

**Bebauungsplan Nr. 23**  
**– Wohnen östlich des Weidenrings –**  
**der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern)**

**– Begründung zum Entwurf –**  
**gemäß § 2a BauGB**

IPO Freiraum und Umwelt GmbH  
Ingenieur**P**lanung & **O**rganisation  
Storchenwiese 7♦17489 Greifswald  
i. A. IPO Unternehmensgruppe GmbH

Im Auftrag der  
VPP – Erschließung und Hochbau GmbH & Co. KG  
Marienstraße 30  
17489 Greifswald

Amt Niepars  
Bauamt  
Bau- und Planungsrecht  
Ansprechpartner: Frau K. Schäfer  
Tel.: 038321 661-41

Stand: Juli 2023

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>I</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>II</b>
<b>Begründungstext</b> .....	<b>III</b>
I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	5
1. Anlass und Ziel der Planung.....	5
2. Gesetzliche Grundlagen .....	5
3. Räumlicher Geltungsbereich .....	7
4. Stadträumliche und städtebauliche Einordnung.....	8
5. Flächennutzungsplanung .....	9
6. Bisherige Entwicklung, derzeitige Situation und prognostizierte Entwicklung.....	12
II. Erläuterung des Bebauungsplanes.....	27
1. Bemerkung zum Verfahren.....	27
2. Städtebauliche Konzeption.....	28
3. Verkehrliche Erschließung.....	28
4. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	33
5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 LBauO.....	39
7. Ver- und Entsorgung .....	41
8. Natur- und Artenschutzrechtliche Belange .....	44
9. Grenznaher Raum.....	50
10. Baugrund .....	50
11. Flächenbilanz .....	52
<b>Anlagen</b> .....	<b>IV</b>
• Anlage I: Umweltbericht	
• Anlage II: Bestands- und Konfliktplan	
• Anlage III: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	
• Anlage IV: Kartierbericht Brutvogelkartierung	
• Anlage V: Karte der Brutvogelreviere	
• Anlage VI: Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung EU-Vogelschutzgebiet DE 1743-401 „Nordvorpommersche Waldlandschaft“	
• Anlage VII: Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1744-301 „Krummenhagener, See, Borgwallsee und Pütter See“	
• Anlage VIII: Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen	

**Abbildungsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Titel</b>	<b>Seite</b>
<b>Abb. 1</b>	Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23.....	7
<b>Abb. 2</b>	Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23 mit Luftbildhintergrund.....	8
<b>Abb. 3</b>	Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) vom 13.08.1997.....	9
<b>Abb. 4</b>	Teilgeltungsbereich II und III der 1. Änderung des FNP vom 13.04.2005.....	10
<b>Abb. 5</b>	Verortung Plangebiet der 5. Änderung im Flächennutzungsplan vom 13.08.1997.....	11
<b>Abb. 6</b>	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) im Zeitraum zwischen 1990 und 2021.....	12
<b>Abb. 7</b>	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) im Zeitraum zwischen 2012 und 2021.....	13
<b>Abb. 8</b>	Verortung der Planungsalternative I im Flächennutzungsplan der Gemeinde.....	18
<b>Abb. 9</b>	Landwirtschaftlich genutzte Wohnbaufläche als mögliche Planungsalternative.....	19
<b>Abb. 10</b>	Verortung der Planungsalternative II im Flächennutzungsplan der Gemeinde.....	20
<b>Abb. 11</b>	Nicht genutzte Mischbaufläche im Ortsteil Steinhagen als mögliche Planungsalternative.....	21
<b>Abb. 12</b>	Nicht genutzte Wohnbaufläche als Planungsalternative, B-Plan Nr. 19 „Haselbogen“, umgesetztes Wohnbauvorhaben aus Tabelle 1 sowie nicht umgesetztes Wohnbauvorhaben aus Tabelle 2.....	23
<b>Abb. 13</b>	Außenbereichssatzung Krummenhagen – Planzeichnung.....	23
<b>Abb. 14</b>	Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Krummenhagen auf den landwirtschaftlichen Flächen des FNP der Gemeinde Steinhagen.....	24
<b>Abb. 15</b>	Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Krummenhagen mit Luftbildhintergrund.....	24
<b>Abb. 16</b>	Landwirtschaftliche Fläche mit Insellage (orange umrandet).....	27
<b>Abb. 17</b>	Aufbau der öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.....	30
<b>Abb. 18</b>	Straßenquerschnitt mit Versickerungsmulde.....	31
<b>Abb. 18</b>	Geplante Wendeanlage als Wendekreis.....	32

**Tabellenverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Titel</b>	<b>Seite</b>
<b>Tab. 1</b>	Umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen zwischen 2012 und 2020.....	14-15
<b>Tab. 2</b>	Nicht umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen zwischen 2014 und 2022.....	15
<b>Tab. 3</b>	Flächenarten und -größen des B-Plan-Gebietes Nr. 23.....	50

## I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) ist die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerschließung eines Wohngebietes und zur Errichtung von Wohnhäusern. Das Plangebiet dient der Arrondierung der Ortslage und der bestehenden Wohngebiete entlang des Weidenrings und des Wendorfer Wegs. Beabsichtigt ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Weiterhin werden im Rahmen des Verfahrens die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt.

Die Städtebauliche Entwicklung in den letzten Jahren im nahen Umfeld der Hansestadt Stralsund zeigt eine zunehmende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zur Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern. Die Nachfrage nach Baugrundstücken für junge Familien soll durch die Planung bedient werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen wird derzeit geändert, das Gebiet wird darin als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

#### **Folgende wesentliche Planungsziele bilden das Grundgerüst des Bebauungsplanes:**

- Schaffung eines durchgrünten Wohngebietes
- Schaffung von Baufeldern für ca. 41 Wohneinheiten
- Arrondierung des Ortes zur Schaffung neuer Wohnbauflächen
- Sicherstellung der Erschließung des Wohngebietes
- Sicherstellung einer nachfrageorientierten Wohnsiedlungsentwicklung durch Ermöglichung flexibler Bauformen und Bereitstellung unterschiedlicher Grundstücksgrößen
- Einbindung des Baugebietes durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung in Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Erarbeitung eines Umweltberichts, eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, Durchführung zweier Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfungen sowie Nachweis der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und Festsetzungen zur Grünordnung

### 2. Gesetzliche Grundlagen

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023).

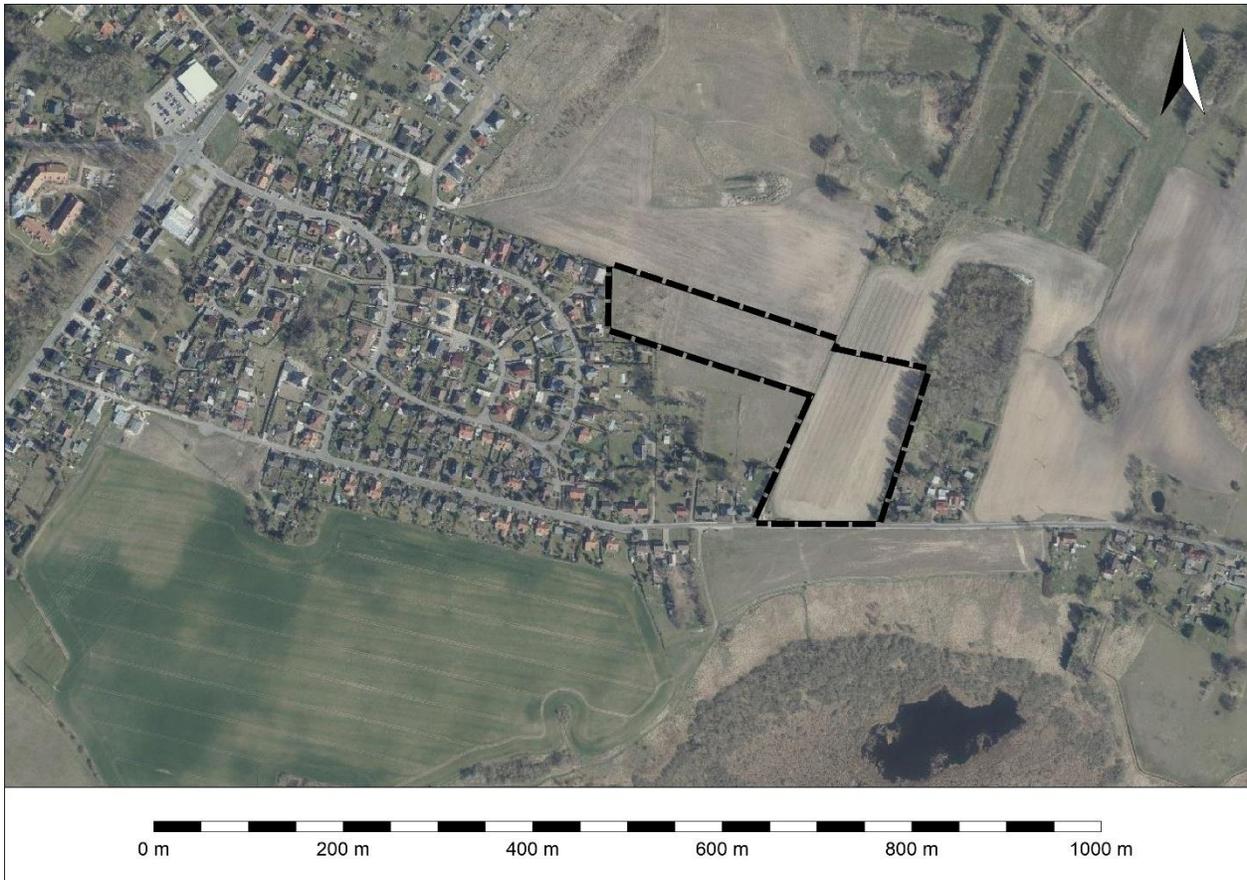
- **BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023).
- **LBauO M-V:** Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V, S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033).
- **KV M-V:** Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V, S. 467).
- **PlanZV:** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802).
- **PlanSiG:** Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherungsgesetz – PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I, S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I, S. 2234).
- **BImSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274; BGBl. I Nr. 4 vom 02.02.2021 S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I Nr. 38 vom 25.10.2022 S. 1792).
- **ROG:** Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I Nr. 28 vom 28.07.2022 S. 1353).
- **BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I Nr. 49 vom 13.12.2022 S. 2240).
- **NatSchAG M-V:** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V Nr. 4 vom 26.02.2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V Nr. 11 vom 16.07.2018, S. 221).



Als Plangrundlage für die Planzeichnung des Bebauungsplanes diente ein ALKIS-Datensatz mit Stand vom Januar 2022. Der Lagebezug und die Projektion lauten ETRS89 UTM 33. Das Höhenbezugssystem ist DHHN 2016 (NHN).

#### 4. Stadträumliche und städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage Negast in der Gemeinde Steinhagen, direkt anschließend an die Grenzen des Ortsteils. Bei dem Großteil des Plangebietes handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche. Lediglich ein kleines Teilstück im Nordwesten stellt eine ca. 4.000 m<sup>2</sup> große ungenutzte Ruderalfläche dar. In unmittelbarer Nähe südlich des Geltungsbereiches liegt das Natura2000- und Naturschutzgebiet „Krummenhagener See“. In der Umgebung befindet sich westlich des Plangebietes, innerhalb des Ortsteils Negast, eine Einfamilienhaussiedlung, die der Wohnnutzung dient (siehe Abbildung 2) Vereinzelt lassen sich auch Doppelhäuser vorfinden. Die Wohnbebauung der Siedlung erstreckt sich von der Hauptstraße, welche den innerörtlichen Abschnitt der Bundesstraße B 194 darstellt, entlang des Wendorfer Wegs bis zum Plangebiet und verläuft weiter Richtung Norden entlang des Weidenrings. Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie Wald- und Grünflächen als auch vorhandene Wohnbebauung. Etwa 200 Meter weiter östlich befinden sich einige Wohnhäuser als südseitige Bebauung entlang des Wendorfer Weges.

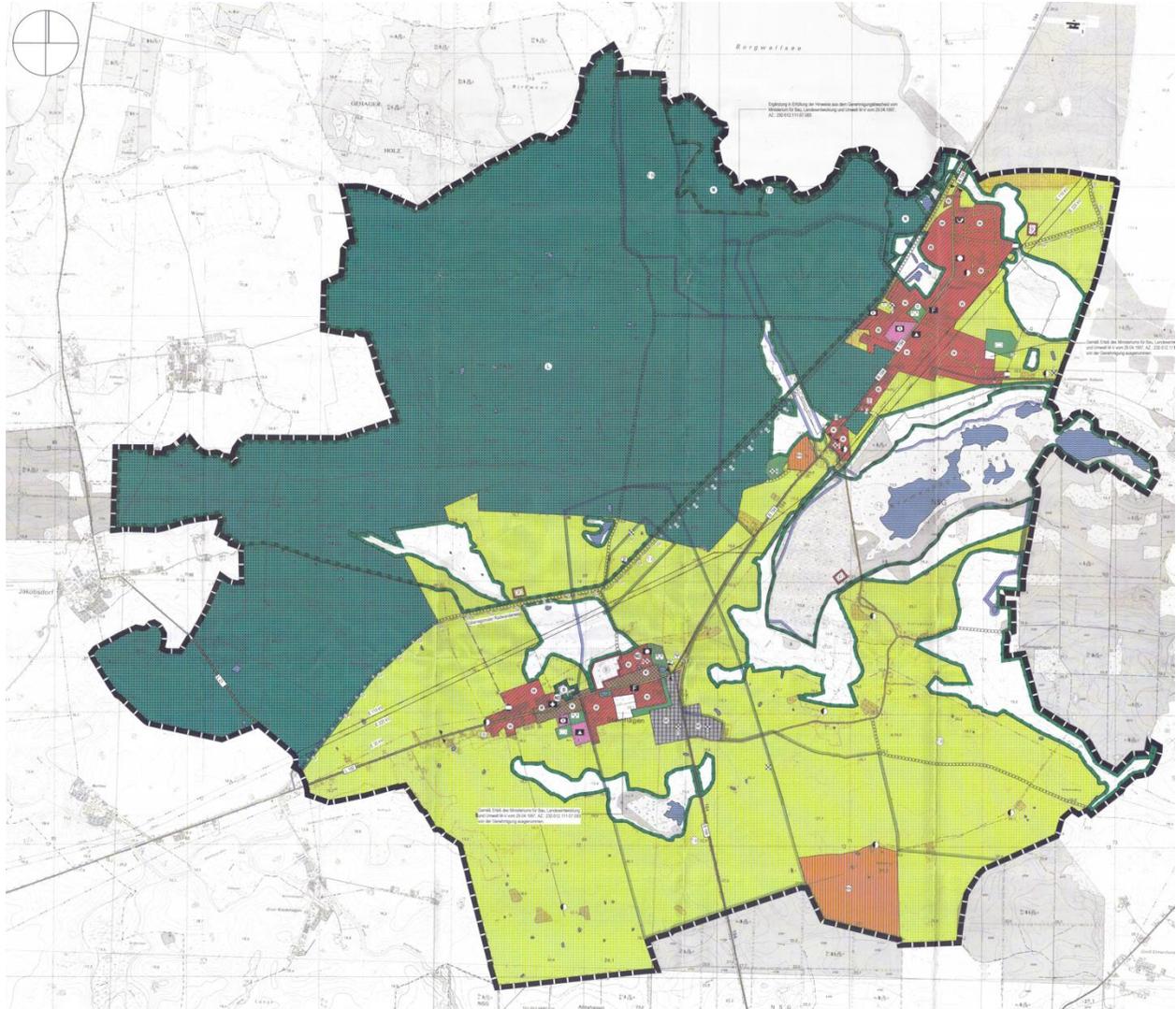


**Abbildung 2: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23 mit Luftbildhintergrund** (Quelle: IPO, basierend auf GeoBasis-DE/M-V 2022)

## 5. Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) verfügt seit dem 13.08.1997 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Der Flächennutzungsplan hat seit seiner Erstaufstellung drei, zur Rechtskraft geführte Änderungen erfahren (1., 3. und 4. Änderung). In Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ soll die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Absatz (3) BauGB im Parallelverfahren durchgeführt werden, so dass der B-Plan Nr. 23 aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt wird.

### Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes vom 13.08.1997



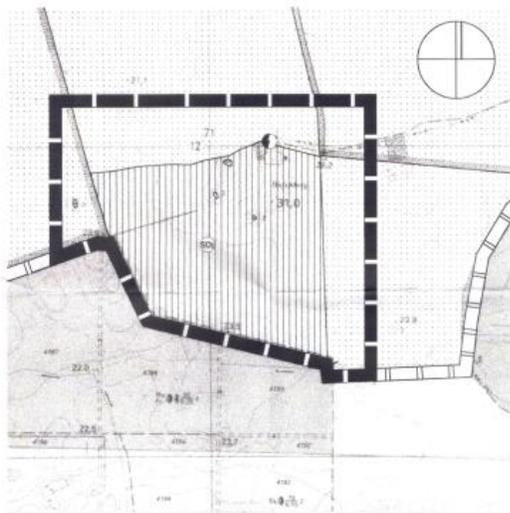
**Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) vom 13.08.1997** (Quelle: Planzeichnung des FNP (<https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste>))

Rund die Hälfte der Flächen des FNP sind als Waldfläche ausgewiesen (siehe Abbildung 3). Im FNP ist gut zu erkennen, dass es auf dem Gemeindegebiet zwei bebaute Ortsteile gibt. Diese sind der Ortsteil Negast im nordöstlichen Bereich der Gemeinde sowie der Ortsteil Steinhagen im südwestlichen Bereich des Gemeindegebietes. Im Gemeindegebiet befinden sich viele Flächen,

die mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes versehen sind. Die größte umgrenzte Fläche dieser Art befindet sich südlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 23 und bezieht sich auf das Naturschutzgebiet „Krummenhagener See“.

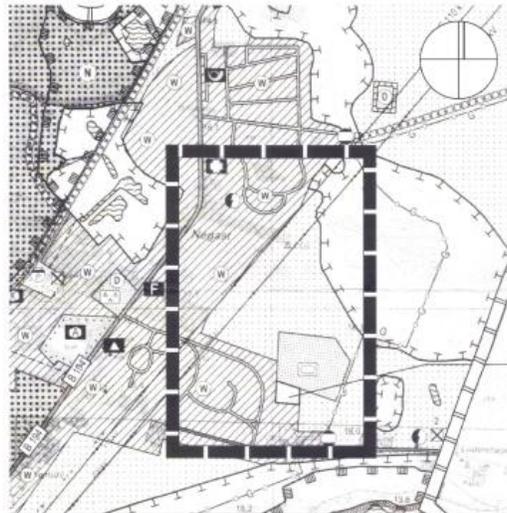
Andere großflächige Bereiche des Flächennutzungsplanes der Gemeinde sind als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen und werden zum Großteil gemäß den Festsetzungen im FNP hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt.

