieser geänderten verkehrlichen Erschließung war eine Neuaufteilung der in Aussicht genommenen Grundstücke verbunden. Die vorhandene, gesetzlich geschützte Hecke wird in ihrem Bestand gesichert.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden Flächen überplant, für die bereits aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Baurecht besteht. Darüber hinaus liegen die Flächen zwischen bebauten Grundstücken. Im beschleunigten Verfahren ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind aber unabhängig davon in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde durch die Gemeinde am 13.10.2014 beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem städtebaulichen Konzept erfolgte durch eine Vorstellung und frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Rahmen einer Einwohnerversammlung in Steffenshagen im Oktober 2014.

Mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden im Dezember 2014/ Januar 2015 durchgeführt.

Ziel der ursprünglichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 war die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, in dem untergeordnet auch Ferienwohnungen zulässig sein sollten. Die eingeschossigen Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten sollen vorzugsweise als Einzelhäuser errichtet werden.

Die geplante Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes ergibt sich aus dem Eigenbedarf der Bevölkerung der Gemeinde Steffenshagen. Es stehen nur noch wenige Bauplätze im Bereich des Baugebietes nördlich der Dorfstraße zur Verfügung.

Die Gemeinde Steffenshagen liegt laut RREP im Tourismusentwicklungsraum des attraktiven, unmittelbaren Ostsee-Hinterlandes. Daher sollten Angebote zur Fremdenbeherbergung geschaffen werden. Darüber hinaus wollte die Gemeinde ihren Einwohnern die Möglichkeit geben, an den Einkommen aus der Fremdenverkehrswirtschaft teilzuhaben. Die Vermietung einer Ferienwohnung kann auch zur Finanzierung des Eigenheimes beitragen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde durch die zuständigen Ämter auf die aktuelle Rechtsprechung bezüglich des Nebeneinanders von Dauerwohnen und Ferienwohnen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes hingewiesen. Nach aktueller Rechtsprechung sind Ferienwohnungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes unzulässig. Um zumindest anteilig eine Ferienwohnnutzung zu ermöglichen, teilte die Gemeinde den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in zwei Teilbereiche. Für den südwestlichen Teil – Bereich Sondergebiet „Wohnen/ Ferienwohnen“ – sollte das Nebeneinander von Dauerwohnen und Ferienwohnen planungsrechtlich mit einem geänderten Entwurf geregelt werden. Nach jüngster Rechtsprechung ist ein Nebeneinander von Dauerwohnen und Ferienwohnen in Sonstigen Sondergebieten möglich. Die fünf am südwestlichen Plangebietsrand gelegenen Grundstücke wurden daher als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung für Dauerwohnen und Ferienwohnen festgesetzt. Aufgrund der Baugebietsänderung erfolgte für diesen Plangebietsteil eine nochmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Im Zuge der erneuten Behördenbeteiligung hatten jedoch der Landkreis Rostock und das Amt für Raumordnung und Landesplanung erneut Bedenken auch zu dem Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen“ in diesem bisher unbebauten Gebiet, das von Dauerwohnungen umgeben und nicht touristisch geprägt ist, abgegeben. Daher erfolgte die Rück-Umwandlung des Sondergebietsteils in ein Allgemeines Wohngebiet. Demnach sind in dem gesamten Plangebiet „Schulacker“ nach gegenwärtiger Rechtsprechung keine Ferienwohnungen zulässig.

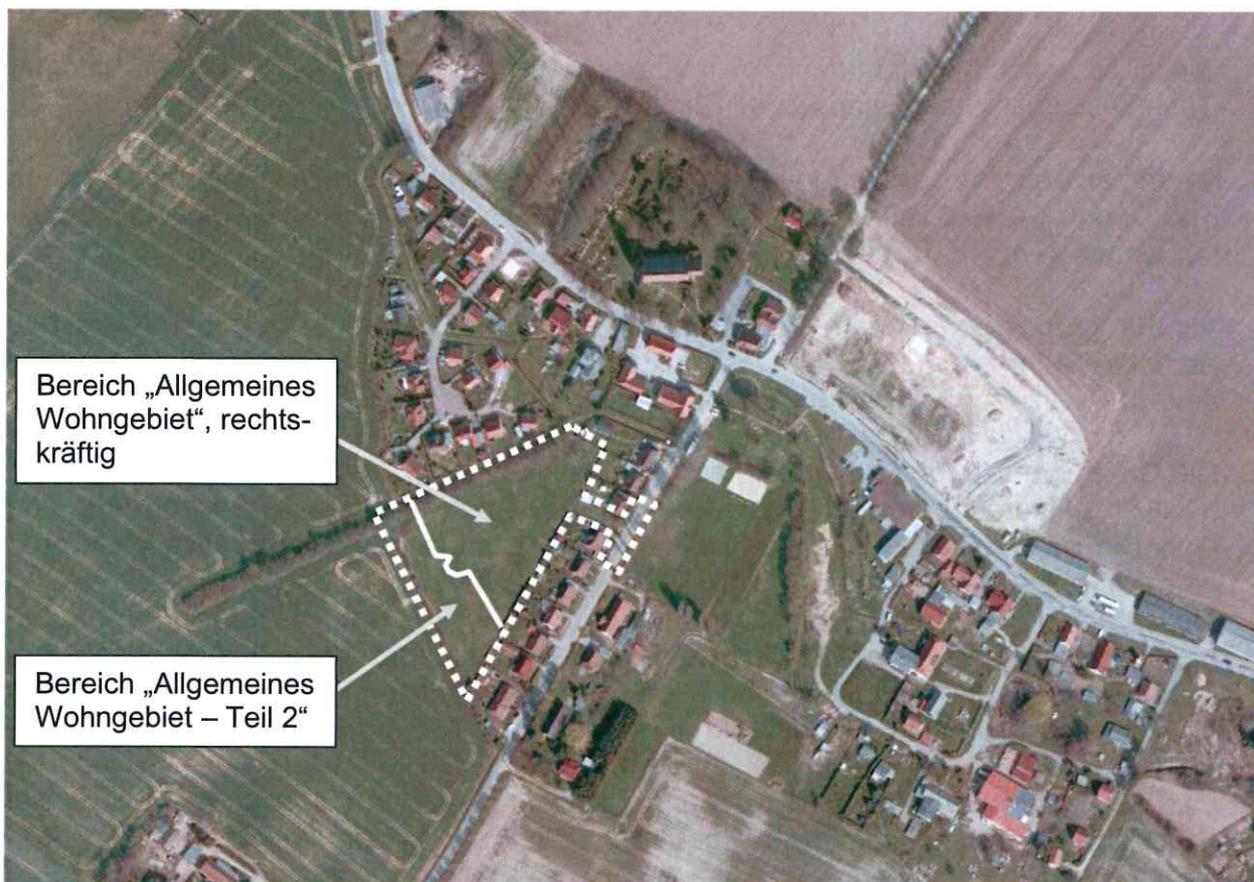
Aufgrund der Änderung zur Art der baulichen Nutzung wurde die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem Bereich „Allgemeines Wohngebiet – Teil 2“ erforderlich. Der Landkreis und das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock wurden als betroffene Behörden erneut beteiligt. Nach § 4a Abs. BauGB konnte das erneute Beteiligungsverfahren angemessen verkürzt werden. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen bestehen seitens der beiden o.g. beteiligten Behörden keine Bedenken bezüglich der nunmehr festgesetzten Art der baulichen Nutzung.

