

Bebauungsplan Nr. 23
– Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze –
der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern)

– Begründung zum Entwurf –
gemäß § 2a BauGB

Amt Niepars
Bauamt
Bau- und Planungsrecht
Ansprechpartner: Frau K. Schäfer
Tel.: 038321 661841

begleitet durch: IPO GmbH

Stand: September 2026

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	II
Begründungstext	III
 I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	 5
1. Anlass und Ziel der Planung	5
2. Gesetzliche Grundlagen.....	5
3. Räumlicher Geltungsbereich	6
4. Stadträumliche und städtebauliche Einordnung	7
5. Flächennutzungsplanung	8
6. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation	11
II. Erläuterung des Bebauungsplanes.....	22
1. Bemerkung zum Verfahren	22
2. Städtebauliche Konzeption	24
3. Verkehrliche Erschließung / Festsetzungen zu Verkehrsflächen.....	25
4. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	31
5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 LBauO.....	37
6. Ver- und Entsorgung	40
7. Natur- und Artenschutzrechtliche Belange.....	44
8. Baugrund.....	50
9. Nachrichtliche Übernahme	52
10. Hinweise für die weitere Planung.....	52
11. Flächenbilanz	56
 Anlagen	 IV
• Anlage I: Umweltbericht	
• Anlage II: Bestands- und Konfliktplan	
• Anlage III: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	
• Anlage IV: Kartierbericht Brutvogelkartierung	
• Anlage V: Maßnahmenplan	
• Anlage VI: Karte der Brutvogelreviere	
• Anlage VII: Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung EU-Vogelschutzgebiet DE 1743-401 „Nordvorpommersche Waldlandschaft“	
• Anlage VIII: Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1744-301 „Krummenhagener, See, Borgwallsee und Pütter See“	
• Anlage IX: Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen	
• Anlage X: Berechnung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ge- mäß DWA-A 138-1).	

Abbildungsverzeichnis

Nr.	Titel	Seite
Abb. 1	Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23.....	7
Abb. 2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze“ mit Luftbildhintergrund.....	8
Abb. 3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) vom 13.08.1997 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze“.....	9
Abb. 4	Teilgeltungsbereich III der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 13.04.2005 mit B-Plan-Gebiet (rot umrandet).....	10
Abb. 5	Planzeichnung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	11
Abb. 6	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) im Zeitraum zwischen 1990 und 2023.....	12
Abb. 7	Verortung der Planungsalternative im Flächennutzungsplan der Gemeinde.....	18
Abb. 8	Nicht genutzte Mischbaufläche im Ortsteil Steinhagen als potentielle Planungsalternative.....	19
Abb. 9	Innenentwicklungspotential, B-Plan Nr. 19 „Haselbogen“ sowie umgesetzte Wohnbauvorhaben aus Tabelle 1.....	20
Abb. 10	Vorgesehene Flächenentwicklung zur Arrondierung der Ortslage.....	24
Abb. 11	Aufbau der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Planstraße A).....	27
Abb. 12	Straßenquerschnitt der Planstraße A mit Versickerungsmulde.....	28
Abb. 13	Geplante Wendeanlage als Wendekreis.....	30
Abb. 14	Rasterelemente / Wabenstrukturen zur Stabilisierung der Dachbegrünung auf Schrägdächern.....	38
Abb. 15	Vorbegrünter Gründachziegel (oben), Montage der Gründachziegel (unten links) und mit Grün-dachziegel begrüntes Schrägdach.....	39

Tabellenverzeichnis

Nr.	Titel	Seite
Tab. 1	Umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen.....	13-14
Tab. 2	Nicht umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen.....	14
Tab. 3	Flächenarten und -größen des B-Plan-Gebietes Nr. 23 „Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze.....	56

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze“ der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) ist die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerschließung eines Wohngebietes und zur Errichtung von Wohnhäusern. Zur Erreichung der Zielstellungen der gemeindlichen Flächennutzungsplanung soll mit der Schaffung von neuem Wohnraum im B-Plan-Gebiet eine positive Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde ermöglicht und gefördert werden. Mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung soll die eigene Versorgung auf dem Gemeindegebiet gestärkt und gesichert werden.

Beabsichtigt ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

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

Folgende wesentliche Planungsziele bilden das Grundgerüst des Bebauungsplanes:

- Schaffung eines durchgrüntes Wohngebietes
- Schaffung von Bauplätzen für ca. 27 Wohneinheiten
- Sicherstellung der Erschließung des Wohngebietes
- Sicherstellung einer nachfrageorientierten Wohnsiedlungsentwicklung durch Ermöglichung flexibler Bauformen und Bereitstellung unterschiedlicher Grundstücksgrößen und gleichzeitiger Einbindung des Baugebietes in die vorhandene Siedlungsstruktur durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung in Anlehnung an den Bestand in der Umgebung
- Ermöglichung und Förderung einer positiven Bevölkerungsentwicklung
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Erarbeitung eines Umweltberichts, eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, Durchführung zweier Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfungen sowie Nachweis der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und Festsetzungen zur Grünordnung

2. Gesetzliche Grundlagen

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).
- **BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023).

- **LBauO M-V:** Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Nr. 19 vom 30.10.2015, S. 344), berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V Nr. 2 vom 29.01.2016, S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).
- **KV M-V:** Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V, S. 130, 136).
- **PlanZV:** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- **BImSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274; BGBl. I Nr. 4 vom 02.02.2021 S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I Nr. 38 vom 25.10.2022 S. 1792).
- **ROG:** Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- **BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- **NatSchAG M-V:** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V Nr. 4 vom 26.02.2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V, S. 546).

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern), am östlichen Rand der Ortslage Negast und nördlich am Wendorfer Weg.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2,2 Hektar. Im Plangebiet liegt folgendes Grundstück: Flurstück 55/1 der Flur 1, Gemarkung Negast (siehe Abbildung 1).

Der Geltungsbereich wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und im Osten durch eine Waldfläche sowie die nordseitige Bebauung des Wendorfer Weges begrenzt. Der Wendorfer Weg begrenzt das Plangebiet im Süden. Westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie vorhandene Wohnbebauung.

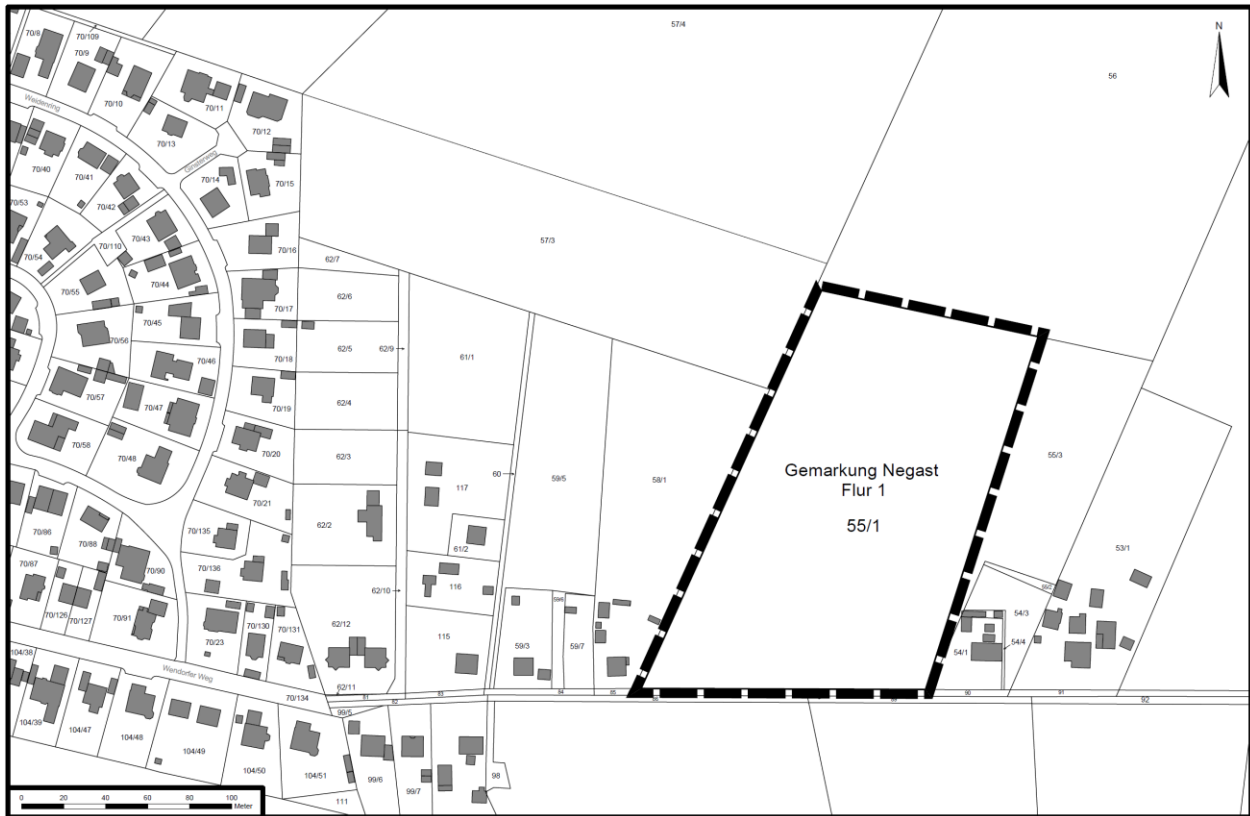


Abbildung 1: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23 (Quelle: IPO basierend auf ALKIS-Datensatz, Stand: Mai 2025 sowie Geoportal M-V 2024)

Als Plangrundlage für die Planzeichnung des Bebauungsplanes diente ein ALKIS-Datensatz mit Stand vom Mai 2025 sowie das Geoportal M-V 2024. Der Lagebezug und die Projektion lauten ETRS89 UTM 33. Das Höhenbezugssystem ist DHHN 2016 (NHN).

4. Stadträumliche und städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebietes der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) und grenzt östlich teilweise an den südöstlichen Bereich des Ortsteils Negast an. Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im südwestlichen Bereich befindet sich eine Transformatoren-Station für Gas. Östlich des Trafos und nördlich am Wendorfer Weg befindet sich ein Wertstoff-Container-Stellplatz, der zu Gunsten der geplanten Wohngrundstücke auf die Südseite des Wendorfer Weges verlagert werden soll.

In der Umgebung befindet sich westlich des Plangebietes eine Einfamilienhaussiedlung, die der Wohnnutzung dient (siehe Abbildung 2). Vereinzelt lassen sich auch Doppelhäuser vorfinden. Die Wohnbebauung der Siedlung erstreckt sich von der Hauptstraße, welche den innerörtlichen Abschnitt der Bundesstraße B 194 darstellt, entlang des Birkenwegs und des Weidenrings bis zum Wendorfer Weg sowie entlang des Wendorfer Wegs bis zum Plangebiet. Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Östlich vom Geltungsbereich befindet sich eine Waldfläche sowie die bestehende Wohnbebauung nördlich am Wendorfer Weg. Etwa 200 Meter

weiter östlich liegt die Lüdershagen Kolonie, bestehend aus einigen Wohnhäusern als südseitige Bebauung am Wendorfer Weg. In unmittelbarer Nähe südlich des Geltungsbereiches befindet sich das Natura2000- und Naturschutzgebiet „Krummenhagener See“.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze“ mit Luftbildhintergrund (Quelle: IPO, Hintergrund: GeoBasis-DE/M-V 2024)

5. Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) verfügt seit dem 13.08.1997 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der Flächennutzungsplan hat seit seiner Ertaufstellung drei festgestellte Änderungen erfahren (1., 3. und 4. Änderung). In Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze“ erfolgt die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren, so dass der B-Plan Nr. 23 aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt wird. Die Flächen des B-Plan-Gebietes werden mit der 5. Änderung des FNP als Wohnbauflächen ausgewiesen.

5.1. Ertaufstellung des Flächennutzungsplanes vom 13.08.1997

Rund die Hälfte der Flächen des FNP sind als Waldfläche dargestellt (siehe Abbildung 3). Die große zusammenhängende Waldfläche umfasst den gesamten nördlichen und nordöstlichen Teil des Gemeindegebietes. Im FNP ist gut zu erkennen, dass es auf dem Gemeindegebiet zwei bebaute Ortsteile gibt. Diese sind der Ortsteil Negast im nordöstlichen Bereich der Gemeinde sowie der Ortsteil Steinhagen im südwestlichen Bereich des Gemeindegebietes. Ca. 1 km östlich des Ortsteils Steinhagen befindet sich der Ortsteil Krummenhagen. Der Ortsteil Krummenhagen besteht aus elf Wohngebäuden und drei gewerblich genutzten Gebäuden. Jedoch stellt der Flächennutzungsplan für diesen Ortsteil keine Baufläche dar, so dass sich die Siedlung auf im FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft befindet. In dem Ortsteil gilt die Außenbereichssatzung

„Krummenhagen“. Da sich Krummenhagen vollständig auf im FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft befindet, ist die Siedlung im rechtswirksamen FNP nicht zu erkennen.