### **1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 13.04.2005**

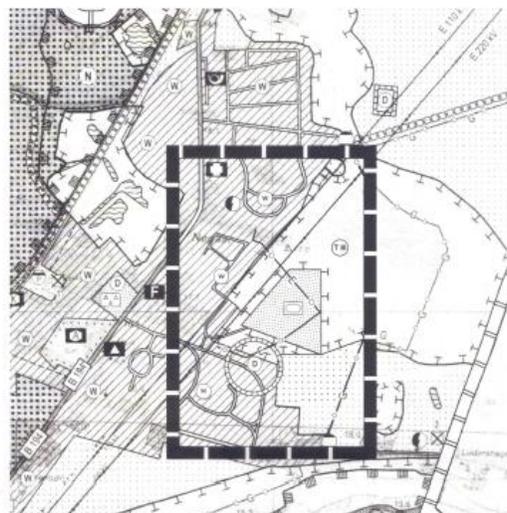
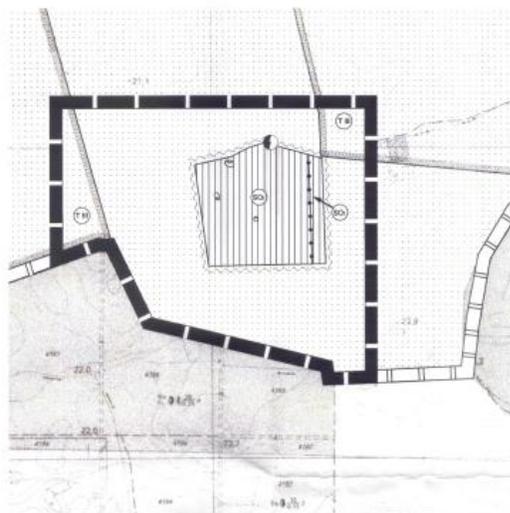


Planzeichnung  
Teilgeltungsbereich II

Maßstab 1 : 10.000



Teilgeltungsbereich III



**Abbildung 4: Teilgeltungsbereiche II und III der 1. Änderung des FNP vom 13.04.2005** (Quelle: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie Planzeichnung der 1. Änderung des FNP (<https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste>))

Die 1. Änderung des FNP der Gemeinde umfasst folgende zwei Teilgeltungsbereiche:

### **Teilgeltungsbereich II**

Der Teilgeltungsbereich II befindet sich im südlichen Randbereich der Gemeinde Steinhagen, östlich der Bundesstraße B 194 und umfasst die ehemalige Raketenstellung die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 13.08.1997 als Sondergebiet „Recycling“ dargestellt war. Auf Grund einer Nachnutzung durch einen Motorsportclub und einen Hundesportverein wurden die, für diese Nutzungen erforderlichen Flächen zu einem Sondergebiet „Motorsport“ sowie zu einem Sondergebiet „Hundesport“ ausgewiesen. Andere Teile des Teilgeltungsbereiches II wurden zu Gunsten der Landwirtschaft zu Flächen für die Landwirtschaft geändert (siehe Abbildung 4).

### **Teilgeltungsbereich III**

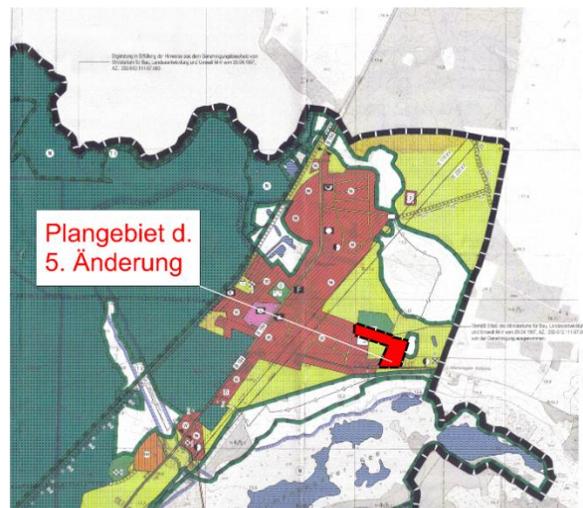
Der Teilgeltungsbereich III der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen betrifft das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Bei dieser Änderung wurde die dargestellte Grünfläche mit Zwecknutzung „Sportplatz“ nach Nord-Nordwesten verlagert. Die Flächen des heutigen B-Plangebietes wurden zu landwirtschaftlichen Flächen geändert (siehe Abbildung 5).

Eine rund 0,5 Hektar große Fläche zwischen dem Weidenring und dem Plangebiet wurde bei der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes gemäß Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung M-V vom 29.04.1997, AZ.: 232-515, 111-57.083 von der Genehmigung ausgenommen. Im Rahmen der Planänderungsmaßnahme wurde dieser Bereich zu Gunsten der Vergrößerung der landwirtschaftlich genutzten Flächen als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Nach der 1. FNP-Änderung der Gemeinde befinden sich die Flächen des B-Plangebietes vollständig auf, für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen des Flächennutzungsplanes.

## **5. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen dient der positiven sowie der nachfrageorientierten Wohnbauflächenentwicklung der Ortslage Negast und somit auch der gesamten Region. Mit dieser Planänderung werden planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen um eine gesteuerte und zielgerichtete Wohnbauentwicklung in der Gemeinde sicherzustellen. Der Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ und wird in Verbindung mit dem B-Plan gemäß § 8 Absatz (3) BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.



**Abbildung 5: Verortung Plangebiet der 5. Änderung im Flächennutzungsplan vom 13.08.1997** (Quelle: IPO, eigene Darstellung, Hintergrund: <https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste>)

## 6. Bisherige Entwicklung, derzeitige Situation und prognostizierte Entwicklung

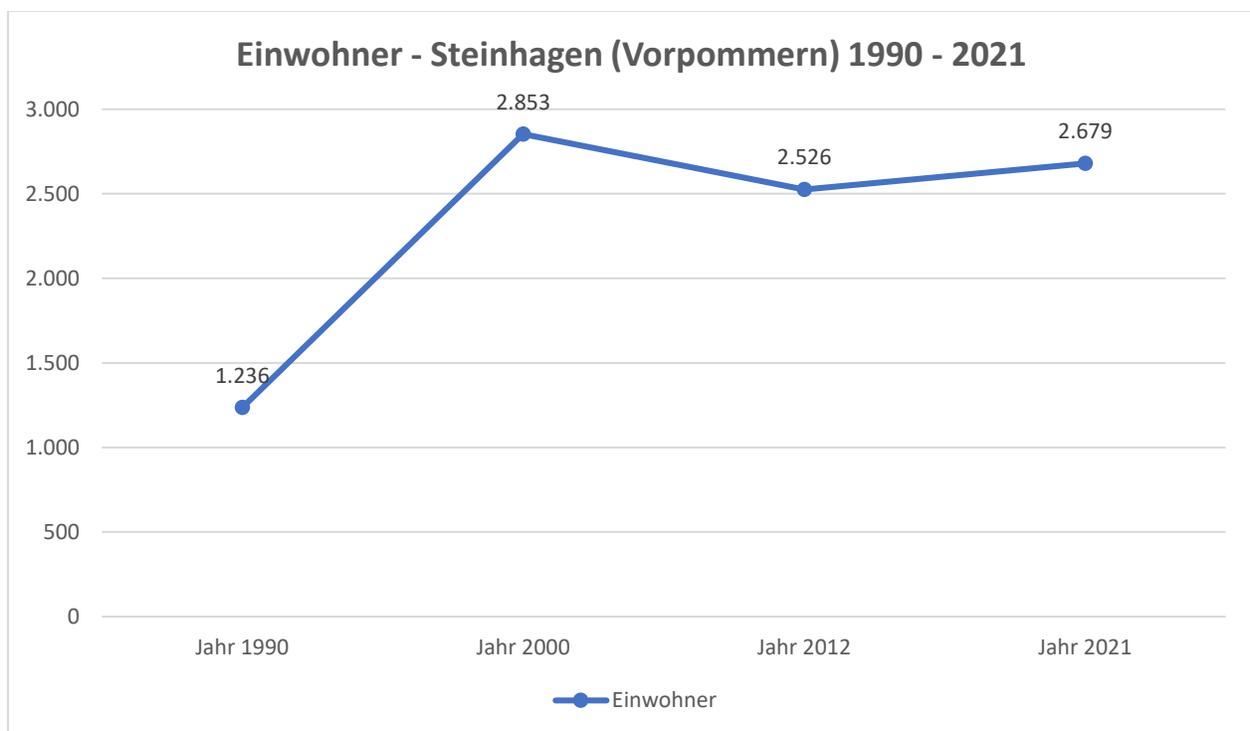
### 6.1. Allgemein

Steinhagen wurde bereits im Jahr 1283 durch das Kloster Neuenkamp im heutigen Franzburg gegründet und dokumentarisch erstmals erwähnt. Der nordöstlich im Gemeindegebiet gelegene Ortsteil Negast (früher Nigas) bestand schon vor der Gründung Steinhagens und ist einer der ältesten Orte des heutigen Gemeindegebietes.

Die Gemeinde Steinhagen war bis zum Jahr 1952 ein Teil des Landkreises Franzburg-Barth. Bis 1994 gehörte die Gemeinde zum Kreis Stralsund. Bis 2011 war die Gemeinde Bestand des Landkreises Nordvorpommern. Seit der Kreisgebietsreform des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2011 gehört die Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) bis heute zum Landkreis Vorpommern-Rügen.

Während ca. 90 % der Fläche des Plangebietes des B-Planes Nr. 23 landwirtschaftlich genutzt werden, stellen etwa 10 % im nordwestlichen Bereich eine ungenutzte Ruderalfläche dar.

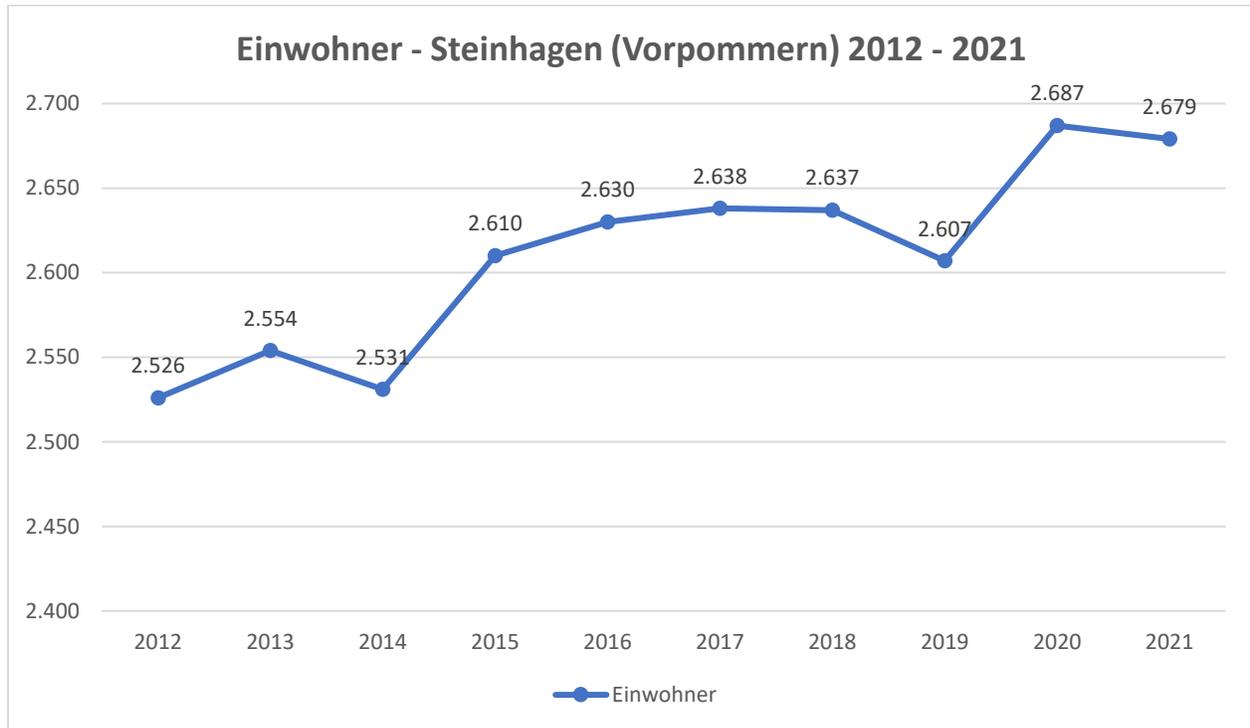
### 6.2. Bisherige Bevölkerungsentwicklung



**Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Steinhagen im Zeitraum zwischen 1990 und 2021** (eigene Darstellung durch IPO; Quelle: offizielle Statistik des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern)

Auf Grund der günstigen Lage im südlichen Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Stralsund sowie durch eine vorausblickende und überlegte Flächenplanung erfuhr die Gemeinde einen starken Entwicklungsschub in den letzten Jahren und Jahrzehnten. Innerhalb der letzten 30 Jahre hat sich

die Einwohnerzahl mehr als verdoppelt. Während die Einwohnerzahl im Jahr 1990 bei 1.236 Einwohnern lag, zählte die Gemeinde im Jahr 2021 rund 2.680 Einwohner (siehe Abbildung 6). Diese stark progressive Entwicklung macht die Gemeinde Steinhagen zu einer der dynamischsten Gemeinden des Landes Mecklenburg-Vorpommern und unterstreicht das Erfordernis der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zu Gunsten der steigenden Wohnbauentwicklung.



**Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Steinhagen im Zeitraum zwischen 2010 und 2021** (eigene Darstellung durch IPO; Quelle: offizielle Statistik des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern)

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Steinhagen ist festzustellen, dass die Gemeinde den größten Einwohnerentwicklungsschub nach der deutschen Wiedervereinigung zwischen 1990 und 2000 erfahren hat, indem die Einwohnerzahl von 1.236 auf ca. 2.850 Einwohner angestiegen ist (siehe Abbildung 6). In den darauffolgenden 12 Jahren (2000 – 2012) fand ein Bevölkerungsrückgang von über 300 Einwohnern auf eine Bevölkerungszahl von 2.526 Einwohner statt.

Bei genauer Betrachtung der Einwohnerentwicklung innerhalb der letzten 9 Jahre (2012 – 2021) ist festzustellen, dass nach dem starken Einbruch zwischen 2000 – 2012 sich die Einwohnerzahl, zwar mit einigen kleineren negativen Rückläufen, tendenziell positiv entwickelt hat. In diesem Zeitraum stieg die Einwohnerzahl um 153 auf insgesamt 2.679 Einwohner an (siehe Abbildung 7).

Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von etwa 6 % innerhalb der letzten 9 Jahre im Verhältnis zum Einwohnerbestand von 2012.

### 6.3. Bisherige Wohnbauentwicklung

Für die Betrachtung der bisherigen Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Steinhagen wurden alle eingereichten Bauanträge auf Schaffung von Wohnraum / Errichtung von Wohnhäusern im Zeitraum zwischen 2012 und 2022 herangezogen und ausgewertet. Es wurde geprüft ob die Bauvorhaben umgesetzt worden sind und die zwei nachfolgenden Tabellen angefertigt.

Umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen im Zeitraum von 2012 – 2020 auf Grundlage eingereicherter Bauanträge						
lf. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bauvorhaben	Wohneinheiten	Jahr
1	Negast	1	12/19	Einfamilienhaus	1 WE	2012
2	Negast	1	23/15	Einfamilienhaus	1 WE	2012
3	Negast	1	63/21	Einfamilienhaus	1 WE	2012
4	Negast	1	63/23	Einfamilienhaus	1 WE	2012
5	Negast	1	63/34	Einfamilienhaus	1 WE	2012
6	Negast	1	63/36	Einfamilienhaus	1 WE	2012
7	Negast	1	63/50	Einfamilienhaus	1 WE	2012
8	Negast	1	12/5	Einfamilienhaus	1 WE	2014
9	Negast	1	63/35	Zweifamilienhaus	2 WE	2014
10	Negast	1	63/37	Einfamilienhaus	1 WE	2014
11	Negast	1	63/42	Einfamilienhaus	1 WE	2014
12	Negast	1	63/65	Einfamilienhaus	1 WE	2014
13	Negast	1	63/75	Einfamilienhaus	1 WE	2014
14	Negast	1	74/6	Einfamilienhaus	1 WE	2014
15	Steinhagen	1	82/13	Scheune zu Wohnhaus	2 WE	2014
16	Negast	1	63/27	Mehrfamilienhaus	4 WE	2015
17	Negast	1	63/29	Einfamilienhaus	1 WE	2015
18	Negast	1	63/38	Einfamilienhaus	1 WE	2015
19	Negast	1	63/41	Einfamilienhaus	1 WE	2015
20	Negast	1	63/45	Einfamilienhaus	1 WE	2015
21	Negast	1	63/46	Zweifamilienhaus	2 WE	2015
22	Negast	1	63/53	Einfamilienhaus	1 WE	2015
23	Negast	1	63/54	Einfamilienhaus	1 WE	2015
24	Negast	1	63/55	Einfamilienhaus	1 WE	2015
25	Negast	1	63/61	Einfamilienhaus	1 WE	2015
26	Negast	1	63/79, 63/80	Einfamilienhaus	1 WE	2015
27	Seemühl	1	18/5	Einfamilienhaus	1 WE	2015
28	Seemühl	3	315/22	Einfamilienhaus	1 WE	2015
29	Negast	1	12/64	Einfamilienhaus	1 WE	2016
30	Negast	1	12/68, 12/69	Doppelhaus	2 WE	2016
31	Negast	1	12/62, 12/63	2 Doppelhäuser	4 WE	2017
32	Negast	1	70/141	Einfamilienhaus	1 WE	2017
33	Steinhagen	2	37/37	Einfamilienhaus	1 WE	2017
34	Steinhagen	1	116/2	Einfamilienhaus	1 WE	2017

35	Steinhagen	2	374/48	Einfamilienhaus	1 WE	2017
36	Krummenhagen	3	17/4	Mehrfamilienhaus	4 WE	2017
37	Negast	1	11/94, 11/95, ...	3 Doppelhäuser	6 WE	2018
38	Steinhagen	2	406	Einfamilienhaus	1 WE	2018
39	Negast	1	12/11	Mehrfamilienhaus	ca. 4 WE	2019
40	Negast	1	104/69	Einfamilienhaus	1 WE	2019
41	Negast	1	104/71	Doppelhaus	2 WE	2019
42	Negast	1	104/75, 104/68	Einfamilienhaus	1 WE	2019
43	Steinhagen	1	121/4	Einfamilienhaus	1 WE	2019
44	Steinhagen	2	385/3	Einfamilienhaus	1 WE	2019
45	Steinhagen	2	395/1	Einfamilienhaus	1 WE	2019
46	Krummenhagen	4	9/5	Einfamilienhaus	1 WE	2019
47	Seemühl	3	329	Einfamilienhaus	1 WE	2019
48	Negast	1	46/2	Einfamilienhaus	1 WE	2020
49	Steinhagen	2	410/1	Einfamilienhaus	1 WE	2020
					<b>Gesamt: 71 WE</b>	

**Tabelle 1: Umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen zwischen 2012 und 2020**

(Eigene Darstellung durch IPO, Quelle: Amt Niepars, <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

<b>Nicht umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen im Zeitraum von 2014 – 2022</b>						
auf Grundlage eingereicherter Bauanträge						
If. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bauvorhaben	Wohneinheiten	Jahr
1	Negast	1	5/4	Einfamilienhaus	1 WE	2014
2	Steinhagen	1	80/10	Einfamilienhaus	1 WE	2016
3	Krummenhagen	2	8/2	Einfamilienhaus	1 WE	2016
4	Seemühl	1	163/9	Einfamilienhaus	1 WE	2017
5	Negast	1	44/92	Mehrfamilienhaus	4 WE	2021
6	Negast	1	44/92	Zweifamilienhaus	2 WE	2021
7	Negast	1	63/92	Einfamilienhaus	1 WE	2021
8	Negast	1	63/93	Einfamilienhaus	1 WE	2021
9	Negast	1	63/94	Doppelhaus	2 WE	2021
10	Steinhagen	1	80/13	Einfamilienhaus	1 WE	2021
11	Negast	1	72/46	Einfamilienhaus	1 WE	2022
					<b>Gesamt: 16 WE</b>	

**Tabelle 2: Nicht umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen zwischen 2014 und 2022**

(Eigene Darstellung durch IPO, Quelle: Amt Niepars, <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

In der Tabelle 1 sind die Bauanträge dargestellt, deren Wohnbauvorhaben bereits realisiert worden sind. Es handelt sich hierbei um alle umgesetzten Baumaßnahmen die auch bestätigt und zugeordnet werden können. Es ist zu erkennen, dass es sich bei den meisten Vorhaben um die Errichtung von neuen Einfamilienhäusern handelt. Vereinzelt wurden Doppel- und Mehrfamilienhäuser gebaut. Während sich die Anzahl der Wohnbauanträge auf 49 beläuft, wurden auf Grund vereinzelt vorkommender Doppel- und Mehrfamilienhäuser im Zeitraum zwischen 2012 und 2022

insgesamt 71 Wohneinheiten geschaffen. Somit haben die 71 geschaffenen Wohneinheiten in dem genannten Zeitraum zur Deckung des Wohnbedarfes beigetragen.