Innerhalb des östlichen Bereiches mit 10 Grundstücken wurde weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sind jedoch hier - unter Berücksichtigung der Anregungen zum Entwurf - keine Ferienwohnungen mehr zulässig. Für diesen Teil wurde die Planung mit der Abwägung und dem Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Ortsmitte „Schulacker“ – Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ fortgeführt. Der Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ hat mit dem 23.06.2015 Rechtskraft erlangt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Steffenshagen liegt im Nordwesten des Landkreises Rostock an der Nordostseite der Kühlung, dem Höhenzug zwischen den Städten Kröpelin und Kühlungsborn.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte des langgezogenen Straßendorfes Steffenshagen in einem Bereich südlich der Kirche. Der Bereich „Allgemeines Wohngebiet – Teil 2“ umfasst eine Fläche von etwa 0,3 ha. Es liegt zwischen der Wohnbebauung an der Kröpeliner Straße und am „Heckenweg“, begrenzt im Südwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, umfassend das Flurstück 77/16 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Ober Steffenshagen.



Luftbild mit Lage des Plangebietes in Steffenshagen (Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015)

1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Steffenshagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Bereich „Allgemeines Wohngebiet – Teil 2“ stimmen somit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Bad Doberan-Land, Kammerhof 3 in 18209 Bad Doberan, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Krätschel, Rostock, Stand: April 2014, die topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie eigene Erhebungen.

Die Gemeinde Steffenshagen ist nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mittleres Mecklenburg/Rostock dem Nahbereich des Mittelzentrums Bad Doberan zugeordnet. Steffenshagen liegt im Tourismusedwicklungsraum, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Trinkwasserschutzgebiet sowie an der Kreisstraße K 3 als flächenerschließende Verbindung (Stufe IV). Die Flächen entlang der vorhandenen Fließgewässer, u.a. an der Cubanze, gehören zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege und bilden gemeinsam mit den Flächen der Kühlung einen Biotopverbund im FFH-Gebiet „Kühlung“ (DE 1836-302).

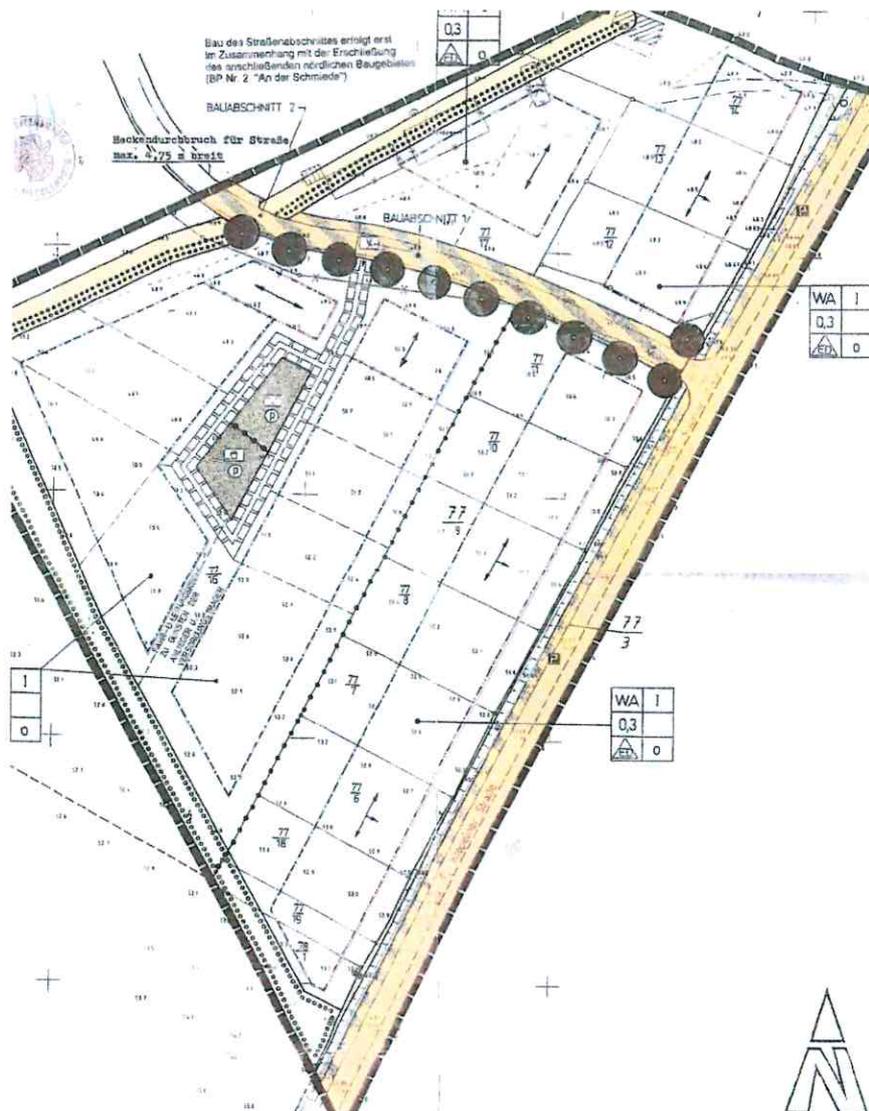
Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von mindestens 600 m zum FFH-Gebiet „Kühlung“. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kühlung“ umgibt die Ortslage Steffenshagen. Die Flächen des Plangebietes selbst sind nicht Bestandteil dieses LSG.

