

**Bebauungsplan Nr. 24**  
**– Wohnen am Schusterteich\_2.BA –**  
**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  
17589 Greifswald

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

Stand: Januar 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 .....	6
3. Räumlicher Geltungsbereich .....	7
4. Stadträumliche und städtebauliche Einordnung.....	8
5. Flächennutzungsplanung .....	9
6. Verbindliche Bauleitpläne .....	11
7. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation in der Gemeinde und im Planbereich .....	12
II Erläuterung des Bebauungsplanes.....	26
1. Bemerkung zum Verfahren.....	26
2. Städtebauliche Konzeption.....	27
3. Verkehrliche Erschließung.....	27
4. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	32
5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	35
6. Ver- und Entsorgung .....	37
7. Natur- und artenschutzrechtliche Belange.....	39
8. Immissionsschutz .....	42
9. Grenznaher Raum.....	43
10. Baugrund .....	43
11. Flächenbilanz .....	44
<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

## **Abbildungsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Titel</b>	<b>Seite</b>
<b>Abb. 1</b>	Geltungsbereich des B-Planes Nr. 24.....	7
<b>Abb. 2</b>	Geltungsbereich des B-Planes Nr. 24 mit Luftbildhintergrund.....	8
<b>Abb. 3</b>	Teilgeltungsbereich I und II der 3. Änderung des FNP vom 11.09.2009.....	10
<b>Abb. 4</b>	Teilgeltungsbereich III und IV der 3. Änderung des FNP vom 11.09.2009.....	10
<b>Abb. 5</b>	Übersicht – B-Plan Nr. 24 „Wohnen am Schusterteich_2.BA“ und B-Plan Nr. 6 „Wohnen am Schusterteich“.....	12
<b>Abb. 6</b>	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) im Zeitraum zwischen 1990 und 2021.....	13
<b>Abb. 7</b>	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) im Zeitraum zwischen 2012 und 2021.....	14
<b>Abb. 8</b>	Verortung der Planungsalternative I im Flächennutzungsplan der Gemeinde.....	19
<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 Planungs- alternativen.....	21
<b>Abb. 12</b>	Außenbereichssatzung Krummenhagen – Planzeichnung.....	22
<b>Abb. 13</b>	Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Krummenhagen auf den landwirt- schaftlichen Flächen des FNP der Gemeinde Steinhagen.....	23
<b>Abb. 14</b>	Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Krummenhagen mit Luftbildhinter- grund.....	24
<b>Abb. 15</b>	Nicht genutzte Wohnbaufläche als Planungsalternative, B-Plan Nr. 19 „Haselbo- gen“, umgesetztes Wohnbauvorhaben aus Tabelle 1 sowie nicht umgesetztes Wohnbauvorhaben aus Tabelle 2.....	25
<b>Abb. 16</b>	Kommendes Verkehrsaufkommen nach Umsetzung des B-Planes.....	29
<b>Abb. 17</b>	Regelstraßenquerschnitt der Planstraßen im B-Plangebiet mit ruhendem Fahr- zeug.....	30
<b>Abb. 18</b>	Draufsicht – öffentliche Verkehrsfläche mit Stellplatzanlage und Müllfahrzeug.....	31

**Tabellenverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Titel</b>	<b>Seite</b>
<b>Tab. 1</b>	Umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen zwischen 2012 und 2020.....	15-16
<b>Tab. 2</b>	Nicht umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen zwischen 2014 und 2022.....	16

## **I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnen am Schusterteich\_2.BA“ in 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 der Straßen „Am Katerberg“ und „Straße der Jugend“. Beabsichtigt ist die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten.

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

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

Das Plangebiet ist in der für dieses Gebiet gültigen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 11.09.2009 als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Eigenentwicklung von Wohnbauflächen unterstreicht das Erfordernis der Entwicklung von Wohngebieten im Ortsteil Steinhagen um auch dem Eigenbedarf nach Wohngrundstücken ausreichend Rechnung zu tragen. Der Bebauungsplan Nr. 24 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz (2) BauGB.

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

- Schaffung eines Wohngebietes
- Schaffung von Baufeldern für ca. 23 Wohneinheiten
- Arrondierung des Ortes zur Entwicklung von bestehenden 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 Natur- und Artenschutzes sowie der Landschaftspflege durch Erarbeitung eines Umweltberichts und eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie Nachweis der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und Festsetzungen zur Grünordnung

## 2. Gesetzliche Grundlagen

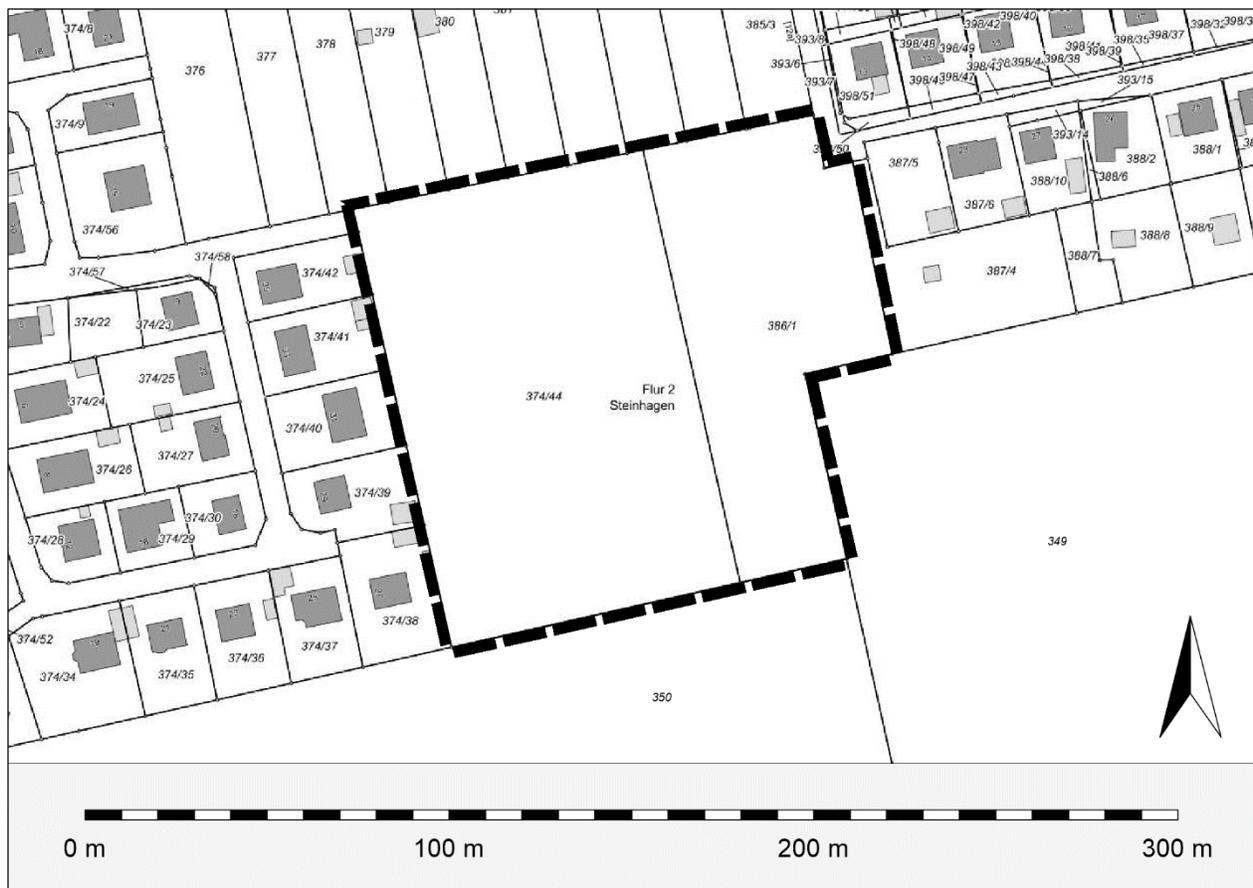
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I. S. 1726), mit Stand der Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 I 674.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 geändert worden ist, mit Stand der Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 I 1362, 1436.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 mit Stand der Änderung durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), geändert zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2008; I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3, des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353, 1359) geändert worden ist.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern), im östlichen Bereich der Ortslage Steinhagen, südlich der Dorfstraße, zwischen den Straßen „Am Katerberg“ und „Straße der Jugend“.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,5 Hektar. Im Plangebiet liegen folgende Grundstücke: Flurstück 374/44 und 386/1, Flur 2, Gemarkung Steinhagen.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch Wohngrundstücke und im Osten durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Westlich befindet sich ebenfalls vorhandene Wohnbebauung. Große landwirtschaftliche Flächen begrenzen das Plangebiet im Süden und Südosten.



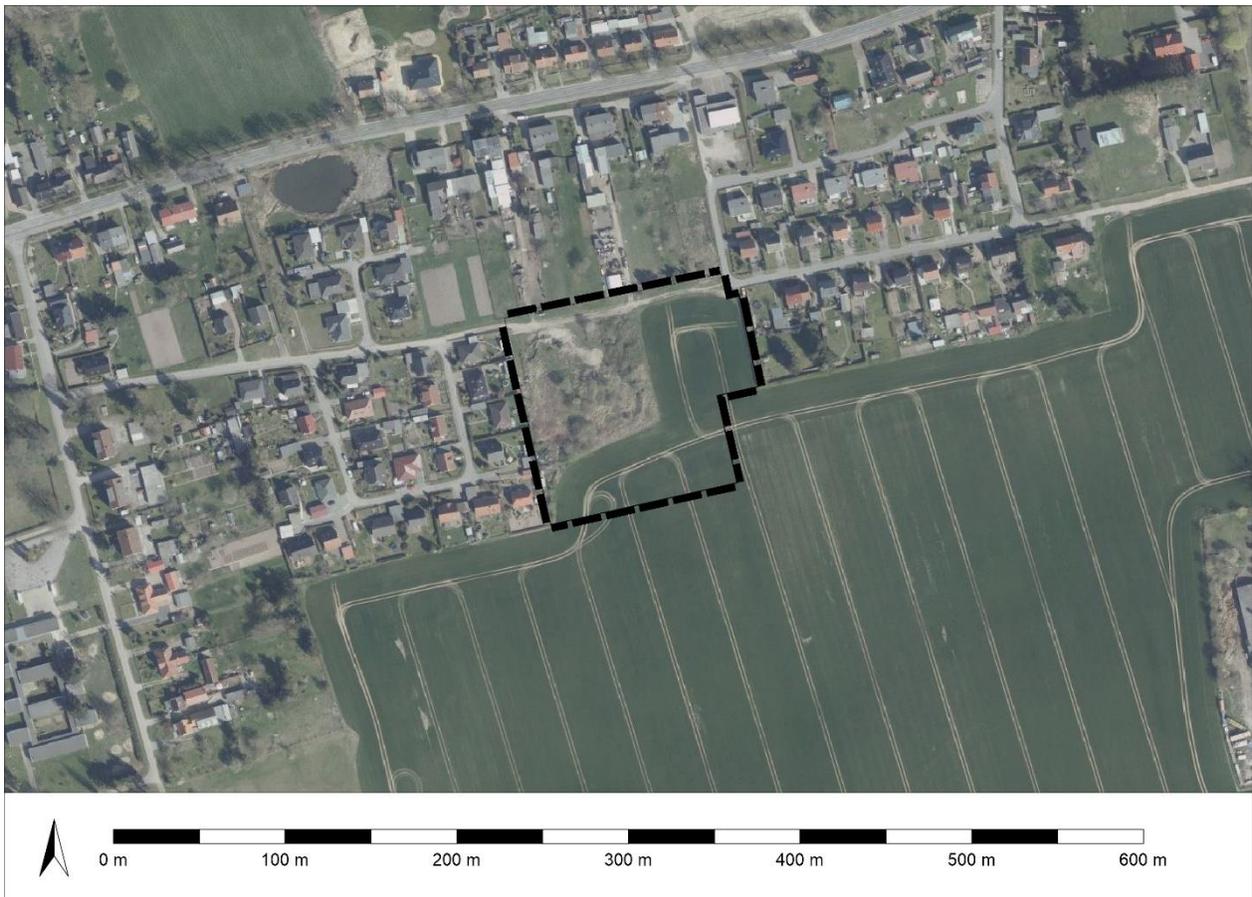
**Abbildung 1: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 24** (Quelle: IPO basierend auf GeoBasis-DE/M-V 2022)