Die Tabelle 2 umfasst die eingereichten Bauanträge auf Schaffung von Wohnraum / Errichtung von Wohnhäusern deren Bauvorhaben noch nicht umgesetzt worden sind. Dabei handelt es sich um 11 Bauanträge und insgesamt 16 Wohneinheiten. Es ist davon auszugehen, dass wahrscheinlich die meisten von den dargestellten Wohnbauvorhaben in der Tabelle 2 früher oder später realisiert werden, wobei dies aber nicht mit 100%iger Sicherheit garantiert werden kann. Einerseits wurden die Bauanträge im betrachteten Zeitraum der vergangenen Jahre eingereicht, andererseits wurden diese noch nicht umgesetzt. Aus diesem Grund ist es schwierig diese Bauvorhaben zur Deckung des Bedarfs der vergangenen Jahre oder der Deckung des Bedarfs der kommenden Jahre zuzuordnen. Tatsache ist, dass die noch zu schaffenden 16 Wohneinheiten zur Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde beitragen, vorausgesetzt diese werden realisiert.

#### **6.4. Bedarfsermittlung / Entwicklungsprognose**

Wenn davon ausgegangen wird, dass die positive Entwicklungstendenz hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren bestehen bleibt und die Bevölkerungszahl um weitere 6 % im Verhältnis zum heutigen Bestand steigen wird, so kann angenommen werden, dass sich die Einwohnerzahl der Gemeinde bis zum Jahr 2030 um weitere ca. 160 Einwohner erhöhen wird. Wenn anzunehmen ist, dass in einem Einfamilienhaus im Durchschnitt drei Haushaltsmitglieder leben, so ergibt sich in den nächsten zehn Jahren ein Bedarf von ungefähr **53 neu zu errichtenden Wohneinheiten** auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Steinhagen.

Beim Vergleich des prognostizierten Bedarfs nach Wohnraum (53 Wohneinheiten) mit den dargestellten 71 Wohneinheiten in der Tabelle 1 lässt sich auf Grund des auf die langen Zeiträume betrachteten unwesentlichen Unterschieds von 18 Wohneinheiten eine Übereinstimmung erkennen. Die 71 geschaffenen Wohneinheiten spiegeln die positive Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren wider. Auf Grund der Annahme, dass sich die Bevölkerungszahl weiterhin mit ungefähr gleichbleibender positiver Tendenz entwickeln wird, unterstreicht das Ergebnis der Tabelle 1 das Erfordernis im kommenden Jahrzehnt mindestens die in der Bedarfsprognose ermittelten 53 Wohneinheiten zu realisieren.

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ sieht die Errichtung von insgesamt **41** Wohneinheiten in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern vor und würde somit ungefähr 75 % des prognostizierten Eigenbedarfs nach Wohnungen für das nächste Jahrzehnt abdecken.

#### **6.5. Bestehendes Baurecht für Wohnbebauung**

Auf dem Gemeindegebiet besteht bereits Baurecht zur Errichtung von schätzungsweise insgesamt **sechs** Wohneinheiten, dass durch Bebauungspläne vor weniger als zehn Jahren geschaffen wurde und somit bei der Bedarfsermittlung mit zu berücksichtigen ist.

### ***Bebauungsplan Nr. 19 „Haselbogen“***

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Haselbogen“ ist seit dem 29.06.2016 in Kraft, weist im Ortsteil Negast, am Haselbogen, auf dem Flurstück 72/24 ein allgemeines Wohngebiet aus und lässt die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern zu. Auf Grund der geringen Größe des Geltungsbereiches von lediglich ca. 850 m<sup>2</sup> und vergleichbar großer Grundstücke in der Nachbarschaft mit nur einem Einzel- oder Doppelhaus lässt darauf schließen, dass hier maximal zwei Wohneinheiten entstehen können. Bisher wurde von dem bestehenden Baurecht kein Gebrauch gemacht. Somit könnten diese **zwei realisierbaren Wohneinheiten** auf dem Flurstück 72/24 zur Deckung des Wohnbedarfs in den kommenden Jahren beitragen.

### ***Bebauungsplan Nr. 18.1 „Ortskern Negast“***

Der Bebauungsplan Nr. 18.1 „Ortskern Negast“ ist seit dem 13.04.2017 in Kraft, weist ein allgemeines Wohngebiet sowie eine öffentliche Grünfläche aus und lässt auf dem Flurstück 108/36 eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu. Laut Begründung zum B-Plan sollen Wohnungen nur im oberen Geschoss der Bebauung entstehen. Auf Grund fehlender Angaben zur geplanten Anzahl der Wohneinheiten wurde eine pauschalisierte Annahme zur möglichen Anzahl der Wohneinheiten getroffen. In Anlehnung an die bestehende Bebauung an der Hauptstraße (Bundesstraße B 194) können hier schätzungsweise zwei Gebäude mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten im oberen Vollgeschoss und dem ggf. darüber liegenden Staffelgeschoss / Dachausbau entstehen. Somit wurde durch den B-Plan Nr. 18.1 „Ortskern Negast“ Baurecht für schätzungsweise vier Wohneinheiten geschaffen. Somit könnten diese **vier Wohneinheiten** auf dem Flurstück 108/36 zur Deckung des Wohnungsbedarfs der Gemeinde Steinhagen in den nächsten Jahren beitragen.

### **6.6. In Aufstellung befindende Bebauungspläne**

Abgesehen vom Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 24 „Wohnen am Schusterteich\_2.BA“ der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) in Aufstellung. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 24 befindet sich im Ortsteil Steinhagen, zwischen der Straße am Schusterteich und der Straße der Jugend und umfasst die Flurstücke 374/44 und 386/1 der Flur 2, Gemarkung Steinhagen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 soll Baurecht für die Errichtung von ca. 22 Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern geschaffen werden. Es ist davon auszugehen, dass die geplanten **22 Wohneinheiten** schon in den kommenden Jahren zur Deckung des Wohnbedarfes beitragen werden.

### **6.7. Vorhandene Bauflächen / Planungsalternativen / Innenentwicklungspotentiale**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Steinhagen sind in einigen Bereichen Wohnbauflächen dargestellt, die nicht gemäß der Darstellung des FNP genutzt werden, sich für eine potentielle Wohnbebauung eignen würden und somit als Planungsalternativen oder ergänzende Wohnbaumaßnahmen zum B-Plan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ betrachtet werden können.

### **Planungsalternative I**

Eine alternative Wohnbauentwicklung auf bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen ist im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 112/3 der Flur 1, Gemarkung Negast möglich (siehe Abbildung 8 und 9). Die Fläche umfasst ca. 0,9 ha und wird landwirtschaftlich genutzt.



**Abbildung 8: Verortung der Planungsalternative I im Flächennutzungsplan der Gemeinde** (Quelle: Eigene Darstellung durch IPO, Hintergrund: Auszug aus der Erstaufstellung des FNP vom 25.04.2003)

Um hier eine Wohnbauentwicklung zu ermöglichen, müsste die Erschließung geklärt werden. Der genannte Bereich befindet sich in zweiter Reihe, südlich des Wendorfer Wegs (außerhalb der Ortsteilgrenze) sowie östlich der Bundesstraße B194 (Hauptstraße) und ist an keine der beiden Verkehrsstraßen angebunden. Es ist anzunehmen, dass die Gemeinde hier ursprünglich eine Bebauung in zweiter Reihe oder Wohngrundstücke mit einem länglichen Zuschnitt und großer Fläche vorgesehen hat. Eine derartige Planung wurde bisher nicht umgesetzt, so dass die Entstehung dieser landwirtschaftlich genutzten Wohnbaufläche zustande gekommen ist.

Der Großteil der nördlich angrenzenden Grundstücke ist mit Wohnhäusern versehen. Die Flurstücke 104/77 und 104/78 sind bereits bebaut (Luftbild nicht aktuell). Das Flurstück 104/76 dient der Unterbringung eines Mastes der in Südwest – Nordost-Richtung verlaufenden Hochspannungsleitung (siehe gelbe Linie in Abbildung 9) und wird deswegen vermutlich nicht mit einem Wohnhaus bebaut werden.

Auf Grund der aktuellen Nutzung der nördlich angrenzenden Grundstücke müsste geklärt werden, über welches der angrenzenden und bereits genutzten Grundstücke die Erschließung sichergestellt werden könnte.

Das Flurstück auf dem sich der Hochspannungsmast befindet, misst eine Flächengröße von ca. 1.050 m<sup>2</sup> und verfügt grundsätzlich über ausreichende Flächenreserven um hier zusätzlich zur Nutzung als Standort für einen Leitungsmast, eine Erschließung der südlich des Grundstücks liegenden Wohnbaufläche zu ermöglichen. Allerdings müssten dafür die Absichten des Grundstückseigentümers mit den Absichten und Planungen der Gemeinde abgestimmt werden. Im Falle der Zustimmung des Eigentümers eine Teilfläche seines Grundstücks für die Erschließung der Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen, könnte hier eine Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Wohnbaufläche ermöglicht werden.

Eine andere alternative Möglichkeit der Erschließung der Wohnbaufläche könnte über das nordöstlich an die Wohnbaufläche angrenzende Flurstück 104/74 umgesetzt werden. Dieses Flurstück wird bereits zur Erschließung der Wohngrundstücke in zweiter Reihe genutzt. Allerdings wird die Erschließung über das Flurstück 104/74 kritisch gesehen, da auf Grund der geringen Breite des

Grundstücks von lediglich ca. 3 – 4 m hier kein Zweibahnverkehrssystem integriert werden kann. Das bedeutet, dass im Falle der Nutzung dieses Flurstück für die Erschließung der Wohnbaufläche für den Zielverkehr, trotzdem das Grundstück mit dem Leitungsmast herangezogen werden müsste, um dem Quellverkehr ein Herausfahren aus dem potentiellen Wohngebiet zu ermöglichen.



**Abbildung 9: Landwirtschaftlich genutzte Wohnbaufläche als mögliche Planungsalternative**  
(Quelle: Eigene Darstellung durch IPO, Hintergrund: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

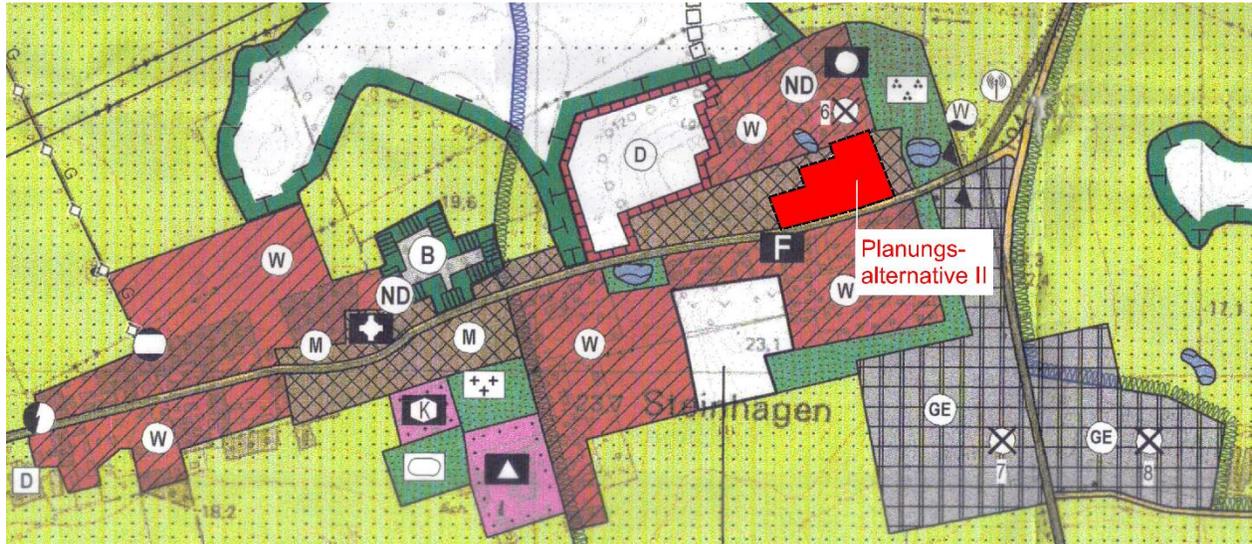
Auf Grund der geringen Größe und des länglichen Zuschnittes der Wohnbaufläche ist fraglich ob eine vom Flächenverbrauch, im Verhältnis zur Wohnbaufläche betrachtet, effiziente Erschließung möglich ist. Für eine effiziente Erschließung müsste die Wohnbaufläche nach Süden erweitert werden, um mit einem ähnlichen Flächenverbrauch für die Erschließung, mehr Wohnbauflächen bzw. Wohngrundstücke erschließen zu können.

Das Gebiet muss über das Flurstück 104/76 neu erschlossen werden. Eine Ringschließung durch beidseitige Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz ist auf Grund bebauter Grundstücke an der Hauptstraße nicht möglich. Für eine effiziente und flächensparende Erschließung müsste die Wohnbaufläche nach Süden erweitert werden, in dem landwirtschaftliche Flächen zu Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes geändert werden. Auf Grund der ungünstigen Voraussetzungen für eine effiziente Erschließung, ist die Wahl des B-Plan-Standortes Nr. 23 für eine Wohnbauentwicklung wesentlich sinnvoller.

Trotz der vielen Nachteile könnte die Fläche für eine Wohnbauflächenentwicklung genutzt werden, um den Bedarf nach Wohnraum als Ergänzung zum B-Plan Nr. 23 mit abzudecken. In Anlehnung an die Nachbarbebauung könnten hier schätzungsweise bis zu **sieben Wohneinheiten** in Form von Einfamilienhäusern entstehen.

### **Planungsalternative II**

Eine weitere Planungsalternative existiert im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Steinhagen, nördlich an der Dorfstraße, welche den innerörtlichen Abschnitt der Landesstraße L 192 darstellt. Hier wurde im Rahmen der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) eine ca. 3,4 ha große Mischbaufläche ausgewiesen. Wohngebäude sind gemäß § 6 BauNVO in Mischgebieten zulässig.



**Abbildung 10: Verortung der Planungsalternative II im Flächennutzungsplan der Gemeinde**

(Quelle: Eigene Darstellung durch IPO, Hintergrund: Auszug aus der Erstaufstellung des FNP vom 13.08.1997)

Aktuell ist nur der westliche Bereich sowie eine kleine Teilfläche am östlichen Rand der Mischbaufläche mit einer sinnvollen Nutzung versehen. Hier befinden sich Wohngebäude sowie Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe. Die Flurstücke 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22 und 23 sowie das Teilflurstück 19 der Flur 2, Gemarkung Steinhagen befinden sich im südlichen und östlichen Teilbereich der Mischbaufläche und liegen zurzeit brach. Ob hier seit der Erstaufstellung des FNP eine sinnvolle Nutzung stattgefunden hat, ist unklar, aber Fakt ist, dass die Fläche aktuell nicht genutzt wird und über das Potential verfügt, mit einer sinnvollen und gemäß § 6 BauNVO zulässigen Nutzung versehen zu werden. Die brachliegende Fläche misst eine Größe von ca. 1,25 ha und würde sich gut für eine Wohnbebauung eignen. Das Gebiet wird von der Dorfstraße im Süden, der Straße „Zum Bahndamm“ im Westen sowie von der Straße „Wirtschaftshof“ im Osten erschlossen. Die Erschließung wäre somit bereits gesichert.

Auf Grund der Lage an der Dorfstraße, welche die am stärksten frequentierte Verkehrsstraße im Ortsteil Steinhagen darstellt, eignet sich das Plangebiet des B-Planes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ für die Erreichung der angestrebten Planungsziele besser, da auf der Mischbaufläche viele der Wohnhäuser direkt an der Dorfstraße realisiert werden müssten, was bedeuten würde, dass die Schaffung eines Wohnquartiers mit Aufenthaltsqualität in allen Verkehrsflächen, die das Quartier erschließen, nicht möglich wäre. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 23 eignet sich dagegen ideal für die Umsetzung eines Wohnquartiers mit Aufenthaltsqualität in den Verkehrsflächen, die als verkehrsberuhigte Zone festgelegt, als Mischverkehrsflächen hergestellt und als

Spielstraßen genutzt werden sollen. Die Dorfstraße ist auf Grund einer höheren Geschwindigkeitsbegrenzung sowie der Tatsache, dass es sich um eine Hauptverkehrsstraße handelt, nicht für die Umwidmung zu einem verkehrsberuhigten Bereich mit der Nutzung als Spielstraße geeignet.



**Abbildung 11: Nicht genutzte Mischbaufläche im Ortsteil Steinhausen als mögliche Planungsalternative**  
(Quelle: Eigene Darstellung durch IPO, Hintergrund: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich die Fläche grundsätzlich gut für eine Bauflächenentwicklung eignet. Auf Grund der Empfehlung des Flächennutzungsplanes hier eine Mischnutzung umzusetzen (dargestellte Mischbaufläche im FNP) eignet sich die Fläche gut für die Errichtung von Wohnhäusern sowie für die Ansiedlung von anderen Nutzungsformen wie zum Beispiel der Versorgung dienende Läden, Arztpraxen, Pflegeeinrichtungen und ähnliches. Auf Grund der günstigen Lage an einer Hauptstraße sowie dem Willen der Gemeinde hier in Zukunft eine Entwicklung zu realisieren, ist es vorstellbar, dass auf der Mischbaufläche irgendwann die o. g. und oder ähnliche Nutzungen angesiedelt werden und hier ein neues durchmischtes Ortsteilzentrum entstehen wird.