Die Umwidmung innerörtlicher ehemals bebauter Flächen in Wohnbauflächen ist einer Neuausweisung "auf der grünen Wiese" vorzuziehen und entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Für den Bereich des Plangebietes besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1. Flächen innerhalb des Änderungsbereiches wurden ursprünglich durch eine Gärtnerei genutzt. Die Planung trägt somit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und räumt gleichzeitig der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung ein (vgl. Punkt 4.1 (3) RREP).

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt auf Flächen nordwestlich der Kröpeliner Straße, im Süden der Kirche und der alten Schule, also der Ortsmitte von Steffenshagen. Für den Bereich der 1. Änderung besteht die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1, die Reine sowie Allgemeine Wohngebiete, Grün- und Verkehrsflächen festsetzt. Die Grundstücke direkt an der Kröpeliner Straße sind vollständig bebaut und werden von dieser aus verkehrlich erschlossen.



Ursprüngliche Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 1 mit querender Planstraße (Stadtplanung Bruns, Dez. 1993)

Die Erschließung des nördlich angrenzenden Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Kirche“ erfolgte separat durch den „Heckenweg“. Die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 1 konzipierte, nach Nordwesten führende Erschließungsstraße als Ringstraße zwischen Kröpeliner Straße und Dorfstraße (Kreisstraße K 3) ist daher nicht mehr erforderlich.

Das Plangebiet wird heute von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken umgeben, von denen es im Norden durch eine geschützte Feldhecke räumlich getrennt wird. Die Feldhecke liegt etwa zur Hälfte innerhalb und zur anderen Hälfte außerhalb des Geltungsbereiches auf dem benachbarten Flurstück. Im Südwesten bildet eine Feldhecke, die als Ausgleichsmaßnahme gepflanzt wurde, den Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Die im unmittelbaren Umfeld vorhandene Einfamilienhausbebauung ist durch rote sowie rotbraune Sattel- und Krüppelwalmdächer geprägt.



Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1, Blick aus nordwestlicher Richtung



vorhandene Wohnbebauung in der Kröpeliner Straße



Zufahrtbereich an der Kröpeliner Straße zu den Flächen der 1. Änderung

Das Gelände im Plangebiet neigt sich von Süden nach Nordosten bzw. von Westen nach Osten. Im Westen stehen Höhen von rund 52,5 m ü. DHHN, im Süden von rund 53,0 m ü. DHHN und im Nordosten von rund 48,0 m ü. DHHN an. Die Höhenunterschiede innerhalb des Plangebietes liegen somit insgesamt bei maximal etwa 5 m. An der Kröpeliner Straße, gegenüber dem Plangebiet, befindet sich der Sport- und Spielplatz der Gemeinde mit Stellplätzen an der Kröpeliner Straße.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist weiterhin die Entwicklung eines Wohngebietes auf den Flächen nordwestlich der Kröpeliner Straße in Steffenshagen. Die neuen Erfordernisse der verkehrlichen Erschließung wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Damit verbunden war die Neuordnung des städtebaulichen Konzeptes mit der Neuaufteilung der künftigen Grundstücke.

Alle Grundstücke im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sollen als Wohngebiet für Dauerwohnungen entwickelt werden. Mit Realisierung der Planung im gesamten Plangebiet sollen etwa 15 Grundstücke mit einer Einfamilienhausbebauung für Dauerwohnungen entstehen.



Städtebauliches Konzept als Grundlage für die Erstellung des Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt von der Kröpeliner Straße aus. Die künftige Erschließungsstraße mündet als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche in einer Wendeanlage. Damit kann die Ein- und Ausfahrt für Lieferfahrzeuge sowie für Müllfahrzeuge gesichert werden.

Die künftigen Straßenräume sollen durch das Anpflanzen von Einzelbäumen auf den privaten und öffentlichen Grundstücken gestaltet werden.

Art der baulichen Nutzung

Das Wohngebiet wird entsprechend der geplanten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient damit überwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Ferienwohnungen sind, wie eingangs erläutert und im Aufstellungsverfahren geprüft, nicht zulässig.

Je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Damit soll die bauliche Dichte im Plangebiet begrenzt und der im Ort typische Einfamilienhauscharakter gewahrt werden. Darüber hinaus werden raumordnerische Belange beachtet. Die Wohnbauentwicklung erfolgt gemäß dem Eigenbedarf der Gemeinde.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Aufgrund des dörflichen Charakters und der Lage des gesamten Gebietes am Ortsrand werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine ausschließlich offene Bauweise festgesetzt. Als mögliche Bauformen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Als höchstzulässige Geschosshöhe wird ein Vollgeschoss festgesetzt. Der Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken ist möglich. Die Firsthöhe wird mit maximal 9,0 m bei zulässigen Dachneigungen zwischen 35° und 45° begrenzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände.

Für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkte, die der überbauten Grundstücksfläche durch das Hauptgebäude am nächsten liegen. Die Bezugspunkte, als mittlere Höhe des anstehenden Geländes, wurden aufgrund der vermessenen Geländehöhenpunkte für die in Aussicht genommenen Grundstücke ermittelt. Da diese dargestellten Grundstückszuschnitte nicht bindend sind, wird als Bezugspunkt der zum künftigen Wohngebäude nächstgelegene, in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt bestimmt. Damit sichert die Gemeinde, dass sich die neuen Gebäude in die vorhandene, bewegte Geländesituation einfügen.

Um zu große Höhenunterschiede innerhalb der Bebauung zu vermeiden, sind Geländeaufschüttungen und -abgrabungen nur bis zu einem Ausmaß von 0,75 m zulässig. Erdwälle sind nur bis zu einer Höhe von 1 m gestattet. Die Veränderung von Geländehöhen wird u.a. im Zusammenhang mit der Herstellung des Planums für die Errichtung der Gebäude und von Zufahrten erforderlich. Durch diese Bodennivellierung können zulässige Böschungen bis zu 0,75 m entstehen. Erdwälle als Aufschüttungen sind nur bis maximal 1,00 m zulässig.

Die vorgeschlagenen Grundstückspartellen besitzen Größen zwischen etwa 500 bis 600 m². Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 500 m² für Einzelhäuser und mit 400 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Der Abstand der Baugrenzen zur Planstraße beträgt 3 m, um einen unbebauten Vorgartenbereich zu gewährleisten.

Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauN-VO ist im Vorgartenbereich unzulässig. Die Vorgärten haben positive Wirkung auf den Straßenraum und damit auf das Ortsbild, da keine optische Einengung durch bauliche Anlagen erfolgt. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße und der straßenseitigen Baugrenze. Für Baugrundstücke, die über private Stichwege erschlossen werden, gilt: Die oben genannten baulichen Anlagen sind nur mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zum privaten Stichweg zulässig. Innerhalb der übrigen Grundstücksflächen besteht für die künftigen Bauherren hinreichend Spielraum zur Errichtung baulicher Anlagen.

Auf den privaten Baugrundstücken sind jeweils mindestens zwei PKW-Stellplätze je Wohnung einzuordnen. Damit berücksichtigt die Gemeinde Steffenshagen den Stellplatzbedarf und möglichen Besucherverkehr. Die öffentliche Planstraße soll so entlastet werden. Entlang der Kröpeliner Straßen stehen gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplanes außerdem öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehende Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch ausgereift. Diese Anlagen führten bereits häufig zu Nachbarschaftsstreitigkeiten, z.B. aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Kleinwindkraftanlagen sind an Masten bis zu einer Höhe von 10 m oder auf Hausdächern in den Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind und die erzeugte Energie vorwiegend dem Eigenverbrauch dient. Obwohl die Gemeinde eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen. Aktuell gibt es technisch Anlagen, die vermutlich den Lärmrichtwert für Wohngebiete einhalten und auch visuell eine geringere Störwirkung entfalten könnten. Die Gemeinde schließt dennoch diese Kleinwindkraftanlagen grundsätzlich aus, um Konflikte innerhalb des Gebietes zu vermeiden. Einzelne Kleinwindkraftanlagen wären vermutlich verträglich, wenn jedoch jeder Grundstückseigentümer eine solche Anlage errichtet, ist in der Summe eine Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie eine Beeinträchtigung durch Lärm nicht auszuschließen.

Der vorhandene Bestand der Feldhecken im Änderungsbereich ist zu erhalten. Die Feldhecke im Nordosten unterliegt gemäß § 20 NatSchAG M-V dem gesetzlichen Biotopschutz. Die Hecke am südwestlichen Geltungsbereichsrand wurde als Ausgleichsmaßnahme im Zuge des Straßenausbaus hergestellt.

Zur Aufwertung des Ortsbildes sind auf privaten Grundstücksflächen in unmittelbarer Nähe zur Planstraße Einzelbäume anzupflanzen. Darüber hinaus ist der Vorgartenbereich von baulichen Anlagen freizuhalten.

Die Festsetzung eines Spielplatzes ist aus Sicht der Gemeinde innerhalb des Änderungsbereiches nicht notwendig, da sich auf der gegenüberliegenden Seite der Kröpeliner Straße ein Spiel- und Sportplatz befindet.

Mit den Entwürfen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurden die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 haben sich im Rahmen der 1. Änderung folgende wesentliche Änderungen ergeben:

- Die verkehrliche Erschließung ist über eine Planstraße mit Wendeanlage vorgesehen. Die planungsrechtliche Regelung erfolgte im Rahmen der Änderung für den Bereich „Allgemeines Wohngebiet“. Die ursprüngliche Durchgangsstraße entfällt. Es werden außerdem keine Flächen mehr mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die verkehrliche Erschließung festgesetzt.
- Die künftigen Grundstücke werden entlang der Planstraße und der Wendeanlage angeordnet, so dass sich ein umbauter Platzbereich ergibt, der auch dem Aufenthalt und Spiel dienen kann. Das städtebauliche Konzept wurde der veränderten Straßenführung angepasst.
- Es erfolgen keine Festsetzungen von privaten Grünflächen als Spielplatz und Parkanlage.
- Die textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften wurden gemäß den aktuellen Entwicklungen der Bauleitplanung überarbeitet.
- Die Planstraße wurde im Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß dem aktuellen Stand der Erschließungsplanung geringfügig angepasst.
- Die Baugrenze wird grundsätzlich in einem Abstand von 3,0 m zur Planstraße festgesetzt.
- Die Veränderung von Geländehöhen ist bis zu +/- 0,75 m zulässig, um auch größere Geländeunterschiede im Zusammenhang mit der Erschließung zu berücksichtigen.
- Die vorhandenen Bodendenkmale wurden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt dabei in der Anpassung der künftigen Neubebauung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Bei der Gestaltung der Dächer sind ortsunangepasste Farben und Formen, die auch das Landschaftsbild stören könnten, unzulässig. Typisch in der Umgebung sind rot bis rotbraune Dacheindeckungen. Daher wird für den Bereich der Änderung festgesetzt, dass für Dacheindeckungen der Hauptgebäude nur unglasierte sowie einfach engobierte rote oder rotbraune Tonziegel oder Betonpfannen zulässig sind. Bei Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden mit Dachneigungen unter 15° sind auch Dächer mit grauen oder schwarzen Dachbahnen sowie begrünte Dächer zulässig.

sig. Weitere Festsetzungen für die Gestaltung der Nebengebäude werden durch die Gemeinde nicht getroffen. Diese können auch in abweichender Dachneigung und -form sowie Fassadengestaltung ausgebildet werden.

Zur Förderung von regenerativen Energien ist bei Dächern die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder für Anlagen der Solarthermie zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind außerdem zulässig, wenn sie Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Vertikale Hauswandanlagen sind bis zu 30 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Aufgeständerte oder überkragende Solaranlagen sind nicht zulässig, da sie das Bild der Dachlandschaften beeinträchtigen und zu sehr technisch überformen würden.

Mit den folgenden Festsetzungen werden die örtlichen Gegebenheiten in Steffenshagen berücksichtigt, in die sich auch neue Gebäude einfügen sollen. Fassaden sind als verputzte Flächen, mit Sichtmauerwerk oder als Holzfassaden auszuführen. Putzfassaden sind nur als Glattputz und wie Holzfassaden nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Die Kombination mit Fachwerk ist zulässig. Die künftigen Bauherren sollen bei der Wahl der Farben einen Spielraum innerhalb des o.g. Farbspektrums haben.