Als Plangrundlage für die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnen am Schusterteich\_2.BA“ diente ein ALKIS-Datensatz mit Stand vom Januar 2022, Lagebezug und Projektion: ETRS89 UTM 33, Höhenbezugssystem DHHN 2016 (NHN).

#### 4. Stadträumliche und städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern), im gleichnamigen Ortsteil und bildet den Abschluss der Ortslage nach Süden. Der Ortsteil stellt ein Straßendorf mit einigen Abzweigungen und einer Parallelstraße dar. Das Bebauungsplangebiet liegt südlich an der Parallelstraße, welche de facto eine unterbrochene Straße mit einem Trampelpfad auf Höhe des Plangebietes darstellt. Dabei handelt es sich um die Straße „Am Schusterteich“, welche nach der Unterbrechung in die Straße „Straße der Jugend“ übergeht.

Aktuell wird mehr als die Hälfte des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der restliche Teilbereich im Nordwesten des Gebietes stellt eine ungenutzte Brachfläche dar.



**Abbildung 2: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 24 mit Luftbildhintergrund**

(Quelle: IPO basierend auf GeoBasis-DE/M-V 2022)

Südlich des Plangebietes befinden sich große Landwirtschaftsflächen. Diese erstrecken sich mit einer Unterbrechung durch das Biotop „Schwarzer Teich“ und „Schwarzer Teichgraben“ über einen Kilometer nach Süden bis zum Landschaftsschutzgebiet „Naturschutzgebiet Wittenhagen“. Westlich des Bebauungsplangebietes findet sich Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern. Weiter in Richtung Westen, westseitig der Schulstraße liegt das Schulgelände der

Grundschule „Karl-Krull“ mit Schulgebäude und anschließendem Sportplatz. An demselben Standort ist auch die Kita / der Hort Abenteuerland angesiedelt. Nördlich des Bebauungsplangebietes befindet sich die südseitige Bebauung der Dorfstraße mit sehr schmalen und langgezogenen Wohngrundstücken. Im Osten findet sich Wohnbebauung entlang der Straße der Jugend, die bis auf eine Unterbrechung durch die Brachfläche und landwirtschaftliche Fläche im Bereich des Plangebietes eine Verlängerung der Bebauung an den Straßen „Am Schusterteich“ sowie „Am Katerberg“ darstellt. Der Großteil der Wohnhäuser im Umfeld des Plangebietes sind Einfamilienhäuser. Es finden sich nur vereinzelt Doppelhäuser.

## **5. Flächennutzungsplanung**

Die Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) verfügt seit dem 25.04.2003 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Der Flächennutzungsplan hat seit seiner Ertaufstellung vom 25.04.2003 bereits drei, zur Rechtskraft geführte Änderungen erfahren (1., 3. und 4. Änderung). Aktuell befindet sich die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in Aufstellung.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen vom 11.09.2009 betrifft u. a. die Flächen des Plangebietes des B-Planes Nr. 24 „Wohnen am Schusterteich\_2.BA“ und umfasst folgende vier Änderungsbereiche:

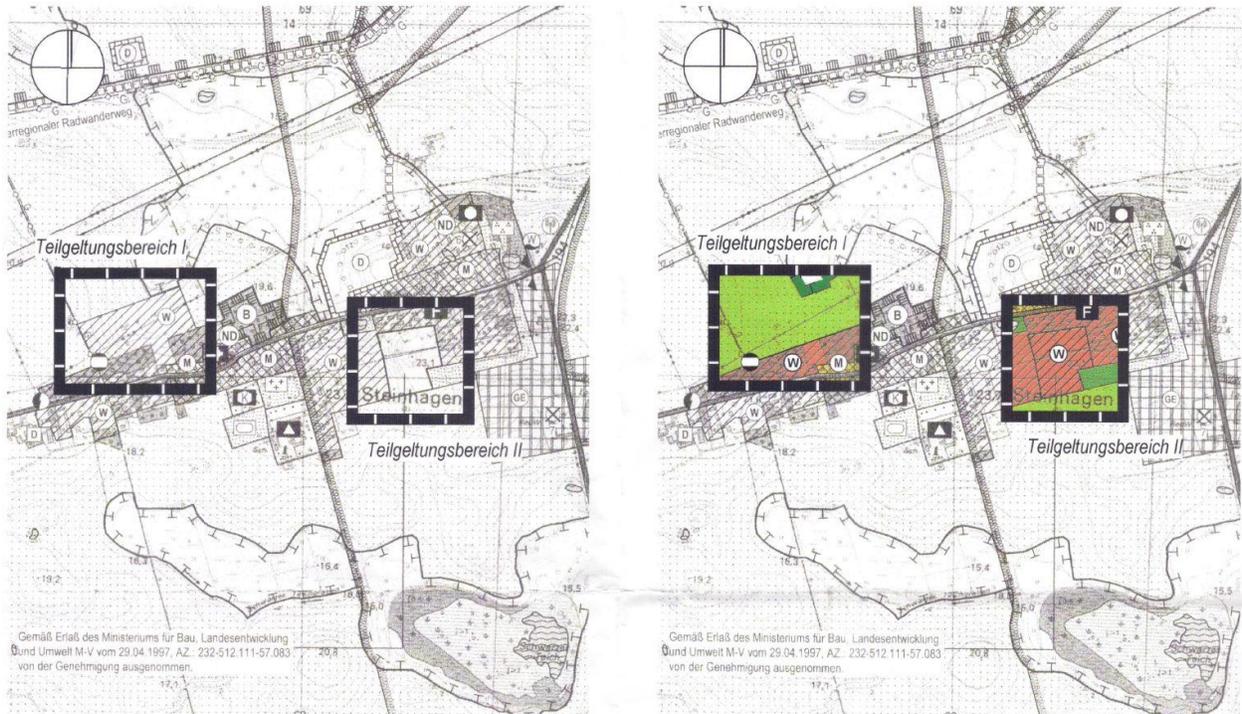
### **Teilgeltungsbereich I**

Im Teilgeltungsbereich I wurde der Großteil der Wohnbaufläche nördlich der Dorfstraße zu einer landwirtschaftlichen Fläche umgewidmet. Lediglich ein kleiner Teilbereich der Wohnbaufläche blieb durch die Maßnahme unberührt. Durch diese Änderungsmaßnahme konnte eine Begrädigung der Schnittstelle zwischen Wohnbauflächen und landwirtschaftlichen Flächen erreicht werden (siehe Abbildung 7). Aktuell wird der Großteil der Fläche des Teilgeltungsbereiches I gemäß der Ausweisung der Flächennutzungsplanänderung landwirtschaftlich genutzt. Lediglich eine ca. 1 ha große Teilfläche wird nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern stellt ein Biotop dar.

### **Teilgeltungsbereich II**

Der Teilgeltungsbereich II bezieht sich auf eine ca. 2,5 ha große Fläche im Ortsteil Steinhagen südlich der Dorfstraße, zwischen den Straßen „Am Schusterteich“ und „Straße der Jugend“ und umfasst unter anderem die Flächen des B-Planes Nr. 24 „Wohnen am Schusterteich\_2.BA“. Diese Fläche (Farbe im Plan: Weiß) wurde bei der Ertaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde gemäß Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 29.04.1997, AZ.: 232-512.111-57.083 von der Genehmigung ausgenommen (siehe Abbildung 3).

Im Rahmen der 3. Änderung des FNP wurde die weiße Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Durch diese Planänderungsmaßnahme wurden planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen um durch neue Wohnbebauung eine Baulückenschließung zu ermöglichen sowie eine Arrondierung der Ortslage zu erreichen.



**Abbildung 3: Teilgeltungsbereich I und II der 3. Änderung des FNP vom 11.09.2009** (Quelle: Auszug aus der Planzeichnung der 3. Planänderung (<https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste>))



**Abbildung 4: Teilgeltungsbereich III und IV der 3. Änderung des FNP vom 11.09.2009** (Quelle: Auszug aus der Planzeichnung der 3. Planänderung (<https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste>))

Da sich die im Teilgeltungsbereich II der 3. Planänderung ausgewiesene Wohnbaufläche innerhalb des bebauten Ortsteils befindet und von Norden, Osten und Westen von Wohnbauflächen umgeben ist, erfolgt die durch den Bebauungsplan Nr. 24 angestrebte städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Absatz (5) BauGB durch Maßnahmen der Innenentwicklung und entspricht somit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

### **Teilgeltungsbereich III**

Der Teilgeltungsbereich III umfasst einen kleinen Teilbereich der großen landwirtschaftlichen Flächen im Westen des Gemeindegebietes. Hier wurde ein Stück der landwirtschaftlichen Fläche zu einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Erdholländerwindmühle“ gemäß § 11 Absatz (1) BauNVO geändert (siehe Abbildung 4).