Allerdings erfüllt der Bereich auf Grund der Lage an der Dorfstraße nicht alle Voraussetzungen, um die mit dem B-Plan Nr. 23 angestrebten Planungsziele zu erreichen, in diesem Fall das Ziel Aufenthaltsqualität in allen das Gebiet erschließenden Verkehrsflächen zu schaffen. Da die Fläche dennoch einen gut geeigneten Standort für eine Wohnbebauung darstellt, kann die Fläche

als Ergänzung zum B-Plan Nr. 23 für eine Wohnbebauung zur Deckung des Bedarfs nach Wohnraum in den nächsten Jahren genutzt werden. In Anlehnung an die bestehende Nachbarbebauung können hier schätzungsweise 13 Wohneinheiten entstehen. Auf Grund des Erfordernisses auf einer Mischbaufläche mehrere unterschiedliche Nutzungen anzusiedeln, wird die Schätzung zu der Anzahl der in diesem Bereich möglichen Anzahl an Wohneinheiten pauschal mit **zehn Wohneinheiten** angesetzt.

Nördlich der o. g. Mischbaufläche befindet sich eine im FNP dargestellte Wohnbaufläche. Auf dieser Wohnbaufläche kann zum aktuellen Zeitpunkt noch keine neue Wohnbauflächenentwicklung stattfinden, da die Grundstücke bereits zum Teil bebaut sind. Es handelt sich um eine sehr aufgelockerte Bebauung mit geringer Bebauungsdichte. Für eine Wohnbauflächenentwicklung auf der o. g. Wohnbaufläche müssten die Absichten der Nutzer der Grundstücke mit den Planungen der Gemeinde abgestimmt und nicht bebaute Flurstücke / Teilflurstücke für eine Bebauung freigegeben werden. Gegebenenfalls könnten Flurstücke geteilt und mit einer weiteren Bebauung versehen werden, wodurch eine Maßnahme der Nachverdichtung umgesetzt werden könnte. Hierfür müssten die Eigentumsverhältnisse sowie die Absichten der Nutzer der Grundstücke auf der Wohnbaufläche geklärt werden. Darüber hinaus ist im Falle einer Wohnbauflächenentwicklung auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche der Bereich der gemäß den Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet (kontaminierter Boden) ist sowie der Bereich der im FNP mit dem Planzeichen „ND“ (Naturdenkmal) versehen ist, bei einer neuen Planung zu berücksichtigen.

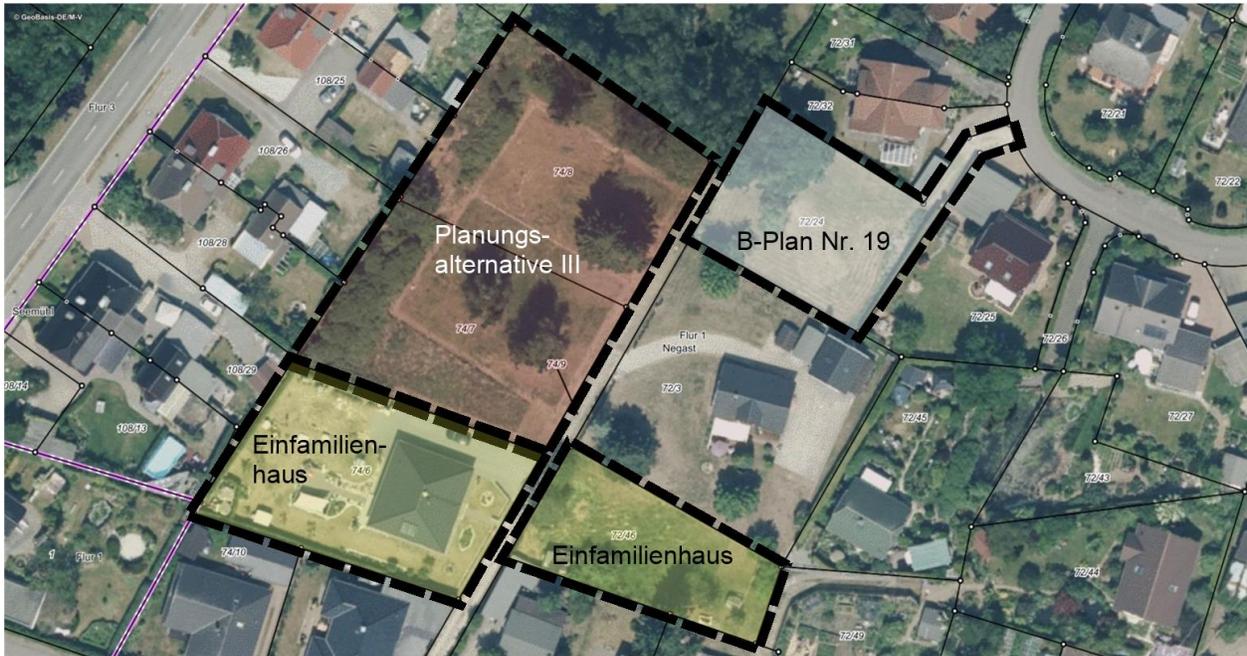
Auf Grund der bestehenden Bebauung sowie der Eigentumsverhältnisse über die betroffenen Grundstücke sollte die Wohnbaufläche nicht als Planungsalternative zum B-Plan Nr. 23, sondern eher als potentielle Fläche für eine mögliche Wohnbauflächenentwicklung der Zukunft betrachtet werden. Da der Wille der Gemeinde besteht, die o. g. Mischbaufläche an der Dorfstraße zu entwickeln, ist davon auszugehen, dass die Bauflächenentwicklung früher oder später auch die nördlich der Mischbaufläche gelegene Wohnbaufläche erreichen wird.

### ***Planungsalternative III***

Eine weitere Planungsalternative besteht im Ortsteil Negast, im Bereich zwischen dem Haselbogen und der Hauptstraße, östlich des im Punkt 7.4 bereits genannten Bebauungsplanes Nr. 19 „Haselbogen“, auf den Flurstücken 74/7 und 74/8 der Flur 1, Gemarkung Negast (siehe Abb. 12).

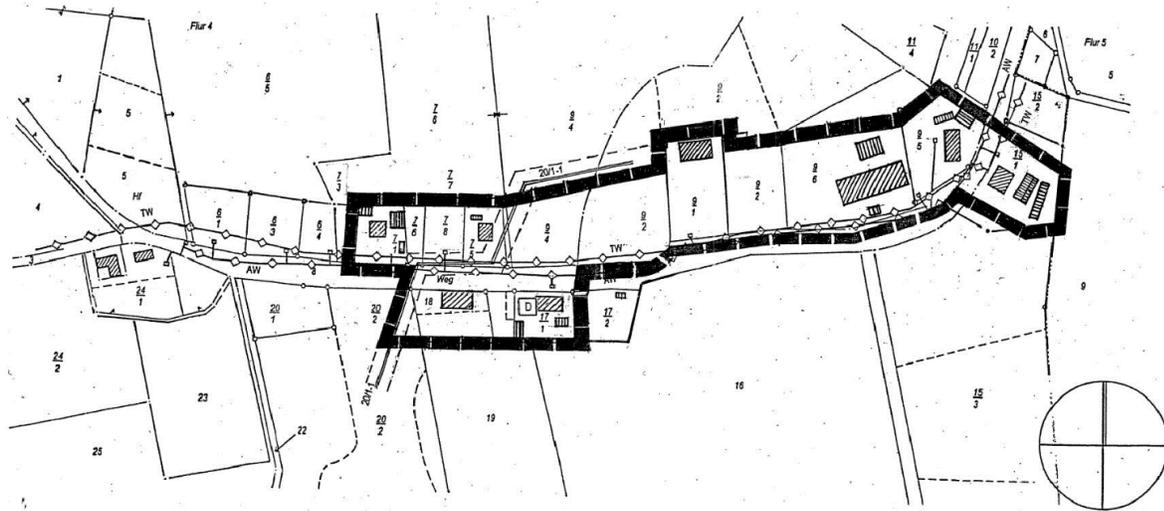
Die o. g. Grundstücke befinden sich auf im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und werden aktuell nicht genutzt. Auf Grund der Lage in einem Wohngebiet, einer gesicherten Erschließung über das Flurstück 74/9 sowie der Empfehlung des Flächennutzungsplanung hier eine Wohnnutzung zu entwickeln, eignet sich die Fläche optimal für eine Wohnbebauung. Die Fläche der Grundstücke umfasst rund 2.500 m<sup>2</sup>. In Anlehnung an die Umgebung könnte hier auf jedem der beiden Flurstücke mindestens ein Einfamilienhaus entstehen. Somit können in dem Bereich mindestens **zwei Wohneinheiten** geschaffen werden, die als Ergänzung zum B-Plan Nr. 23 zur Deckung des Wohnraumbedarfs beitragen können. Auf Grund der vergleichsweise kleinen Flächengröße im Vergleich zum B-Plan Nr. 23 kann die Entwicklung dieser Wohnbaufläche weniger

als Alternative zum B-Plan Nr. 23, sondern lediglich als kleine Ergänzung betrachtet werden. Zusätzlich zu der Planungsalternative III und dem B-Plan Nr. 19 „Haselbogen“ sind in der Abbildung 12 eines in Tabelle 1 unter der laufenden Nummer 14 dargestelltes realisiertes Wohnbauvorhaben (Flurstück 74/6) sowie ein in Tabelle 2 unter der laufenden Nummer 11 dargestelltes noch nicht umgesetztes Wohnbauvorhaben (Flurstück 72/46) abgebildet (siehe Bereiche mit Bezeichnung „Einfamilienhaus“ in Abbildung 12).



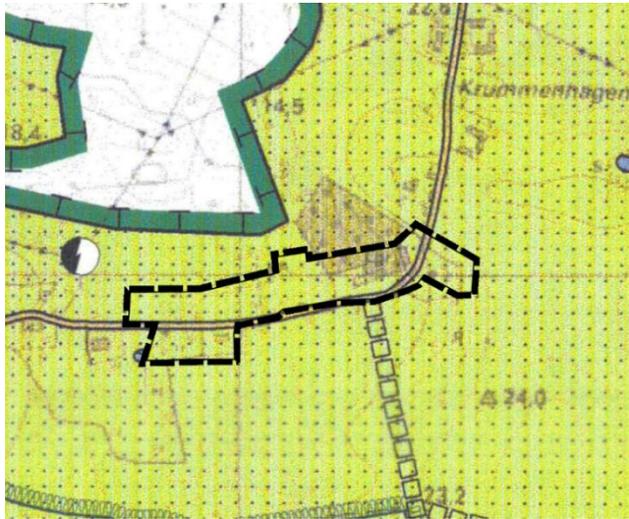
**Abbildung 12: Nicht genutzte Wohnbaufläche als Planungsalternative, B-Plan Nr. 19 „Haselbogen“, umgesetztes Wohnbauvorhaben aus Tabelle 1 sowie nicht umgesetztes Wohnbauvorhaben aus Tabelle 2**  
(Quelle: eigene Darstellung durch IPO; Hintergrund: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

### **Außenbereichssatzung Krummenhagen**



**Abbildung 13: Außenbereichssatzung Krummenhagen – Planzeichnung**

(Quelle: [https://bauleitplaene-mv.de/download/130735358087\\_00000000\\_ABS\\_001\\_UP\\_000\\_0\\_R\\_G\\_000\\_5003.pdf](https://bauleitplaene-mv.de/download/130735358087_00000000_ABS_001_UP_000_0_R_G_000_5003.pdf))  
M:\Projekte\VPP\222007\_Texte\Begründung.docx



**Abbildung 14: Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Krummenhagen auf den landwirtschaftlichen Flächen des FNP der Gemeinde Steinhagen** (Quelle: eigene Darstellung durch IPO, Hintergrund: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP vom 13.08.1997)

Auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Steinhagen gilt im Ortsteil Krummenhagen seit dem 08.02.2005 die Außenbereichssatzung Krummenhagen (siehe Abbildung 13). Im Geltungsbereich dieser Satzung kann in den § 3 bezeichneten – im Sinne des § 35 Absatz (2) des Baugesetzbuches sonstigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder sie die Entstehung einer Splitsiedlung befürchten lassen. Die Außenbereichssatzung Krummenhagen ermöglicht somit die Errichtung von Wohnhäusern auf den landwirtschaftlichen Flächen des Flächennutzungsplanes. Auf Grund der Tatsache, dass sich der bebaute Ortsteil Krummenhagen voll-

ständig auf im FNP landwirtschaftlich dargestellten Flächen befindet (siehe Abbildung 14) ist die Außenbereichssatzung Krummenhagen eine sinnvolle Maßnahme, um eine Wohnbauentwicklung auch in diesem Ortsteil planungsrechtlich zu ermöglichen. Bei der Betrachtung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung mit einem Luftbild im Hintergrund (siehe Abbildung 15) ist zu erkennen, dass die meisten der sich im Geltungsbereich befindenden Grundstücke bereits mit einer sinnvollen Nutzung versehen und bebaut sind. Lediglich die Teilflurstücke 9/2 und 9/4 nördlich an der Krummenhagener Straße sind nicht bebaut und werden zum Teil nicht sinnvoll genutzt.



41 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) haben Gewässeranlieger alles zu unterlassen, was die Gewässerunterhaltung erschwert oder gar unmöglich macht. Die mit der Gewässerunterhaltung verbundenen gesetzlichen Nutzungseinschränkungen der genannten Flurstücke ermöglichen es nicht die Grundstücke für eine Wohnbebauung zu nutzen. Es ist anzunehmen, dass das bestehende Gewässer der Grund dafür ist, dass die Teilflurstücke bis jetzt noch nicht bebaut worden sind. Somit kann der beschriebene Bereich der Außenbereichssatzung Kruppenhagen nicht als Planungsalternative angesehen werden.

### **6.8. Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) für eine Wohnbebauung potentiell geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Die Untersuchung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass zusammen mit dem sich in Aufstellung befindenden B-Plan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ nach seiner Aufstellung auf dem Gemeindegebiet potentiell geeignete Flächen für ca. **47 Wohneinheiten** zur Verfügung stehen werden. Bezugnehmend auf die Bedarfsprognose von ca. 53 neu zu schaffenden Wohneinheiten für das kommende Jahrzehnt ergibt sich rechnerisch, dass nach Realisierung der 47 Wohneinheiten auf den zur Verfügung stehenden Flächen ein Wohnraumeigenbedarf von lediglich **sechs Wohneinheiten** übrigbleiben wird.

Bei Berücksichtigung der in Tabelle 2 dargestellten noch nicht umgesetzten Wohnbauvorhaben würde sich die Anzahl der in den nächsten Jahren zu schaffenden Wohneinheiten auf 63 belaufen. Dies würde fast dem Wert aus Tabelle 1 (71 Wohneinheiten) entsprechen, was die gleichbleibende prognostizierte Bevölkerungsentwicklungstendenz noch deutlicher widerspiegelt.

Da aber keine Sicherheit besteht, dass die in Tabelle 2 aufgeführten Vorhaben überhaupt umgesetzt werden und es sich dabei um bereits eingereichte Anträge aus der Vergangenheit handelt, sollten diese geplanten Wohnbaumaßnahmen nicht als Grundvoraussetzung für die Wohnbauentwicklung der Gemeinde betrachtet werden.

### **6.9. Abstimmung zur interkommunalen Wohnungsbauentwicklung**

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) hat die Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) keine zentralörtliche Funktion in der Planungsregion. Das hat zur Folge, dass die Wohnbauflächenentwicklung gemäß Ziel 4.2 (2) Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP, 2016) auf den Eigenbedarf der Gemeinde zu beschränken ist.

Die Gemeinde Steinhagen befindet sich im Stadt-Umland-Raum (SUR) Stralsund. In den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume kann in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen werden, um den Bedarf der Umlandgemeinden sowie der Stadt des SUR mitabzudecken. Die Attraktivität des Wohnens im ruhigen und nahegelegenen Umlandraum wird kombiniert mit der Arbeitsstelle in der Stadt, wobei die vielen attraktiven und schnell erreichbaren Angebote der Stadt ebenfalls genutzt werden. Bei einer Abweichung vom Eigenbedarf wäre gemäß dem Ziel 4.2 (3) LEP ein interkommunal abgestimmte strategische Planungsgrundlage erforderlich.

Aus diesem Grund hat zwischen der Gemeinde Steinhagen und dem Amt für Planung und Bau der Hansestadt Stralsund (Ansprechpartner Herr Dr. Frank-Bertolt Raith) am 26.04.2023 ein Abstimmungsgespräch stattgefunden. Die Hansestadt Stralsund befürwortet die B-Planmaßnahme Nr. 23 und würde jeden Bevölkerungszuzug in die Region begrüßen, da so die Entwicklung der Region gefördert und gestärkt werden kann. Im Rahmen des Gesprächs wurde eine interkommunale Abstimmung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass sowie die Gemeinde Steinhagen als auch die Hansestadt Stralsund die Region durch diese bauleitplanerische Maßnahme und auch andere entwicklungsfördernde Maßnahmen stärken und entwickeln wollen.

Die Hansestadt Stralsund teilte mit, dass neben der Wohnbauentwicklung auch weitere Vernetzungen berücksichtigt werden sollen, wie beispielsweise die Verbesserung der öffentlichen Verkehrsverbindungen. Diese sind zwar nicht Bestandteil des vorliegenden B-Plans, die grundsätzlichen Wegeverbindungen sind jedoch daraufhin abgestimmt.

### **6.8. Landwirtschaftliche Fläche in Insellage**

Südlich und westlich des Plangebietes befindet sich eine im Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche Fläche. Die Fläche wird nur zum Teil gemäß den Darstellungen im FNP auch landwirtschaftlich genutzt. Während die Flurstücke 58/1 und 59/5 fast vollständig landwirtschaftlich genutzt werden, wurden die Flurstücke 62/4 – 62/7 den Wohnhäusern und deren Wohngrundstücken auf den Flurstücken 70/16 – 70/19 zugeordnet und somit mit einer Wohnnutzung versehen und bebaut worden. Den südlichen Teilbereich des Flurstücks 61/1 stellt eine ungenutzte Ruderalfläche dar (siehe Abbildung 22).

Durch die Änderung der landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangebietes zu Wohnbauflächen durch die 5. Änderung des FNP die im Parallelverfahren i. V. m. dem B-Plan Nr. 23 durchgeführt wird, entsteht für die o. g. landwirtschaftliche Fläche eine Insellage, da diese nach der FNP-Änderung vollständig von Wohnbauflächen umgeben sein wird. Die landwirtschaftliche Fläche wird nach Umsetzung der 5. Planänderung und des B-Planes Nr. 23 weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können, da die Erreichbarkeit über die Flurstücke 62/9 und 62/10, das Flurstück 60 sowie die Flurstücke 87 und 56 erhalten bleibt.

Auf Grund der günstigen und attraktiven Lage im Stadt-Umland-Raum Stralsund, der Lage innerhalb der Wohngebiete sowie der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde als auch dem gemeinsamen Willen der Gemeinde Steinhagen und der Hansestadt Stralsund die Region gemeinsam weiterzuentwickeln, ist davon auszugehen, dass auch hier irgendwann eine Wohnbebauung als vollständige Arrondierung der Ortslage entstehen wird.