Holzfassaden sind ausschließlich aus gerade geschnittenen Holzbrettern herzustellen. Fassaden aus Voll- und/ oder Halbrundhölzern (Blockbohlen) sind unzulässig. Häuser aus Blockbohlen sind eher im süddeutschen Raum ortstypisch und sollen daher ausgeschlossen werden. Gebäude mit Holzfassaden, wie z.B. sogenannte „Schwedenhäuser“, sind mittlerweile weit verbreitet und sollen daher auch hier möglich sein.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Innerhalb des gesamten Plangebietes sind eine Verschindelung von Fassadenteilen und sichtbare Rollladenkästen unzulässig. Diese Bauelemente werden als ortsbildstörend eingestuft.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist ebenfalls als ortsbildstörend anzusehen und daher nicht zulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen, standortgerechten Arten, als Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Die max. zulässige Höhe an der Straßenseite beträgt 1,25 m. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubholzhecken aus heimischen, standortgerechten Arten und nur bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Mit dieser Festsetzung nimmt die Gemeinde Einfluss auf die optische Gestaltung des Straßenraumes.

Zypressengewächse sind unzulässig. Lebensbaum- und Scheinzypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig, da diese Gehölze nicht heimisch sind und nur einen geringen ökologischen Wert besitzen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Mit diesen

Maßnahmen sollen Grundprinzipien der Gestaltung gewahrt werden und unpassende oder störende Elemente der Freiraumgestaltung unterbunden werden.

Abschließend wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Regelungen zur verkehrlichen Erschließung über eine neue Planstraße erfolgen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Bereich „Allgemeines Wohngebiet“, die auch für den vorliegenden Bereich „Allgemeines Wohngebiet – Teil 2“ nutzbar ist.

Die verkehrliche Erschließung des gesamten Baugebietes erfolgt durch die Anbindung der neuen Planstraße an die Kröpeliner Straße. Die Fläche dafür wurde bisher – entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 1 – von einer Bebauung freigehalten. Die Planstraße mündet in einer Wendanlage, die mit einem Durchmesser von 22,0 m (einschließlich Überhang) entsprechend der einschlägigen Vorschriften ausreichend dimensioniert ist, um die geordnete Ein- und Ausfahrt für alle Kraftfahrzeuge, auch für die Müllfahrzeuge, zu gewährleisten.

Die Planstraße ist in einer Breite von 6,50 m, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche, festgesetzt. Neben einer Fahrbahnfläche von 5,50 m Breite für Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger sind beidseitige Bankettbereiche in einer Breite von 0,5 m vorgesehen. Die Ausführungsplanung zur Herstellung der Planstraße wird zur Erteilung der Fachgenehmigung bei der Straßenaufsichtsbehörde vorgelegt.

Der überwiegende Anteil aller künftigen Baugrundstücke wird direkt über die öffentliche Planstraße erschlossen. Nur für wenige Grundstücke wird die Herstellung eines privaten Stichweges erforderlich. Diese Stichwege sollten in einer Breite von 4,5 m hergestellt werden. Im hier betrachteten Bereich sind zwei südliche sowie das nördliche Grundstücke über private Stichwege zu erschließen.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen unterzubringen. Es ist festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken jeweils mindestens zwei PKW-Stellplätze je Wohnung herzustellen sind, damit ein Zuparken der Planstraße unterbleibt. Die Festsetzung von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit auf den privaten Grundstücken ist auch für Besucherstellplätze dienlich. Öffentliche Besucherparkplätze sind gemäß dem Ursprungsbebauungsplan an der Kröpeliner Straße vorgesehen. Diese befinden sich in einer geringen Entfernung von etwa 100 m zu den Grundstücken.

Eine Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in der Dorfstraße (Kreisstraße K 3).

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Bereich „Allgemeines Wohngebiet – Teil 2“ beträgt rund 0,3 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Allgemeines Wohngebiet	2.980
Grünflächen - Feldhecken, privat	450
Plangebiet, gesamt	3.430

3. Ver- und Entsorgung

Die Regelungen zur technischen Erschließung erfolgen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ und der parallel erarbeiteten Erschließungsplanung und gelten auch für den vorliegenden Bereich „Allgemeines Wohngebiet – Teil 2“.

Die technische Versorgung des gesamten Baugebietes erfolgt durch die Anbindung an vorhandene Anlagen in der Kröpeliner Straße. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb der Gemeinde Steffenshagen vom Zweckverband Kühlung als Versorgungsträger geregelt.

Eine Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die Herstellung neuer Anlagen mit Anbindung an das vorhandene Netz in der Kröpeliner Straße.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

Die Sicherung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt über die Entnahme aus dem Teich an der Dorfstraße, der in einer Entfernung von maximal 300 m zu den westlich gelegenen Grundstücken liegt. Am Teich wird eine Entnahmestelle für Löschwasser eingerichtet.

Die vorhandenen Hydranten können nach Aussage der örtlichen Feuerwehr und des Zweckverbandes (ZVK) zur Löschwasserentnahme genutzt werden. Allerdings ist der Wasserdruck für eine Entnahme von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden nicht garantiert. Die direkte Löschwasserbereitstellung über das Trinkwassernetz des ZVK ist daher nicht möglich. Der Anordnung eines zusätzlichen Hydranten zur Befüllung der Löschfahrzeuge wurde durch den ZVK zugestimmt. Der neue Hydrant ist am Einbindepunkt der Trinkwasserleitung aus dem Plangebiet in der Hauptversorgungsleitung (PVC DN 150) in der Kröpeliner Straße vorzusehen. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist daher zusätzlich eine Löschwasserentnahmestelle am Teich in der Dorfstraße zu errichten.

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Grundwasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch den Zweckverband Kühlung als Entsorgungsträger geregelt. Ein Schmutzwasserkanal ist in der Kröpeliner Straße vorhanden. Die neuen Leitungen sollen an die vorhandene Leitung angebunden werden, die bereits für die Aufnahme des Abwassers aus dem Änderungsbereich dimensioniert wurde. Das Schmutzwasser wird in die Kläranlage Bad Doberan abgeleitet. Die Erweiterung des Leitungssystems ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Als Anschlusspunkt dient ein im Zufahrtsbereich gelegenes Schachtbauwerk. Im Rahmen der weiteren Planung ist zu berücksichtigen, dass insbesondere für die nördlich gelegenen Grundstücke der Einsatz einer Abwasserhebeanlage erforderlich sein kann.