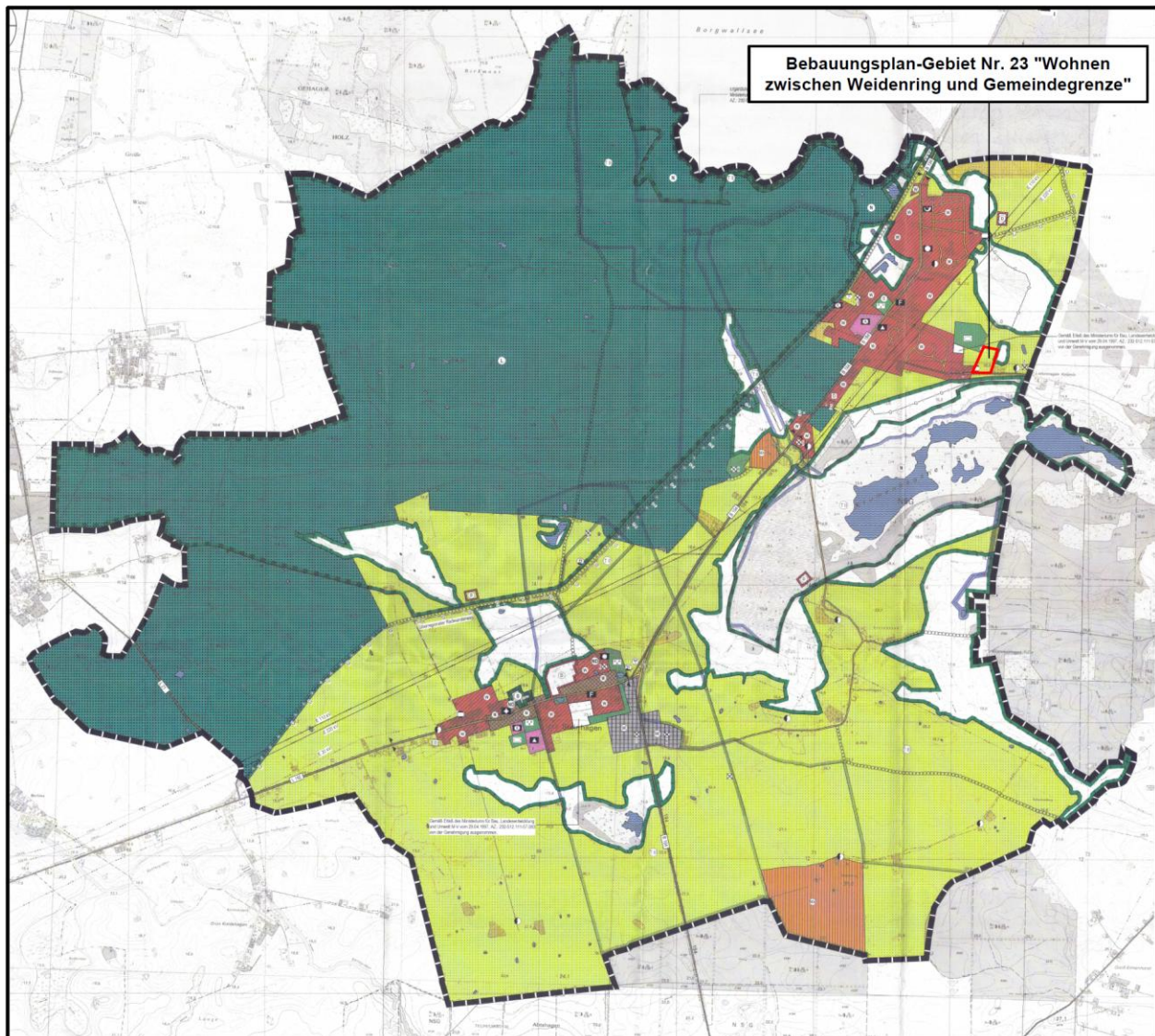


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) vom 13.08.1997 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze“ (Quelle: IPO, Hintergrund: Planzeichnung des Flächennutzungsplanes (<https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste>))

Im Gemeindegebiet befinden sich viele Flächen, die mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes versehen sind. Bei den Umgrenzten Flächen handelt es sich u. a. um Waldflächen und Schutzgebiete. Die größte umgrenzte Fläche dieser Art befindet sich südlich des B-Plan-Gebietes Nr. 23 und bezieht sich auf das Natura2000- und Naturschutzgebiet „Krummenhagener See“ (siehe Abbildung 3). Andere großflächige Bereiche des Flächennutzungsplanes der Gemeinde sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und werden zum Großteil gemäß den Darstellungen im FNP hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Die größte zusammenhängende Fläche für die Landwirtschaft umfasst den Großteil des südlichen Teils des Gemeindegebietes.

5.2. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 13.04.2005

Der Teilgeltungsbereich III der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen umfasst den Großteil des B-Plan-Gebietes Nr. 23. Obwohl sich die B-Plan-Flächen größtenteils innerhalb des Teilgeltungsbereiches III der 1. Planänderung befinden, betreffen die Flächenänderungen das B-Plan-Gebiet nicht, da diese westlich / nordwestlich des B-Planes erfolgt sind. Das Plangebiet befindet sich auch nach der 1. FNP-Änderung auf im FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft (siehe punktierte Fläche in Abbildung 4). Auf Grund der räumlichen Nähe der Flächenänderungen sowie zur Darstellung der rechtswirksamen den B-Plan umgebenden Flächen wurde die Darstellung in Abbildung 4 angefertigt und das Kapitel zur 1. Änderung des FNP erstellt.

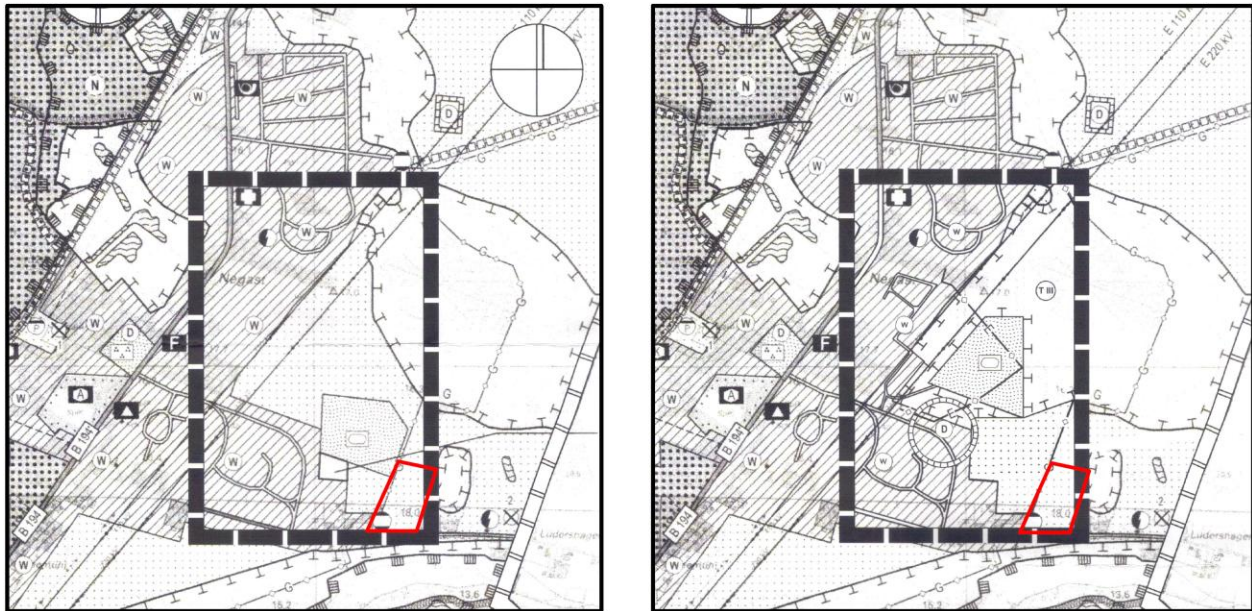


Abbildung 4: Teilgeltungsbereich III der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 13.04.2005 mit B-Plan-Gebiet Nr. 23 (rot umrandet) (Quelle: IPO, Hintergrund: Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen (<https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste>))

5.2. 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) ist die planerische Vorbereitung für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich des B-Plan-Gebietes Nr. 23 zur Schaffung von Wohnraum und damit zur Ermöglichung einer positiven Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde. Mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung soll die eigene Versorgung auf dem Gemeindegebiet gestärkt und gesichert werden.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze“. Wie unter „5. Flächennutzungsplanung“ bereits genannt, erfolgt die 5. F-Plan-Änderung in Verbindung mit dem B-Plan Nr. 23 gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren. Im Rahmen der 5. FNP-Änderung wird eine landwirtschaftliche Fläche (siehe punktierte Fläche in Abbildung 5 links) zu Gunsten einer Wohnbauentwicklung zu einer Wohnbaufläche geändert (siehe rote Fläche in Abbildung 5 rechts).

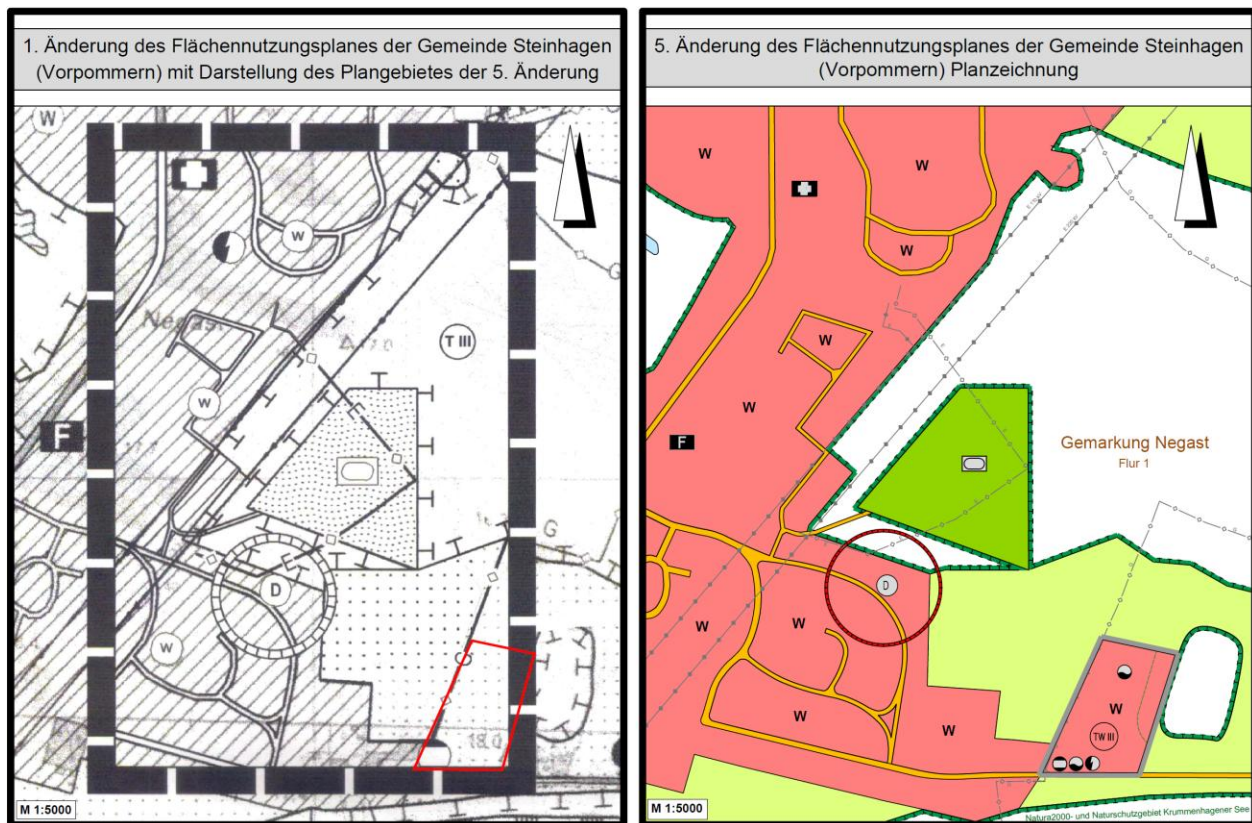


Abbildung 5: Planzeichnung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Quelle: IPO, basierend auf ALKIS-Datensatz vom Mai 2025 sowie der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 13.04.2005)

6. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

6.1. Allgemein

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

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

6.2. Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Auf Grund der günstigen Lage im südlichen Stadt-Umland-Raum (SUR) der Hansestadt Stralsund sowie durch eine vorausblickende und überlegte Flächenplanung erfuhr die Gemeinde Steinhagen seit den 1990er Jahren einen starken Entwicklungsschub. Innerhalb von etwa zehn Jahren hat sich die Einwohnerzahl mehr als verdoppelt. Während die Einwohnerzahl im Jahr 1990 bei

1.236 Einwohnern lag, zählte die Gemeinde im Jahr 2000 bereits 2.853 Einwohner (siehe Abbildung 6). Diese stark progressive Entwicklung machte die Gemeinde Steinhagen zu einer der dynamischsten Gemeinden des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

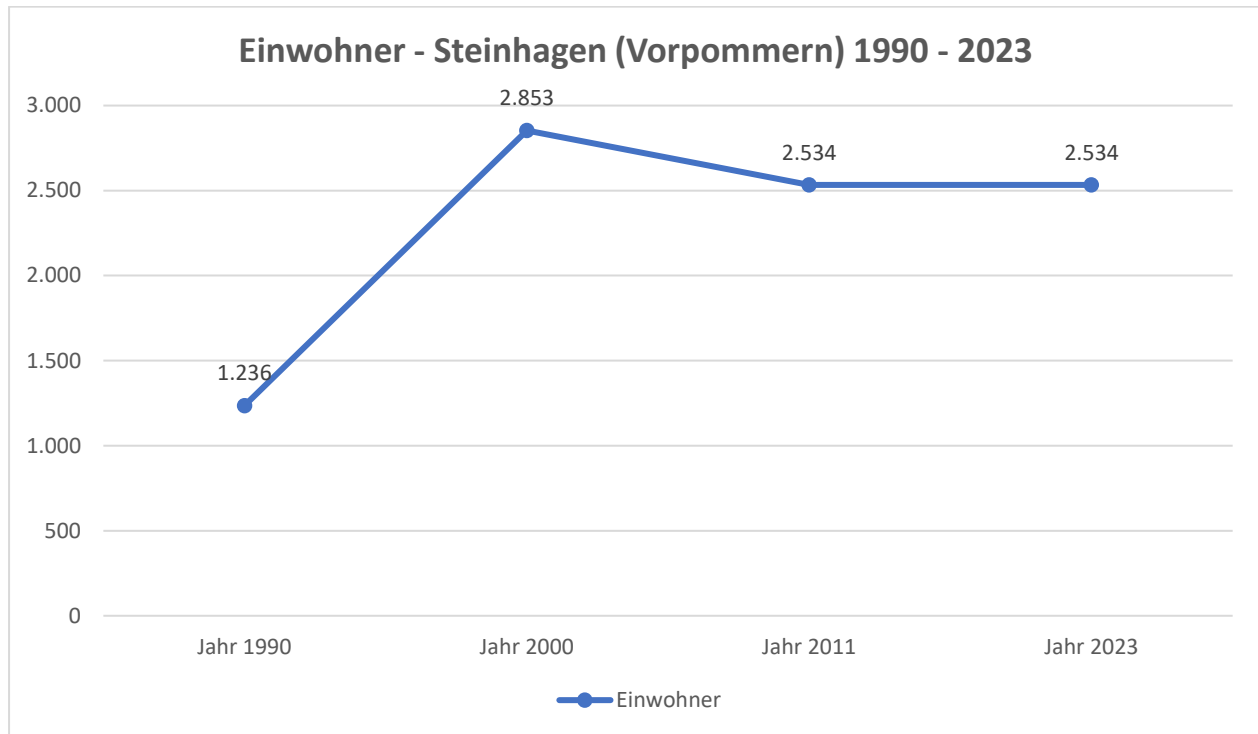


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Steinhagen im Zeitraum zwischen 1990 und 2023
(eigene Darstellung durch IPO; Quelle:
<https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Gesellschaft-&-Staat/Bevoelkerung/Statistische-Berichte>)

Nach dem Einwohnerentwicklungsschub zwischen 1990 und 2000 fand bis 2011 ein Bevölkerungsrückgang von über 300 Einwohnern auf eine Bevölkerungszahl von 2.534 Einwohner statt. Innerhalb des letzten Jahrzehnts (2011 – 2023) stagnierte die Bevölkerungsentwicklung, so dass von 2011 auf 2023 gemäß den nach dem im Jahr 2022 in Deutschland durchgeführten Zensus korrigierten statistischen Bevölkerungszahlen keine Veränderungen gegeben hat.