Auf Grund bestehender Eigentumsverhältnisse über die betroffenen Grundstücke und der Tatsache, dass seitens der Eigentümer der Grundstücke keine Äußerungen zu deren Planungsabsichten hinsichtlich der zukünftigen Nutzung der Flächen getroffen wurden, wurde von der Aufnahme der Flächen in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23 abgesehen. So kann die landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen nach Umsetzung der Maßnahme auf Ebene des Flächennutzungsplanes weiterhin gewährleistet bleiben.



www.amt-niepars.de am ..... ortsüblich bekanntgemacht werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz (2) BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz (2) BauGB wird mit Schreiben vom ..... erfolgen.

Der B-Plan wird als qualifizierter B-Plan im Sinne des § 30 Absatz (1) BauGB erstellt. Dementsprechend müssen mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen getroffen werden. Der B-Plan wird teilweise gemeinsam mit baurechtlichen Vorschriften aufgestellt werden.

Dem B-Plan ist gemäß § 2a BauGB eine Begründung beizufügen.

Gemäß § 2 Absatz (4) BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. In einem Umweltbericht sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Methodik der Umweltprüfung folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Absatz (4) und § 2a BauGB.

In Verbindung mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz (3) BauGB die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen.

## **2. Städtebauliche Konzeption**

Die Planung dient der Entwicklung eines neuen Wohngebietes, mit dem Ziel eine Arrondierung der Ortslage in Gang zu bringen und die bestehenden Wohngebiete entlang des Wendorfer Wegs fortzusetzen. Es werden dazu allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Es sind ca. 41 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Schaffung der entsprechenden Wohnbaugrundstücke dient dem Entwicklungsbedarf der Gemeinde Steinhagen sowie dem Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Stralsund als auch der gesamten Region.

Die Eigenart des Ortes und der näheren Umgebung ist dabei maßgebend für die neue Entwicklung. Es soll ein ruhiges Wohngebiet mit offener und aufgelockerter Bebauung entstehen. Die städtebauliche Konzeption sieht dafür freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser vor. Die Gestaltung der Gebäude und Grundstücke soll sich in die Umgebung einfügen und einen offenen und grünen Charakter haben.

Es werden unterschiedliche Grundstücks- und Gebäudegrößen vorgesehen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen. Die Grundstücke werden so angeordnet, dass einerseits ausreichend nutzbare und flexibel gestaltbare Grundstückszuschnitte entstehen und andererseits die Erschließung möglichst flächensparend erfolgen kann.

## **3. Verkehrliche Erschließung**

### **3.1. Allgemein**

Der Ortsteil Negast ist gut an das Straßenverkehrsnetz und den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Ca. 700 m – 1.000 m westlich des Plangebietes befindet sich an der Hauptstraße

(B194) die Bushaltestelle „Negast Seniorenheim“. Auch für den Radverkehr finden sich verschiedene Anbindungen, z. B. nach Stralsund.

Die Erschließung des geplanten Quartiers erfolgt über den Wendorfer Weg. Während das südwestliche Wohngrundstück direkt über den Wendorfer Weg erschlossen wird und die zwei südlichen Wohngrundstücke beidseitig der Planstraße sowie vom Wendorfer Weg als auch über die Planstraße erschlossen werden können, erfolgt die Erschließung des weiteren Wohngebietes über eine anzulegende Straße (Planstraße A), die durch das gesamte Quartier führt und im nordwestlichen Bereich des Plangebietes in einer Wendeanlage endet. Die Länge der geplanten Stichstraße wird ca. 430 m betragen.

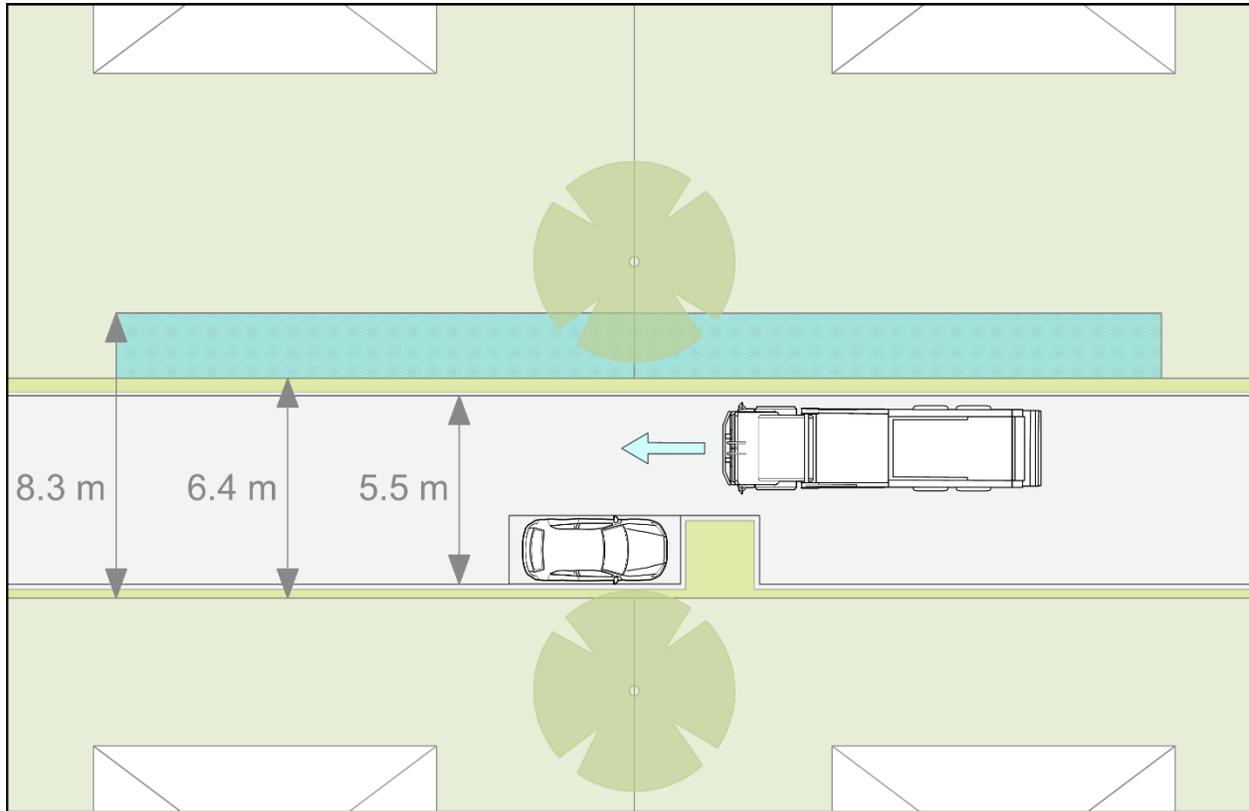
Aufgrund vorhandener Wohnbebauung am Ginsterweg ist eine Anbindung der Planstraße an den Ginsterweg und Weidenring und somit eine beidseitige Anknüpfung der Planstraße an das bestehende Verkehrsnetz nicht möglich. Eine Ringerschließung über die Flurstücke 62/9 und 62/10 ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse ebenfalls nicht umsetzbar.

Der Vorteil durch die Planung einer Stichstraße ist, dass eine Durchquerung des Quartiers für den störenden motorisierten Durchgangsverkehr ausgeschlossen wird. Zusätzlich soll im Sinne der Verkehrsberuhigung die Planstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Mit der Umsetzung der o. g. Maßnahmen kann ein ruhiges Wohnquartier in ländlicher Atmosphäre mit Aufenthaltsqualität entstehen.

Die zu erhaltende Erreichbarkeit der großen landwirtschaftlichen Flächen des Flurstück 56 nördlich des Plangebietes wurde bei der Planung berücksichtigt, indem eine ausreichend breite Zufahrt als Abzweigung nach Norden durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche in dem Bereich ermöglicht wird. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse über das Teilflurstück 56 sowie des Wunsches der Eigentümer (Erbengemeinschaft) wird der Bereich des Teilflurstücks 56 südlich der Planstraße durch die Festsetzung entsprechender Baugrenzen von einer Bebauung freigehalten, um die Erreichbarkeit der großen landwirtschaftlichen Flächen im Norden auch über das schmale Teilflurstück 56 vom Wendorfer Weg aus zu gewährleisten.

### **3.2. Aufbau der öffentlichen Verkehrsfläche**

In der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ soll eine 5,50 m breite Fahrbahn untergebracht werden (siehe Abbildung 16). Auf der südlichen und westlichen Seite der Verkehrsfläche soll ein Bankett, bestehend aus einem 25 cm breiten Grünstreifen und einem Straßenrundbord mit 15 cm Breite integriert werden. Auf der nördlichen und östlichen Seite der Planstraße sind ein 15 cm-breites Straßenrundbord sowie ein anschließender 35 cm-breiter Böschungstreifen vorgesehen. Nördlich und östlich der Böschung schließen Bereiche für die geplanten Versickerungsmulden mit einer Breite von 1,80 m zzgl. 10 cm Sicherheitsabstand zu den Grundstücksgrenzen an. Die maximale Breite der öffentlichen Verkehrsfläche (Wendeanlage und Einmündungen ausgenommen) wird auf Höhe der Mulden somit 8,30 m betragen.

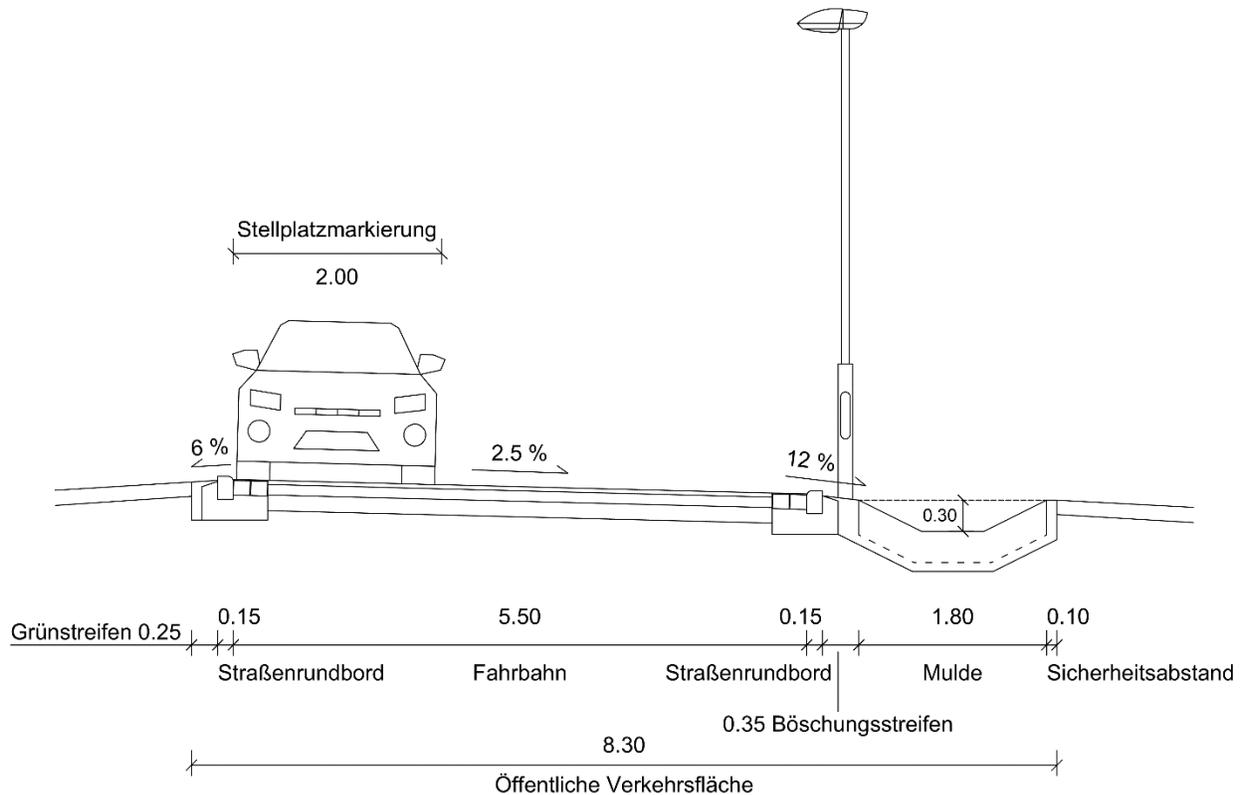


**Abbildung 16: Aufbau der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“** (Quelle: IPO)

### **3.3. Öffentliche Stellplätze**

In der öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sind öffentliche Stellplatzflächen geplant (siehe Abbildung 16 und 17). Die Stellplatzflächen sollen auf der Fahrbahn mit einer Markierung gekennzeichnet und mit einer Länge von 6,00 m und einer Breite von 2,00 m am Fahrbahnrand umgesetzt werden. Vor jedem Stellplatz soll eine 4 m<sup>2</sup> große Grünfläche (2 m x 2 m) untergebracht werden (siehe Abbildung 16). Da auf Grund geplanter unterirdischer Leitungen unterhalb der Fahrbahn eine Baumanpflanzung in der Grünfläche schwer umsetzbar ist, wird festgesetzt, dass die Grünflächen mit Kleinsträuchern zu bepflanzen sind. Im Falle der Umsetzung von zwei aufeinander folgenden Stellplätzen, ist die Grünfläche zwischen den beiden Stellplätzen herzustellen. Bei einer Fahrbahnbreite von 5,50 m darf die Stellplatzbreite 2,00 m nicht überschreiten, um auf Höhe des Stellplatzes 3,50 m Fahrbahnbreite für ein gefahrloses passieren mit einem dreiaxsigem Müllfahrzeug zu gewährleisten.

Obwohl die Bewohner des Quartiers über eigene Stellplatzflächen, überdachte Stellplätze und / oder Garagen auf ihrem Grundstück verfügen werden, ist es sinnvoll öffentliche Stellplätze für Besucher auf öffentlichen Flächen zu schaffen. Die Planung sieht vor die o. g. Stellplatzanlagen (Stellplatzmarkierung + Grünfläche) im Versatz zueinander, im Wechsel von der einen Straßenseite zur anderen Straßenseite, anzuordnen. Dabei sind die Schleppkurven eines dreiaxsigem Müllfahrzeugs zu berücksichtigen und die Abstände zwischen den einzelnen Stellplatzanlagen so zu wählen, dass eine gute und sichere Befahrbarkeit mit einem Müllfahrzeug ermöglicht werden kann.



**Abbildung 17: Straßenquerschnitt mit Versickerungsmulde** (Quelle: IPO)

Die Anzahl der herzustellenden Stellplatzanlagen sowie deren genaue Standorte im Plangebiet werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, um durch die zu schaffenden öffentlichen Stellplätze möglichst wenige Einschränkungen / bzw. maximale Flexibilität bei der Planung und Gestaltung der Grundstückszufahrten zu schaffen. Die zu schaffenden Stellplätze auf der nördlichen und östlichen Seite der Planstraße sollten optimalerweise auf Höhe der Versickerungsanlagen angeordnet werden, da hier Grundstückszufahrten auf Grund der geplanten Mulden ausgeschlossen werden.

Die Herstellung der Stellplatzanlagen dient zum einen der Schaffung öffentlicher Stellplätze, um den erzeugten Stellplatzbedarf mit abzudecken und zum anderen als geschwindigkeitsreduzierende Maßnahme, um durch schlangelinienförmiges Umfahren sowie Anhalten im Fall von Begegnungsverkehr die durchschnittliche Fahrgeschwindigkeit der Fahrzeuge im Quartier möglichst zu reduzieren. Denn oftmals wird sich in verkehrsberuhigten Bereichen nicht an die Geschwindigkeitsbegrenzung gehalten, insbesondere in den Fällen, wenn die Fahrbahn frei befahrbar ist und keine Hindernisse im Weg stehen. Darüber hinaus steht das Planungsziel im Vordergrund, ein Wohnquartier mit Aufenthaltsqualität zu schaffen. Durch die Beruhigung des Verkehrs sowie die geplanten Grünflächen und abgestellte Fahrzeuge kann Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Wie bereits unter Punkt 3.1. genannt, soll die Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche hergestellt werden. Fußgänger, Fahrradfahrer, Fahrzeuge und spielende Kinder sollen die Fläche gemeinsam nutzen. Eine Trennung der einzelnen Verkehrsteilnehmer voneinander ist nicht vorgesehen.

Die geplanten Grünflächen vor den Stellplätzen können auch als Sicherheitsbereich / Sicherheitsinsel genutzt werden, indem sich Fußgänger und insbesondere spielende Kinder vorübergehend auf die Grünfläche, um der Gefahr (z. B. Müllfahrzeug) auf der nicht befahrbaren Grünfläche auszuweichen.

### 3.4. Wendeanlage

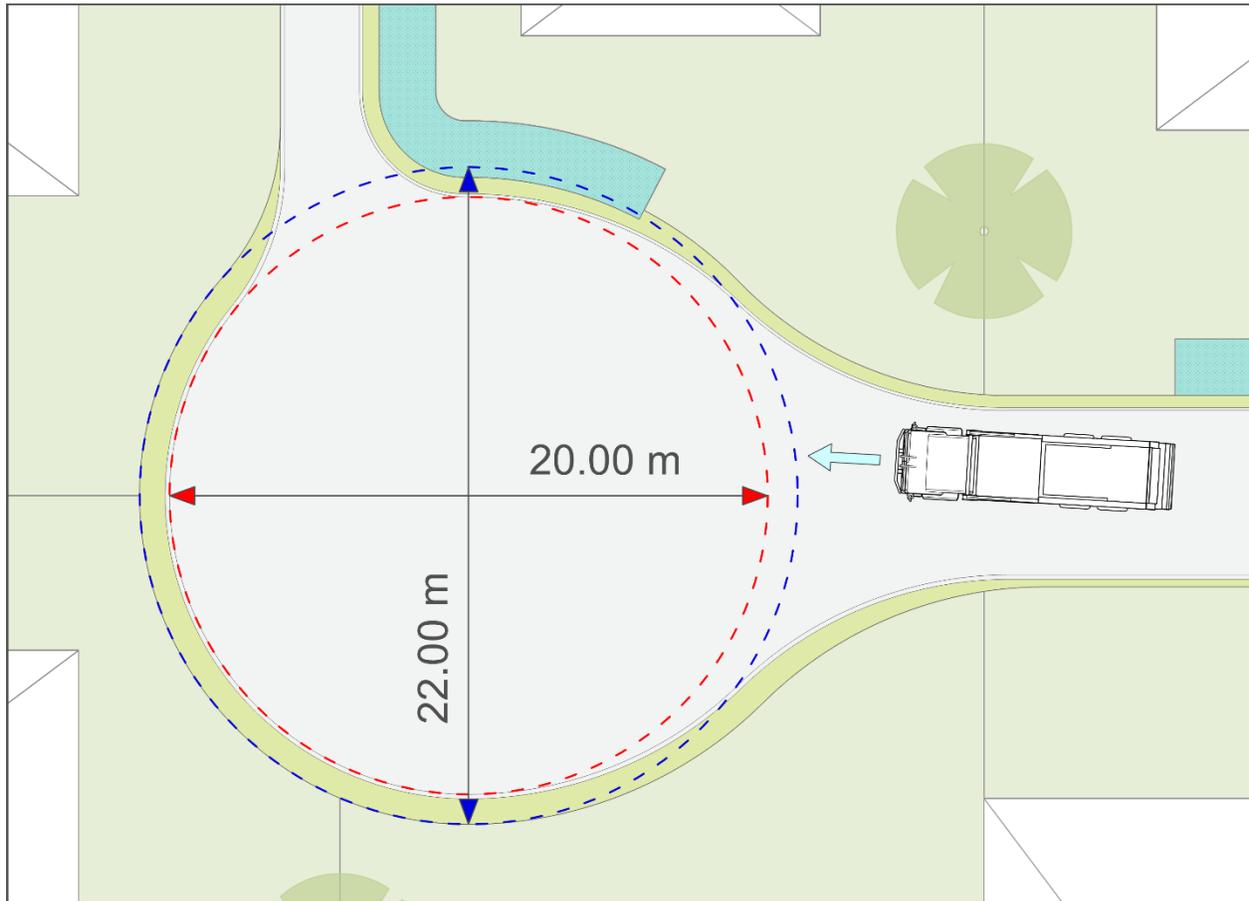


Abbildung 17: Geplante Wendeanlage als Wendekreis (Quelle: IPO)

Nach Abstimmung mit der Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen (Ansprechpartner: Herr Bernd Schwartz, Tel. 03831 27882-18, E-Mail bernd.schwartz@awi-vr.de) soll die geplante Wendeanlage im nordwestlichen Bereich des Plangebietes als Wendekreis mit einem Fahrbahndurchmesser von 20,00 m zzgl. 1,00 m-breiter Freiräume für die Fahrzeugüberhänge hergestellt werden (siehe Abbildung 17). Bei Umsetzung einer Wendeanlage mit den genannten Parametern kann eine gute Befahrbarkeit und ein zügiges Wenden für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug gewährleistet werden.