In der Kröpeliner Straße ist ein Niederschlagswasserkanal (PVC DN 200/300) vorhanden. Ab der Einleitstelle für das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet steht der Kanal in DN 300 zur Verfügung. Innerhalb der Planstraße wird ein Regenwasserkanal errichtet. Der Regenwasserkanal bindet an die Leitung in der Kröpeliner Straße an. Die Entsorgung des auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers erfolgt zentral über diesen neuen Regenwasserkanal. Das Regenwasser wird von dort in die örtliche Vorflut (Teich in der Dorfstraße) abgeleitet. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine Ausnahmegenehmigung von Verboten nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V beim Landkreis zu stellen, da der Teich ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop ist. Die Ausnahmegenehmigung wurde bereits unter Auflagen in Aussicht gestellt.

Eine vorhandene Drainageleitung zur Ableitung des anfallenden Regenwassers aus den südlich ansteigenden Ackerflächen, die das Plangebiet quert, wird in den Bereich umverlegt, der als Fläche mit Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Regenwasserleitung festgesetzt ist. Das anfallende Drainagewasser wird in die neue Regenwasserleitung eingeleitet.

Das oberflächlich abfließende Wasser der Ackerfläche wird über eine Mulde, einen Erdwall und zwei Schlucker an der südwestlichen Grundstücksgrenze abgefangen und ebenfalls in die Regenwasserleitung eingeleitet. Die beiden Schlucker werden von der Gemeinde übernommen. Die Unterhaltungs- und Instandhaltungspflicht trägt ebenfalls die Gemeinde.

Der vorhandene Teich an der Dorfstraße hat nach den vorliegenden Berechnungen der Erschließungsplanung eine ausreichende Kapazität zur Rückhaltung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet und den angrenzenden Ackerflächen.

Die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung, wird empfohlen, um die Abflussmengen möglichst gering zu halten. Eventuell vorhandene, sonstige Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. im Rahmen der Erschließung zu beachten, ggf. aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e.dis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel im öffentlichen Straßenraum der angrenzenden Kröpeliner Straßen verlegt sind.

Die zentrale Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rostock. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungssystem sind in der Kröpeliner Straße gegeben. Die vorhandenen Leitungen, die parallel zur Kröpeliner Straße verlegt sind, und deren Schutzabstände sind bei Bauarbeiten zu beachten. Es sind frühzeitig Abstimmungen mit dem Versorgungsträger zu führen.

Für Neubauten wird die Verwendung emissionsarmer Heizungen empfohlen. Auf die Verwendung fester Brennstoffe für Heizungsanlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden. Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist darüber hinaus der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

Zur Nutzung der Erdwärme sind Sondierungsbohrungen vorzunehmen und entsprechende Genehmigungen zu beantragen. Die Errichtung von Erdwärmesonden ist gemäß § 42 Wasserhaushaltsgesetz gesondert bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Planstraße geregelt, die an die Kröpeliner Straße anbindet. Die Grundstückseigentümer, deren Grundstücke über private Stichwege erschlossen werden, müssen ihre Abfallbehälter am Tage der Entsorgung an der öffentlichen Planstraße bereitstellen.

Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zu gestalten. Sie sind baulich so anzulegen, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Während der Bautätigkeiten ist eine vollständige Verwertung bzw. Entsorgung von Reststoffen bzw. Abfällen zu gewährleisten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 11 Kreislaufwirt-

schafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises Rostock, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Für die Realisierung der Planung ist die Neuaufteilung der Flurstücke entsprechend der Neubebauung notwendig.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Das Grundstück des Plangebietes für den Bereich „Allgemeines Wohngebiet – Teil 2“ befindet sich in privatem Eigentum.

Die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten der Pflanzmaßnahmen werden vom Grundstückseigentümer übernommen. Dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Ein Erschließungsvertrag folgt bis zum Satzungsbeschluss. Die anfallenden Kosten werden durch die Grundstücksverkäufe refinanziert.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Da bei der vorliegenden Planung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 die bebaute Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten wird, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit Realisierung der vorliegenden Planung für den Bereich „Allgemeines Wohngebiet – Teil 2“ sollen für fünf Grundstücke Dauerwohnungen zulässig sein. Im gesonderten Bebauungsplan für den Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ sollen etwa zehn Grundstücke mit einer Einfamilienhausbebauung entstehen.

Die Gesamtgröße des Plangebietes für den Bereich „Allgemeines Wohngebiet – Teil 2“ beträgt etwa 0,3 ha, mit einer Grünflächengröße von etwa 450 m². Der Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ hat eine Gesamtgröße von etwa 0,8 ha. Davon nehmen Grünflächen etwa 680 m² ein.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines § 13a-Verfahrens ist nicht notwendig. Es erfolgt jedoch eine Gegenüberstellung der geplanten Versiegelungen zwischen dem ursprünglichen Bebauungsplan und der 1. Änderung.

6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP WM) für die Region Mittleres Mecklenburg/ Rostock werden folgenden Aussagen für den planungsrelevanten Bereich getroffen:

- Steffenshagen befindet sich in der Landschaftszone (1) Ostseeküstenland, ist der Großlandschaft (10) Nordwestliches Hügelland und der Landschaftseinheit (104) Kühlung zuzuordnen. (Karte 1)
- Als Heutige Potenzielle Natürliche Vegetation (HPNV) sind Bodensaure Buchenwälder dargestellt. (Karte 2)
- Die Schutzwürdigkeit des Bodens, ebenso des Grund- und Oberflächenwassers, sind mit hoch bis sehr hoch dargestellt. (Karte 4 und 6)
- Die Klimaverhältnisse sind als niederschlagsreich verzeichnet. (Karte 7)
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird mit hoch bis sehr hoch eingestuft. Ebenso erfolgt für die Bewertung der Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung) eine hohe bis sehr hohe Einstufung. (Karte 8 und 9)
- Westlich von Steffenshagen befindet sich das FFH-Gebiet DE-1836-302 „Kühlung“. (Karte 10)
- Die Ortslage Steffenshagen ist von dem Landschaftsschutzgebiet L54a „Kühlung“ umgeben. (Karte 11)
- Generell wird der Bereich von der Küste bis zur Bundesstraße 105 im Hinblick auf die Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft mit herausragend bewertet. (Karte 13)

Durch die hier betrachtete Planung werden keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf den in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele hervorgerufen.

Schutzgebiete

Durch die Planaufstellung werden keine Schutzgebiete direkt betroffen.

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- **FFH- Gebiet Nr. DE 1836-302 „Kühlung“** (ca. 650 m nordwestlich des Plangebietes),
- **Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. L54a „Kühlung“** (nördlich bzw. nordwestlich des Plangebietes).