Mit dem Bebauungsplan Nr.23 beabsichtigt die Gemeinde eine Wohnbauflächenentwicklung umzusetzen, um die Schaffung von neuem Wohnraum zu ermöglichen. Damit soll Zuzug ermöglicht, gefördert und Abwanderung verhindert werden, mit dem Ziel der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung im letzten Jahrzehnt entgegenzuwirken und erneut eine positive Einwohnerentwicklung zu erreichen.

6.3. Bisherige Wohnbauentwicklung

Für die Betrachtung der bisherigen Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Steinhagen wurden alle eingereichten Bauanträge auf Schaffung von Wohnraum / Errichtung von Wohnhäusern im Zeitraum zwischen 2012 und 2024 herangezogen und ausgewertet. Es wurde geprüft ob die Bauvorhaben umgesetzt worden sind und die zwei nachfolgenden Tabellen angefertigt.

Umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen auf Grundlage eingereicherter Bauanträge im Zeitraum von 2012 – 2024 und von Luftbildern mit Stand vom Mai 2024						
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
50	Negast	1	72/46	Einfamilienhaus	1 WE	2022
51	Negast	1	63/92	Einfamilienhaus	1 WE	2021
52	Negast	1	63/93	Einfamilienhaus	1 WE	2021
53	Negast	1	63/94	Doppelhaus	2 WE	2021
					Gesamt: 76 WE	

Tabelle 1: Umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen

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

Nicht umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen						
auf Grundlage eingereicherter Bauanträge im Zeitraum von 2012 – 2024 und von Luftbildern mit Stand vom Mai 2024						
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	Seemühl	1	163/9	Einfamilienhaus	1 WE	2017
4	Negast	1	44/92	Mehrfamilienhaus	4 WE	2021
5	Negast	1	44/92	Zweifamilienhaus	2 WE	2021
6	Steinhagen	1	80/13	Einfamilienhaus	1 WE	2021
7	Steinhagen	1	80/13	Einfamilienhaus	1 WE	2023
8	Negast	1	74/1	Zwei Doppelhäuser	4 WE	2023
9	Negast	1	104/76	Einfamilienhaus	1 WE	2023
10	Negast	1	44/118	Einfamilienhaus	1 WE	2023
11	Negast	1	22/81	Einfamilienhaus + Doppelhaus	3 WE	2024
					Gesamt: 20 WE	

Tabelle 2: Nicht umgesetzte Wohnbauvorhaben in der Gemeinde Steinhagen

(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 auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser gebaut. Während sich die Anzahl der Wohnbauanträge auf 53 beläuft, wurden auf Grund vereinzelt vorkommender Doppel- und Mehrfamilienhäuser im Zeitraum zwischen 2012 und 2024 insgesamt 76 Wohneinheiten realisiert. Somit haben die 76 realisierten Wohneinheiten in dem genannten Zeitraum zur Schaffung von neuem Wohnraum beigetragen.

Die Tabelle 2 umfasst die eingereichten Bauanträge auf Schaffung von Wohnraum / Errichtung von Wohnhäusern, deren Bauvorhaben noch nicht umgesetzt worden sind. Dabei handelt es sich um 11 Bauanträge und insgesamt 20 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.

In den Tabellen 1 und 2 sind in Summe 96 umgesetzte / nicht umgesetzte Wohneinheiten für den Zeitraum zwischen 2012 und 2024 dargestellt. Trotz einer in ungefähr dem gleichen Zeitraum unveränderten Bevölkerungszahl in der Gemeinde, zeigte sich dafür eine sehr positive Wohnbauentwicklung, was ein Zeugnis dafür ist, dass in der Bevölkerung der Wille neuen Wohnraum zu schaffen, vorhanden ist.

Der Bedarf nach neuem Wohnraum trotz fehlender Bevölkerungsentwicklung kann beispielweise durch den Rückbau eines älteren Wohnhauses und Errichtung eines Neubaus als Ersatz oder durch die Entstehung kleinerer Haushaltsgrößen begründet werden. Die Anzahl der Haushaltsmitglieder kann sich bspw. reduzieren, indem Kinder mit dem Älterwerden aus den Häusern ihrer Eltern ausziehen. Viele Familien schaffen neuen Wohnraum für Ihre Kinder auf dem Gemeindegebiet, damit die Kinder nicht wegziehen und in der Nähe ihrer Eltern leben bleiben. U. a. der Bau von Wohnhäusern auf dem Gemeindegebiet für die heranwachsende / junge Bevölkerung soll mit B-Planung Nr. 23 ermöglicht werden.

6.4. Umliegende Bebauungspläne / Satzungen

Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles östlich des Wohngebietes „Wendorfer Weg“ in Negast

Südwestlich an das B-Plan-Gebiet angrenzend befindet sich die o. g. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Die Satzung hat Baurecht für die Errichtung von Gebäuden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf den Ergänzungsflächen geschaffen. Auf den aktuellsten Luftbildern aus dem Geoportal M-V ist zu erkennen, dass auf einem der mit dieser Satzung vorgesehenen Baugrundstück (Flurstück 62/2) bereits vom Baurecht Gebrauch gemacht und ein Wohnhaus errichtet wurde. Die zwei anderen Baugrundstücke werden aktuell von den Bewohnern der Häuser im Wendorfer Weg 39 und im Weidenring 25 als Hausgärten genutzt. Zwar ist das Baurecht der Satzung nicht vollständig ausgeschöpft, jedoch kann auf den Grundstücken, wo keine Wohnhäuser entstanden sind, auf Grund der bestehenden Hausgartennutzung in absehbarer Zeit kein neuer Wohnraum geschaffen werden.

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4

Westlich an die o. g. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung anschließend befindet sich die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4. Die Satzung umfasst fast das gesamte Wohngebiet zwischen Weidenring und der Hauptstraße. Bei der Betrachtung der aktuellsten Luftbilder ist festzustellen, dass alle mit der Satzung vorgesehen Wohngrundstücke bereits mit Wohnhäusern bebaut sind, so dass das Baurecht dieser Satzung bereits vollständig ausgeschöpft ist und hier keine neuen Wohnhäuser entstehen können.

Bebauungsplan Nr. 7 „Sportplatz Negast“

Nordwestlich des Plangebietes der 5. F-Plan-Änderung befindet sich der Bebauungsplan Nr. 7 „Sportplatz Negast“. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Sportplatz Negast“ setzt Verkehrsflächen und eine öffentliche Grünfläche fest. Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche werden unter „Art und Maß der baulichen Nutzung“ nur Einrichtungen und Nebenanlagen für sportliche Zwecke zugelassen, so dass hier die Entstehung von Wohnraum baurechtlich ausgeschlossen ist.

Bebauungsplan Nr. 8 „Sportplatz Negast“

Westlich an den B-Plan Nr. 7 anschließend befindet sich der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Negast Mitte“. Festzustellen ist, dass hier das geschaffene Baurecht bereits ausgeschöpft wurde. Alle mit dem Bauleitplan vorgesehenen Wohngrundstücke sind bereits mit Wohnhäusern bebaut. Bei den nicht bebauten Flächen im östlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um Flächen, die mit einer Umgrenzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft versehen sind, so dass auch hier die Entstehung von Wohnraum baurechtlich ausgeschlossen ist.

6.5. Bestehendes Baurecht für Wohnbebauung

Auf dem Gemeindegebiet besteht bereits Baurecht zur Errichtung von schätzungsweise insgesamt sechs Wohneinheiten, dass durch Bebauungspläne geschaffen und von dem noch kein Gebrauch gemacht wurde.

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- und Doppelhäusern zu. Auf Grund der geringen Größe des Geltungsbereiches von lediglich ca. 850 m² und vergleichbar großer Grundstücke in der Nachbarschaft mit nur einem Einzel- oder Doppelhaus lässt darauf schließen, dass hier maximal zwei Wohneinheiten entstehen können. Somit könnten diese **zwei realisierbaren Wohneinheiten** auf dem Flurstück 72/24 zur Schaffung von neuem Wohnraum 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 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 Schaffung von neuem Wohnraum auf dem Gemeindegebiet in den nächsten Jahren beitragen.

6.6. In Aufstellung befindende Bebauungspläne

Aktuell befinden sich zwei Bebauungspläne der Gemeinde Steinhagen in Aufstellung. Dabei handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze“ und den Bebauungsplan Nr. 24 „Wohnen am Schusterteich_2.BA“. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 24 befindet sich im Ortsteil Steinhagen, zwischen der Straße am Schusterteich und der Straße der Jugend und umfasst die Flurstücke 374/63, 374/64 und 386/1 der Flur 2, Gemarkung Steinhagen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 soll Baurecht für Errichtung von ca. 27 Wohneinheiten und mit dem Bebauungsplan Nr. 24 für die Errichtung von ca. 22 Wohneinheiten geschaffen werden. In Summe werden auf den Flächen der sich in Aufstellung befindenden B-Pläne **ca. 49 Wohneinheiten** entstehen können. Es ist davon auszugehen, dass die in Summe geplanten 49 Wohneinheiten schon in den kommenden Jahren zur Schaffung von neuem Wohnraum in der Gemeinde beitragen werden.

6.7. Planungsalternative / Innenentwicklungspotential

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen sind in einigen Bereichen Bauflächen dargestellt, die nicht gemäß der Darstellung des FNP genutzt werden, sich für eine potentielle Wohnbebauung eignen würden und somit potentiell als Planungsalternative oder ergänzende Wohnbaumaßnahmen zur Planung im Plangebiet des B-Planes Nr. 23 betrachtet werden können. In diesem Kapitel wird dargelegt, wieso die alternativen Flächen für eine Bauflächenentwicklung für eine Wohnbebauung nicht genutzt werden können und die Inanspruchnahme der Fläche im B-Plan-Gebiet Nr. 23 notwendig ist.

6.7.1. Planungsalternative

Eine 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 (MI) ausgewiesen (siehe Abbildung 7). Wohngebäude sind gemäß § 6 BauNVO auf Mischbauflächen zulässig.

Aktuell ist nur der westliche Bereich sowie eine kleine Teilfläche am östlichen Rand der Mischbaufläche mit einer sinnvollen Nutzung versehen. Hier befinden sich Wohngebäude sowie Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe. Die Flurstücke 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22 und 23 sowie das Teilflurstück 19 der Flur 2, Gemarkung Steinhagen befinden sich im südlichen und östlichen Teilbereich der Mischbaufläche und liegen zurzeit brach (siehe Abbildung 8). Zum Zeitpunkt der Erstaufstellung des FNP waren die Flurstücke 13, 14, 15, 20, 21 und 22 mit größeren länglichen riegeelförmigen Gebäuden bebaut (ähnliche Gebäudegrößen wie das bestehende Gebäude auf Flurstück 36). Mit der Zeit wurden die Gebäude zurückgebaut. Seit ca. 2016 wird die Fläche nicht genutzt. Die konkrete Nutzung der bereits zurückgebauten Gebäuden ist nicht bekannt.

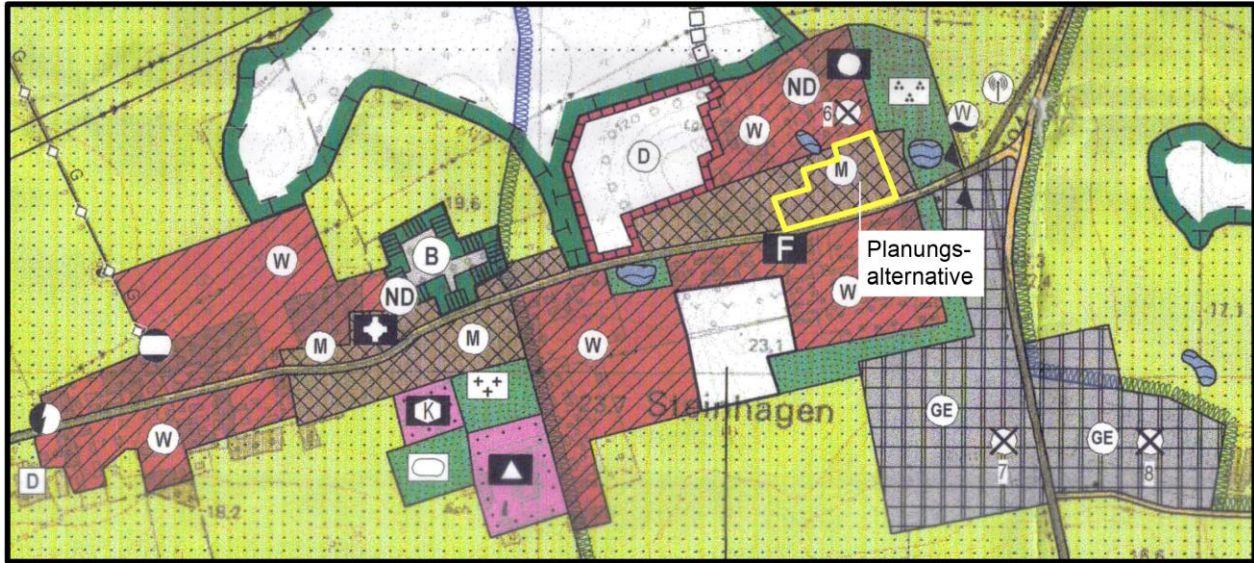


Abbildung 7: Verortung der Planungsalternative im Flächennutzungsplan der Gemeinde (Quelle: Eigene Darstellung durch IPO, Hintergrund: Auszug aus der Erstaufstellung des FNP vom 13.08.1997)

Die Fläche verfügt über das Potential 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 und gemischte Nutzung 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 Fläche eignet sich grundsätzlich gut für eine Bauflächenentwicklung. Die Fläche ist gut geeignet für die Errichtung von Wohnhäusern sowie die Ansiedlung von der Versorgung dienenden Läden, Arztpraxen, einer Pflegeeinrichtung und Ähnlichem.