Es wird empfohlen die 1,00 m-breiten Freiräume in den südlichen und westlichen Bereichen für das 15 cm-breite Straßenrundbord sowie einen 85 cm-breiten Grünstreifen und im nördlichen Bereich für das 15 cm-breite Straßenrundbord, den Böschungstreifen und ein Teilstück der Versickerungsmulden zu nutzen (siehe Abbildung 17).

### **3.5. Fuß- und Radweg**

Nach Abstimmung mit der Hansestadt Stralsund wird eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Wendeanlage im nordwestlichen Bereich des Plangebietes nach Norden auf die großen landwirtschaftlichen Flächen des Flurstücks 57/2 durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ geschaffen. Die Zuwegung zum Flurstück 57/2 soll eine potentielle Entstehung eines Fuß- und Radweges vom Plangebiet über die südlichen Bereiche der Flurstücke 63/17 und 63/83 bis zum Weißdornweg ermöglichen. Die Zuwegung nach Norden soll somit nicht nur eine beidseitige Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und somit eine Ringerschließung für Fußgänger und Radfahrer ermöglichen, sondern auch die Wegstrecke vom Plangebiet bis zur Bushaltestelle „Negast Seniorenheim“ an der Hauptstraße und somit die Reisezeit vom Quartier in die Hansestadt Stralsund für Fußgänger und Radfahrer verkürzen. Die Zuwegung soll als gemeinsamer Fuß- und Radweg mit einer Fahrbahnbreite von 2,50 m hergestellt werden.

## **4. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Sicherung der Erschließung der Grundstücke in der Gemeinde im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

### **4.1. Allgemeines Wohngebiet WA**

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 wird im Sinne der Planungsziele ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt, um an die angrenzende Wohnbebauung anzuknüpfen und die Entwicklung von Wohnbauflächen zu stärken.

Im allgemeinen Wohngebiet wird der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO mit städtebaulich bedingten Änderungen festgesetzt.

### **4.2. Art der baulichen Nutzung**

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Absatz (2) BauNVO folgende Nutzungen:

- Wohngebäude werden zugelassen, da die Schaffung von Wohnraum das primäre Planungsziel darstellt.
- Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden werden zugelassen, um die Versorgung des Wohngebietes unmittelbar am eigenen Standort zu ermöglichen.
- Nicht störende Handwerksbetriebe werden zugelassen, da diese keine störenden Effekte erzeugen und sich handwerkliche Tätigkeiten gut in eine ländliche / dörfliche Atmosphäre einfügen.
- Anlagen für kirchliche Zwecke werden zugelassen, um die Integration einer kleinen Gebetsstätte im Wohnquartier zu ermöglichen.
- Anlagen für kulturelle Zwecke werden zugelassen, um kulturelle Angebote im Plangebiet zu ermöglichen und somit die Kommunikation zwischen den Menschen und das gemeinsame Miteinander zu fördern.

- Anlagen für soziale Zwecke werden zugelassen, da es sich um ein Wohngebiet handelt, davon auszugehen ist, dass in vielen Haushalten Kinder leben werden und mit dem B-Plan die Möglichkeit gewährleistet werden soll, dass im Plangebiet eine kleine quartierseigene Kinderbetreuungseinrichtung (z. B. eine kleine KiTa) entstehen kann. Auf Grund der relativ kleinen Größe des Wohngebietes für eine eigene KiTa wäre die Ansiedlung einer für die Tagesbetreuung zuständigen Tagesmutter, die in geeigneten Räumen eines der Häuser die Kinder betreut, vorstellbar.
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke werden zugelassen, da Gesundheit oberste Priorität hat und weil insbesondere im ländlichen Raum, wo der Anteil der älteren Bevölkerung in der Regel höher ausfällt als im Durchschnitt, die Ansiedlung eines entsprechenden Gesundheitsangebotes (Physiotherapie etc.) unmittelbar am Wohnstandort ermöglicht werden soll. Anlagen für sportliche Zwecke werden genauso wie auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Sinne eines gesunden Lebensstils und einer gesunden und fiten Quartiersbevölkerung zugelassen.

Im Sinne der Verkehrsberuhigung sowie um den ruhigen Wohncharakter dieses Bereiches der Ortschaft nicht zu stören wird folgende gemäß § 4 Absatz (2) BauNVO zulässige Nutzung gemäß § 1 Absatz (5) BauNVO ausgeschlossen:

- Schank- und Speisewirtschaften
  - Denn die o. g. Nutzung kann in erheblichen Maß verkehrserzeugend wirken.

Ausnahmsweise zulässig ist gemäß § 4 Absatz (3) BauNVO folgende Nutzung:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden zugelassen, da diese Nutzung „nicht störend“ ist und somit den ruhigen Wohncharakter nicht stören wird. Darüber hinaus kann durch diese Festsetzung ermöglicht werden, dass künftige Bewohner ihren eigenen kleinen nicht störenden Gewerbebetrieb auf ihrem eigenen Wohngrundstück einrichten und somit am gleichen Standort wohnen als auch arbeiten können.

Folgende gemäß § 13 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO zulässige Nutzung wird zugelassen:

- Räume für freie Berufe können als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe betrachtet werden und werden aus den gleichen Gründen wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Darüber hinaus können freie Berufe sehr flexibel und unabhängig vom Standort oder der Umgebung sein, was zur Folge hat, dass Freiberufler häufiger in einem dafür geeigneten Raum ihres eigenen Wohnhauses arbeiten. Diese Flexibilität für freiberuflich tätige Arbeiter soll mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden.

Folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Absatz (3) BauNVO werden gemäß § 1 Absatz (5) BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden im Sinne der Verkehrsberuhigung ausgeschlossen, da diese Nutzung in der Regel eine stark verkehrserzeugende Wirkung aufweist.

- Anlagen für Verwaltung werden ausgeschlossen, um eine Umstrukturierung des Gebietes zu Lasten der bisherigen Wohnfunktion auszuschließen. Ziel ist es, eine Verdichtung bezüglich der Wohnnutzung zu ermöglichen. Die o. g. Nutzung kann darüber hinaus in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken.
- Gartenbaubetriebe sind unzulässig, weil sie in der Regel eine vergleichsweise große Betriebsfläche benötigen und in nutzungsstruktureller und städtebaulicher Hinsicht nicht den Planungszielen entsprechen.
- Der Ausschluss von Tankstellen, die überwiegend im 24-Stunden-Betrieb arbeiten, hat im WA zum Ziel, die städtebauliche und die Wohnumfeld-Qualität in diesem Bereich sicherzustellen und weiteren Zielverkehr in das Plangebiet zu vermeiden.
- Ferienwohnungen zählen gemäß § 13a BauNVO zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Obwohl sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Absatz (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, werden Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO im Sinne der Verkehrsberuhigung ausgeschlossen. Da Ferienwohnungen, ähnlich wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes Zielverkehr anziehen und somit die ruhige Wohnumfeld-Qualität stören würden, ist es dem Quartier dienlich und planerisch sinnvoll diese Nutzungsform auszuschließen.

#### **4.3. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Absatz (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung fest. Die Bestimmung des zulässigen Nutzungsmaßes erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächen (GRZ) gemäß § 16 Absatz (2) Nr. 1 i. V. m. § 19 Absatz (1) BauNVO, der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Absatz (2) Nr. 3 i. V. m. § 20 Absatz (1) BauNVO sowie der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Absatz (2) Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO.

Die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ ist so gewählt, dass die städtebauliche Konzeption die Grundlage für die weitere Planung sowie Bauausführung bildet. Gleichzeitig bieten die Baugrenzen eine maximale Flexibilität bei der architektonischen und städtebaulichen Ausgestaltung des Wohnquartiers. Für diese Flexibilität wurden die Flächen der Grundstücke maximal ausgenutzt und immer ein Mindestabstand von 3,00 m eingehalten.

#### **Allgemeines Wohngebiet WA**

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind vier Baufelder und insgesamt 41 Wohngrundstücke vorgesehen. Die Parzellierung im allgemeinen Wohngebiet ist so gestaltet, dass hier sowie Einzelhäuser mit maximal einer Wohnung je Gebäude sowie Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Gebäude errichtet werden können.

Auf Grund bestehender Eigentumsverhältnisse über das Teilflurstück 56 sowie des einzuhaltenen Schutzstreifens zur unterirdischen Gasleitung, die in dem Bereich verläuft, werden beidseitig zwei Baufelder mit einem Abstand von 3,00 m zur Grenze des Flurstücks 56 festgesetzt. Während

das nordwestliche Baufeld zwölf Wohngrundstücke umfasst, erstreckt sich das südwestliche Baufenster über neun Wohngrundstücke nach Süden bis zu den geplanten Wohngrundstücken am Wendorfer Weg.

Das nördliche Baufeld erstreckt sich über ca. 200 m vom Grundstück an der Wendeanlage bis zum Wohngrundstück an der Abzweigung nach Norden auf die landwirtschaftlichen Flächen des Teilflurstücks 56 und umfasst zehn Wohngrundstücke.

Das östliche Baufeld erstreckt sich von der Quartierseinfahrt am Wendorfer Weg um ca. 175 m nach Norden und umfasst zehn Wohngrundstücke. Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30,00 m zum Wald einzuhalten. Auf Grund der bestehenden Waldfläche östlich des Geltungsbereiches des B-Planes und des einzuhaltenden Waldabstandes wird der nördliche Bereich des östlichen Baugrenze des betroffenen Baufeldes unter Berücksichtigung des Waldabstandes mit einem Abstand von 30,00 m zur östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

#### **4.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Auf Grund des Wunsches der Gemeinde sowie der vorhandenen Gebäudearchitektur in der Umgebung setzt der B-Plan Einzelhäuser und Doppelhäuser als zulässige Gebäudetypen in offener Bauweise fest. Um den dörflichen Charakter der Ortschaft zu erhalten werden Reihen- und Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen.

Die festgesetzten Baugrenzen bieten viel Spielraum bei der Ausgestaltung der Wohngrundstücke hinsichtlich der Positionierung und Anordnung der Wohnhäuser. Im Falle einer maximalen Ausnutzung der Baugrenzen, indem alle oder viele der Wohnhäuser bis an die Baugrenze gebaut werden, ermöglicht der B-Plan die Schaffung einer einheitlichen Bauflucht im Straßenraum. Da davon auszugehen ist, dass die Häuser hinsichtlich auskragender bzw. hervorstehender Konstruktionen unterschiedlich gestaltet werden, ermöglichen die Festsetzungen des B-Planes die Baugrenzen durch Balkone in einer Tiefe von maximal 2,50 m, durch Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 3,00 m, durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m sowie durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite der Eingangstür zzgl. maximal 1,00 m und in einer Tiefe von maximal 1,50 m zu überschreiten. Durch diese Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass verschiedene Wohnhäuser mit unterschiedlich großen auskragenden Konstruktionen bei maximaler Ausnutzung der Baugrenzen immer noch eine Bauflucht erzeugen können. Somit werden durch den B-Plan unter Berücksichtigung der individuellen Ansprüche an die Gestaltung der Wohnhäuser Voraussetzungen für eine flexible und gleichzeitig strukturierte Gestaltung des gesamten Quartiers geschaffen werden.

Die Errichtung von Nebenanlagen wie Garagen etc. außerhalb der Baufelder ist grundsätzlich zulässig. Da sich einige Bereiche des allgemeinen Wohngebietes WA im nordöstlichen Bereich des Plangebietes innerhalb des 30 m-Waldabstandes befinden und gemäß § 2 Nr. 1 und Nr. 6 Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes bei Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen, Bootschuppen und Nebenanlagen sowie bei Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vo-

rübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird, zugelassen werden können, setzt der B-Plan als zusätzliche Schutzmaßnahme fest, dass die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 23 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, außerhalb der Baufelder, in den Bereichen innerhalb des Waldabstandes unzulässig ist.

Im Sinne der Verkehrssicherheit wird jegliche Bebauung der Grundstücksbereiche innerhalb der eingetragenen Sichtdreiecke der Straßen verboten.

#### **4.5. Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze**

Auf den privaten Wohngrundstücken sind eigene Stellplätze vorgesehen. Diese können als Stellplatzflächen, überdachte Stellplätze (Carports) oder Garagen umgesetzt werden. Jedes Wohngrundstück soll über mindestens einen Stellplatz verfügen. Bei Bedarf können auch mehr als ein Stellplatz pro Wohngrundstück hergestellt werden.

Die festgesetzten Baugrenzen wurden im gesamten Quartier mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingetragen. Um bei der Errichtung der Wohnhäuser direkt an der straßenzugewandten Baugrenze zu ermöglichen eine Garage in der Bauflucht des Wohngebäudes anzuordnen, setzt der B-Plan bei der Errichtung von Garagen einen einzuhaltenden Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie fest. Von einem kleineren Mindestabstand wurde abgesehen, da dies städtebaulich nicht verträglich wäre und gemäß der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GarVO M-V) zwischen einer Garage und dem öffentlichen Straßenraum eine Zufahrtlänge von mindestens 3,00 m eingehalten werden muss.

Aus städtebaulich gestalterischen Gründen sollen andere Formen von Stellplätzen, wie ebenerdige oder überdachte Stellplätze auf der zur Straße zugewandten Grundstücksseite den gleichen Mindestabstand zur Straße aufweisen, wie Garagen und die zu errichtenden Wohnhäuser, die auf Grund der festgesetzten Baugrenzen ebenfalls einen Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie aufzuweisen haben. Darüber hinaus kann auf Grund der Entfernung von mindestens 3,00 m mehr Sicherheit gewährleistet werden, da für den sich auf der Straße befindenden Verkehrsteilnehmer ein herausfahrendes Fahrzeug früher wahrgenommen werden kann und so mehr Reaktionszeit besteht, um der Gefahr auszuweichen.

#### **4.6. Grundflächen/Grundflächenzahl**

Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert zugelassen. Die sich aus der GRZ rechnerisch ergebene zulässige Überschreitung durch die nach § 19 Absatz (4) BauNVO zulässigen baulichen Anlagen läge mit 50 von Hundert bei einer GRZ von 0,6.

#### **4.7. Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen**

Die Zahl der Vollgeschosse wird durch die Festsetzung von Höchstmaßen begrenzt. Die Festsetzung eines Höchstmaßes dient der dreidimensionalen Verträglichkeit mit den umliegenden Wohngebäuden. Die Festsetzung orientiert sich dementsprechend an den Bestandsgebäuden und der Umgebung. Für das allgemeine Wohngebiet WA wird ein Vollgeschoss und eine Fristhöhe von 8,00 m festgesetzt.

#### **4.8. Private Grünflächen**

Auf Grund des einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m zur östlich des Plangebietes gelegenen Waldfläche, dürfen im nordöstlichen Bereich des Quartiers, innerhalb der Abstandsfläche keine Gebäude errichtet werden. Um eine andere sinnvolle Nutzung in diesem Bereich planungsrechtlich sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan eine ca. 19 m breite private Grünfläche entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches fest. Die Grünfläche hat eine Flächengröße von ca. 3.450 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus dient die Festsetzung der Grünfläche der Annäherung an die Vorgaben der Gemeinde eine GRZ von 0,4 zzgl. möglicher Überschreitung um 50 von 100 umzusetzen. Ohne die Festsetzung der Grünfläche würden die privaten Grundstückflächen, die als WA gekennzeichnet sind, eine sehr große Fläche aufweisen, was bei der Umsetzung der geplanten Bebauung zu einer kleineren Grundflächenzahl führen würde. Durch die Umsetzung der Grünflächen kann die Vorgabe der Gemeinde annähernd eingehalten, die Wohnqualität verbessert und eine sinnvolle Maßnahme zur Entwicklung von Natur realisiert werden.

Der Bebauungsplan setzt eine zweite Grünfläche fest. Diese befindet sich am westlichen Rand des Geltungsbereiches und misst eine Flächengröße von rund 2.000 m<sup>2</sup>. Die Festsetzung dieser Grünfläche dient ebenfalls der Annäherung an den Wunsch der Gemeinde eine GRZ von 0,4 zzgl. möglicher Überschreitung um 50 von 100 umzusetzen. Dies erfolgt durch Vermeidung der Entstehung sehr großer Grundstücksflächen innerhalb der als WA gekennzeichneten Flächen.

Darüber hinaus kann so vermieden werden, dass viele Grundstücke in zweiter Reihe entstehen. Denn durch Schaffung von Grundstücken in zweiter Reihe würde auf Grund des ungünstigen Verhältnisses zwischen Grundstückserschließung und Lage zur Erschließungsstraße (Planstraße A) nach Umsetzung durch Herstellung längerer Grundstückszufahrten ein höherer Versiegelungsgrad entstehen. Diese unnötige Versiegelung kann vermieden werden, indem durch die festgesetzten privaten Grünflächen in den betroffenen Bereichen die Entstehung von Grundstücken in zweiter Reihe verhindert wird.

#### **4.9. Baumpflanzungen**

Im gesamten Plangebiet werden auf Grund der B-Plan-Maßnahme fünf Bäume entfallen. Einer der fünf Bäume ist ausgleichspflichtig.