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete sowie der mit dem Planvorhaben verbundenen Maßnahmen wird von keinen Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete ausgegangen.

Geschützte Biotope

Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich ein in der LINFOS-Datenbank dargestelltes gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop. Es handelt sich um eine Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr: 1996). Dominierende Art ist Haselnuss (*Coryllus avellana*). Daneben sind Arten wie Linde (*Tilia* ssp.) oder Holunder (*Sambucus nigra*) vorhanden.

Die vorhandenen Feldhecken werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in ihrem Bestand gesichert. Im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan ist nunmehr keine Heckendurchbruch mehr erforderlich. Die Darstellung in der Planzeichnung erfolgt als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts bzw. als zu erhaltender Bestand im westlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, wurden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden mussten.

Die Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität für den konkreten Projektraum (Untersuchungsgebiet) eingeschätzt.

Es wurden die Arten ausgeschieden, die im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können. So wurden z.B. die Arten herausgefiltert, deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z.B. Wald, Ostsee). In einem weiteren dritten Schritt konnten (entsprechend des Vorhabentyps) weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen werden, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wurde die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgten dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Im Weiteren wird die artenschutzrechtliche Prüfung nur für die Arten durchgeführt, die für das Untersuchungsgebiet relevant sind.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

Die erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wurde das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten wurden als Zeigerarten für die nachfolgende Potentialabschätzung ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Das Plangebiet befindet sich angrenzend bzw. zwischen besiedelten Bereichen der Ortslage Steffenshagens. Derzeit wird das Gebiet geprägt durch die Nutzung als Grünland. In den Randbereichen sind Heckenstrukturen vorhanden. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sind überwiegend unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Brutvögel

Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind die typischen Arten des Siedlungsbereiches (freibrütende Singvögel) zu erwarten.

Die angrenzenden, teilweise unter Schutz stehenden, Heckenstrukturen bleiben erhalten. Eventuell auftretende Vergrämungen während der Bauphase werden als temporär betrachtet. Es ist für die Umsetzung der Planungsziele nur die Fällung einer Weide im Nordosten des Plangebietes notwendig. Prinzipiell sind Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes nur außerhalb der Brutperiode von Vögeln zulässig. Aufgrund der Lage im direkten Anschluss an den besiedelten Raum sind potentiell vorkommende Arten als sehr anpassungsfähig einzustufen.

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht demzufolge für die Artengruppe Vögel nicht.

Säugetiere / Fledermäuse

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Säugetiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände der Artengruppe Säugetiere eindeutig ausgeschlossen werden. Es sind keine ausgehöhlten Bäume in der ausreichenden Größe vorhanden, um als Quartier für Fledermäuse zu dienen. Ebenso fehlen entsprechende Gebäudestrukturen.

Reptilien

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen kann ein Vorkommen von Reptilien nicht vollständig ausgeschlossen werden. Durch die Vorhaben der vorliegenden Planung kommt es im Zuge der Realisierung nicht zum Verlust von maßgeblichen Habitatbestandteilen dieser Artengruppe. Durch die neu entstehenden Hausgartenbereiche werden Strukturen geschaffen, die wieder Funktionen als beispielsweise Migrationskorridor übernehmen können.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässern oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Eine Nutzung des Plangebietes als Migrationskorridor ist nicht vollständig auszuschließen. Bei Umsetzung des Vorhabens bleiben der Landlebensraum bzw. eventuelle Migrationskorridore trotz geringer Funktionsverluste erhalten.

Fische

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Fische auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Fische eindeutig ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Schmetterlinge auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Schmetterlinge eindeutig ausgeschlossen werden.

Käfer

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Käfer auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Käfer eindeutig ausgeschlossen werden.

Libellen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Libellen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Libellen eindeutig ausgeschlossen werden.

Weichtiere

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Weichtiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Weichtiere eindeutig ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

➤ Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gebäude vorhanden.

➤ Beseitigung von Bäumen/ Hecken und Buschwerk

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Grünland dar. Die Heckenstrukturen in den Randbereichen bleiben vollständig erhalten. Im nördlichen Bereiche ist eine nach § 18 NatSchAG MV geschützte Weide innerhalb des Grünlandes vorhanden. Zur Umsetzung der Planung ist die Fällung dieses Gehölzes erforderlich. Gehölzbeseitigungen sind prinzipiell gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer.

➤ Umnutzung von Flächen

Durch die Realisierung der Wohnbebauung gehen Habitats in geringem Maße verloren. Der Anteil der Bebauung und der versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes erhöht sich. Die entstehenden Gartenbereiche bieten Strukturen, die einen Teil der Habitatfunktionen übernehmen können. Aufgrund der anthropogenen Vorprägung durch die angrenzende Wohnbebauung und Grünlandnutzung im Plangebiet sind nur unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Für diese Arten bleiben die Habitatfunktionen bei einer Realisierung von möglichen Bauvorhaben auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang, innerhalb des Plangebietes oder in angrenzenden Bereichen, erfüllt.

➤ Lärm

Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen). Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

- Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine

Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

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

6.4 Erfassung des Baumbestandes

Das Plangebiet ist durch seine Nutzung als Grünland geprägt. In den Randbereichen sind Heckenstrukturen vorhanden. Die nordwestliche Hecke unterliegt einem Schutzstatus gemäß § 20 NatSchAG M-V.

Die Gehölzbestände bleiben im Rahmen der hier betrachteten Planung erhalten. Im Nordosten des Plangebietes im Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ befindet sich eine Weide (mehrstämmig). Diese wird in der Vermessung mit einem Stammdurchmesser von 0,4 und 0,45 cm dargestellt. Die Weide unterliegt damit einem Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V. Eine Fällung dieser Weide ist im Rahmen der Realisierung der Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ der Gemeinde Steffenshagen nötig. Der Antrag auf Genehmigung zur Fällung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V wird bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock eingereicht. Der entsprechende Ausgleich wird gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V mit einer Pflanzung von drei standortgerechten, heimischen Gehölzen innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ im östlichen Teil des Plangebietes – Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

6.5 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen

Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.

Die folgende Bestandsbeschreibung erfolgt für den gesamten Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

Die Hecke (BHB) an der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist gemäß § 20 NatSchAG MV geschützt (DBR02065-Naturnahe Feldhecke). Im nordwestlichen Anschluss an diese Hecke befinden sich Grundstücke mit Wohnbebauung (Einfamilienhäuser).