Auf Grund der günstigen Lage an einer Hauptstraße sowie dem Willen der Gemeinde hier in Zukunft eine Entwicklung voranzutreiben und ein kleines Ortsteilzentrum mit bspw. den o. g. Nutzungen zu schaffen, ist es vorstellbar, dass auf der Mischbaufläche irgendwann die o. g. und oder ähnliche Nutzungen angesiedelt werden und hier ein neues durchmischtes Ortsteilzentrum entstehen wird.

In Anlehnung an die bestehende Nachbarbebauung können hier schätzungsweise 13 Wohneinheiten entstehen. Jedoch auf Grund des Erfordernisses auf einer Mischbaufläche mehrere unterschiedliche Nutzungen unterzubringen sowie dem Willen der Gemeinde hier den Fokus auf alternative Nutzungen zu legen, wird die Schätzung zu der in diesem Bereich möglichen Anzahl an Wohneinheiten pauschal mit ungefähr der Hälfte, also aufgerundet mit **sieben Wohneinheiten** angesetzt.

Jedoch hat die Gemeinde die Pläne für diese Baufläche vorerst zurückgestellt, so dass hier für die nächsten Jahre eine Bauflächenentwicklung nicht in Aussicht gestellt werden kann, weswegen die Fläche zur Schaffung von neuem Wohnraum in den nächsten Jahren nicht genutzt werden kann.



Abbildung 8: Nicht genutzte Mischbaufläche im Ortsteil Steinhagen als mögliche Planungsalternative
(Quelle: Eigene Darstellung durch IPO, Hintergrund: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

6.7.2. Innenentwicklungspotential

Ein Innenentwicklungspotential befindet sich im Ortsteil Negast, im Bereich zwischen dem Haselbogen und der Hauptstraße, östlich des im Punkt 8.5. bereits genannten Bebauungsplanes Nr. 19 „Haselbogen“, auf den Flurstücken 74/7 und 74/8 der Flur 1, Gemarkung Negast (siehe Abbildung 9). Für die o. g. Grundstücke wurden bisher keine Bauanträge eingereicht. Da sich diese im Innenbereich und innerhalb einer im FNP dargestellten Wohnbaufläche befinden, können diese als potentiell Innenentwicklungspotential für eine Wohnbebauung betrachtet werden.

Auf Grund der Lage in einem Wohngebiet, einer gesicherten Erschließung über das Wegeflurstück 74/9 sowie der Empfehlung des Flächennutzungsplanung hier eine Wohnnutzung zu entwickeln, eignet sich die Fläche optimal für eine Wohnbebauung. Die Fläche der Grundstücke umfasst rund 2.500 m². 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 zur Wohnbauflächenentwicklung im B-Plan-Gebiet Nr. 23 zur Schaffung von neuem Wohnraum beitragen könnten.

Gemäß Geoportal M-V hat auf den Grundstücken im Zeitraum zwischen 1953 und 2024 keine bauliche Nutzung stattgefunden. Da hier in den letzten 70 Jahren keine Bebauung errichtet wurde

Obwohl sich die Fläche gut für eine Wohnbebauung anbietet, insbesondere da sich hier Einfamilienhäuser stadtstrukturell gut in die Umgebung einfügen würden, kann die Fläche für die Schaffung von Wohnraum nicht genutzt werden, da diese mit einer sinnvollen Nutzung versehen ist und als Grün- und Erholungsfläche genutzt wird.

6.8. Zusammenfassung

6.9. Wohnungsbauentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund

Mit der Planung im Plangebiet des Bebauungsplanes strebt die Gemeinde eine Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus an.

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

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

Aktuell wird durch das Amt für Planung und Bau der Hansestadt Stralsund ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund erarbeitet. Es findet ein laufender Prozess statt, bei dem Abstimmungen zwischen der Hansestadt Stralsund, den Stadt-Umland-Gemeinden und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung durchgeführt werden.

Die Hansestadt Stralsund befürwortet die Planung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 und wird jeden Bevölkerungszug in die Region begrüßen, da so die Entwicklung der Region gefördert und gestärkt werden kann. Die Hansestadt Stralsund und die Stadt-Umland-Gemeinden bestreben die Region durch diese bauleitplanerische Maßnahme und auch andere entwicklungsfördernde Maßnahmen zu stärken und zu entwickeln, damit die Region wettbewerbsfähig bleiben kann. Darüber hinaus erfüllt die Gemeinde Steinhagen alle erforderlichen Qualitätskriterien, die Grundvoraussetzung für eine Entwicklung über den Eigenbedarf sind. Damit ist die Gemeinde Steinhagen geeignet, sich über den Eigenbedarf hinaus zu entwickeln.

Neben der Wohnbauentwicklung werden auch weitere Vernetzungen berücksichtigt, wie beispielsweise die Verbesserung der öffentlichen Verkehrsverbindungen (ÖPNV).

6.10. Fazit

Von den in den Kapiteln 6.4. – 6.7.2. vorgestellten für eine Wohnbebauung potentiell geeigneten Flächen können nur die Flächen der rechtskräftigen B-Pläne Nr. 19 und 18.1 und des sich in Aufstellung befindenden B-Plan Nr. 24 nach seiner Aufstellung genutzt werden. Andere vorgestellte Flächen im Innenbereich eignen sich zur Erreichung der unter „1. Anlass und Ziel der Planung“ genannten Zielstellung der Gemeinde nicht. Um der Zielstellung der Gemeinde näher zu kommen, ist es erforderlich eine Wohnbauflächenentwicklung im B-Plan-Gebiet Nr. Nr. 23 voranzutreiben und damit neuen Wohnraum zu schaffen.

Die Flächen des B-Plan-Gebietes Nr. 23 eignen sich gut für eine Wohnbauflächenentwicklung, da diese bereits über den Wendorfer Weg erschlossen werden können. Das Grundstück liegt in guter

Erreichbarkeit über den Wendorfer Weg und mit der Lage in ca. 800 Meter Entfernung zur Bundesstraße B 194 und dem zugehörigen Radweg sowie der Bushaltestelle „Negast Seniorenheim“ ist von dem Standort auch die Hansestadt Stralsund sehr schnell erreichbar. Darüber hinaus empfiehlt die Flächennutzungsplanung der Gemeinde an diesem Standort eine Wohnbauflächenentwicklung umzusetzen (siehe 5. Änderung des FNP).

II. Erläuterung des Bebauungsplanes

1. Bemerkung zum Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze“ der Gemeinde Steinhagen wurde durch die Gemeindevertretung am 25.11.2021 gefasst und 13.05.2022 auf der Internetseite des Amtes Niepars ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich wurde der Aufstellungsbeschluss am 27.05.2022 im "Nieparser Amtskurier" bekanntgemacht. Des Weiteren erfolgte die Bekanntmachung durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde vom 30.05.2022 bis zum 21.06.2022. Die Planungsanzeige erfolgte am 05.05.2022.

Bei dem Verfahren handelt es sich um ein zweistufiges Regelverfahren. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in zwei Formen. Die Planung wurde am 17.03.2022 auf der Sitzung der Gemeindevertretung vorgestellt. Zusätzlich wurde die frühzeitige Beteiligung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung sowie einer Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet in der Zeit vom 14.06.2022 bis zum 12.07.2022 durchgeführt. Die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung des Vorentwurfs sind am 03.06.2022 auf der Internetseite des Amtes Niepars und des Bau- und Planungsportals M-V bekanntgemacht worden. Des Weiteren erfolgte die Bekanntmachung durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 06.06.2022 bis zum 21.06.2022. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.06.2022.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung und Veröffentlichung des Entwurfs im Internet vom 18.08.2023 bis zum 19.09.2023 durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 09.08.2023 auf der Internetseite des Amtes Niepars sowie des Bau- und Planungsportals M-V bekanntgemacht. Des Weiteren erfolgte die Bekanntmachung durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 11.08.2023 bis zum 28.08.2023. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Entwurf erfolgte mit Schreiben vom 14.08.2023 und Versendung des Schreibens am 15.08.2023.

Auf Grund eingeschränkter Verfügungsmöglichkeiten über die für die Überplanung vorgesehenen Flächen wurde der Geltungsbereich im Zuge der Planung reduziert. Das Teilflurstück 56 und das heutige Flurstück 57/3 (zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch Teilflurstück 57/2) sind entfallen. Auf Grund der Reduzierung des Geltungsbereiches auf das Flurstück 55/1 und somit einer wesentlichen Änderung in der Planung wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden am Entwurf wiederholt durchgeführt und erfolgte auf der Grundlage des § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie des

§ 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf wurde in dem Zeitraum zwischen dem 01.09.2025 und dem 01.10.2025 durchgeführt mit Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Internetseite des Amtes Niepars und des Bau- und Planungsportals M-V am 15.08.2025 sowie im „Nieparser Amtskurier“ am 29.08.2025. Des Weiteren erfolgte die Bekanntmachung durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 18.08.2025 bis zum 04.09.2025. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 14.08.2025.

Die Bekanntmachung der 1. öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB wurde der allgemeinen Anstoßwirkung nicht gerecht. Der § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB verlangt die Angabe der Arten vorliegender umweltbezogener Informationen. In der Bekanntmachung wurden nicht die Arten der Informationen, sondern die Informationen selbst bekanntgemacht. Die Bekanntmachung der Informationen selbst ist nicht zulässig.

Die Unterlagen zum Bebauungsplan wurden im Amt Niepars öffentlich ausgelegt und im Internet in das Bau- und Planungsportal M-V sowie auf der Internetseite des Amtes Niepars zur Einsicht eingestellt. In der Bekanntmachung wurde nicht angegeben, dass die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes Niepars einsehbar waren.

Die fehlende Anstoßwirkung sowie die fehlende Angabe dazu, dass die Unterlagen während der Beteiligung auch auf der Internetseite des Amtes Niepars einsehbar waren, stellten einen Fehler im Verfahren dar. Dieser Fehler konnte mit der o. g. wiederholten Auslegung / Veröffentlichung und dessen Bekanntmachung aus dem Jahr 2025 geheilt werden.

Da bei der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur Einsicht nicht eingestellt wurden, was einen Verfahrensfehler darstellt, ist die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut wiederholt durchgeführt worden und erfolgte in dem Zeitraum zwischen dem 29.09.2025 und dem 29.10.2025 mit Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes Niepars und des Bau- und Planungsportals M-V am 15.09.2025 sowie im „Nieparser Amtskurier“ am 26.09.2025. Des Weiteren erfolgte die Bekanntmachung durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 12.09.2025 bis zum 28.09.2025.

Die während der Entwurfsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung geprüft. Deren Abwägung wurde gemeinsam mit der Satzung am 15.01.2026 beschlossen (Abwägungs- und Satzungsbeschluss). Da in der am 15.01.2026 beschlossenen Abwägung Stellungnahmen gefehlt haben, hat die Gemeindevertretung am 12.03.2026 den Beschluss vom 15.01.2026 aufgehoben und den Abwägungs- und Feststellungsbeschluss an diesem Tag erneut gefasst.

Durch sukzessiv veränderte Biotopentwicklung ist auf Teilen des Geltungsbereiches ein geschütztes Biotop entstanden, für das der Eingriff ergänzend zu kompensieren ist. Da die B-Plan-Satzung noch nicht bekannt gemacht wurde, waren die Änderungen in den B-Plan einzuarbeiten. Aus diesem Grund wurde der Abwägungs- und Satzungsbeschluss vom 12.03.2026 durch die Gemeindevertretung am aufgehoben und der Entwurf erneut beschlossen und zur Veröffentlichung / Beteiligung bestimmt. Aufgrund der Änderung der Unterlagen erfolgten die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum sowie eine eingeschränkte Beteiligung der durch die Änderung betroffenen

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom

Die Gemeindevertretung hat am den Abwägungs- und Satzungsbeschluss erneut gefasst. Die Satzung wurde am ortsüblich bekanntgemacht und ist mit Ablauf des rechtskräftig geworden.

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

Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB wurde bei der Aufstellung des Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Umweltbericht wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Methodik der Umweltprüfung folgte den Vorgaben der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB.

In Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze“ erfolgte im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Gemeinde Steinhagen beabsichtigt, östlich der Ortslage Negast an die bestehende Bebauung anzuknüpfen und perspektivisch den gesamten unbebauten Bereich zwischen dem Weidenring und der sich einige Hundert Meter weiter östlich befindenden Waldfläche zu entwickeln und damit das bestehende Wohngebiet arrondierend zu erweitern (siehe Abbildung 10).



Abbildung 10: Vorgesehene Flächenentwicklung zur Arrondierung der Ortslage (Quelle: eigene Darstellung durch IPO; Hintergrund: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Jedoch empfiehlt die Flächennutzungsplanung der Gemeinde auf Grund einer bestehenden Notwendigkeit eine Wohnbauflächenentwicklung auf dem Gemeindegebiet voranzutreiben, jedoch

eingeschränkter Verfügungsmöglichkeiten über die o. g. Flächen vorerst nur die Flächen des Flurstücks 55/1, Flur 1, Gemarkung Negast zu entwickeln (siehe 5. Änderung des FNP). Aus diesem Grund werden mit der vorliegenden Planung nur die Flächen des Flurstücks 55/1 für eine Wohnbauflächenentwicklung genutzt werden.

Festzustellen ist, dass beide Teilflächen unabhängig voneinander entwickelt und erschlossen werden können, so dass mit der Umsetzung des B-Planes Nr. 23 eine Entwicklung der in der Abbildung 10 dargestellten perspektivischen Entwicklungsfläche nicht ausgeschlossen wird.

Auch wenn der Bebauungsplan Nr. 23 sowie die Flächennutzungsplanung der Gemeinde dieses nicht so darstellen, strebt die Gemeinde langfristig an, in Zukunft auch die in der Abbildung 10 dargestellte perspektivische Entwicklungsfläche zu entwickeln, um damit eine vollständige Arrondierung der Ortslage Negast im Bereich zwischen dem Weidenring und der o. g. Waldfläche zu erreichen.

Die Planung im B-Plan-Gebiet Nr. 23 dient der Entwicklung eines neuen Wohngebietes.

Im Bebauungsplan wird dafür ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es sind ca. 27 Wohneinheiten vorgesehen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Grundstücksgrenzen für geplante 27 Wohngrundstücke eingetragen. Die Parzellierung ist so gestaltet, dass hier sowie Einzelhäuser mit maximal einer Wohnung je Gebäude sowie Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Gebäude errichtet werden können.

Die Schaffung der entsprechenden Wohnbaugrundstücke dient dem Entwicklungsbedarf der Gemeinde Steinhagen sowie der Hansestadt Stralsund und dem Stadt-Umland-Raum der Hansestadt. Somit soll die Schaffung von Wohnraum einer positiven Gesamtentwicklung der gesamten Region dienen.