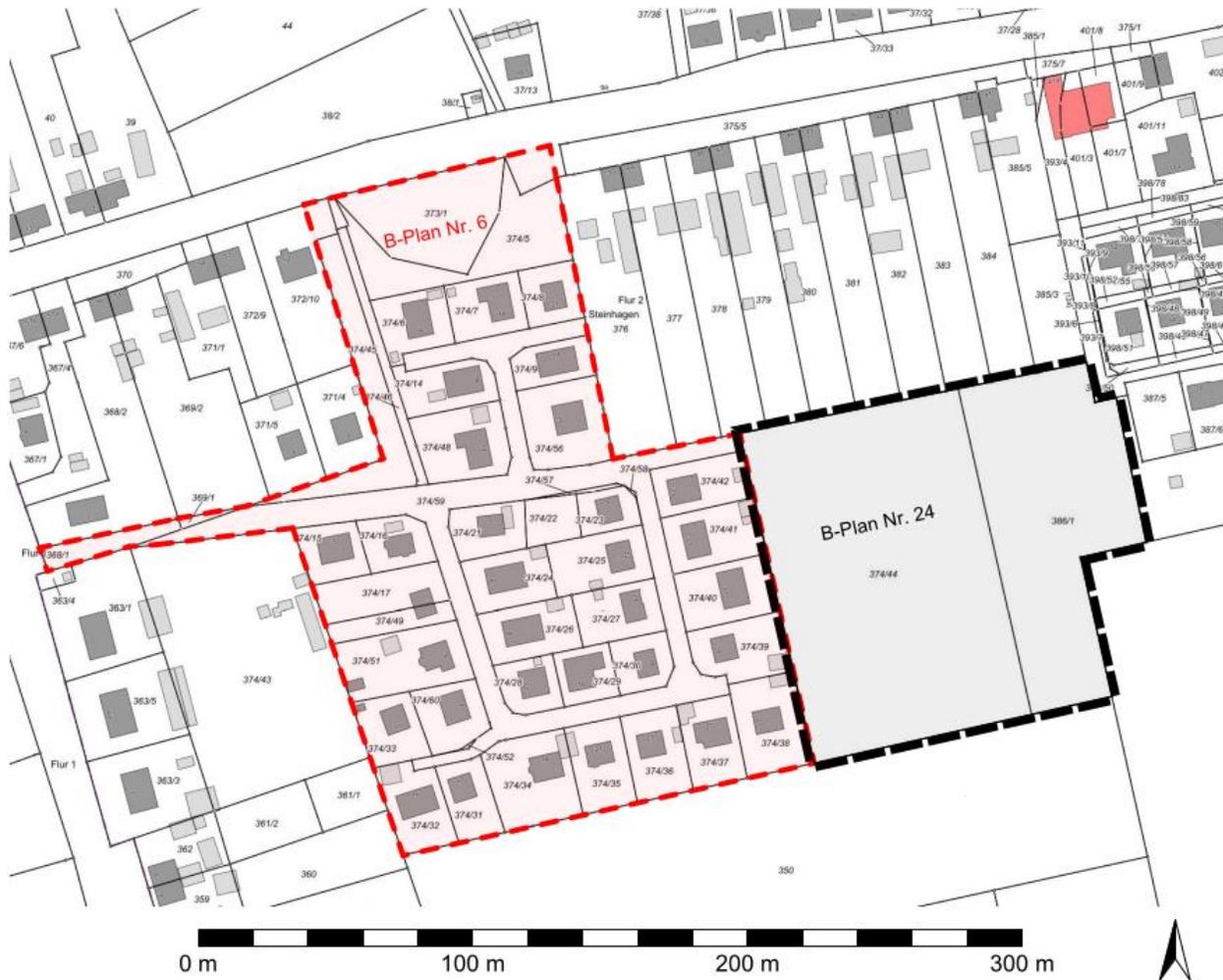
### **Teilgeltungsbereich IV**

Der Teilgeltungsbereich IV befindet im Westen des Gemeindegebietes, ca. 500 – 1.000 Meter östlich des Teilgeltungsbereiches III, südlich an der Dorfstraße und umfasst eine landwirtschaftliche Fläche, die zu Gunsten der bereits bestehenden Wohnbebauung entlang der Dorfstraße, zu einer Wohnbaufläche umgewidmet worden ist (siehe Abbildung 4). Durch diese Maßnahme konnte eine Vergrößerung des bebauten Ortsteils Steinhagen auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung rechtlich sichergestellt und planerisch dargestellt werden.

## **6. Verbindliche Bauleitpläne**

Westlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnen am Schusterteich\_2.BA“ (2. Bauabschnitt) angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet „Am Schusterteich“, mit Aufstellung vom 08.01.2002. Der B-Plan Nr. 6 weist ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Durch die gewählte Lage des Bebauungsplanes Nr. 24 und der auszuweisenden allgemeinen Wohngebiete kann ein Nutzungszusammenhang mit dem B-Plan Nr. 6 hergestellt werden, da beide Bebauungspläne vorwiegend dem Wohnen dienen bzw. dienen sollen. Aus diesem Grund wurde für den Titel des B-Planes Nr. 24 die Bezeichnung „Wohnen am Schusterteich\_2.BA“ gewählt, da das Plangebiet einen 2. Bauabschnitt des B-Planes Nr. 6 darstellt.



**Abbildung 5: Übersicht – B-Plan Nr. 24 „Wohnen am Schusterteich\_2.BA“ und B-Plan Nr. 6 „Wohnen am Schusterteich“** (Quelle: IPO, basierend auf GeoBasis-DE/M-V 2022 sowie <https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste>)

## **7. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation in der Gemeinde und im Planbereich**

### **7.1 Allgemein**

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

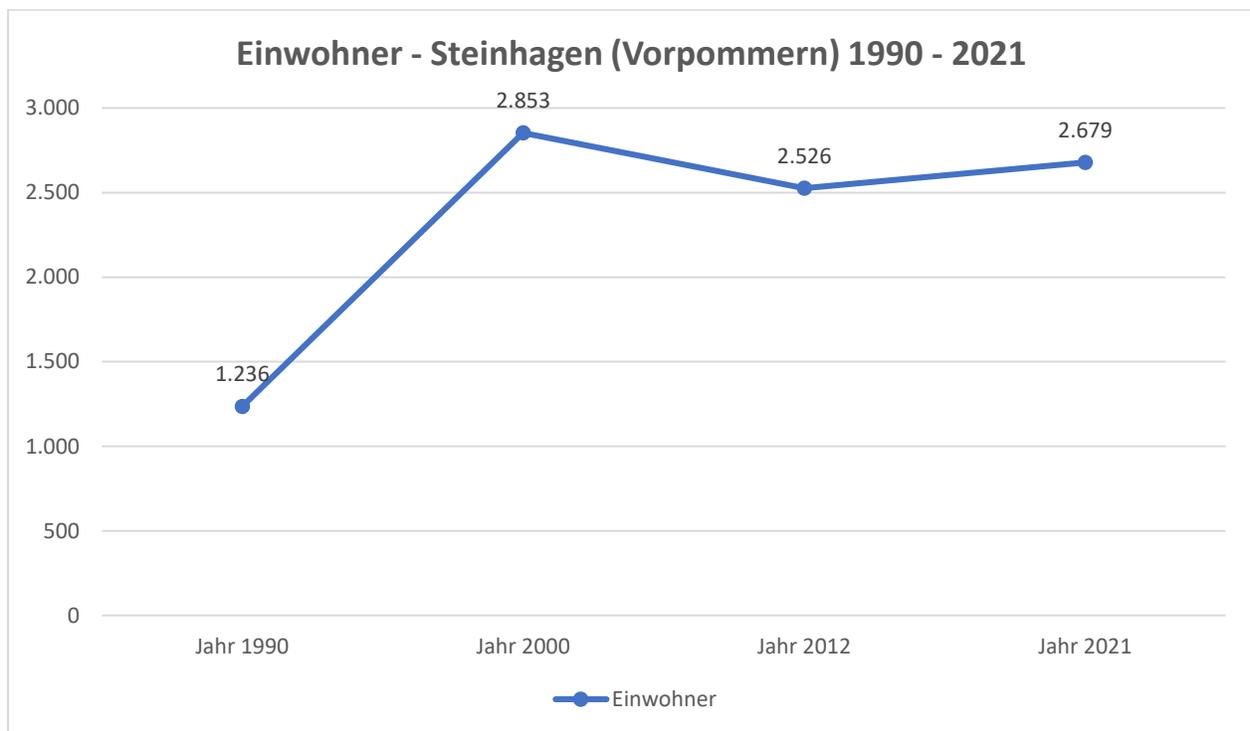
Die Gemeinde Steinhagen war bis zum Jahr 1952 ein Teil des Landkreises Franzburg-Barth. Bis 1994 gehörte die Gemeinde zum Kreis Stralsund. Bis 2011 war die Gemeinde Bestand des Landkreises Nordvorpommern. Seit der Kreisgebietsreform des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2011 gehört die Gemeinde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

M:\Projekte\VPP\222008\\_Texte\Begründung\_Steinhagen.docx

Die Gemeinde Steinhagen Vorpommern gehört zum Stadt-Umland-Raum Stralsund und soll gemäß 3.1.2 des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern 2010 (RREP VP 2010) so gestärkt werden, dass sie weiterhin einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten kann. Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist diesbezüglich eine sinnvolle Maßnahme, da für eine positive wirtschaftliche Entwicklung auch eine positive Bevölkerungsentwicklung von Vorteil ist. Durch die B-Plan-Maßnahme soll Wohnraum entstehen und somit ein Bevölkerungszuzug gefördert werden.

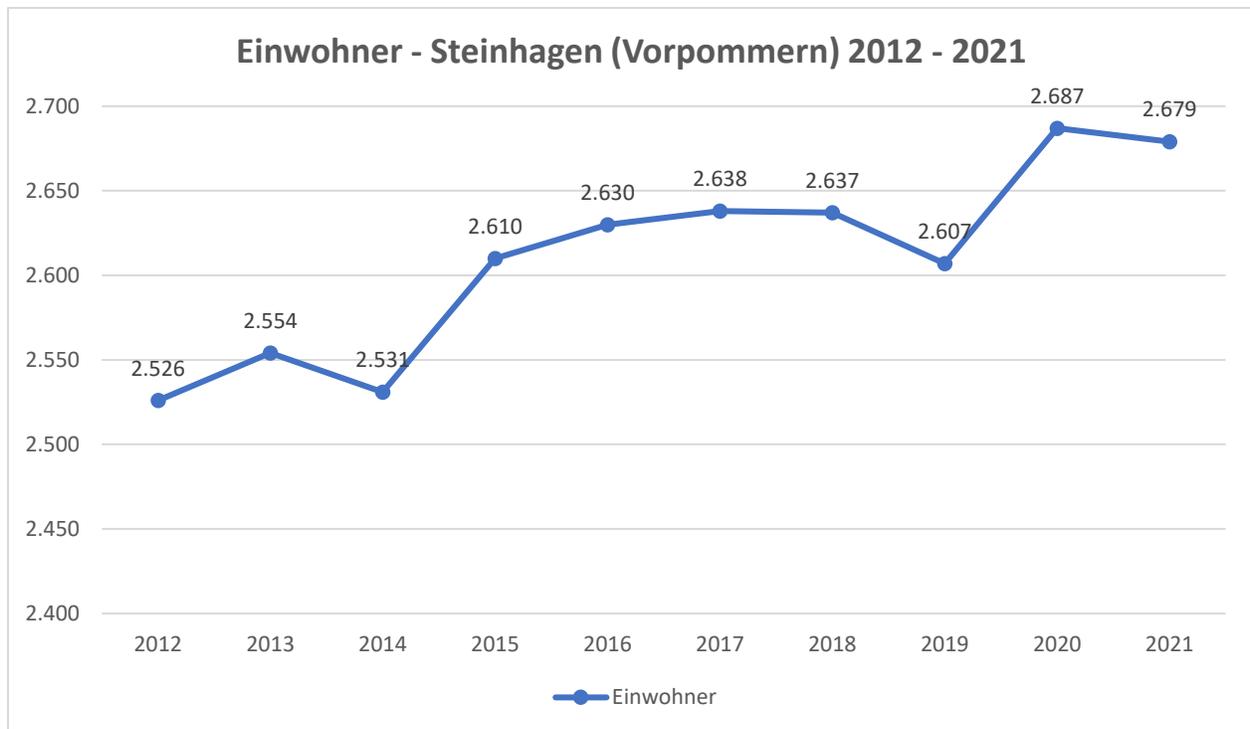
### **7.2 Bisherige Bevölkerungsentwicklung**

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



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

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.



**Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) 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.

## **7.2 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.

<b>Umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen im Zeitraum von 2012 – 2020</b> auf Grundlage eingereicherter Bauanträge						
If. 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>)

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.

<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>)

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.

### **7.3 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 % 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. 24 „Wohnen am Schusterteich\_2.BA“ sieht die Errichtung von insgesamt **23** Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern vor und würde somit weniger als die Hälfte des prognostizierten Bedarfs nach Wohnungen für das nächste Jahrzehnt abdecken. Anhand dieser Bedarfsermittlung wird die Gemeinde nach Umsetzung des B-Planes Nr. 24 noch Spielraum haben ihre weitere Wohnbauentwicklung an anderen Standorten / in anderen Ortsteilen zu fördern und umzusetzen.

Auf Grund der Tatsache, dass die Gemeinde Steinhagen gemäß regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) keine zentralörtliche Funktion besitzt, ist die Wohnbauflächenentwicklung gemäß 4.2 (2) Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) am Eigenbedarf zu orientieren.

### **7.4 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 an 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 in den nächsten Jahren beitragen.

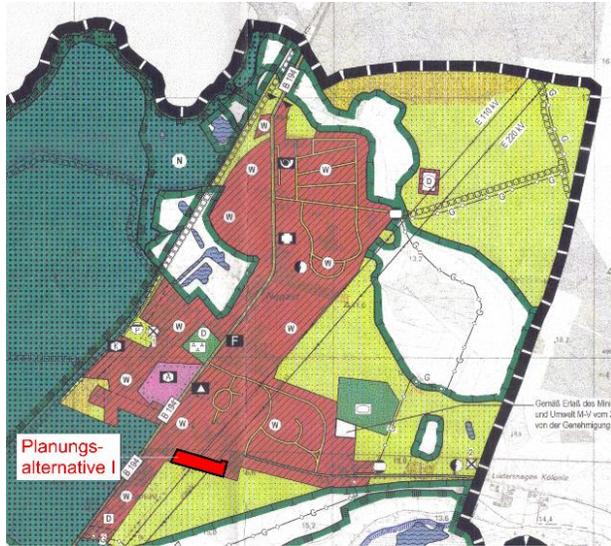
### **7.5 Vorhandene Bauflächen / Planungsalternativen**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Steinhagen sind in einigen Bereichen Wohnbauflächen dargestellt, die nicht gemäß der Darstellung des FNP genutzt werden und sich für eine potentielle Wohnbebauung eignen würden. Diese Flächen können sowie als Planungsalternative als auch als Ergänzung zum B-Plan Nr. 24 „Wohnen am Schusterteich\_2.BA“ betrachtet werden, um den Bedarf nach Wohnraum in den nächsten Jahren in der Gemeinde zu decken.

#### ***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.

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



**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)

Bebauung in zweiter Reihe oder Wohngrundstücke mit einem länglichen Zuschnitt und großer Fläche vorgesehen hat. Eine derartige Planung wurde 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 ist es kaum möglich Wohnhäuser in zweiter Reihe zu errichten, da eine Erschließung über die bereits genutzten Grundstücke nur schwer umsetzbar ist.



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

Das Flurstück auf dem sich der Hochspannungsmast befindetet, 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 müsste geklärt werden, ob der Eigentümer

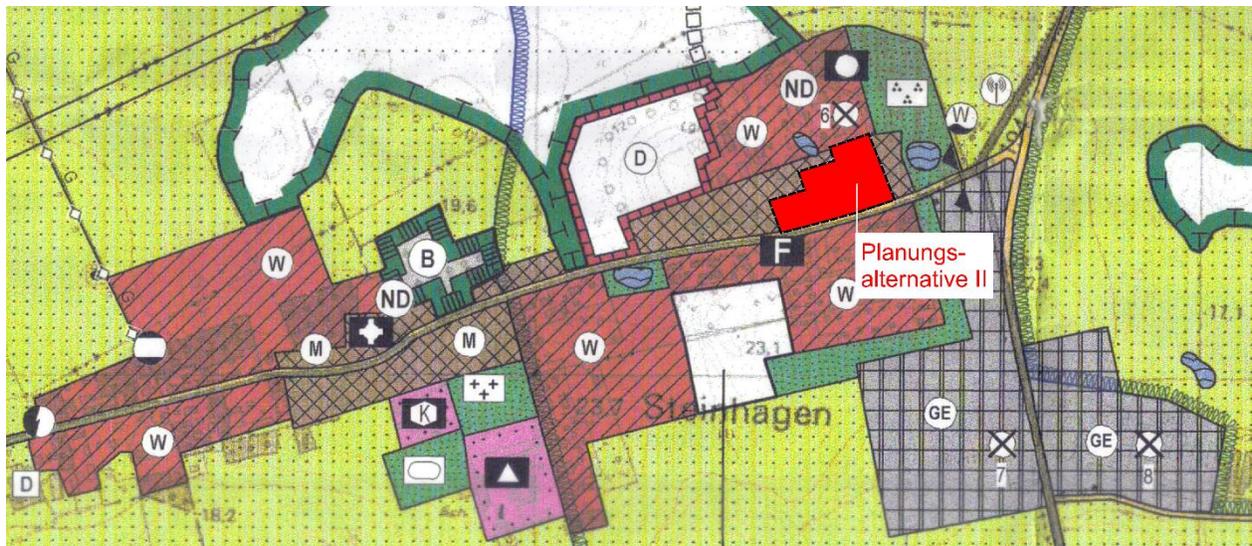
des Grundstücks/Betreiber der Hochspannungsleitung bereit ist eine Teilfläche seines Grundstücks für die Erschließung der Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen / zu verkaufen.

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 Ringerschließung 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 o. g. nachteiligen Gründe sowie der Tatsache, dass die Erschließung dieser Wohnbaufläche über das Flurstück 104/76 mit dem Hochspannungsleitungsmast erst noch mit dem Netzbetreiber abgestimmt werden muss und nicht klar ist, ob der Betreiber bereit sein wird, einen Teil seines Grundstücks zur Verfügung zu stellen, ist die Wahl des B-Plan-Standortes Nr. 24 für eine Wohnbauentwicklung wesentlich sinnvoller.

Trotz der vielen Nachteile könnte die Fläche für eine Wohnbauentwicklung genutzt werden, um den Bedarf nach Wohnraum als Ergänzung zum B-Plan Nr. 24 mit abzudecken. In Anlehnung an die Nachbarbebauung könnten hier schätzungsweise bis zu **sieben Wohneinheiten** in Form von Einfamilienhäusern entstehen.

### **Planungsalternative II**



**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)

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

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 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.

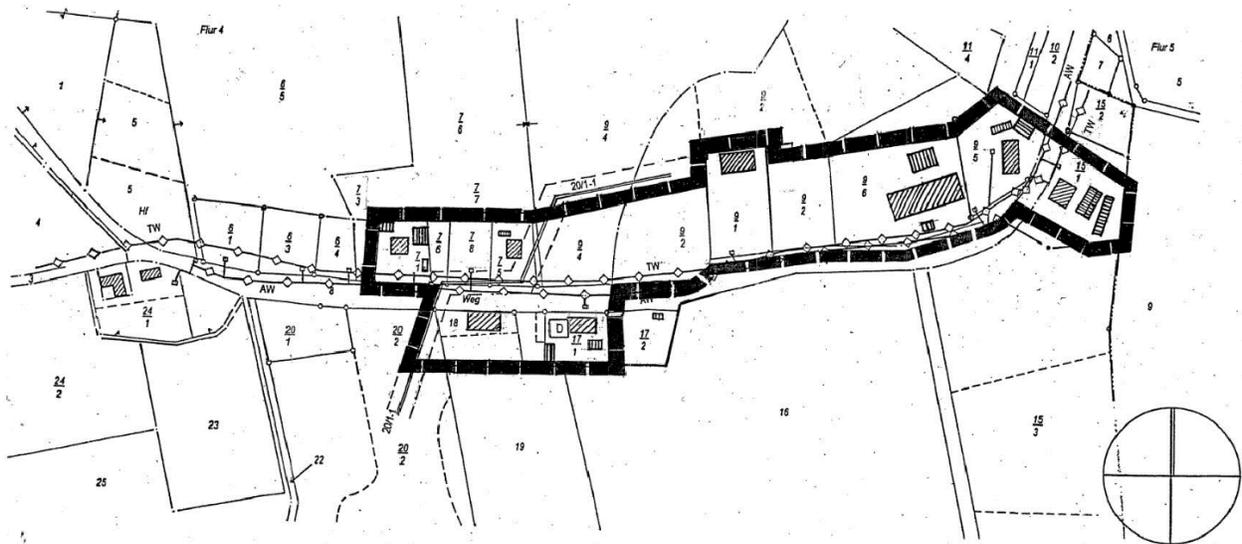
Die nördlich der Mischbaufläche gelegene Wohnbaufläche kann für eine Wohnbauentwicklung nicht genutzt werden, da diese zum Teil bereits bebaut und gemäß der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan zum Teil mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Auf Grund der Lage an der Dorfstraße, welche die am stärksten frequentierte Verkehrsstraße im Ortsteil darstellt, eignet sich das Plangebiet des B-Planes Nr. 24 „Wohnen am Schusterteich\_2.BA“ 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 dieser Bereich des potentiellen Wohnquartiers über keinen ruhigen Wohncharakter verfügen würde. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 24 eignet sich dagegen ideal für die Umsetzung eines ruhigen Wohnquartiers mit Aufenthaltsqualität. Darüber hinaus liegen aktuell keine Informationen zu den Eigentumsverhältnissen über die Grundstücke sowie zu den Absichten der Eigentümer über die künftigen Nutzungen auf diesen Flächen vor.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich die Fläche gut für eine Wohnbauentwicklung eignet, allerdings auf Grund der o. g. Aspekte der Bereich nicht alle Voraussetzungen erfüllt, um die mit dem B-Plan Nr. 24 angestrebten Planungsziele zu erreichen. Da die Fläche dennoch einen gut geeigneten Standort für eine Wohnbebauung darstellt, kann die Fläche als Ergänzung zum B-Plan Nr. 24 für eine Wohnbebauung zur Deckung des Bedarfs nach Wohnraum in den nächsten Jahren genutzt werden.