Im Sinne eines gleichmäßig durchgrüntes Wohngebietes wird festgesetzt, dass je Wohngrundstück mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Bei insgesamt 41 geplanten Wohngrundstücken wird somit sichergestellt, dass im Plangebiet mindestens 41 Bäume angepflanzt werden. Da lediglich ein Baum von den fünf zu

entfernenden Bäumen ausgleichspflichtig ist, wird eine Überkompensation von 40 Bäumen und somit von 1.000 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalenten (25 m<sup>2</sup> KFÄ / Baum) erfolgen. Die 40 Bäume wurden der Kompensation des Flächeneingriffs angerechnet.

Um sicherzustellen, dass die Baumpflanzungen dauerhaft bestehen bleiben, müssen bei Ausfall Ersatzpflanzungen gepflanzt werden. Die Baumart für die Anpflanzung soll aus der festgesetzten Pflanzliste gewählt werden.

Damit sichergestellt werden kann, dass Laubbäume mit guter Qualität gepflanzt werden und diese auch zu qualitativ hochwertigen Bäumen heranwachsen, wurden folgende Festsetzungen zur Baumqualität getroffen:

- Die Laubbäume sind mit einer Qualität von 3x verpflanzt (v.), mit Drahtballen (mDB), mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm, bei Obstbäumen mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm, mit einem Dreibock zu pflanzen.
- Die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen.
- Innerhalb der ersten fünf Jahre nach der Anpflanzung sind die Bäume zu wässern.
- Der Dreibock ist fünf Jahre nach der Anpflanzung zu entfernen.
- Innerhalb der ersten 10 Jahre sind 2 – 3 Erziehungsschnitte durchzuführen.
- Die Baumscheiben müssen jeweils über mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche und einen Durchwurzelungsraum von 16 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie 0,8 m Tiefe verfügen.
- Die Baumscheiben sind vor Verdichtung zu sichern und die Bäume vor Beschädigung zu schützen.

#### **4.10. Erhalt von Bäumen und Hecken**

Am Rand der westlichen festzusetzenden privaten Grünfläche befindet ein größerer Baum. Am Rand der östlichen privaten Grünfläche befindet sich ebenfalls ein größerer Baum und zwei Bereiche die mit einer Hecke versehen sind. Da auf den privaten Grünflächen Versiegelung und jegliche Bebauung unzulässig sind und hier keine Baumaßnahmen stattfinden werden, wird der Erhalt der Bäume und der Hecken im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt.

### **5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 LBauO**

Gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) können Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung erlassen. In den Bebauungsplan wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen eingearbeitet, um die Gestaltung des Ortbildes des zu errichtenden Wohnquartiers zu steuern und dadurch das Ortsbild der gesamten Ortslage Negast zu erhalten.

#### **5.1. Außenwände**

Zur Erhaltung des Ortsbildes in der Ortslage Negast lässt der B-Plan in Anlehnung an die Bebauung in der Umgebung Putzoberflächen oder Verblender für die Gestaltung der Gebäudeaußenwände zu. Da in der Umgebung keine Gebäude vorhanden sind, die große Fensterflächen besitzen, sowie im Sinne einer Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln mit größeren Fensterflächen

setzt der B-Plan fest, dass anteilig maximal nur bis zu 35 % Glasflächen je Wohngebäude oder Nebengebäude verwendet werden dürfen. Darüber hinaus dient die Beschränkung der Glasflächen der Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln mit größeren Glasflächen. Obwohl in der Nachbarschaft keine Gebäude mit Holzfassaden vorhanden sind, wird die Herstellung von Außenwänden mit Holz zugelassen, um die Schaffung von Abwechslungsreichtum im Quartier zu ermöglichen.

### **5.2. Entwurf Dachgestaltung**

Damit sich die neu zu errichtenden Wohnhäuser mit ihrer Kubatur gut in die Umgebung einfügen lassen, lässt der B-Plan Mehrgiebel- und Zwerchgiebelhäuser zu und setzt Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 – 45 Grad als gestalterische Maßnahme für die Dachgestaltung fest.

Auf Grund des Wunsches der Gemeinde die Dächer in naturroten, braunen oder grauen Farbtönen zu gestalten, setzt der B-Plan folgende Nummern für die zu verwendeten Farbtöne für die Dacheindeckungen aus dem RAL Design System fest:

RAL 7005	RAL 8014	RAL 8023	RAL 8025
RAL 7006	RAL 8004	RAL 8015	
RAL 7011	RAL 8007	RAL 8024	
RAL 7012	RAL 7037	RAL 8012	

Da Dachziegel und Dachsteine die beliebtesten Materialien für Dacheindeckungen in Deutschland sind und sich auch im Ortsteil Negast gut in die Umgebung einfügen, setzt der B-Plan diese Materialien für die Dacheindeckungen im Plangebiet fest.

Um die Schaffung einer ausreichenden architektonischen und städtebaulichen Abwechslung im Quartier zu ermöglichen lässt der B-Plan Schleppegauben, Fledermausgauben, stehende Gauben bzw. Satteldachgauben, Walmdachgauben und Trapezgauben als Gaubenformen zu.

Auf den Dächern der Wohngebäude werden Dachbegrünungen zugelassen. Eine Begrünung der Dächer wird empfohlen. Dachbegrünungen haben eine stabilisierende Wirkung auf das Kleinklima. Da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen, bieten Gründächer im Sommer Schutz vor Hitzebelastungen. Im Winter tragen Gründächer zu einer erhöhten Wärmedämmung bei. Sie binden außerdem Staub und fördern die Wasserverdunstung. Dachbegrünungen leisten einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers. Darüber hinaus bieten Dachbegrünungen einen Lebensraum für Insekten und Vögel und beleben das Erscheinungsbild der Gebäude sowie des gesamten Quartiers.

### **5.3. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen**

Damit der öffentliche Straßenraum im Quartier optisch aufgeräumt und gepflegt wirkt verbietet der B-Plan die Lagerung von Gegenständen aller Art sowie die Nutzung für gewerbliche Zwecke im Vorgartenbereich, d. h. zwischen der Begrenzung der Verkehrsfläche und der vorderen straßenzugewandten Baugrenze. Müllbehältnisse stellen eine Ausnahme dar und dürfen nur zur Abholung durch die örtliche Müllabfuhr in dem Bereich abgestellt werden.

Auf Grund des angestrebten Planungsziels ein durchgrüntes Quartier zu schaffen müssen die nicht überbaute Grundstücksflächen begrünt und Steingärten mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag auf maximal 3 % der nicht überbauten Grundstücksflächen beschränkt werden.

#### **5.4. Solaranlagen**

Im Sinne einer umweltfreundlichen Energieerzeugung soll die Nutzung regenerativer Energiequellen im Quartier durch die Zulässigkeit von Solaranlagen auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude gefördert werden.

#### **5.5. Einfriedungen**

Um die Gebäudearchitektur der Wohnhäuser nach außen zu präsentieren und somit ein vitales Ortsbild zu schaffen, das auch von der Straße aus in vollem Umfang wahrnehmbar ist, sind Grundstückseinfriedungen nur bis zu einer Höhe 1,60 m zulässig. Mauern als massive freistehende flache Bauwerke werden auf Grund ihrer Eigenschaft leblos und kalt zu wirken sowie der Tatsache, dass sie in der Regel nicht durchsichtbar sind, nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen.

Die Einfriedungen der Grundstücke in den Verkehrseinmündungsbereichen (Sichtdreiecke der Straßen) dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,90 m errichtet werden, da gemäß Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt06) die Augenhöhe eines PKW-Fahrers von 1,00 m berücksichtigt werden muss. Für eine ausreichende Sicht bei dieser Augenhöhe darf das Sichthindernis die festgesetzte Maximalhöhe nicht überschreiten.

Um Kleintiere bei ihrer Nahrungssuche und anderen essentiellen Lebensgewohnheiten hinsichtlich ihrer Fortbewegung durch menschliche Siedlungen nicht einzuschränken werden durchlaufende Zaunsockel ausgeschlossen und es wird festgesetzt, dass Mauern für Kleintiere durchlässig zu gestalten sind.

### **7. Ver- und Entsorgung**

#### **7.1. Leitungsbestand und Erschließung**

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Erdgasleitung. Diese verläuft von Nord nach Süd, im Norden innerhalb der Flächen des Flurstück 56 und im Süden durch den westlichen Bereich des Flurstücks 55/1. In der südwestlichen Ecke des Plangebietes und des Flurstücks 55/1 befindet sich eine bestehende Transformatorenstation für Gas. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan in diesem Bereich eine Fläche mit einer Flächengröße von ca. 265 m<sup>2</sup> für Versorgungsanlagen mit besonderer Zweckbestimmung „Gas“ fest.

#### **7.2. Medientechnische Erschließung**

Das Gebiet ist zum Teil neu zu erschließen. Die Leitungen für Strom, Fernwärme, Telekommunikation, Trinkwasser und Abwasser sind nach Möglichkeit in den öffentlichen sowie privaten Verkehrsflächen / Zuwegungen anzulegen und an bestehende Leitungen im Ort anzuschließen. Auf Grund der prognostizierten geringen Nachfrage nach Gasversorgung und der Bevorzugung anderer Energiequellen, wird die unter Punkt „7.1 Leitungsbestand und Erschließung“ genannte Erdgasleitung nicht angeschlossen.

### **7.3. Stromversorgung**

Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Bereich des Plangebietes, östlich der Abzweigung nach Norden auf die großen landwirtschaftlichen Flächen des Flurstücks 56 eine 32,75 m<sup>2</sup> große Fläche für Versorgungsanlagen mit besonderer Zweckbestimmung „Elektrizität“ fest. In diesem Bereich soll eine Transformatorenstation für Elektrizität untergebracht werden.

### **7.4. Regenentwässerung**

Für das Plangebiet steht zur Niederschlagswasserableitung keine Vorflut zur Verfügung. Die Niederschlagsentwässerung soll im gesamten Quartier in Form von Versickerung in dafür angelegten Versickerungsmulden erfolgen. Durch die geplante Regenentwässerung in Form von örtlicher Versickerung kann erreicht werden, dass das anfallende Oberflächenwasser in der Region bleibt. Eine Entfernung des Wassers aus der Region durch Ableitung kann als negativer Einfluss auf das benachbarte Biotop / Natura2000- und Naturschutzgebiet „Krummenhagener See“ gewertet werden. Somit werden durch das gewählte Regenentwässerungssystem Belange des Naturschutzes berücksichtigt und ein negativer Einfluss auf die Natur durch die Niederschlagswasserableitung verhindert.

#### **7.4.1. Regenentwässerung der Wohngrundstücke**

Die Niederschlagsentwässerung der privaten Wohngrundstücke hat auf dem eigenen Grundstück durch Versickerung zu erfolgen. Eine Prüfung der Realisierbarkeit hat gezeigt, dass bei Umsetzung einer GRZ von 0,4 mit 50%iger Überschreitung, also einer maximal realisierbaren GRZ von 0,6 auf den kleinsten Wohngrundstücken immer noch genügend Freiflächen vorhanden sein werden, um ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen auf den Privatgrundstücken umzusetzen. Eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist auszuschließen.

#### **7.4.2. Regenentwässerung der Straße**

Für die Ableitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers im Quartier ist ebenfalls ein Versickerungssystem vorgesehen. Es ist geplant Versickerungsmulden auf der nördlichen und östlichen Seite der Planstraße A im gesamten Quartier einzurichten. Das Muldenversickerungssystem soll ab dem Bereich der Zuwegung nach Norden auf das Flurstück 57/2 und des geplanten Wendekreises im Nordwesten des Plangebietes bis zum Wendorfer Weg verlaufen.

Um Zufahrten und Zuwegungen zu den Wohngrundstücken für Fußgänger, Radfahrer und PKW sicherzustellen, soll das Muldensystem mit Unterbrechungen umgesetzt werden. Trotz der notwendigen Unterbrechungen der Versickerungsanlagen lassen sich ausreichend dimensionierte Mulden mit einer Breite von 1,80 m zzgl. 0,1 m Sicherheitsabstand zu den Grundstücksgrenzen umsetzen. Durch diese Planung wird eine ausreichend effiziente Niederschlagswasserableitung im Quartier gewährleistet.

Um die Unterhaltung der Versickerungsanlagen durch die Gemeinde sicherzustellen, werden die Bereiche für die Mulden dem Straßengrundstück / der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet. Insgesamt wurden 13 Muldenbereiche in Form von 1,90 m tiefen Ausbuchtungen in der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.

### **7.5. Löschwasserversorgung**

Bei harter Bedachung ist ein Bedarf von 48 m<sup>3</sup> Löschwasser / h über 2 Stunden bereitzustellen. Um zu vermeiden, dass 96 m<sup>3</sup> / h Löschwasser über zwei Stunden bereitgestellt werden müssen, lässt der B-Plan nur harte Dacheindeckungen aus Tondachziegel oder Betondachsteinen zu. Weiche Dacheindeckungen, die höhere Anforderungen an den Brandschutz stellen, werden in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

Die Bereitstellung von Löschwasser wird über eine Löschwasserzisterne erfolgen. Im Sinne einer flächensparenden Planung soll die Löschwasserzisterne unterhalb der Fahrbahn der Wendeanlage untergebracht werden. Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr wird damit gewährleistet werden.

### **7.6. Abwasserentsorgung**

Eine vollständige Anbindung des B-Plan-Gebietes über Gefälleleitungen an das bestehende Schmutzwasserkanalsystem der REWA ist aufgrund der vorhandenen Tiefenlage nicht möglich. Daher wird im Plangebiet zusätzlich ein unterirdisches Pumpwerk errichtet, das das Schmutzwasser über eine Druckwasserleitung transportiert. Zur Sicherstellung eines Standortes für den Steuerungskasten setzt der B-Plan südlich der Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung „Elektrizität“ am nördlichen Rand der Verkehrsfläche den Standort mit der Zweckbestimmung „Wasser“ fest. Der Steuerungskasten soll im Bereich zwischen zwei Mulden angeordnet werden.

### **7.7. Abfallentsorgung**

Die Beseitigung des anfallenden Hausmülls erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Die geplanten Erschließungsstraßen sind für drei-achsige Müllfahrzeuge befahrbar zu gestalten. Die Abfallbehälter sind von den Bewohnern der Wohnhäuser, insbesondere der Bewohner der Wohnhäuser in zweiter Reihe zur Abholung an die Erschließungsstraßen vorzubringen.

Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

### **7.8. Soziale Infrastruktur**

In ca. 1km Entfernung vom Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich des Ortsteils Negast die vom eingetragenen Verein „Institut Lernen und Leben“ betriebene KiTa „Waldameisen“.

Nordwestlich der Hauptstraße, schräg gegenüber der Bushaltestelle „Negast Seniorenheim“, am Penniner Damm 6 befindet sich die vollstationäre Pflegeeinrichtung für Senioren gemäß § 43 Sozialgesetzbuch - Elftes Buch (SGB XI) „Haus Emmaus Negast“. Die Pflegeeinrichtung wird von der Diakoniewerk Kloster Dobbertin GmbH betrieben wird. Der Ortsteil Negast verfügt über eine gute Infrastruktur mit Ärzten und Apotheken, was den Standort für ein Altenhilfzentrum besonders attraktiv macht.

Schulen gibt es im Ortsteil Negast keine. Die nächstgelegene Schule befindet sich ca. 5 km südwestlich des Plangebietes, im Süden des Ortsteils Steinhagen. Dabei handelt es sich um die

Grundschule „Karl-Krull“ mit einem westlich anschließenden Sportplatz. Nördlich des Sportplatzes liegt der Standort der KiTa / des Hortes „Abenteuerland“.

## **8. Natur- und Artenschutzrechtliche Belange**

Gemäß § 2 Absatz (4) BauGB wurde bei der Aufstellung des B-Planes eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Vorhabenträger hat dazu die erforderlichen genehmigungsfähigen Unterlagen (Umweltbericht) vorgelegt. Im Umweltbericht (UB) wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Es wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, um den Bestand von Natur und Landschaft hinsichtlich der ökologischen Funktionen aktuell zu erfassen und zu bewerten. Danach erfolgte eine Konfliktanalyse der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Ein Bebauungsplan verliert seine Planrechtfertigung, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ergeben.

Zur Prüfung, inwieweit dem Vorhaben dauerhafte Vollzugshindernisse, die sich aus den Verboten des § 44 Absatz 1 BNatSchG ergeben, entgegenstehen bzw. zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte im Sinne des § 44 Absatz 1 BNatSchG wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Auf Grundlage der o. g. Untersuchungen wurden Vermeidungs-, Minderungs-, Schutz- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet, im Bebauungsplan textlich festgesetzt und deren Umsetzung somit bauleitplanerisch sichergestellt.

### **8.1. Vermeidungsmaßnahmen**

Im Rahmen der Vorsorge, d. h. um spätere Konflikte mit geschützten Arten zu vermeiden, wurden die Vermeidungsmaßnahmen V 1, V 2, V 3, V 4 und V 5 formuliert:

#### **Vermeidungsmaßnahme V 1:**

##### **Amphibienschutzmaßnahmen (Schutzzaun, Kontrolle vor Baufeldberäumung)**

Da Wanderbewegungen von Amphibien sowie die Nutzung des Plangebiets als Winterlebensraum nicht ausgeschlossen werden können, hat die Baufeldfreimachung (Entfernung der Holz- / Reisighaufen, Mähen der Ruderalfläche, Abschieben des Oberbodens) noch vor dem Beziehen der Winterquartiere durch Amphibien zu erfolgen, um ein Flüchten der Tiere in angrenzende Bereiche außerhalb des Plangebietes mit gleicher Eignung zu ermöglichen. Dazu sind Anfang / Mitte September die Holz- / Reisighaufen im Bereich der Brachfläche unter Aufsicht der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) vorsichtig, schichtweise von oben nach unten zu entfernen, um potenziell darin befindliche Tiere nicht zu verletzen / töten und ihnen ausreichend Zeit zur Flucht zu geben.

Der Ruderalbereich ist im September (unter vorheriger Kontrolle der Flächen auf noch genutzte Nester von Bodenbrütern gemäß Vermeidungsmaßnahme V 3) mit möglichst leichtem Gerät auf eine Schnitthöhe von mindestens 10 cm abzumähen und das Mahdgut abzutransportieren. Dadurch wird das Baufeld als Überwinterungshabitat für Amphibien unattraktiv.

Das Baufeld des jeweiligen Bauabschnitts (Erschließung & Straßenbau bzw. Hochbaumaßnahmen) ist vor Beginn der Baumaßnahmen mit einem Amphibienschutzzaun abzugrenzen, wobei notwendige Zufahrten für die Baufahrzeuge einzuplanen sind. Der genaue Verlauf und die Ausführung ist mit der ÖBB festzulegen. Somit wird ein Einwandern von Amphibien ins Baufeld unterbunden. Der Zaun kann auch äquivalent mit dem Reptilienschutzzaun (gemäß Maßnahme V2) kombiniert ausgeführt werden. Die Schutzeinrichtung ist während der gesamten Bauzeit vorzusehen und von der ÖBB regelmäßig auf Intaktheit zu prüfen und ggf. instand zu setzen.

Sollten Amphibien im Baufeld angetroffen werden, sind diese abzufangen und außerhalb in geeignete Bereiche freizulassen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Nach Freigabe durch die ÖBB kann das Abschieben des Oberbodens erfolgen.