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. Da in der Umgebung vereinzelt auch Doppelhäuser vorkommen, werden Doppelhäuser mit dem Bebauungsplan ebenfalls ermöglicht. Die Gestaltung der Gebäude und Grundstücke soll sich gut 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 / Festsetzungen zu Verkehrsflächen

3.1. Allgemein

Der Ortsteil Negast ist gut an das Straßenverkehrsnetz und den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Ca. 800 m – 1.000 m westlich des Plangebietes befindet sich an der Hauptstraße (B194) die Bushaltestelle „Negast Seniorenheim“. Auch für den Radverkehr finden sich verschiedene Anbindungen, z. B. nach Stralsund.

Die Erschließung des geplanten Quartiers erfolgt über den Wendorfer Weg. Die vorgesehenen Wohngrundstücke in der südwestlichen und südöstlichen Ecke des Plangebietes können nur über den Wendorfer Weg erschlossen werden, da diese an keiner der Planstraßen liegen. Die weitere innere Erschließung soll über die Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) sowie erfolgen, die eine Stichstraße mit einem Wendekreis im nördlichen Bereich des Wohngebietes darstellt. Die Länge der geplanten Stichstraße bis zur Wendeanlage beträgt ca. 130 m. Auf Grund der kleinen Größe des Plangebietes sowie des Grundstückszuschnittes und des einzuhaltenden Waldabstandes zum östlich benachbarten Wald (30 m), der die Bebaubarkeit im nordöstlichen Bereich des geplanten Wohngebietes einschränkt, ist die Umsetzung einer effizienten Ringschließung nicht möglich. Der Vorteil der Planung einer Haupteerschließungsstraße als Stichstraße ist, dass eine Durchquerung des Quartiers für den störenden motorisierten Durchgangsverkehr ausgeschlossen wird. Zusätzlich wird im Sinne der Verkehrsberuhigung die Planstraße A im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

In der Umsetzung soll die Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche ausgebaut und das Verkehrszeichen 325 / 326 „Beginn / Ende eines verkehrsberuhigten Bereiches“ verkehrsrechtlich angeordnet werden. Mit der Umsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches kann ein ruhiges Wohnquartier mit ländlicher Atmosphäre und Aufenthaltsqualität entstehen.

Mit einer Länge von ca. 130 m fällt die Planstraße in die Kategorie einer Wohnstraße. Gemäß 3.1.2.3 des Regelwerks „Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen“ (EFA) kann in einer Wohnstraße auf Gehwege verzichtet werden, wenn eine Belastung von 50 Kfz in der Spitzenstunde nicht überschritten wird. Zur Sicherung des Fußgängerverkehrs sollen mäßige Fahrgeschwindigkeiten sichergestellt werden. Dafür kommt gemäß EFA u. a. die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches mit Verkehrszeichen 325 / 326 in Betracht.

Für das Plangebiet wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen nach dem Bosserhoff-Verfahren ermittelt. Die Ermittlung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Verkehrsbelastung bei 137 Kfz / Tag liegen wird. Dies entspricht einer Verkehrsbelastung von maximal 21 Kfz in der Spitzenstunde und liegt somit unter dem in der EFA angegebenen maximal verträglichen Wert für eine Mischverkehrsfläche.

Da das Planungsziel ist, eine Mischverkehrsfläche für alle Verkehrsteilnehmer mit einer mäßigen Fahrgeschwindigkeit und Aufenthaltsqualität zu schaffen, ist gemäß EFA die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches mit VZ 325 / 326 für die Verkehrsflächen im Plangebiet empfehlenswert. Deswegen wird für die Planstraße A eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Im westlichen Bereich des B-Plan-Gebietes sind Wohngrundstücke in zweiter Reihe vorgesehen. Die Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe soll über drei kleine Stichstraßen (Planstraßen B, C und D) mit einer Länge von ca. 30 – 40 m erfolgen. Da diese Stichstraßen nur der Erschließung der Grundstücke dienen sollen und hier keine öffentliche Nutzung vorgesehen ist, werden die Planstraßen B, C und D als private Straßenverkehrsflächen zu Gunsten der Anlieger des WA sowie zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Die Grundstücke, die sich nördlich und südlich der Planstraßen B, C und D befinden und an der Planstraße A liegen, können über die Haupteerschließungsstraße und auch über die kleinen Stichstraßen erschlossen werden. Die Grundstücke östlich an der Haupteerschließungsstraße sowie die Grundstücke an der Wendeanlage können nur über die Planstraße A erschlossen werden.

3.2. Aufbau der öffentlichen Verkehrsfläche „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Planstraße A)

In der Planstraße A soll eine 5,50 m breite Fahrbahn (2,75 m je Fahrstreifen) untergebracht werden (siehe Abbildung 11 und 12). Auf der westlichen Seite der Verkehrsfläche soll ein 40 cm breites Bankett integriert werden. Auf der östlichen Seite der Planstraße A ist ein Bankett mit einer Breite von 50 cm und der Straßenbeleuchtung vorgesehen. An das östliche Bankett anschließend sind Bereiche für die geplanten Versickerungsmulden mit einer Breite von 1,80 m zzgl. 10 cm Abstand zu den Grundstücksgrenzen vorgesehen.

Die maximale Breite der öffentlichen Verkehrsfläche (Wendeanlage und Einmündungen ausgenommen) wird auf Höhe der Mulden somit 8,30 m betragen. In den Bereichen, wo keine Mulden vorgesehen sind, beträgt die Breite der Verkehrsfläche 6,40 m.

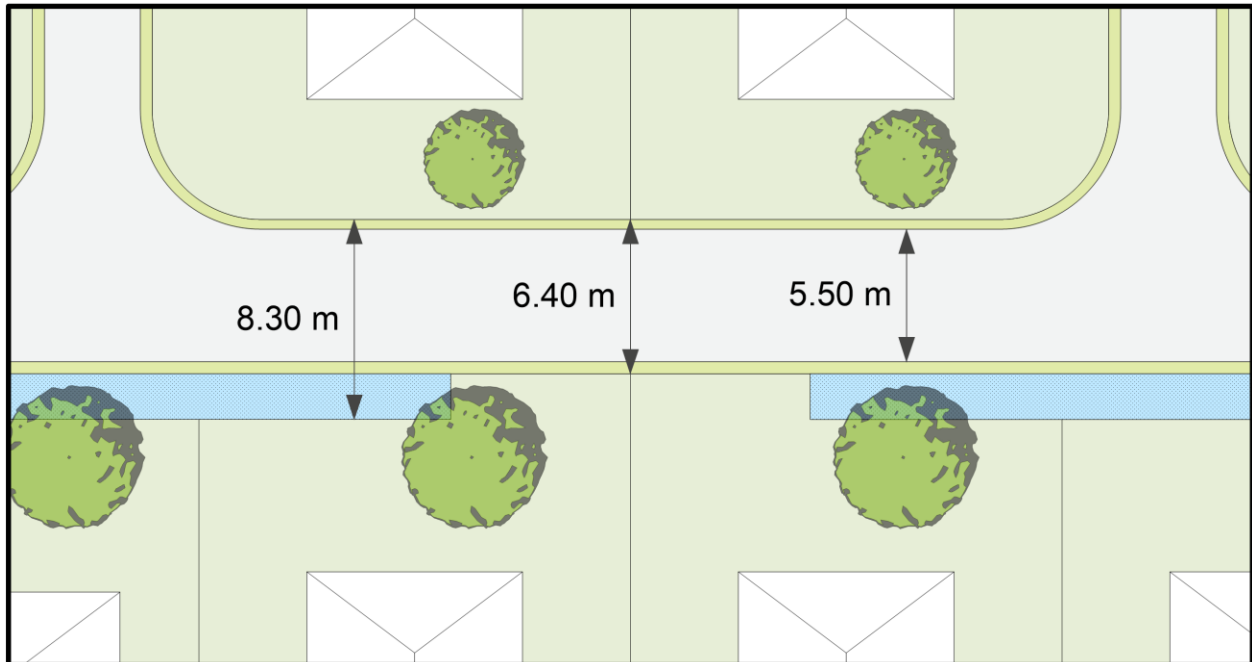


Abbildung 11: Aufbau der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Planstraße A) (Quelle: IPO)

3.3. Aufbau der privaten Straßenverkehrsflächen (Planstraßen B, C und D)

Die privaten Straßenverkehrsflächen werden im Bebauungsplan mit einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Hier sollen eine 3,50 m-breite Fahrbahn sowie ein beidseitiges 0,75 m-breites Bankett untergebracht werden. Da die kleinen Stichstraßen lediglich der Erschließung der Grundstücke dienen sollen und hier keine großen Müllfahrzeuge fahren werden, wurden hier im Sinne eines möglichst niedrigen Versiegelungsgrades 3,50 m für die Fahrbahnbreite gewählt.

3.4. Öffentliche Stellplätze

In der Planstraße A sind öffentliche Stellplatzflächen geplant (siehe Abbildung 12). Die Stellplatzflächen sollen auf der Fahrbahn mit einer Markierung gekennzeichnet und mit einer Länge von 6,00 m und einer Breite von 2,00 m am Fahrbahnrand umgesetzt werden. Um die Herstellung der Stellplatzflächen mit dem B-Plan sicherzustellen, setzt der B-Plan fest, dass in der Verkehrsfläche eine geeignete Anzahl von Stellplätzen herzustellen ist.

Vor jedem Stellplatz soll eine 4 m² große Grünfläche (2 m x 2 m) untergebracht werden. Da auf Grund geplanter unterirdischer Leitungen unterhalb der Fahrbahn eine Baumanpflanzung in der Grünfläche schwer umsetzbar ist, wird festgesetzt, dass die Grünflächen mit Kleinsträuchern zu bepflanzen sind. Im Falle der Umsetzung von zwei aufeinander folgenden Stellplätzen, ist die Grünfläche zwischen den beiden Stellplätzen herzustellen. Bei einer Fahrbahnbreite von 5,50 m darf die Stellplatzbreite 2,00 m nicht überschreiten, um auf Höhe des Stellplatzes 3,50 m Fahrbahnbreite für ein gefahrloses passieren mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug zu gewährleisten.

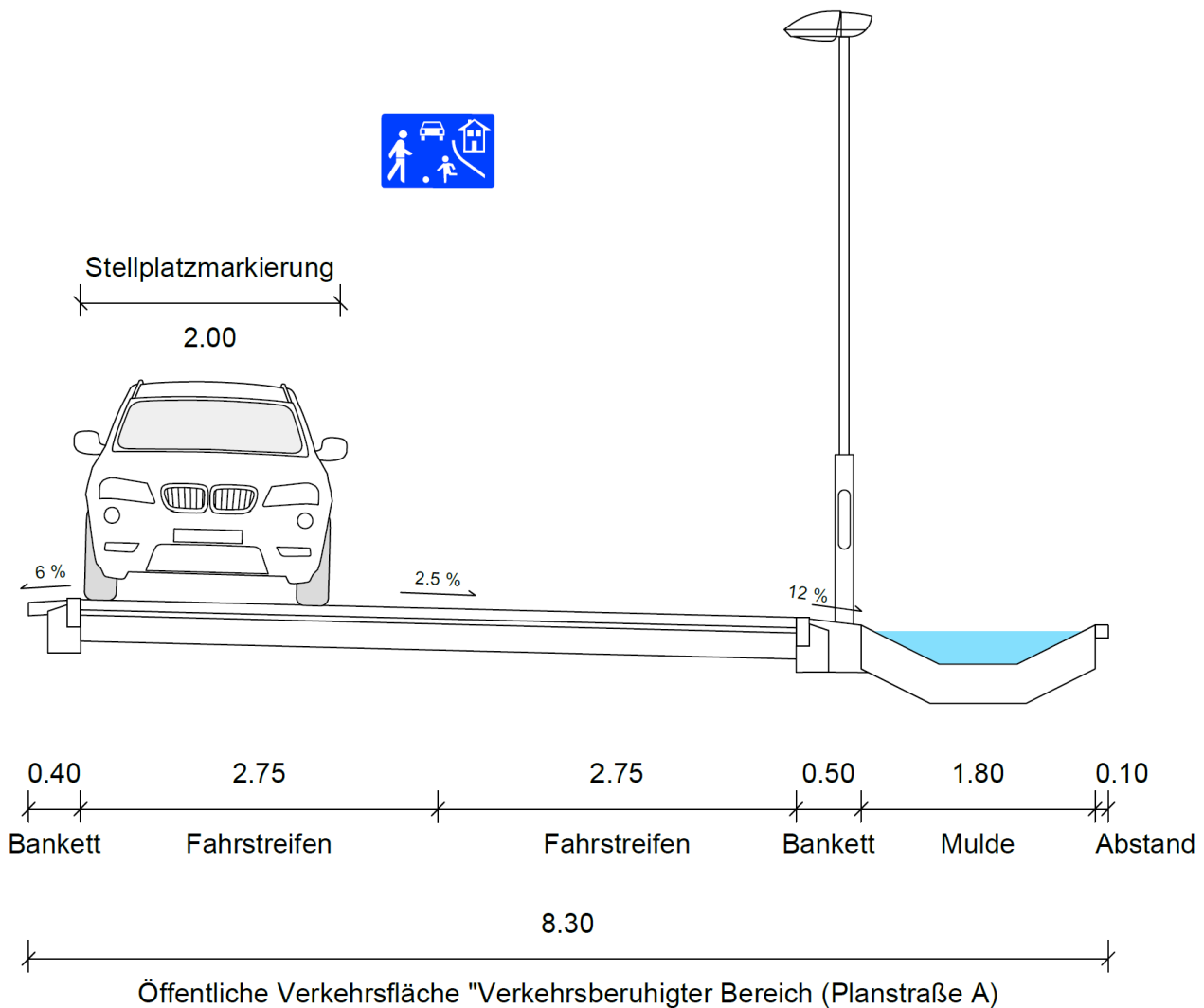


Abbildung 12: Straßenquerschnitt der Planstraße A mit Versickerungsmulde (Quelle: IPO)

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. Bei der Planung der Stellplatzflächen sind die Schleppkurven eines dreiachsigen Müllfahrzeugs zu berücksichtigen und die Abstände zwischen den einzelnen Stellplatzanlagen so zu wählen, dass eine gute und sichere Befahrbarkeit mit einem Müllfahrzeug ermöglicht werden kann. Die Anzahl der herzustellenden Stellplatzanlagen sowie deren genaue Standorte im Plangebiet werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, um durch die zu schaffenden öffentlichen Stellplätze möglichst wenige Einschränkungen / bzw. maximale Flexibilität bei der Planung und Gestaltung der Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Die zu schaffenden Stellplätze sollten optimalerweise auf Höhe der Versickerungsanlagen angeordnet werden, da hier Grundstückszufahrten auf Grund der geplanten Mulden ausgeschlossen werden.