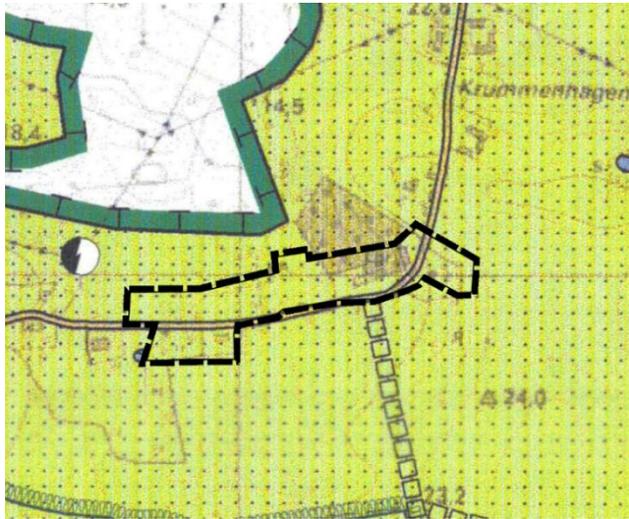
In Anlehnung an die bestehende Nachbarbebauung können hier schätzungsweise 13 Wohneinheiten entstehen. Auf Grund der Empfehlung des Flächennutzungsplanes hier eine Mischnutzung umzusetzen (dargestellte Mischbaufläche im FNP) wird die Schätzung zu der Anzahl der in diesem Bereich möglichen Anzahl an Wohneinheiten pauschal mit **zehn Wohneinheiten** angesetzt.

### **Planungsalternative III**



**Abbildung 12: 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))



**Abbildung 13: 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 25.04.2003)

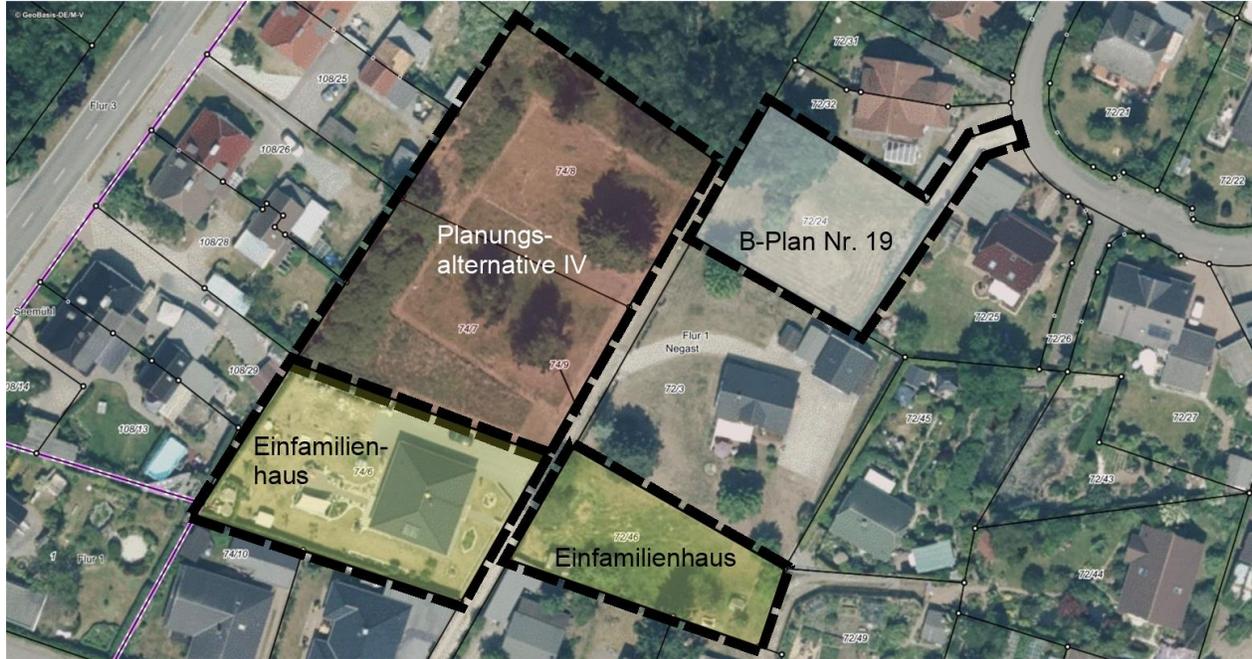
Auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Steinhagen gilt im Ortsteil Krummenhagen seit dem 08.02.2005 die Außenbereichssatzung Krummenhagen (siehe Abbildung 10). Im Geltungsbereich dieser Satzung kann in den § 3 bezeichneten – im Sinne des § 35 Absatz (2) des Baugesetzbuches sonstigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder sie die Entstehung einer Splittersiedlung 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 13) ist die Außenbereichssatzung Krummenhagen eine sinnvolle Bauleitplanmaßnahme, um eine Wohnbauentwicklung aus Sicht der Bauleitplanung auch in diesem Ortsteil zu ermöglichen. Bei der Betrachtung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung mit einem Luftbild im Hintergrund (siehe Abbildung 14) ist zu erkennen, dass die meisten der sich im Geltungsbereich befindenden Grundstücke bereits mit einer sinnvollen Nutzung versehen und bebaut sind. Leidglich die Teilflurstücke 9/2 und 9/4 nördlich an der Krummenhagener Straße sind nicht bebaut und werden zum Teil nicht sinnvoll genutzt. In Anlehnung an die bestehende Nachbarbebauung können hier schätzungsweise **drei Wohneinheiten** als Einfamilienhäuser entstehen. Diese drei Wohneinheiten können ergänzend zum B-Plan Nr. 24 den Wohnbedarf der Gemeinde mitabdecken.



### **Planungsalternative IV**

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. 15).



**Abbildung 15: 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>)

Die 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 Flächennutzungsplans 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. 24 zur Deckung des Wohnraumbedarfs beitragen können. Auf Grund der vergleichsweise kleinen Flächengröße im Vergleich zum B-Plan Nr. 24 kann die Entwicklung dieser Wohnbaufläche weniger als Alternative zum B-Plan Nr. 24, sondern lediglich als kleine Ergänzung betrachtet werden.

Zusätzlich zu der Planungsalternative IV und dem B-Plan Nr. 19 „Haselbogen“ sind in Abbildung 15 eines in Tabelle 1 unter der laufenden Nummer 14 dargestellte realisierte 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 15).

### **7.6 Planbereich**

Während ca. 60 % der Fläche des Plangebietes des B-Planes Nr. 24 landwirtschaftlich genutzt werden, stellen etwa 40 % im nordwestlichen Bereich eine ungenutzte Ruderalfläche dar. Die aktuelle Nutzung der Flächen entspricht nicht den Zielen der Flächennutzungsplanung der Gemeinde. Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen vom 11.09.2009 wurden die Flächen des Plangebietes im Teilgeltungsbereich II der Planänderung als Wohnbauflächen ausgewiesen. Aus diesem Grund stellt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 eine sinnvolle Maßnahme der Wohnbauentwicklung dar.

Darüber hinaus unterstreicht die positive Entwicklung in der Gemeinde in den letzten Jahren das Erfordernis der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete zu Gunsten des steigenden Wohnbedarfs.

### **7.7 Fazit**

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 zu schaffenden Bau-recht durch den B-Plan Nr. 24, nach seiner Aufstellung auf dem Gemeindegebiet potentiell geeignete Flächen für ca. 51 Wohneinheiten zur Verfügung stehen werden. Bezugnehmend auf die Bedarfsprognose von ca. 53 neu zu schaffenden Wohneinheiten für das kommende Jahrzehnt ist festzustellen, dass die für eine Wohnbebauung potentiell geeigneten vorhandenen Bauflächen sowie der B-Plan Nr. 24 zusammen mit anderen bereits aufgestellten B-Plänen und Satzungen den prognostizierten Wohnbedarf der Gemeinde für die nächsten zehn Jahre fast vollständig decken können.

Bei Berücksichtigung der in Tabelle 2 dargestellten noch nicht umgesetzten Wohnbauvorhaben würde sich die Anzahl der in den nächsten Jahren zu schaffenden Wohneinheiten auf 67 belaufen. Dies würde fast dem gleichen 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.

Das Fazit dieser Ermittlung lautet, dass der Eigenbedarf nach zusätzlichem Wohnraum in der Gemeinde Steinhagen vorhanden ist und im kommenden Jahrzehnt durch den Bebauungsplan Nr. 24 sowie die in diesem Kapitel aufgeführten B-Pläne, Satzungen, Planungsalternativen und ggf. anderen Wohnbauvorhaben gedeckt werden muss, um der positiven Entwicklung der Gemeinde Rechnung zu tragen.

Auf Grund des vorhandenen Bedarfs nach zusätzlichem Wohnraum wird durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnen am Schusterteich“ dem Erforderlichkeitsgrundsatz gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB entsprochen.

## II Erläuterung des Bebauungsplanes

### 1. Bemerkung zum Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnen am Schusterteich\_2.BA“ der Gemeinde Steinhagen wurde durch die Gemeindevertretung am 25.11.2021 gefasst und am 13.05.2022 gemäß § 10 der Hauptsatzung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) ortsüblich bekanntgemacht. Entsprechende Anmerkungen zum Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden mit dem Eingang der Stellungnahmen auf die Planungsanzeige vom 05.05.2022 eingeholt.

Bei dem Verfahren handelt es sich um ein zweistufiges Regelverfahren. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz (1) Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer Vorstellung des Planvorhabens bei der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.03.2022 durchgeführt worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 14.06.2022 bis zum 12.07.2022 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 03.06.2022 im Internet, auf der Internetseite des Amtes Niepars erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz (1) BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 14.06.2022 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz (2) BauGB erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom ..... bis zum ..... Die öffentliche Auslegung wird im Internet auf der Internetseite des Amtes Niepars 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 Bebauungsplan 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 örtlichen baurechtlichen Vorschriften über die Gestaltung aufgestellt werden.