### **Vermeidungsmaßnahme V 2:**

#### **Reptilienschutzmaßnahmen (Schutzzaun, Kontrolle vor Baufeldberäumung)**

Die Baufeldfreimachung (Entfernung der Holz- / Reisighaufen, Mähen der Ruderalfläche, Abschieben des Oberbodens) hat äquivalent zur Vermeidungsmaßnahme V 1 noch vor dem Beziehen der Winterquartiere im Plangebiet durch Zauneidechsen u. a. Reptilien zu erfolgen, um ein Flüchten der Tiere in angrenzende Bereiche außerhalb des Plangebietes mit gleicher Eignung zu ermöglichen. Dazu sind Anfang/Mitte September die Holz- / Reisighaufen im Bereich der Brachfläche unter Aufsicht der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) vorsichtig, schichtweise von oben nach unten zu entfernen, um potenziell darin befindliche Tiere nicht zu verletzen / töten und ihnen ausreichend Zeit zur Flucht zu geben.

Der Ruderalbereich ist im September (unter vorheriger Kontrolle der Flächen auf noch genutzte Nester von Bodenbrütern gemäß Vermeidungsmaßnahme V 3) mit möglichst leichtem Gerät auf eine Schnitthöhe von mindestens 10 cm abzumähen und das Mahdgut abzutransportieren. Dadurch wird das Baufeld als Überwinterungshabitat für Reptilien unattraktiv.

Das Baufeld des jeweiligen Bauabschnitts (Erschließung & Straßenbau bzw. Hochbaumaßnahmen) ist vor Beginn der Baumaßnahmen mit einem Reptilienschutzzaun abzugrenzen, wobei notwendige Zufahrten für die Baufahrzeuge einzuplanen sind. Der Zaun ist aus undurchsichtiger Folie mit einer Höhe von 40 cm aufzubauen, wobei weitere 10 bis 20 cm Folie im Boden einzugraben sind. Der genaue Verlauf und die Ausführung ist mit der ÖBB festzulegen. Somit wird ein Einwandern von Reptilien ins Baufeld unterbunden. Der Zaun dient äquivalent zur Vermeidungsmaßnahme V 1 auch dem Schutz von Amphibien. Die Schutzeinrichtung ist während der gesamten Bauzeit vorzusehen, von der ÖBB regelmäßig auf Intaktheit zu prüfen und ggf. instand zu setzen.

Vor dem Abschieben des Oberbodens ist das gesamte Baufeld durch die ÖBB nach Zauneidechsen abzusuchen. Sollten Reptilien im Baufeld angetroffen werden, sind diese abzufangen und außerhalb in geeignete Bereiche freizulassen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Nach Freigabe durch die ÖBB (keine Feststellung von Zauneidechsen bei zwei aufeinander folgenden Begehungen bis Mitte Oktober bei geeigneter Witterung) kann das Abschieben des Oberbodens erfolgen.

### **Vermeidungsmaßnahme V 3:**

#### **Brutvogelschutzmaßnahmen (Bauzeitenregelungen, Kontrolle vor Baufeldberäumung)**

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Um die Beschädigung/Zerstörung von Neststandorten zu vermeiden, hat die Baufeldfreimachung (Gehölzrodungen, Mähen der Ruderalvegetation, Abschieben des Oberbodens) zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu erfolgen.

Sollte sich die Baufeldfreimachung außerhalb dieses Brutzeitraums erstrecken ist vorher eine Ausnahmegenehmigung bei der untereren Naturschutzbehörde (UNB) zu beantragen. Dazu ist eine vorherige Kontrolle auf das Vorhandensein von Nestern durch eine fachlich geeignete Person durchzuführen. Sind keine besetzten Nester vorhanden, so können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden und einer Ausnahme steht nichts entgegen. Sind jedoch besetzte Nester vorhanden, so ist die Baufeldfreimachung erst nach Ende der Brutzeit zulässig.

#### Vogelschlag

Bei größeren Glas- / Fensterflächen besteht ein erhöhtes Kollisionsrisiko von Vögeln mit Glas- / Fensterflächen. Großflächige Glas- / Fensterflächen (oder ähnliche Strukturen) führen zu erheblichen aber auch vermeidbaren Steigerungen der Tötungs- und Verletzungsrisiken von Vögeln. Wie unter Punkt „5.1. Außenwände“ bereits genannt, wird zur Senkung des Kollisionsrisikos von Vögeln mit größeren Glas- / Fensterflächen durch den B-Plan festgesetzt, dass Glasflächen anteilig bis zu lediglich 35 % je Wohngebäude oder Nebengebäude zulässig sind. Dies stellt eine Maßnahme zur Minderung von Vogelschlag an Glas- / Fensterflächen dar. Darüber hinaus setzt der B-Plan folgende Vermeidungsmaßnahme fest:

### **Vermeidungsmaßnahme V 4:**

#### **Maßnahme zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln mit Glasflächen**

Bei verbauten Glasflächen ab einer Breite von 1,5 m und / oder einer zusammenhängenden Glasfläche größer 3 m<sup>2</sup> Maßnahmen vorzusehen, die Spiegelungen an den Glasflächen und somit eine signifikante Erhöhung des Vogelschlagrisikos reduzieren.

Als zusätzliche Maßnahme wird empfohlen bei vorgesehenen Glas- und Fensterflächen mit einer Breite unter 1,50 m und / oder einer kleineren Fläche als 3 m<sup>2</sup> zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln mit größeren Glas- / Fensterflächen die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" von 2022 heranzuziehen und in der Broschüre empfohlene Maßnahmen umzusetzen. Der Hinweis ist im den B-Plan unter „IV. Hinweise“ enthalten.

### **Vermeidungsmaßnahme V 5:**

#### **Fledermausschutzmaßnahmen (Verbot von Nachtarbeit, Beleuchtungskonzept)**

Bautätigkeiten sind nur im Zeitraum von 1 Stunde nach Sonnenaufgang bis 1 Stunde vor Sonnenuntergang zulässig. Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23 ist ein angepasstes insekten- und fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept, auch während der Bauphase, vorzusehen. Generell ist die Beleuchtung so zu gestalten, dass eine Beleuchtung von Gehölzbereichen so

weit wie möglich ausgeschlossen wird. Die Beleuchtung ist auf ein für die Verkehrssicherheit notwendiges Minimum zu beschränken.

Weiterhin sind Laternen nach oben vollständig abzuschirmen und mit warmweißem, insektenfreundlichem Licht (< 2.500 K) mit möglichst geringem Blauanteil zu versehen (z.B. PC Amber LED). Die Lichtintensität ist durch Dimmen, bedarfsgerechte Zeitschaltung (z.B. Abschaltung zwischen 22 und 6 Uhr), sensorgesteuerten Betrieb oder vollständiger Abschaltung während der Nacht auf das minimal notwendige Maß zu reduzieren und auf ausschließlich dekorative Beleuchtung bzw. Leuchtwerbung zu verzichten. Auf nächtlichen Baubetrieb mit Beleuchtung ist im Zeitraum zwischen 01. April und 31. September möglichst zu verzichten.

## **8.2. Schutzmaßnahme**

Zum Schutz von Gehölzen setzt der B-Plan folgende Schutzmaßnahme fest:

### **Schutzmaßnahme S 1: Gehölzschutz**

Sofern Bauarbeiten im gehölznahen Bereich (< 3 m) erfolgen, sind die Gehölze gemäß DIN 18920 der VOB/C bzw. nach RAS-LP 4 (1999) vor Beschädigungen zu schützen. Dabei ist zu beachten, dass nicht nur ein Radius von 3 m um einen Baum zur Schutzzone gehört, sondern der Kronenumfang zuzüglich 1,5 m. Der Schutz umfasst neben dem Stammschutz insbesondere den Wurzelbereich.

Im Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen, Ablagerung von Baumaterialien oder ein Befahren erfolgen. Unvermeidbare Bodenbearbeitungen im Wurzel- bzw. Kronentraufbereich sind in wurzelschonender Arbeitsweise (Handarbeit) durchzuführen. Der Wurzelbereich ist bei Abgrabungen feucht zu halten und abzudecken. Es sind Schutzzäune vorzusehen, welche nach Beendigung der Bauarbeiten wieder zu entfernen sind. Soweit Lichtraumprofil für die Baudurchführung hergestellt werden muss, sind die Schnitarbeiten vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen um Risschäden zu vermeiden.

Die Notwendigkeit und der Umfang des Gehölzschutzes sind im Einzelfall zu bewerten.

## **8.3. Minderungsmaßnahmen**

Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge während der Bau- und Betriebsphase wurden im Text (Teil B) des Bebauungsplanes folgende Minderungsmaßnahmen festgesetzt:

- Baustelleneinrichtungsflächen sind auf das nötigste Minimum zu beschränken.
- Biologisch abbaubare Schmierstoffe sind zu verwenden.
- Zur Unfallverhütung sind Sicherungsmaßnahmen umzusetzen.

## **8.4. Ersatzmaßnahme**

Da der Kompensationsbedarf nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umgesetzt werden kann, werden externe Maßnahmen in Anspruch genommen. Der Baumfall kann durch die unter Punkt 4.9. bereits genannte Festsetzung zu Baumpflanzungen auf den Wohngrundstücken vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die Ersatzmaßnahme dient der Kompensation des Eingriffs.

### **Ersatzmaßnahme E 1: Ökokonto VR 001 - Renaturierung Polder 3 Bad Sülze**

Für die Kompensation des ausstehenden Kompensationsbedarfs wird ein Ökokonto herangezogen. Entsprechend des Eingriffs muss dieses in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ liegen. Geplant ist die Nutzung des Ökokontos VR 011 - Renaturierung Polder 3 Bad Sülze. Das Ökokonto hat eine Flächengröße von ca. 327 ha.

Ziel ist die Renaturierung von entwässertem Niedermoorgrünland im Flusstalmoor der Recknitz sowie der Erhalt und die Entwicklung einer der größten Binnensalzstellen Mecklenburg-Vorpommerns. Durch verschiedene bauliche Maßnahmen wurden 2015 die Talmoorflächen einschließlich der Flächen der Binnensalzstelle wiedervernässt und in eine angepasste extensive Grünlandnutzung überführt. Damit werden naturnahe Überflutungs- und Grundwasserverhältnisse wiederhergestellt, die auch das Aufsteigen der Sole wieder ermöglichen und den salztoleranten und -liebenden Pflanzen- und Tierarten Lebensraum bieten.

Für die vollständige Kompensation des Eingriffes werden **71.708 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) vom Ökokonto** in Anspruch genommen.

### **8.5. Pflanzliste**

Um zu verhindern, dass nicht heimische sowie nicht standortgerechte Bäume und Sträucher im Plangebiet gepflanzt werden, setzt der B-Plan für die Pflanzgebote folgende Pflanzenarten fest:

#### Baumarten Gestaltungspflanzungen (Auswahl; optional):

<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	- Roß-Kastanie
<i>Betula pendula</i>	- Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	- Ess-Kastanie
<i>Corylus colurna</i>	- Baum-Hasel
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Juglans regia</i>	- Walnuss
<i>Malus spec.</i>	- Apfel
<i>Prunus spec.</i>	- Kirsche
<i>Pyrus spec.</i>	- Birne
<i>Quercus petraea</i>	- Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Salix spec.</i>	- Weide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	- Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Ulmus spec.</i>	- Ulme

Straucharten Gestaltungspflanzungen (Auswahl; optional)

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Cornus alba</i>	- Tatarischer Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Gemeine Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	- Weißdorn
<i>Deutzia spec.</i>	- Deutzie
<i>Forsythia intermedia</i>	- Forsythie
<i>Hedera helix</i>	- Gemeiner Efeu
<i>Hydragea petiolaris</i>	- Kletter-Hortensie
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	- Kolkwitzie
<i>Lavendula spec.</i>	- Lavendel
<i>Philadelphus coronarius</i>	- Europäischer Pfeifenstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Ribes spec.</i>	- Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hunds-Rose
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	- Brombeeren
<i>Spirea spec.</i>	- Spierstrauch

**8.6. Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsvorprüfungen**

Das Natura2000- / EU-Vogelschutzgebiet DE 1743-401 „Nordvorpommersche Waldlandschaft“ sowie das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1744-301 „Krummenhagener See, Borgwallsee und Pütter See“ beginnen ca. 70 m südlich des Wendorfer Weges. Das Planvorhaben grenzt an die Schutzgebiete, es greift aber nicht unmittelbar in die Schutzgebiete ein.

Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG (§ 21 NatSchAG M.-V.) sind „Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen...“. Da sich der Geltungsbereich des Plangebietes weniger als 100 m von der Grenze der Schutzgebiete befindet, war eine Verträglichkeitsvorprüfung erforderlich, um zu untersuchen, ob Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch das Planvorhaben ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung zum Ergebnis gekommen, dass sich durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das europäische Vogelschutzgebiet ergeben werden. Beeinträchtigungen maßgeblicher Bestandteile des Vogelschutzgebietes können während der Bauphase auftreten. Erhebliche Einschränkungen können durch die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden. Aus diesem Grund wurden die unter Punkt 8.1. bereits genannten Vermeidungsmaßnahmen V 3 und V 4 im B-Plan festgesetzt.

Eine erhebliche Betroffenheit der Lebensraumtypen, Zielarten und Entwicklungsziele des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung konnte ausgeschlossen werden. Somit ergeben sich für das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1744-301 „Krummenhagener See, Borgwallsee und

Pütter See“ keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 23 Wohnen östlich des Weidenrings“.

## **9. Grenznaher Raum**

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Absatz 1 Zollverwaltungsgesetz – ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Es wird auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Absatz 2 ZollVG hingewiesen. Das Betretungsrecht muss auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein. Gemäß § 14 Absatz 2 ZollVG dürfen Zollbedienstete im grenznahen Raum Grundstücke mit Ausnahme von Gebäuden betreten und befahren. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

## **10. Baugrund**

Ein Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen wurde durch Dipl.-Ingenieur Hartmut Köhler – Ingenieur für Baugrund erarbeitet. Folgende Aussagen wurden zum Baugrund im Plangebiet des B-Planes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ getroffen:

### **10.1. Gelände**

Das Gelände gehört geogenetisch zum Sander an der Randlage der Velgaster Staffel der Weichsel-Kaltzeit. Die Besichtigung des Baugeländes ließ im Zusammenhang mit der geologischen Recherche holozäne Bildungen über nicht bindigen und bindigen mineralischen Lockergesteinen in Form von eiszeitlichen Sanden auf Geschiebemergel erhoffen. Das Relief des Baustandortes ist annähernd eben. Höhengoten sind nicht angegeben. Anthropogene Einflüsse auf die Bodenverhältnisse liegen durch die umgebenden Bebauungen, landwirtschaftliche Nutzungen, Bäume und die Anlage von Verkehrswegen sowie den Bau von unterirdischen Leitungen vor. Zum Zeitpunkt der Begehung zeigte sich die Oberfläche trocken, wie es aufgrund der natürlich anstehenden, durchlässigen Sande auch prinzipiell zu erwarten sein wird.

### **10.2 Baugrundverhältnisse**

Die Tragfähigkeit (Verformbarkeit) des vorhandenen Untergrundes annähernd im künftigen Plannum ist beispielhaft anhand zweier in der geplanten Straße durchgeführten Dynamischen Plattendruckversuchen genauer zu beurteilen. Unter einer 0,2 m bis 0,4 m starken wiesen sich die erwarteten (spät)glazialen, mineralischen Lockergesteine aus. Sie bilden eine Regionalgeologische Einheit. Der recht homogene Mutterboden besteht -wie durch seine Genese angelegt- aus jeweils mehr oder weniger humosen sowie (sehr) schwach kiesigen Sanden. Laut DIN 18 196 sind sie in die Bodengruppe OH (organisch durchsetzte Sande) einzustufen. Sie lagern i.d.R. (sehr) locker, lokal aber auch durch Verkehrsbelastungen verdichtet.

Darunter zeigten sich -teils bis zur Endteufe wiederum (sehr) schwach kiesige, z.T. (sehr) schwach grobsandige Fein- und Mittelsande, gelegentlich mit grobsandigen, schwach kiesigen Bändern. Sie sind nach DIN 18 196 als enggestufte Sande zu klassifizieren. Diese Sande lagern

ebenfalls -räumlich tiefgründig- locker bis annähernd, dann mindestens mitteldicht, regional, vor allem im Tieferen, sogar dicht. Unter Wassereinfluss neigen sie teilweise zum Aufließen („Treibsand“). Die geringe Ungleichförmigkeit macht sie an der Oberfläche umlagerungsempfindlich (Riesel- und Winderosionsgefahr). Diese im Untergrund angetroffenen Sande verfügen über eine gute Durchlässigkeit. Diese im unmittelbaren Gründungsbereich für die Straßen und Leitungen anstehenden Lockergesteine sind nicht frostempfindlich. Entsprechend ZTVE-StB können sie der Frostempfindlichkeitsklasse F 1 zugeordnet werden.

Eingeschoben sind bis zu den Endteufen im Norden zumeist (sehr) schwach kiesige, stark schluffige Sande und stark sandige, örtlich (schwach) tonige Schluffe, lokal mit Schluff- oder Sandbändern durchzogen. Lithogenetisch handelt es sich um eiszeitlichen Geschiebemergel. Er wurde im Feld gemäß DIN 18 196 einheitlich als Sand-Schluff-Gemisch bzw. leichtplastischer Schluff und Ton angesprochen. Es ist derzeit von halbfester, z. T. steifplastischer Konsistenz auszugehen. Der feinkörnige, lehmige Boden wirkt stauend.

### **10.3 Grundwasserstand**

Die Grundwasserermittlung erfolgte an vier Messstellen. Die Grundwasserstände liegen bei 15,34 m unter der Geländeoberkante (u. GOK), 15,49 m u. GOK, 15,57 m u. GOK und 15,70 m u. GOK nach DHHN 92. Mit Schwankungen von 50 cm liegt der Bemessungswasserstand bei 16,20 m unter der Geländeoberkante, ausgehend vom höchsten Wert.

### **10.4 Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlungen**

Der Standort ist aus geotechnischer Sicht für das o. g. Bauvorhaben geeignet. Es wird in die Geotechnische Kategorie 2 gemäß DIN 4020 eingeordnet. Für Einbau und Gründung sind normale Aufwendungen zu kalkulieren. Bei tieferen Rohrleitungen wäre gegebenenfalls eine Grundwasserabsenkung nötig. Es wird empfohlen, die Straßen so weit wie möglich aus dem Gelände heraus zu „heben“. Der ungestört anstehende, mineralische Boden weist eine mäßige bis gute Tragfähigkeit auf. Hier werden das Auflagern und Einbetten von Rohrleitungen sowie das Gründen von Schächten, Behältern, Verkehrsflächen und Gebäuden überwiegend problemarm möglich sein.

## 11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des B-Planes hat eine Fläche von rund 3,8 ha und gliedert sich wie folgt:

<b>Flächenart</b>	<b>Flächengröße (in ca. m<sup>2</sup>)</b>	<b>Flächengröße (in ca. %)</b>
Allgemeines Wohngebiet WA	28.732	75
Öffentliche Verkehrsfläche	3.835	10
Private Grünflächen	5.440	14
Flächen für Versorgungsanlagen	298	1
Gesamt	38.305	100

Tabelle 3: Flächenarten und -größen des B-Plan-Gebietes Nr. 23