Die Herstellung der Stellplatzanlagen dient zum einen der Schaffung öffentlicher Stellplätze, um den erzeugten Stellplatzbedarf für Besucher des Wohngebietes mit abzudecken und zum anderen als geschwindigkeitsreduzierende Maßnahme, um durch Umfahren der Grünflächen 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 in den Verkehrsflächen zu schaffen. Durch die Beruhigung des Verkehrs sowie die geplanten Grünflächen und abgestellte Fahrzeuge kann Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Wie bereits unter Punkt 3.1. genannt, sollen die Verkehrsflächen als Mischverkehrsfläche hergestellt werden. Fußgänger, Fahrradfahrer, Fahrzeuge und spielende Kinder sollen die Flächen gemeinsam nutzen. Eine Trennung der einzelnen Verkehrsteilnehmer voneinander ist nicht vorgesehen.

3.5. Wendeanlage

Die geplante Wendeanlage soll im nördlichen Bereich des Plangebietes angeordnet werden. Nach Abstimmung mit der Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen soll die Wendeanlage als Wendekreis mit einem Fahrbahndurchmesser von 20,00 m zzgl. 1,00 m-breiter Freiräume für die Fahrzeugüberhänge hergestellt werden (siehe Abbildung 13). Bei Umsetzung einer Wendeanlage mit den genannten Parametern kann eine gute Befahrbarkeit und ein zügiges Wenden für ein dreiachsiges Müllfahrzeug gewährleistet werden. Ein Rückwärtsfahren wird nicht erforderlich werden. Es wird empfohlen die 1,00 m-breiten Freiräume außerhalb der Straßenborde zu begrünen. Zur Sicherstellung der Herstellung der geplanten Wendeanlage setzt der B-Plan fest, dass die Wendeanlage als Wendekreis mit einer befahrbaren Wendeplatte mit einem Mindestdurchmesser von 20,00 m zzgl. 1,00 m-breiter Freiräume für die Fahrzeugüberhänge herzustellen ist.

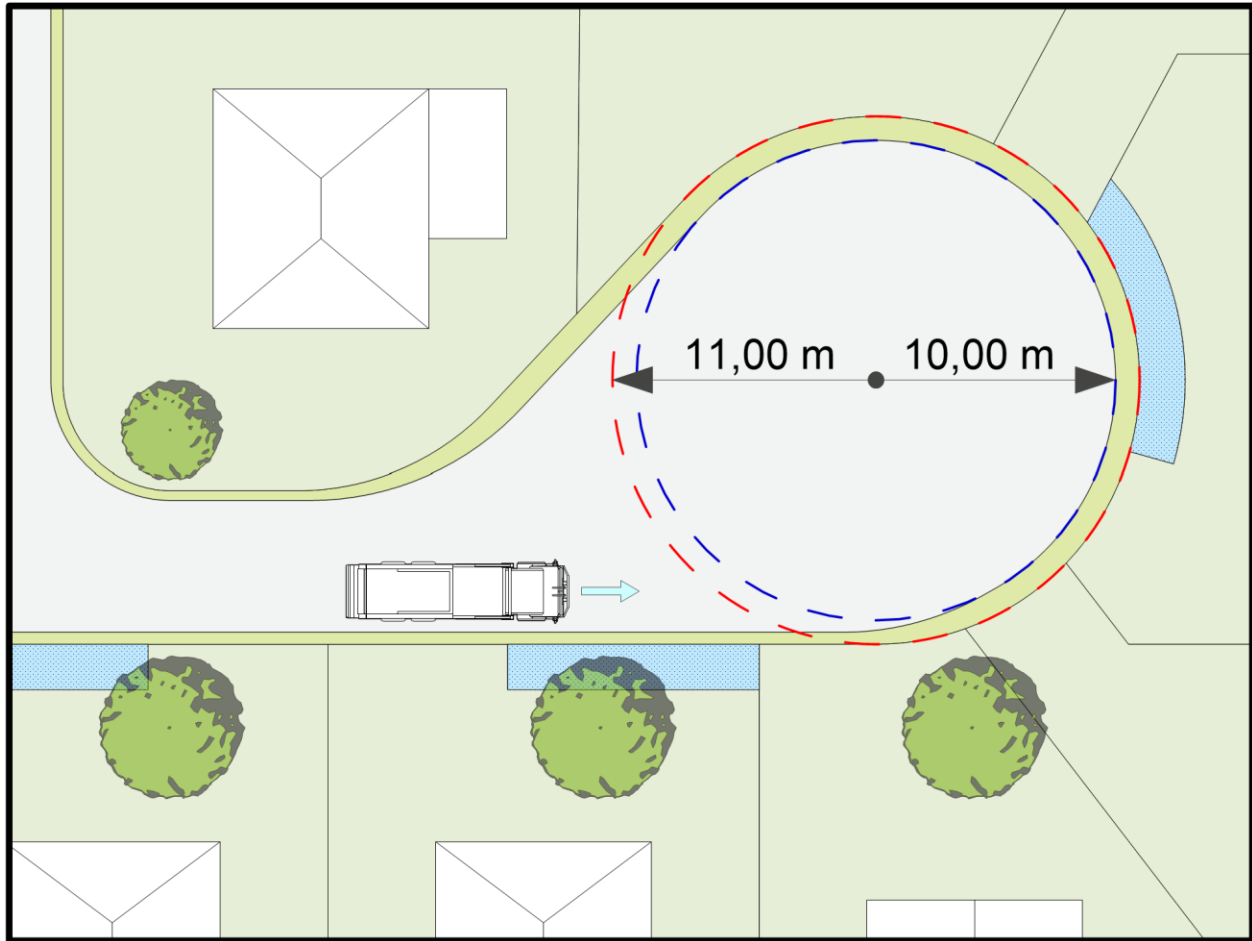


Abbildung 13: Geplante Wendeanlage als Wendekreis (Quelle: IPO)

3.6. Sichtdreiecke der Straßen

Zur Sicherstellung für die Verkehrssicherheit ausreichender Sichtweiten setzt der Bebauungsplan fest, dass die Bereiche der Verkehrsflächen innerhalb der Sichtdreiecke der Straßen nur bis zu einer Höhe von 0,90 m über der Fahrbahnoberkante mit baulichen Anlagen überbaut werden dürfen. Um zu verhindern, dass größere Pflanzen die Sicht einschränken, wird ergänzend festgesetzt, dass Bepflanzung der Bereiche der Verkehrsflächen innerhalb der Sichtdreiecke der Straßen nur bis zu einer Höhe von 0,90 m über der Fahrbahnoberkante zulässig ist. Bei Überschreitung der Höhe von 0,90 m durch Wachstum der Pflanzen sind Schnittarbeiten durchzuführen.

Gemäß RAS 06 muss bei der Planung von Sichtweiten im Straßenverkehr eine Mindestaugenhöhe des Fahrers von 1,00 m berücksichtigt werden. Mit der Beschränkung von Überbauung und Bepflanzung auf 0,90 m Höhe wird die Empfehlung des Regelwerks berücksichtigt und ein Puffer von 0,10 m eingeplant.

4. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

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

4.1. Allgemeines Wohngebiet WA

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 wird im Sinne der Planungsziele ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt, um die Entwicklung von Wohnbauflächen voranzutreiben.

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

4.2. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO:

- Wohngebäude werden zugelassen, da die Schaffung von Wohnraum das primäre Planungsziel darstellt.
- Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden werden zugelassen, um die Versorgung des Wohngebietes am eigenen Standort zu ermöglichen.
- Nicht störende Handwerksbetriebe werden zugelassen, da diese keine störende Wirkung aufweisen und sich handwerkliche Tätigkeiten gut in eine ländliche / dörfliche Atmosphäre einfügen.
- Anlagen für kirchliche Zwecke werden zugelassen, um die Integration einer kleinen Gebetsstätte im Wohnquartier zu ermöglichen.
- Anlagen für kulturelle Zwecke werden zugelassen, um kulturelle Angebote im Plangebiet zu ermöglichen und somit die Kommunikation zwischen den Menschen und das gemeinsame Miteinander zu fördern.
- Anlagen für soziale Zwecke werden zugelassen, da es sich um ein Wohngebiet handelt, davon auszugehen ist, dass in vielen Haushalten Kinder leben werden und mit dem B-Plan die Möglichkeit gewährleistet werden soll, dass im Plangebiet eine kleine quartierseigene Kinderbetreuungseinrichtung (z. B. eine kleine KiTa) entstehen kann. Auf Grund der relativ kleinen Größe des Wohngebietes für eine eigene KiTa wäre die Ansiedlung einer für die Tagesbetreuung zuständigen Tagesmutter, die in geeigneten Räumen eines der Häuser Kinder betreut, vorstellbar.
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke werden zugelassen, da Gesundheit oberste Priorität hat und weil insbesondere im ländlichen Raum, wo der Anteil der älteren Bevölkerung in der Regel höher ausfällt als im Durchschnitt, die Ansiedlung eines entsprechenden Gesundheitsangebotes (Physiotherapie etc.) unmittelbar am Wohnstandort ermöglicht werden soll. Anlagen für sportliche Zwecke werden genauso wie auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Sinne eines gesunden Lebensstils und einer gesunden und fitten Quartiersbevölkerung zugelassen.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO:

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

Im Sinne der Verkehrsberuhigung sowie um den ruhigen Wohncharakter dieses Bereiches der Ortschaft nicht zu stören sind gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO i. V. m. § 1 Absatz 5 BauNVO nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
 - Denn Schank- und Speisewirtschaften können in erheblichen Maß verkehrserzeugend wirken.

Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- 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 in vielen Fällen im 24-Stunden-Betrieb arbeiten, hat im WA zum Ziel, die städtebauliche und die Wohnumfeld-Qualität in diesem Bereich sicherzustellen und weiteren Zielverkehr in das Plangebiet zu vermeiden.

Ferienwohnungen zählen gemäß § 13a BauNVO zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Obwohl sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, werden Ferienwohnungen im Sinne der Verkehrsberuhigung ausgeschlossen. Da Ferienwohnungen, ähnlich wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes Zielverkehr anziehen und somit die ruhige Wohnumfeld-Qualität stören würden, ist es dem Quartier dienlich und planerisch sinnvoll diese Nutzungsform gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 13a BauNVO i. V. m. § 1 Absatz 5 BauNVO auszuschließen.

4.2.1. Zweckbestimmung – Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 4 Absatz 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Diese Aussage ist als Zweckbestimmung für allgemeine Wohngebiete zu verstehen. Das bedeutet, dass die Wohnfunktion / -nutzung alle anderen Nutzungen, die nicht dem Wohnen dienen, in einem allgemeinen Wohngebiet deutlich überwiegen muss, gleichzeitig aber auch ein gewisser Grad an anderen Nutzungen vorhanden sein muss, die nicht dem Wohnen dienen, da ansonsten ein reines

Wohngebiet als Festsetzung gewählt werden müsste. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bspw. dienen nicht zwingend dem Wohnen, so dass mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit der o. g. Nutzungen die Zweckbestimmung „Vorwiegend Wohnen“ immer noch bewahrt bleibt.

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.

4.4. Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude

In der Umgebung lassen sich hauptsächlich Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) mit einer Wohneinheit und vereinzelt auch Doppelhäuser (Zweifamilienhäuser) mit zwei Wohneinheiten vorfinden. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, ein Wohngebiet zu schaffen, dass sich gut in die Umgebung einfügt. Deswegen wird in Anlehnung an den Bestand festgesetzt, dass je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit und je Doppelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Durch diese Festsetzung kann verhindert werden, dass im Plangebiet Gebäudetypologien / Wohnformen entstehen, die sich städtebaulich-gestalterisch und stadtstrukturell nicht gut in die Umgebung einfügen.

4.5. Parzellierung / Baugrenzen / Waldabstand

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Grundstücksgrenzen für 27 Wohngrundstücke eingetragen. Die Parzellierung ist so gestaltet, dass hier sowie Einzelhäuser mit maximal einer Wohnung je Gebäude sowie Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Gebäude errichtet werden können. In der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist ein 4,50 m-breites und ca. 20 m-langes Grundstück eingetragen. Mit der Planung dieses Grundstücks soll die bestehende Grundstückszufahrt für das bestehende Wohnhaus auf dem Flurstück 58/1 erhalten werden.

Die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze“ ist so gewählt, dass die städtebauliche Konzeption die Grundlage für die weitere Planung sowie Bauausführung bildet. Die festgesetzten Baugrenzen bieten viel Spielraum bei der Ausgestaltung der Wohngrundstücke hinsichtlich der Positionierung und Anordnung der Wohnhäuser und somit bei der architektonischen und städtebaulichen Ausgestaltung des Wohnquartiers. Dafür wurden Baugrenzen festgesetzt, die ein zusammenhängendes Baufeld über das gesamte WA bilden. Die Flächen der Grundstücke wurden maximal ausgeschöpft und einheitlicher Mindestabstand von 3,00 m zu den Verkehrs- und Versorgungsflächen sowie zu der Grünfläche und zu den Grundstücksgrenzen eingehalten.

Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30,00 m zum Wald einzuhalten. Auf Grund der bestehenden Waldfläche östlich des Geltungsbereiches und des einzuhaltenden Waldabstandes wird die nordöstliche Baugrenze unter Berücksichtigung des Waldabstandes mit einem Abstand

von 30,00 m zur Waldfläche festgesetzt. Die Grenze zum Waldabstand wurde in der Planzeichnung mit einer grün-gestrichelten Linie dargestellt.

4.6. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an den Gebäudebestand in der Umgebung setzt der B-Plan Einzelhäuser und Doppelhäuser als zulässige Gebäudetypen in offener Bauweise fest.

Die Festsetzungen des B-Planes ermöglichen die Baugrenzen durch Balkone in einer Tiefe von maximal 2,50 m, durch Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 3,00 m, durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m sowie durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite der Eingangstür zzgl. maximal 1,00 m und in einer Tiefe von maximal 1,50 m zu überschreiten. Damit soll in Verbindung mit der Festsetzung der unter 4.5. beschriebenen Baugrenzen maximale Flexibilität bei der Ausgestaltung der Wohnhäuser ermöglicht werden.