Dem Bebauungsplan wurde gemäß § 2a BauGB eine Begründung beigelegt.

Gemäß § 2 Absatz (4) BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde erarbeitet. Im Umweltbericht wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Methodik der Umweltprüfung folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Absatz (4) und § 2a BauGB.

## **2. Städtebauliche Konzeption**

Die Planung dient der Entwicklung eines neuen Wohngebietes als Arrondierung des Ortes und Fortsetzung der bestehenden Wohngebiete entlang der Straßen „Am Katerberg“ und „Straße der Jugend“. Es werden dazu Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Es sind ca. 23 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern als Einzelhäuser vorgesehen. Die Schaffung der entsprechenden Wohnbaugrundstücke dient dem Entwicklungsbedarf der Gemeinde Steinhagen im weiteren Umland der Hansestadt Stralsund.

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 Einfamilienhäuser 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 Erschließung des Plangebietes**

Die Verkehrsführung greift die vorhandenen Wege bzw. nicht ausgebauten Straßen auf. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes wird die von Westen ankommende Straße „Am Schusterteich“ aufgenommen, als öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A) weitergeführt und an die östlich gelegene Straße der Jugend angebunden. Die Straße dient als Hauptzufahrt zum Plangebiet und erschließt die nördlichen Wohngrundstücke.

Davon abzweigend wird eine weitere Straße (Planstraße B) zur Erschließung der Grundstücke durch das Gebiet angelegt. Diese führt von der Planstraße A ca. 85 m nach Süden, erschließt die südlichen Wohngrundstücke und mündet nach einer Wendung wieder in der Planstraße A. Die Planstraße B dient der reinen Erschließung der Wohngrundstücke und wird wie auch die Planstraße A im Sinne der Verkehrsberuhigung und der Schaffung von Aufenthaltsqualität als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

### **3.2 Öffentliche Verkehrsfläche**

Um eine ausreichende Fahrbahnbreite und die Möglichkeit der Unterbringung eines beidseitigen Bordsteins sowie einer standortgerechten Straßenbeleuchtung zu gewährleisten sind die öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A und B) mit einer Breite von 6,30 m geplant. Die Fahrbahn wird eine Breite von 5,50 m aufweisen. Beidseitig parallel zur Fahrbahn wird ein 15 cm breiter Straßenbord sowie ein 25 cm breiter Grünstreifen untergebracht. Die Einmündungen sollen mit einem Kurvenradius von 8 m hergestellt werden, um für alle in einem Wohngebiet potentiell

vorkommenden Fahrzeugtypen, insbesondere für dreiachsige Müllfahrzeuge eine gute Befahrbarkeit zu gewährleisten.

### **3.3 Keine Erweiterungsmöglichkeiten**

Eine potentielle Erweiterung des Wohngebietes nach Süden und / oder nach Osten (auf die Flurstücke 349 und / oder 350) ist nicht vorgesehen und wird durch die aktuelle Bauleitplanung verhindert, indem keine Flächen für eine Anbindung an das südlich und östlich angrenzende Grundstück bereitgestellt werden.

Die Ermittlung des Eigenbedarfs nach Wohnraum in der Gemeinde Steinhagen ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Bebauungsplan Nr. 24 „Wohnen am Schusterteich 2.BA“ zusammen mit anderen bereits aufgestellten verbindlichen Bauleitplänen, Satzungen und für eine Wohnbebauung potentiell geeigneten Bauflächen den Bedarf nach Wohnraum für die nächsten zehn Jahre ungefähr decken kann. Darüber hinaus wird das Flurstück 350 im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Flurstück 349 ist im an den B-Plan angrenzenden Bereich gemäß des FNP als öffentliche Grünfläche und weiter südlich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der gesamte östliche Bereich des Flurstückes 349 ist grau als Gewerbegebiet (GE) eingefärbt. Gemäß aktuellem Flächennutzungsplan der Gemeinde wird auf diesen Grundstücken keine Wohnbauentwicklung empfohlen. Denn für eine Wohnbauentwicklung in diesem Bereich müssten Flächen im Flächennutzungsplan geändert werden. Aktuell werden die Grundstücke ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Wegen der Randlage und dem Erfordernis neue Bauflächen am Rand der Ortslage ausweisen zu müssen, würde eine Wohnbaumaßnahme auf den o. g. Flurstücken nicht einer Maßnahme der Innenentwicklung entsprechen. Auf Grund der o. g. Aspekte ist ein potentieller dritter Bauabschnitt mit dem Wohnraumeigenbedarf der Gemeinde nicht begründbar und wurde daher bei der weiteren Planung sowie der Betrachtung des Verkehrsaufkommens nicht berücksichtigt.

### **3.4 Betrachtung des Verkehrsaufkommens**

Die Planstraße A soll als Verbindung zwischen der Straße „Am Schusterteich“ und der Straße der Jugend hergestellt werden und wird somit durch die umliegenden Wohngebiete verursachten Durchquerungsverkehr durch das Plangebiet erzeugen. Auf Grund der Schaffung einer alternativen Verkehrsachse zur Dorfstraße ist davon auszugehen, dass einige Verkehrsteilnehmer, die nicht im B-Plangebiet wohnen, die neu ausgebaute Verbindungsstraße zwischen der Straße „Am Schusterteich“ und Straße der Jugend nutzen werden, um eine Abkürzung zu fahren. Auf Grund des zu erzeugenden Durchquerungsverkehrs durch das geplante Wohngebiet nach Umsetzung des Bebauungsplanes wurde das vorhandene und zukünftige Verkehrsaufkommen betrachtet und bewertet.

Ein messbares Verkehrsaufkommen ist zur aktuellen Situation nicht vorhanden, da der Bereich zwischen der Straße „Am Schusterteich“ und der Straße der Jugend keinen offiziellen

Verkehrsweg, sondern lediglich einen Trampelpfad darstellt und die Durchfahrt im Bereich der südwestlichen Ecke der Straße der Jugend durch Absperrpfosten verhindert wird.



**Abbildung 16: Kommendes Verkehrsaufkommen nach Umsetzung des B-Planes**  
(Quelle: eigene Darstellung durch IPO; Hintergrund: © GeoBasis-DE/BKG,GeoContent, Maxar Technologies,Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (©2009))

Das kommende Verkehrsaufkommen wurde über das Bosserhoff-Verfahren pauschalisiert ermittelt. Die Untersuchung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass etwa 2/3 des Verkehrs in östliche Richtung (Richtung Stralsund) das Quartier durchfahren / aus dem Quartier rausfahren werden. Lediglich 1/3 der Fahrzeuge werden das Plangebiet in westlicher Fahrtrichtung (Richtung Richenbergl) durchfahren / verlassen (siehe Abbildung 16). Diese ungleichmäßige Verteilung der Richtungsströme lässt sich durch die ca. 11 km nordöstlich des Plangebietes gelegene Hansestadt Stralsund und ihrer Funktion als Oberzentrum mit vielen attraktiven Angeboten begründen. Über das Bosserhoff-Verfahren wurde ermittelt, dass insgesamt 167 Fahrzeuge / 24 h das Plangebiet über die Planstraße A durchfahren werden, davon 45 Fahrzeuge mit westlicher Fahrtrichtung und 122 Fahrzeuge mit östlicher Fahrtrichtung. Das entspricht einem prognostizierten Verkehrsaufkommen von 16,7 Fahrzeugen in der Spitzenstunde (Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde = Verkehrsaufkommen / 24 h x 0,1). Dies ist aus Sicht der Verkehrsplanung ein sehr kleines Verkehrsaufkommen.

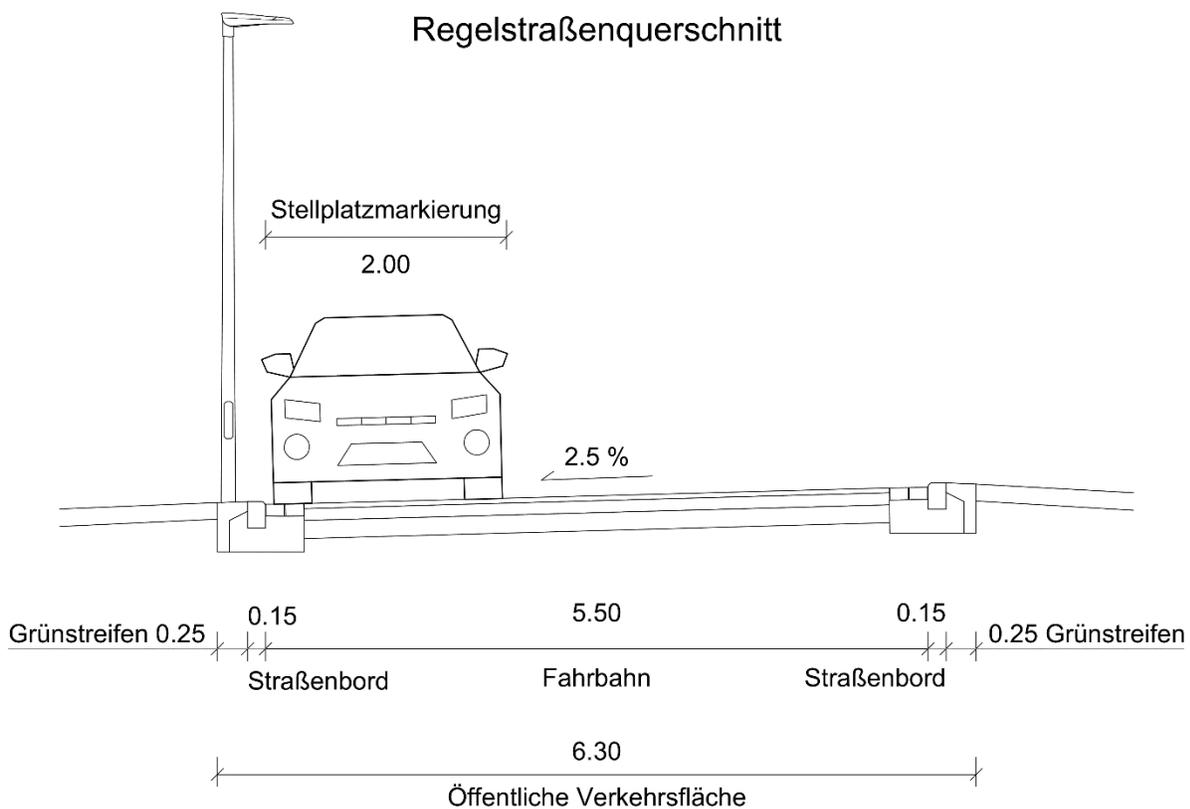
### **3.5 Verkehrsberuhigter Bereich**

Gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 06) liegt die Grenze zur Verträglichkeit für eine Mischverkehrsfläche / einen verkehrsberuhigten Bereich bei 400 Kfz / h. Da die Planstraßen im Plangebiet als verkehrsberuhigter Bereich festgelegt und als Mischverkehrsfläche gestaltet werden sollen, wurden die Vorgaben des RAST 06 zur Anlage von Wohnwegen als Vergleich herangezogen. Der Grenzwert zur verträglichen Verkehrsstärke in einem Wohnweg mit einer ungefähren Länge von ca. 100 m liegt bei unter 150 Kfz / h. Auf Grund der Tatsache, dass

die Planstraße A eine unwesentlich größere Länge von ca. 129 m aufweist und die Verträglichkeitsgrenze hinsichtlich der maximal verträglichen Verkehrsbelastung um ein Vielfaches unterschritten wird sowie das Planungsziel verfolgt wird, im gesamten Plangebiet ein ruhiges Wohnquartier mit Aufenthaltsqualität zu schaffen, wird aus Sicht der Verkehrsplanung die Festlegung der Planstraße A als verkehrsberuhigten Bereich empfohlen.