Die Hecke an der westlichen Plangebietsgrenze enthält überwiegend heimische Baum- und Straucharten. Aufgrund der Lage innerhalb des besiedelten Raumes der Ortslage Steffenshagen sowie der Artenzusammensetzung wird diese als „Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen“ (PHZ) kartiert.

Südöstlich grenzt Wohnbebauung (OEL) mit den rückwärtigen Gartenbereichen direkt an das Plangebiet an. Die Grenze zum Plangebiet selbst wird größtenteils durch verschiedene Schnitthecken gebildet.

Ein Großteil des Plangebietes stellt sich als Grünland (GIM- Intensivgrünland auf Mineralstandorten) dar. Im nördlichen Bereich ist eine Weide innerhalb des Grünlandes vorhanden.

Nr. Biototyp	Biototyp M- V
2.3.3	Baumhecke
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)
12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker (ACL)
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)
14.4.2	Lockerer Einzelhausgebiet (OEL)

Biotop- und Nutzungstypen, gemäß Anlage 9/ Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 2010

6.6 Planwirkungen

Das gesamte Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird aktuell durch seine Nutzung als Grünland sowie durch die Hecken in den nördlichen und westlichen Randbereichen charakterisiert. Umgeben wird das Plangebiet von bebauten Grundstücken. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Änderungsbereich erfolgt eine Arrondierung der Ortslage. Eine Lücke zwischen bereits bebauten Bereichen wird geschlossen. Eine Wohnbebauung war bereits mit dem ursprünglich aufgestellten Bebauungsplan Nr. 1 vorgesehen. Die Notwendigkeit für die vorliegende 1. Änderung ergab sich aufgrund einer Veränderung der verkehrlichen Erschließung des Bereiches.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die derzeitige Nutzung und Biotopausstattung erhalten bleiben.

6.7 Bilanzierung

Wie eingangs beschrieben, entfällt im Rahmen eines beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bei einer geringen bebauten Grundfläche (< 20.000 m²) das Erfordernis für einen Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung.

Für den gesamten Bereich der 1. Änderung erfolgte eine Gegenüberstellung der versiegelbaren Flächen im ursprünglichen Bebauungsplan und in der 1. Änderung:

Flächennutzung	Ursprungsbebauungsplan (in m ²)	1. Änderung – Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ (in m ²)	1. Änderung – Bereich „Allgemeines Wohngebiet – Teil 2“ (in m ²)
WR/ WA	2.190	5.835 x (GRZ) 0,3 = 1.750,5	2.980 x (GRZ) 0,3 = 894
Planstraße/GFLR	1.180	1.165,0	
Versiegelung – Gesamt	3.370	2.915,5	894

Mit der hier betrachteten 1. Änderung kommt es insgesamt zu einer Vergrößerung der versiegelbaren Fläche. Das städtebauliche Konzept wurde aufgrund einer notwendigen Änderung der verkehrlichen Erschließung angepasst. Daraus resultiert eine neue Aufteilung der Grundstücke. Die dorfangerähnliche Gestaltung mit Spiel- und Aufenthaltsbereich wurde, aufgrund der bereits vorhandenen Sport- und Spielflächen in der Umgebung, aufgegeben. Deshalb wurde mit der 1. Änderung die Optimierung der Grundstückflächen vorgenommen.

Mit der Anpassung der Straßenführung ist nun ein Durchbruch der geschützten Heckenstrukturen nicht mehr notwendig. Die bestehenden Hecken werden in ihrem Bestand gesichert. Weiterhin sind Bäume entlang der Erschließungsstraße, auf öffentlichen sowie privaten Flächen vorgesehen. In den Gartenbereichen werden ebenso Grünflächen entstehen, die zur naturräumlichen Aufwertung des Plangebietes beitragen.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die nordwestlich befindliche Hecke unterliegt einem Schutzstatus gemäß § 20 NatSchAG MV. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig.

Die westlich angrenzende Hecke wird im Bereich „Allgemeines Wohngebiet – Teil 2“ als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung“ festgesetzt.

Somit werden wertvolle Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes erhalten.

Übernahme in den Teil B- Text für den Bereich „Allgemeines Wohngebiet – Teil 2“:

- Entlang der Planstraße sind an den festgesetzten Stellen innerhalb der privaten Grundstücksflächen im Rahmen der Erschließung Laubbäume der Art *Carpinus betulus* „Fastigiata“ (Säulenhainbuche) der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv StU 14-16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten

Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegungen geringfügig verschoben werden.

- Für alle Pflanzungen gilt eine 3-jährige Entwicklungspflege.
- Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Feldhecke, privat“ sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Heckenstruktur an der nordwestlichen Plangebietsgrenze sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes oder zu sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, sind unzulässig.
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

7. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Gemeinde Steffenshagen hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt.

Gelegentliche Sportveranstaltungen auf dem Sport- und Spielplatz an der Kröpeliner Straße lösen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen aus. Eine Lautsprecheranlage ist dort nicht vorhanden, nächtliche Veranstaltungen finden nicht statt. Außerdem wirkt die vorhandene, relativ enge Häuserreihe an der Kröpeliner Straße abschirmend. Die Vorgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) werden eingehalten.

Die Kröpeliner Straße ist als Gemeindestraße eine untergeordnete Verbindung von Steffenshagen in Richtung Kröpelin bzw. Jennewitz. In Steffenshagen bindet diese an die Kreisstraße K 3 (Dorfstraße) an. Die Hauptverkehre in der Umgebung fließen auf der Landesstraße 11 von Kröpelin in Richtung Kühlungsborn sowie von Bad Doberan in Richtung Heiligendamm/Kühlungsborn und nachgeordnet auf der K 3 von Reddelich über Steffenshagen nach Wittenbeck. Die Verkehrsbelastung ist auf der Kröpeliner Straße entsprechend gering. Durch die Planung werden nur geringfügige zusätzliche Verkehre verursacht. Die geplante Bebauung liegt darüber hinaus in „zweiter Reihe“ von der Kröpeliner Straße aus betrachtet. Daher ist eine Überschreitung der in Wohngebieten zulässigen Orientierungswerte nicht zu erwarten.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

8. Sonstiges

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Auskunft des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege mehrere Bodendenkmale bekannt. Die Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden 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.

Empfehlung:

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Ableitung auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden. Die weiteren Möglichkeiten alternativer Energieversorgung sollten geprüft werden (z.B. Erd- oder Luftwärmetauscher).

Gemeinde Steffenshagen, den 10.03.2016




Der Bürgermeister