Im nordöstlichen Bereich des Baufeldes liegt die festgesetzte Baugrenze auf der Waldabstandsgrenze. Da gemäß § 4 Nr. 1 WAbstVO M-V vor die Außenwand vortretende Bauteile bis maximal 1,50 m in den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand von 30 m hineinragen dürfen, wenn die Bauteile nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, setzt der B-Plan ergänzend fest, dass Balkone im Waldabstandsbereich lediglich in einer Tiefe von maximal 1,50 m die Baugrenzen überschreiten dürfen. Zur Einhaltung der Vorgabe der WAbstVO, dass vortretende Bauteile im Waldabstandsbereich nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen dürfen, wird mit dem B-Plan die zugelassene Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone entsprechend auf ein Drittel der Außenwandbreite beschränkt.

Gleichzeitig soll mit der Beschränkung der Breite der Balkone bei Überschreitung der Baugrenzen verhindert werden, dass Balkone eine erdrückende Wirkung auf dem Nachbargrundstück / den Verkehrsflächen erzeugen.

Die Errichtung von Nebenanlagen wie Garagen etc. außerhalb der Baufelder ist grundsätzlich zulässig. Da sich einige Bereiche des allgemeinen Wohngebietes WA im nordöstlichen Bereich des Plangebietes innerhalb des 30 m-Waldabstandes befinden und gemäß § 2 Nr. 1 und Nr. 6 Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes bei Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen, Bootschuppen und Nebenanlagen sowie bei Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird, zugelassen werden können, setzt der B-Plan als zusätzliche Schutzmaßnahme fest, dass außerhalb der Baufelder in den Bereichen innerhalb der Waldabstandsfläche Nebenanlagen im Sinne des § 23 BauNVO, die dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, nicht zulässig sind.

Im Sinne der Verkehrssicherheit wird jegliche Bebauung der Grundstücksbereiche innerhalb der eingetragenen Sichtdreiecke der Straßen nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zugelassen.

4.7. Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

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

Abgesehen von einer städtebaulichen Verträglichkeit kann durch einen Mindestabstand von 3,00 m mehr Sicherheit gewährleistet werden, da für den sich auf der Straße befindenden Verkehrsteilnehmer ein herausfahrendes Fahrzeug früher wahrgenommen werden kann und so mehr Reaktionszeit besteht, um der Gefahr auszuweichen bzw. anzuhalten.

Im Sinne einer städtebaulichen Verträglichkeit sowie im Sinne der Verkehrssicherheit wird mit dem B-Plan festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze im WA mit einem Mindestabstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen herzustellen sind. Somit wird die Vorgabe der Einhaltung des Abstandes von 3,00 m auch auf „normale“ und überdachte Stellplätze erweitert.

4.8. Grundflächen/Grundflächenzahl

Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert zugelassen. Die sich aus der GRZ rechnerisch ergebene zulässige Überschreitung durch bauliche Anlagen liegt mit 50 von Hundert bei einer GRZ von 0,6 ($GRZ\ 0,4 + 50\ \% \text{ Überschreitung} = GRZ\ 0,6$).

4.9. Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen werden durch die Festsetzung von Höchstmaßen begrenzt. Die Festsetzung von Höchstmaßen dient der dreidimensionalen Verträglichkeit mit den umliegenden Wohngebäuden. Die Festsetzungen orientieren sich dementsprechend an den Bestandsgebäuden in der Umgebung. Für das allgemeine Wohngebiet WA wird ein Vollgeschoss und eine Frishöhe von 8,00 m festgesetzt.

4.10. Private Grünfläche

Auf Grund des einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m zur östlich des Plangebietes liegenden Waldfläche, dürfen im nordöstlichen Bereich des Quartiers, innerhalb der Abstandsfläche keine Gebäude errichtet werden. Um eine andere sinnvolle Nutzung in diesem Bereich planungsrechtlich sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan eine ca. 19 m-breite und rund 140 m-lange private Grünfläche entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches fest. Die Grünfläche hat eine Flächengröße von ca. 2.700 m².

Durch die Festsetzung der Grünfläche kann eine zusätzliche Begrünung des Quartiers sichergestellt und somit die Wohnqualität verbessert werden. Darüber hinaus kann durch die gesicherte

Grünfläche der Versiegelungsgrad minimiert werden. Des Weiteren können durch die festgesetzte Grünfläche im Plangebiet größtenteils ungefähr ähnliche überbaubare Grundstücksgrößen geschaffen werden. Die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksgrößen belaufen sich hauptsächlich auf 500 – 700 m². Lediglich zwei Grundstücke im Norden weisen eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 840 m² und 940 m² auf.

4.11. Baumpflanzungen

Im gesamten Plangebiet werden auf Grund der B-Plan-Maßnahme zwei Bäume entfallen. Die Bäume haben einen Stammumfang von 25 bzw. 10 cm und sind somit nicht ausgleichspflichtig.

Im Sinne eines gleichmäßig durchgrünten Wohngebietes wird festgesetzt, dass je Wohngrundstück mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Bei insgesamt 27 geplanten Wohngrundstücken wird somit sichergestellt, dass im Plangebiet mindestens 27 Bäume gepflanzt werden. Zur Sicherstellung, dass die Baumanpflanzungen auch in absehbarer umgesetzt werden, setzt der B-Plan fest, dass die Baumanpflanzungen innerhalb von zwei Jahren nach Inbetriebnahme des jeweiligen Wohngebäudes auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen müssen.

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

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

- Die Laubbäume sind mit einer Qualität von 3x verpflanzt (v.), mit Drahtballen (mDB), mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm, bei Obstbäumen mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm, mit einem Dreibock zu pflanzen.
- Die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen.
- Innerhalb der ersten fünf Jahre nach der Anpflanzung sind die Bäume zu wässern.
- Der Dreibock ist fünf Jahre nach der Anpflanzung zu entfernen.
- Innerhalb der ersten 10 Jahre sind 2 – 3 Erziehungsschnitte durchzuführen.
- Die Baumscheiben müssen jeweils über mindestens 12 m² unversiegelte Fläche und einen Durchwurzelungsraum von 16 m² Grundfläche sowie 0,8 m Tiefe verfügen.
- Die Baumscheiben sind vor Verdichtung zu sichern und die Bäume vor Beschädigung zu schützen.

4.12. Erhalt von Bäumen und Hecken

Im westlichen Randbereich des WA befindet sich ein Baum. Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ebenfalls ein größerer Baum sowie zwei Hecken. Zur Sicherung des Erhalts der Gehölze, setzt der B-Plan die beiden Bäume und die zwei Hecken zum Erhalt fest.

Zur Schaffung zusätzlicher Flexibilität bei der Ausgestaltung und Bebauung der durch die zwei Bäume betroffenen Wohngrundstücke, setzt der B-Plan fest, dass in Ausnahmefällen die zum

Erhalt festgesetzten Bäume entfernt werden dürfen, jedoch müssen diese gleichwertig und auf demselben Grundstück ersetzt werden.

4.13. Erzeugung von Strom – 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 sowie von Balkon-Solaranlagen gefördert werden.

5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 LBauO

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

5.1. Fassadengestaltung

Zur Erhaltung des Ortsbildes in der Ortslage Negast lässt der B-Plan in Anlehnung an die bestehende 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. Darüber hinaus dient die Beschränkung der Glasflächen der Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln mit größeren Glasflächen. Obwohl in der Nachbarschaft keine Gebäude mit Holzfassaden vorhanden sind, wird die Herstellung von Außenwänden mit Holz zugelassen, um die Schaffung von Abwechslungsreichtum im Quartier zu ermöglichen. Um die Entstehung eines durchgrünten Wohnquartiers zu fördern, wird Fassadenbegrünung in den Festsetzungen ausdrücklich zugelassen.

5.2. Dachgestaltung

Damit sich die neu zu errichtenden Wohnhäuser mit ihrer Kubatur gut in die Umgebung einfügen lassen, lässt der B-Plan Mehrgiebel- und Zwerchgiebelhäuser zu und setzt Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 – 45 Grad als gestalterische Maßnahme für die Dachgestaltung fest. Auf Grund des Wunsches der Gemeinde die Dächer in naturroten, braunen oder grauen Farbtönen zu gestalten, setzt der B-Plan folgende Nummern für die zu verwendenden Farbtöne für die Dacheindeckungen aus dem RAL Design System fest:

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

Da Tondachziegel und Betondachsteine die beliebtesten Materialien für Dacheindeckungen in Deutschland sind und sich auch im Ortsteil Negast gut in die Umgebung einfügen, setzt der B-Plan diese Materialien für die Dacheindeckungen im Plangebiet fest. Um die Schaffung einer ausreichenden architektonischen und städtebaulichen Abwechslung im Quartier zu ermöglichen lässt

der B-Plan 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.

Da im B-Plan-Gebiet nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 – 45 Grad zugelassen werden, wird darauf hingewiesen, dass Dachbegrünungen bis zu einer Dachneigung von 45 Grad möglich und somit auf allen zugelassenen Dachformen mit der zugelassenen maximalen Dachneigung umsetzbar sind. Jedoch müssen ab über 25 – 30 Grad Dachneigung Rasterelemente / Wabenstrukturen zur Stabilisierung eingesetzt werden, um Dachbegrünungen auf geneigten Dächern zu ermöglichen (siehe Bilder in Abbildung 14). Eine Alternative der Schrägdachbegrünung ist der Einsatz von Aufdachpflanzsystemen in Form von Gründachziegel. Bei Gründachziegeln handelt es sich um vorbegrünte Schalen, die mit der Dacheindeckung fest verbunden sind und modulweise auf die Dachkonstruktion montiert werden (siehe Bilder in Abbildung 15).



Abbildung 14: Rasterelemente / Wabenstrukturen zur Stabilisierung der Dachbegrünung auf Schrägdächern
(Quelle Abb.: IPO, Quelle Bilder: <https://www.dach-holzbau.de/artikel/gruendach-auf-dem-steildach-3161083.html>)



Abbildung 15: Vorbegrünter Gründachziegel (oben), Montage der Gründachziegel (unten links) und mit Gründachziegel begrüntes Schrägdach (unten rechts) (Quelle Abbildung: IPO, Quelle Bilder: <https://mygreentop.de/mygreentop-schraegdachbegruenung/>)

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. Darüber hinaus werden Werbeanlagen von dieser Festsetzung ausgenommen, damit bspw. den im Quartier zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben auch ermöglicht werden kann, Werbetafeln von der Straße aus sichtbar anzubringen.

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

5.4. Einfriedungen

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

Die Einfriedungen der Grundstücke in den Bereichen innerhalb der Sichtdreiecke der Straßen dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,90 m hergestellt werden, da gemäß Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt06) die Augenhöhe eines PKW-Fahrers von 1,00 m berücksichtigt werden muss. Für eine ausreichende Sicht bei dieser Augenhöhe darf das Sichthindernis die festgesetzte Maximalhöhe nicht überschreiten. Die Festsetzung bezieht sich auf alle Arten von Einfriedungen, d. h. auch auf Einfriedungen in Form Heckenpflanzungen. Falls Hecken eine Höhe von 0,90 m überschreiten, müssen Schnittarbeiten durchgeführt werden.

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. Leitungsbestand und Erschließung

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Erdgasleitung. Diese verläuft von Norden nach Süden und überschneidet sich im südwestlichen Bereich des Flurstücks 55/1 auf einem Streckenabschnitt von ca. 85 m mit dem B-Plan-Gebiet. In der südwestlichen Ecke des Plangebietes und des Flurstücks 55/1 befindet sich eine bestehende Transformatorenstation für Gas. Zur Sicherstellung des Betriebs und der Unterhaltung der Trafo-Station setzt der Bebauungsplan im Bereich des Trafos eine Fläche für Versorgungsanlagen fest. Da es sich um eine Gasanlage handelt, wurde die Versorgungsfläche mit dem Symbol „Zweckbestimmung: Gas“ versehen. Die Versorgungsfläche umfasst ca. 200 m².

Ungefähr in dem gleichen Bereich wie die Gasleitung verläuft parallel zur westlichen Grenze des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches eine stillgelegte Stromleitung der E.DIS Netz GmbH. Um eine Überfrachtung der Planzeichnung mit Symbolen zu verhindern sowie für eine bessere Lesbarkeit der Planzeichnung wurde im Gegensatz zur Gasleitung von der Darstellung der Stromleitung abgesehen.

Des Weiteren verläuft entlang des Wendorfer Wegs und südlich des B-Plan-Gebietes eine Trinkwasserleitung der REWA. Die Leitung nähert sich dem B-Plan-Gebiet im Westen auf bis zu ca.

70 cm an. Die Trinkwasserleitung der REWA benötigt einen beidseitigen Schutzstreifen von 2,00 m. Der nördliche Schutzstreifen der Leitung reicht somit bis auf die Flächen des allgemeinen Wohngebietes WA. Aus diesem Grund wurde im südlichen Randbereich des B-Plan-Gebietes östlich und westlich der Quartierseinfahrt jeweils ein Leitungsrecht festgesetzt. Während das westliche Leitungsrecht (L1) mit einer Breite von ca. 80 – 130 cm eine Fläche von ca. 65 m² umfasst, misst das östliche Leitungsrecht (L2) eine maximale Breite von lediglich ca. 60 cm und umfasst rund 18 m².

Die mit ein Leitungsrecht (L) belasteten Flächen umfassen das Recht zu Gunsten der Versorgungsträger die Flächen zu betreten oder zu befahren, um Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen (ausgenommen Zufahrten / Zuwegungen) sowie das Anpflanzen von Bäumen innerhalb der mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen ist nicht zulässig. Die Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie das Anpflanzen von Sträuchern ist nur nach Zustimmung des betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

6.2. Medientechnische Erschließung

Das Gebiet ist zum Teil neu zu erschließen. Die Leitungen für Strom, Fernwärme, Telekommunikation, Trinkwasser und Abwasser sind nach Möglichkeit in den öffentlichen sowie privaten Verkehrsflächen / Zuwegungen anzulegen und an bestehende Leitungen im Ort anzuschließen. Auf Grund der prognostizierten geringen Nachfrage nach Gasversorgung und der Bevorzugung anderer Energiequellen, wird die unter Punkt „6.1. Leitungsbestand und Erschließung“ genannte Erdgasleitung nicht angeschlossen.

6.3. Stromversorgung

Der Bebauungsplan setzt im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine ca. 30 m² große Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ fest. Damit soll ein Standort für die Unterbringung eines Strom-Trafos für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität sichergestellt werden. Durch die Anordnung am Wendorfer Weg wird die Erreichbarkeit der Versorgungsanlagen für den Netzbetreiber gewährleistet.