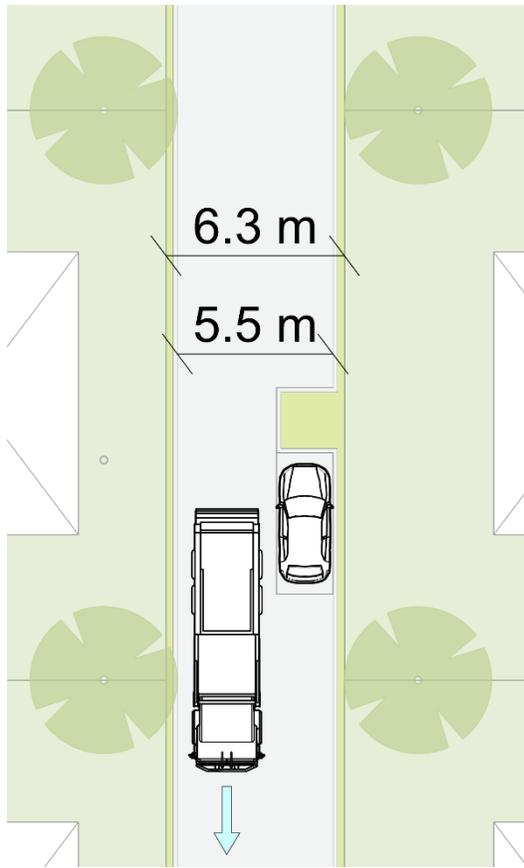
Da die Planstraße B der reinen Erschließung der geplanten Wohngrundstücke dienen und keine weiteren potentiellen Planstandorte in der Nachbarschaft des B-Planes Nr. 24 anknüpfen soll und der zu entstehende Verkehr in der Planstraße B nach Umsetzung der B-Plan-Maßnahme nur durch die Bewohner des Plangebietes sowie Besucher erzeugt werden wird, ist eine Prognose zum kommenden Verkehrsaufkommen in der Planstraße B nicht betrachtungsrelevant. Auf Grund der reinen Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion der Planstraße B sowie den Ergebnissen der Betrachtung des kommenden Verkehrsaufkommens in der Planstraße A setzt der B-Plan die Planstraßen A und B als verkehrsberuhigten Bereich fest.

### 3.6 Öffentliche Stellplätze



**Abbildung 17: Regelstraßenquerschnitt der Planstraßen im B-Plangebiet mit ruhendem Fahrzeug**

(Quelle: eigene Darstellung durch IPO)



**Abbildung 18: Draufsicht – öffentliche Verkehrsfläche mit Stellplatzanlage und Müllfahrzeug** (Quelle: eigene Darstellung, IPO)

In der öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sind öffentliche Stellplatzflächen geplant. Die Stellplatzflächen sollen auf der Fahrbahn gekennzeichnet und mit einer Länge von 5,00 m und einer Breite von 2,00 m am Fahrbahnrand umgesetzt werden (siehe Abbildung 17 und 18). Vor jedem Stellplatz soll eine 4 m<sup>2</sup> große Grünfläche (2 m x 2 m) untergebracht werden (siehe Abbildung 15). Da auf Grund geplanter unterirdischer Leitungen unterhalb der Fahrbahn eine Baumanpflanzung in der Grünfläche schwer umzusetzen ist, wird empfohlen die Fläche mit einem Rasen zu begrünen. Bei einer Fahrbahnbreite von 5,50 m darf die Stellplatzflächenbreite 2,00 m nicht überschreiten, um 3,50 m Breite für ein gefahrloses passieren eines dreiaxsignen Müllfahrzeugs 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 dreiaxsignen Müllfahrzeugs zu berücksichtigen und die Abstände zwischen den einzelnen Stellplatzanlagen so zu wählen, dass eine gute und sichere Befahrbarkeit mit einem Müllfahrzeug ermöglicht wird.

Die Anzahl der herzustellenen Stellplatzanlagen sowie deren genaue Standorte im Plangebiet werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, um durch die zu schaffenden öffentlichen Stellplätze möglichst wenige Einschränkungen bei der Planung und Gestaltung der Grundstückszufahrten zu schaffen. Im Rahmen der Konzeptplanung wurde die Integration der Stellplatzanlagen geprüft. Die Prüfung hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung der Befahrbarkeit mit einem dreiaxsignen Müllfahrzeug in den Planstraßen des Plangebietes insgesamt ca. acht öffentliche Stellplätze mit einer davor befindlichen 4m<sup>2</sup>-großen Grünfläche entstehen können, ohne schwerwiegende Beeinträchtigungen zu schaffen.

Die Schaffung 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 niedrig zu halten. 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 kann Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Die Verkehrsfläche soll 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.

### **3.7 Private 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. Gemäß der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GarVO M-V) muss zwischen einer Garage und dem öffentlichen Straßenraum eine Zufahrtslänge von mindestens 3,00 m eingehalten werden.

Aus städtebaulich gestalterischen Gründen sollen andere Formen von Stellplätzen 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 herausfahren des Fahrzeug früher wahrgenommen werden kann und so mehr Reaktionszeit besteht, um der Gefahr auszuweichen.

## **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 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)**

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 werden im Sinne der Planungsziele zwei allgemeine Wohngebiete festgesetzt (WA 1 und WA 2), um an die östlich und westlich angrenzende Wohnbebauung anzuknüpfen und die Entwicklung von Wohnbauflächen zu stärken.

Beide allgemeine Wohngebiete erhalten den gleichen Festsetzungsrahmen und könnten als ein zusammenhängendes allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Da die in der Planzeichnung in Rot mittel dargestellten Bereiche von der festgesetzten Planstraße B deutlich voneinander getrennt werden, wurden zu Gunsten der besseren Verständlichkeit sowie um die Beschreibungen und Verweise zu den Bereichen im Begründungstext, Umweltbericht und den dazugehörigen Fachgutachten zu vereinfachen zwei allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) festgesetzt. Auf Grund des o. g. gleichen Festsetzungsrahmens sowie der Trennung durch die Planstraße B wurde von der Darstellung des Planzeichens Nr. 15.14 aus der Planzeichenverordnung (PlanZV) abgesehen. Darüber hinaus würde das Planzeichen Nr. 15.14 die Lesbarkeit der Planzeichnung verschlechtern, da so andere wichtige Festsetzungen überdeckt werden würden.

In den Allgemeinen Wohngebieten 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
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

Ausnahmsweise zulässig ist gemäß § 4 Absatz (3) BauNVO i. V. m. § 1 Absatz 6 BauNVO folgende Nutzung:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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 1 und WA 2 zum Ziel, die städtebauliche und die Wohnumfeld-Qualität in diesem Bereich sicherzustellen und weiteren Zielverkehr in das Plangebiet zu vermeiden.

Zulässig gemäß § 13 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO ist folgende Nutzung:

- Räume für freie Berufe

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

- Ferienwohnungen werden im Sinne der Verkehrsberuhigung ausgeschlossen, da diese Nutzung ähnlich wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes stark verkehrsanziehend wirkt und somit den ruhigen Wohncharakter stören würde.

#### **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. 24 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.

#### **WA 1**

Das WA 1 erstreckt sich über den westlichen, südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes. Hier sind insgesamt drei Baufelder und 14 Wohngrundstücke vorgesehen.

Das Baufeld im westlichen Bereich mit den Abmessungen von ca. 14,5 m x 80,0 m erstreckt sich von Norden nach Süden, parallel zur Planstraße B und umfasst vier Wohngrundstücke.

Das südliche Baufeld mit den Abmessungen von ca. 25 m x 105 m bietet die Möglichkeit die südlichste Häuserreihe des Ortes mit Blick nach Süden auf die großen landwirtschaftlichen Flächen fortzusetzen und somit attraktive Wohngrundstücke mit Südausblick zu schaffen. In diesem Baufeld sind 5 Wohngrundstücke vorgesehen. Das östliche Baufeld umfasst 5 Wohngrundstücke für die geplanten Einfamilienhäuser.

## **WA 2**

Das WA 2 befindet sich zentral im geplanten Wohnquartier und beinhaltet drei Baufelder für jeweils drei Wohngrundstücke. Während die drei östlichen sowie westlichen Wohngrundstücke über die Planstraße B erschlossen werden, soll die Erschließung der drei nördlichen Grundstücke über die Planstraße A erfolgen.

Auf Grund des Wunsches der Gemeinde im geplanten Quartier nur Einfamilienhäuser zu errichten sowie damit sich das geplante Wohnquartier optimal in die umliegende Stadtstruktur einfügt, sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur Einzelhäuser mit maximal einer Wohnung je Gebäude zulässig.

### **4.4 Grundflächen/Grundflächenzahl**

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 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.

### **4.5 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 WA 1 und WA 2 wird ein Vollgeschoss und eine Frishöhe von 8,00 m festgesetzt.

## **5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

### **5.1 Außenwände**

Zur Erhaltung des Ortsbildes im Ortsteil 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, setzt der B-Plan fest, dass anteilig maximal nur bis zu 35 % Glasflächen je Wohngebäude oder Nebengebäude verwendet werden dürfen. 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, setzt der B-Plan Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 – 45 Grad als gestalterische Maßnahme für die Dachgestaltung fest. Mehrgiebelhäuser und Zwerchgiebel werden zugelassen um städtebauliche und architektonische Abwechslung im Quartier zu ermöglichen.

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 7016	RAL 7043	RAL 8014	RAL 8022	RAL 8028
RAL 7006	RAL 7021	RAL 8004	RAL 8015	RAL 8023	RAL 8029
RAL 7011	RAL 7024	RAL 8007	RAL 8017	RAL 8024	
RAL 7012	RAL 7037	RAL 8012	RAL 8019	RAL 8025	

Da Dachziegel und Dachsteine die beliebtesten Materialien für Dacheindeckungen in Deutschland sind und sich auch im Ortsteil Steinhagen 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 SchlepPGAuben, 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 überbauten Grundstücksflächen begrünt und Steingärten mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag auf maximal 5 % 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 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 (RASt) 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.

### **6. Ver- und Entsorgung**

#### **6.1 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. Abwasser und Regenwasser sollen im Trennsystem abgeführt werden.

#### **6.2 Regenentwässerung**

Die bestehende Regenwasserleitung der REWA GmbH Stralsund für die Entwässerung verläuft von Ost nach West, von der Straße der Jugend zur Straße „Am Schusterteich“ und somit durch den nördlichen Randbereich des Plangebietes.

Um die Regenentwässerung des Quartiers zu klären wurde eine hydrodynamische Untersuchung des bestehenden Leitungsnetzes der REWA GmbH durchgeführt. Die Untersuchung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet in das Bestandsnetz eingeleitet werden kann, dafür aber die Installation von Staukanälen mit einem Durchmesser von 90 cm und einem Stauvolumen von 180 m<sup>3</sup> unterhalb der Fahrbahnoberfläche der

Planstraßen erforderlich ist, damit sich das anfallende Regenwasser aus dem B-Plangebiet und dem Bestandssystem in den Staukanälen vorübergehend stauen kann.

Weiter wird das Niederschlagswasser über den Einleitepunkt „2-Stein“ in den Schusterteich eingeleitet. Ein hydraulischer Nachweis über die Aufnahmefähigkeit des Gewässers wird erarbeitet.

### **6.3 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 ausgeschlossen.

Die Bereitstellung von Löschwasser wird über einen Löschwasserteich erfolgen. Als Löschwasserteich für das geplante Quartier soll der ca. 100 m nordwestlich des Plangebietes gelegene Schusterteich dienen.

### **6.4 Stromversorgung**

In der südwestlichen Ecke der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße B) setzt der B-Plan einen Standort für einen Stromkasten fest. Die Lage des Standortes in der Ecke der Verkehrsfläche ist so gewählt, dass trotz Integration eines Stromkastens eine gute Befahrbarkeit der Fahrbahn durch ein dreiaxsiges Müllfahrzeug gewährleistet wird. Auf Grund der geringen Abmessungen eines Stromkastens wird die Zufahrt zum südwestlichen Wohngrundstück im WA 1 nicht beeinträchtigt.

### **6.5 Abfallentsorgung**

Die Beseitigung des anfallenden Hausmülls erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Die geplanten Erschließungsstraßen sind für dreiaxsiges Müllfahrzeuge befahrbar zu gestalten.

In der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2020 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

Alle Abfallbehälter/ -säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der nächsten mit Müllfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Straße so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

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.

### **6.6 Soziale Infrastruktur**

Etwa 200 m westlich des geplanten Wohngebietes befindet sich die Grundschule „Karl-Krull“ mit einem westlich anschließenden Sportplatz. Nördlich des Sportplatzes liegt der Standort der Kita / des Hortes „Abenteuerland“.

## **7. 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 zu 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.

### **7.1 Schutzmaßnahme**

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

#### **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. Der Schutz umfasst neben dem Stammschutz insbesondere den Wurzelbereich. Es sind Schutzzäune vorzusehen, welche nach Beendigung der Bauarbeiten wieder zu entfernen sind.

Im Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen erfolgen. Unvermeidbare Bodenbearbeitungen im Wurzel- bzw. Kronentraufbereich sind in wurzelschonender Arbeitsweise (Handarbeit) durchzuführen. Der Wurzelbereich ist bei Abgrabungen feucht zu halten und abzudecken.

Soweit Lichtraumprofil für die Baudurchführung hergestellt werden muss, sind die Schnitтарbeiten vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen um Risschäden zu vermeiden.

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

## **7.2 Ersatzmaßnahme**

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 von den insgesamt berechneten 2.910.675 Kompensationsflächenäquivalenten **8.080 KFÄ** in Anspruch genommen.

## **7.3 Vermeidungsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan setzt folgende Vermeidungsmaßnahmen fest:

**V 1:** Das Brombeergebüsch ist im Winterhalbjahr, innerhalb der Bauzeit für die Baufeldfreimachung (01.10.-31.01.) abzumähen. Im Sommer, wenn sich die Amphibien in ihren Sommerquartieren befinden, kann nach Freigabe der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) der Oberboden entfernt werden. Im Herbst ist durch die ÖBB eine Kontrolle des Bereiches auf Anzeichen für Wanderaktivitäten von Amphibien durchzuführen. Sollten sich Hinweise auf Amphibienwanderungen durch das Plangebiet ergeben, ist von der ÖBB die Aufstellung eines Amphibienschutzzauns zu veranlassen.

**V 2:** Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen darf die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen, Abschieben des Oberbodens) im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 24 nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. zwischen dem 01. Oktober und 31. Januar erfolgen.

**V 3:** Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 24 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 z.B. 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 ist zu verzichten. Auf nächtlichem Baubetrieb mit Beleuchtung ist im Zeitraum zwischen 01. April und 31. September möglichst zu verzichten.

#### **7.4 Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der Ökologischen Funktion**

**CEF 1:** Als Ausgleich für den Entfall von Brutplätzen des Feldsperlings sind vor der Baufeldfreimachung im Umfeld des Plangebietes drei Nistkästen aufzuhängen. Die genauen Standorte legt die ökologische Baubegleitung fest.

#### **7.5 Minderungsmaßnahmen**

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

- M 1.** Baustelleneinrichtungsflächen sind auf das nötigste Minimum zu beschränken.
- M 2.** Biologisch abbaubare Schmierstoffe sind zu verwenden.
- M 3.** Zur Unfallverhütung sind Sicherungsmaßnahmen umzusetzen.

#### **7.5 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>Spiraea spec.</i>	- Spierstrauch

## 8. Immissionsschutz

Ca. 500 m östlich des Plangebietes, nördlich an der Krummenhagener Straße befindet sich der Milchviehbetrieb Mulder. Der Betrieb der Rinderanlage kann dazu führen, dass Gerüche im Bereich des B-Plangebietes in Höhe von 5 – 6 % Geruchsstundenhäufigkeit des Jahres wahrnehmbar sein können. Mit diesem Wert werden die gültigen Immissionsgrenzwerte für Geruch gemäß der Geruchsimmisionsrichtlinie M-V (GIRL M-V) eingehalten. Schallimmissionen werden auf Grund der großen Entfernung der Milchviehanlage zum Plangebiet nicht zu befürchten sein.

Auf dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 382, Flur 2 der Gemarkung Steinhagen befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Um zu klären ob Immissionen vorhanden sind, die die geplanten Wohngrundstücke nachteilig beeinträchtigen könnten, wurde ein Gespräch mit dem Nutzer des Grundstücks geführt. Der Nutzer teilte mit, dass hier keine Tiere gehalten werden und es sich um eine kleine dörfliche Landwirtschaft im Nebenerwerb handelt. Somit werden aus Sicht des Immissionsschutzes keine nachteiligen Beeinträchtigungen der geplanten Wohngrundstücke zu erwarten sein.

## **9. Grenznaher Raum**

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Das Hauptzollamt Stralsund weist rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. 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 (Sätze 2 und 3 ebendort). Ein entsprechender Hinweis ist im Text (Teil B) enthalten.

## **10. Baugrund**

Ein Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen wurde durch Dipl.-Ingenieur Hartmut Köhler – Ingenieur für Baugrund erarbeitet. Folgende Aussagen wurden zum Baugrund getroffen:

### **10.1 Gelände**

Das Gelände gehört geogenetisch ebenen, jüngeren Grundmoräne der Weichsel-Kaltzeit. Die Berücksichtigung des Baugeländes ließ im Zusammenhang mit der geologischen Recherche holozäne Bildungen über bindigen mineralischen Lockergesteinen in Form von eiszeitlichem Geschiebemergel erhoffen. Das Relief des Baustandortes ist annähernd eben, ist im Westteil und Osten geringfügig zum „Schusterteich“ geneigt. Höhengoten sind nicht angegeben. Anthropogene Einflüsse auf die Bodenverhältnisse liegen durch die umgebenden Bebauungen, Aufschüttungen, landwirtschaftliche Nutzungen, Bäume und die Anlage von Verkehrswegen sowie den Bau von unterirdischen Leitungen vor. Zum Zeitpunkt der Begehungen zeigte sich die Oberfläche feucht bis nass bzw. trocken. Pfützen und Spurrinnen weisen auf behinderte Entwässerung hin.

### **10.2 Baugrundverhältnisse**

Die Tragfähigkeit (Verformbarkeit) des vorhandenen Untergrundes annähernd im künftigen Planum ist beispielhaft anhand zweier durchgeführten Dynamischen Plattendruckversuchen genauer zu beurteilen. Der recht homogene Mutterboden und die Auffüllungen besteht -wie durch seine Genese angelegt- aus jeweils mehr oder weniger humosen und sandigen sowie (sehr) schwach kiesigen Schluffen. Laut DIN 18 196 sind sie in die Bodengruppe OU (organisch durchsetzte Schluffe) einzustufen. Sie lagern i. d. R. (sehr) locker, lokal (Weg) aber auch durch Belastungen des Verkehrs verdichtet. Eingeschoben sind bis zu den Endteufen (sehr) schwach kiesige, stark schluffige Sande und (sehr) stark und mäßig sandige, örtlich schwach tonige Schluffe, lokal mit Schluff- oder Sandbädern durchzogen. Lithogenetisch handelt es sich um eiszeitlichen Geschiebemergel, der oberflächennah teils tiefgründig zu Geschiebelehm verwittert ist. Er wurde im Feld gemäß DIN 18 196 als Sand-Schluff-Gemisch bzw. leichtplastischer Schluff und Ton angesprochen. Es ist derzeit von halbfester, z. T. weich- bis / bzw. steifplastischer Konsistenz auszugehen. Der feinkörnige, lehmige Boden wirkt stauend.

### **10.3 Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlungen**

Der Standort ist aus geotechnischer Sicht für das o. g. Bauvorhaben prinzipiell geeignet. Es wird in die Geotechnische Kategorie 2 gemäß DIN 4020 eingeordnet. Für Einbau und Gründung sind weitgehend normale Aufwendungen zu kalkulieren. Bei tieferen Rohrleitungen wäre ggf. eine Wasserhaltung nötig. Es wird empfohlen, die Straßen so weit wie möglich aus dem Gelände heraus zu „heben“. Der ungestört anstehende, mineralische Boden weist eine relativ 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 1,5 ha.

Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

<b>Flächenart</b>	<b>Flächengröße (in ca. m<sup>2</sup>)</b>	<b>Flächengröße (in ca. %)</b>
Allgemeine Wohngebiete	12.914	84,7
Verkehrsfläche	2.328	15,3
Gesamt	15.242	100