6.4. Regenentwässerung

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

6.4.2. Regenentwässerung der Straße

Für die Ableitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers im Quartier ist ein Versickerungssystem vorgesehen. Für die Entwässerung der Straßen werden Mulden in der

öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) angeordnet. Die Planzeichnung sieht in der Verkehrsfläche dafür 1,90 m breite Ausbuchtungen vor. Hier sollen Mulden mit einer Breite von 1,80 m untergebracht werden. Um noch einen Abstand zu den Grundstücksgrenzen zu gewährleisten, wurden in der Verkehrsfläche noch 10 cm Puffer eingeplant und die Ausbuchtungen deswegen mit 1,90 m Breite festgesetzt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde ermittelt, dass die Einstautiefe 30 cm und die Muldentiefe 55 cm betragen müssen. Zur Sicherstellung der Umsetzung einer funktionierenden Regenentwässerung der Straßen, werden die Einstau- und Muldentiefe mit dem B-Plan festgesetzt.

Um die erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen zu den Wohngrundstücken für Fußgänger, Radfahrer und PKW zu ermöglichen, soll das Muldensystem mit Unterbrechungen umgesetzt werden. Trotz der notwendigen Unterbrechungen der Versickerungsanlagen lassen sich ausreichend dimensionierte Mulden mit der gewählten Breite und dem Sicherheitsabstand zu den Grundstücksgrenzen umsetzen. Durch diese Planung wird eine ausreichend effiziente Niederschlagswasserableitung im Quartier gewährleistet.

Um die Unterhaltung der Versickerungsanlagen durch die Gemeinde sicherzustellen, werden die Bereiche für die Mulden dem Straßengrundstück / der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet.

6.4.1. Regenentwässerung der Wohngrundstücke

Die Niederschlagsentwässerung der privaten Wohngrundstücke hat auf dem eigenen Grundstück durch Versickerung zu erfolgen. Eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist auszuschließen.

Exemplarisch wurde im Rahmen der Erschließungsplanung eine Bemessung der Versickerungsanlagen für das kleinste und größte Wohngrundstück mit der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50%ige Überschreitung = GRZ 0,6) erarbeitet. Die Prüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass auch bei maximaler Ausschöpfung der GRZ ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen auf den Privatgrundstücken untergebracht werden können.

Die o. g. Beispielrechnung wurde den B-Plan-Unterlagen beigelegt (Berechnung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA-A 138-1).

Zur Sicherstellung einer funktionierenden Regenentwässerung auf den privaten Wohngrundstücken, setzt der B-Plan fest, dass 8 % Grundstücksfläche als Sickerfläche vorzuhalten und umzusetzen ist. Da die Größe der Sickerflächen von der Einstautiefe abhängt, wird die Einstautiefe ebenfalls mit dem B-Plan festgesetzt. Die festgesetzte Einstautiefe liegt bei 30 cm. Des Weiteren setzt der B-Plan die Muldentiefe mit 55 cm fest. Mit diesen Festsetzungen zur Regenentwässerung wird die Erschließung des B-Plan-Gebietes Nr. 23 in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung bauleitplanerisch gesichert.

6.5. Löschwasserversorgung

Bei harter Bedachung ist ein Bedarf von 48 m³ Löschwasser / h über 2 Stunden bereitzustellen. Um zu vermeiden, dass 96 m³ / h Löschwasser über zwei Stunden bereitgestellt werden müssen, werden weiche Dacheindeckungen, die höhere Anforderungen an den Brandschutz stellen, in den

textlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Da in der Umgebung keine weichen Bedachungen (bspw. Reet) vorhanden sind, erfolgt der Ausschluss auch in Anlehnung an den Bestand.

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

6.6. Abwasserentsorgung

Eine vollständige Anbindung des B-Plan-Gebietes über Gefälleleitungen an das bestehende Schmutzwasserkanalsystem der REWA ist aufgrund der vorhandenen Tiefenlage nicht möglich. Daher wird im Plangebiet zusätzlich ein unterirdisches Pumpwerk errichtet, dass das Schmutzwasser über eine Druckwasserleitung transportiert. Das Pumpwerk soll in der Nähe der Transformatorstation für Gas und innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche untergebracht werden. Aus diesem Grund wird in der Versorgungsfläche ergänzend zur Zweckbestimmung „Gas“ die Zweckbestimmung „Wasser“ festgesetzt.

6.7. Abfallentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Hausmülls erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Die geplanten Erschließungsstraßen sind für drei-achsige Müllfahrzeuge befahrbar zu gestalten. Die Abfallbehälter sind von den Bewohnern der Wohnhäuser, insbesondere der Bewohner der Wohnhäuser in zweiter Reihe zur Abholung an die Haupteerschließungsstraßen (Planstraße A / Wendorfer Weg) vorzubringen. Wie bereits im Kapitel 3.5. näher beschrieben, wird mit der Umsetzung der vorgesehenen Wendeanlage ein zügiges Wenden ohne Rückwärtsfahren für ein drei-achsiges Müllfahrzeug gewährleistet.

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.

6.7.1. Weitere Hinweise zur Abfallentsorgung

In der Gemeinde Steinhagen wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung - AbfS) in der jeweils gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Die Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen ist einzuhalten.

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. Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Abs. 1 Unfallverhütungsvorschrift "Fahrzeuge" - BGV D 29).

Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden.

6.8. Soziale Infrastruktur

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

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

Schulen gibt es im Ortsteil Negast keine. Die nächstgelegene Schule befindet sich ca. 5 km südwestlich des Plangebietes, im Süden des Ortsteils Steinhagen. Dabei handelt es sich um die Grundschule „Karl-Krull“ mit einem westlich anschließenden Sportplatz. Die Gemeinde hat zur Stärkung ihrer eigenen sozialen Infrastruktur die im Jahr 1963 errichtete Grundschule in den letzten Jahren mit hohem Kostenaufwand erweitert, saniert und teilweise umgebaut. Die Maßnahme wurde unter anderem erforderlich, um das Gebäude bauphysikalisch zu ertüchtigen und die veraltete technische Gebäudeausstattung vollständig zu sanieren. Um der Maßnahme und der Investition Rechnung zu tragen sowie das Potential der erweiterten Schule auszuschöpfen, ist eine positive Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde notwendig, was das Erfordernis einer Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde unterstreicht.

Nördlich des o. g. Sportplatzes liegt der Standort der KiTa / des Hortes „Abenteuerland“.

7. Natur- und Artenschutzrechtliche Belange

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

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

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

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

7.1. Allgemeine Maßnahme zum gesetzlichen Artenschutz

Vor der Baufeldberäumung besteht das Erfordernis artenschutzrechtlicher Schutzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen auf Grundlage § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

7.2. Vermeidungsmaßnahmen

Im Rahmen der Vorsorge, d. h. um spätere Konflikte mit geschützten Arten zu vermeiden, wurden die Vermeidungsmaßnahmen V 1, V 2, V 3, V 4, V 5, V 6 und V 7 formuliert:

Vermeidungsmaßnahme V 1:

Amphibienschutzmaßnahmen (Schutzzaun)

Um eine Schädigung einzelner Individuen zu vermeiden, ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Baustellenbereich einem Amphibienschutzzaun abzugrenzen, wobei notwendige Zufahrten für die Baufahrzeuge einzuplanen sind. Der Zaun ist aus undurchsichtiger und glatter Folie mit einer Höhe von 40 cm aufzubauen, wobei weitere 10 bis 20 cm Folie im Boden einzugraben sind. Der genaue Verlauf und die Ausführung ist mit der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) festzulegen. Somit wird ein Einwandern von Amphibien in das Baufeld unterbunden. Der Zaun kann auch äquivalent mit dem Reptilienschutzzaun gemäß Maßnahme V 2 kombiniert ausgeführt werden. Die Schutzeinrichtung ist während der gesamten Bauzeit vorzusehen, von der ÖBB regelmäßig auf Intaktheit zu prüfen und ggf. instand zu setzen. Sollten Amphibien im Baufeld angetroffen werden, sind diese abzufangen und außerhalb des Baustellenbereiches in geeignete Bereiche freizulassen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Nach Freigabe durch die ÖBB kann das Abschieben des Oberbodens erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme V 2:

Reptilienschutzzaunmaßnahmen (Schutzzaun)

Um eine Schädigung einzelner Individuen zu vermeiden, ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Baustellenbereich mit einem Reptilienschutzzaun abzugrenzen, wobei notwendige Zufahrten für die Baufahrzeuge einzuplanen sind. Der Zaun ist aus undurchsichtiger und glatter Folie mit einer Höhe von 40 cm aufzubauen, wobei weitere 10 bis 20 cm Folie im Boden einzugraben sind. Der genaue Verlauf und die Ausführung ist mit der ÖBB festzulegen. Somit wird ein Einwandern von Reptilien ins Baufeld unterbunden. Der Zaun kann auch äquivalent mit dem Amphibienschutzzaun gemäß Maßnahme V 1 kombiniert ausgeführt werden. Die Schutzeinrichtung ist während der gesamten Bauzeit vorzusehen, von der ÖBB regelmäßig auf Intaktheit zu prüfen und ggf. instand zu

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

Vermeidungsmaßnahme V 3:

Brutvogelschutzmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Kontrolle vor Baufeldberäumung)

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Gehölze in der Zeit vom 1. Februar bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Um die Beschädigung/Zerstörung von Neststandorten zu vermeiden, sind Gehölzrodungen zwischen dem 1. Oktober und dem 31. Januar durchzuführen. Abweichend davon sollte die Baufeldfreimachung nach Möglichkeit bis Mitte Januar erfolgen, um Störungen von Arten mit frühem Brutbeginn (Ringeltaube, Amsel, Waldkauz, Waldohreule, Buntspecht) zu vermeiden. Sollte eine Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit nicht möglich sein, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Dazu ist eine vorherige Kontrolle auf das Vorhandensein von Nestern durch eine fachlich geeignete Person durchzuführen. Sind keine besetzten Nester vorhanden, so können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden und einer Ausnahme steht nichts entgegen. Sind jedoch besetzte Nester vorhanden, so ist eine Entfernung erst nach Ende der Brutzeit zulässig.

Vogelschlag

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

Der B-Plan setzt folgende zusätzliche Maßnahme zur Reduzierung des Kollisionsrisikos fest:

Vermeidungsmaßnahme V 4:

Maßnahme zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln mit Glasflächen

Um das Kollisionsrisiko von Vögeln mit größeren Glas- / Fensterflächen zu verringern, sind bei verbauten Fensteröffnungen ab einer Breite von 1,5 m und / oder einer zusammenhängenden Fläche der Fensteröffnung größer als 3 m² Maßnahmen vorzusehen, die Spiegelungen an den Glasflächen und somit eine signifikante Erhöhung des Vogelschlagrisikos reduzieren. Geeignete Maßnahmen sind z. B. die Verwendung von markiertem Glas (mit vertikalen oder horizontalen Streifen), Milchglas, Drahtglas oder Glas mit sichtbaren Oberflächenmustern. Weitere geeignete Maßnahmen werden in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al., 2022) dargestellt.

Als zusätzliche Maßnahme wird empfohlen bei verbauten Fensteröffnungen mit einer Breite unter 1,50 m und / oder einer kleineren Fläche als 3 m² zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln mit größeren Glas- / Fensterflächen die o. g. Broschüre heranzuziehen und in der Broschüre empfohlene Maßnahmen umzusetzen. Da das Kollisionsrisiko bei Fensteröffnungen mit einer Breite unter 1,50 m und / oder einer kleineren Fläche als 3 m² geringer ist, wird die Umsetzung von Maßnahmen bei derartig kleinen Fensteröffnungen nur empfohlen.

Vermeidungsmaßnahme V 5:

Fledermausschutzmaßnahmen (Verbot von Nacharbeit, Beleuchtungskonzept)

Bautätigkeiten sind nur im Zeitraum von 1 h nach Sonnenauf- bis 1 h vor Sonnenuntergang zulässig. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 ist ein angepasstes insekten- und fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept, auch während der Bauphase, vorzusehen. Generell ist die Beleuchtung so zu gestalten, dass eine Beleuchtung von Gehölzbereichen so weit wie möglich ausgeschlossen wird. Die Beleuchtung ist auf ein für die Verkehrssicherheit notwendiges Minimum zu beschränken. Weiterhin sind Laternen nach oben vollständig abzuschirmen, mit einer Wellenlänge von über 540 nm und mit warmweißem, insektenfreundlichem Licht (< 2.500 K) mit möglichst geringem Blauanteil zu versehen (z.B. PC Amber LED). Die Lichtintensität ist durch Dimmen, bedarfsgerechte Zeitschaltung (z.B. Abschaltung zwischen 22 und 6 Uhr), sensorgesteuerten Betrieb oder vollständiger Abschaltung während der Nacht auf das minimal notwendige Maß zu reduzieren und auf ausschließlich dekorative Beleuchtung bzw. Leuchtwerbung zu verzichten. Auf nächtlichem Baubetrieb mit Beleuchtung ist im Zeitraum zwischen 01. April und 31. September möglichst zu verzichten.

Vermeidungsmaßnahme V 6: Kleintierschutzmaßnahmen (anlagebedingt)

Um anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Kleintierfallen (Oberflächenentwässerung, Gullys, Kabelschächte, Kellerschächte, Kellerabgänge) zu verhindern, sind Ausstiegshilfen (z. B. Lochblech oder griffige Bretter mit Ausstiegsplattformen) in den Schacht zu stellen / montieren.

Vermeidungsmaßnahme V 7: Kleintierschutzmaßnahmen (baubedingt)

Während der Bauphase sind baubedingte Kleintierfallen zu vermeiden. Offene Baugruben sind täglich nach Arbeitsende abzudecken oder mit geeigneten Ausstiegshilfen zu versehen. Offene Baugruben sind täglich, besonders vor dem Verschluss, von hinein gefallen Kleintieren zu befreien. Die Tiere sind an sicheren und störungsfreien Orten wie z. B. an Gewässerrändern oder im Schatten von Feldgehölzen wieder freizusetzen.

7.2. Schutzmaßnahme

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

Schutzmaßnahme S 1: Gehölzschutz

Sofern Bauarbeiten im gehölznahen Bereich (< 3 m) erfolgen, sind die Gehölze gemäß DIN 18920 der VOB/C bzw. nach R SBB (2023) vor Beschädigungen zu schützen. Dabei ist zu beachten, dass nicht nur ein Radius von 3 m um einen Baum zur Schutzzone gehört, sondern der Kronenumfang zuzüglich 1,5 m. Der Schutz umfasst neben dem Stammschutz insbesondere den Wurzelbereich. Im Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen, Ablagerung von

Baumaterialien oder ein Befahren erfolgen. Unvermeidbare Bodenbearbeitungen im Wurzel- bzw. Kronentraufbereich sind in wurzelschonender Arbeitsweise (Handarbeit) durchzuführen. Der Wurzelbereich ist bei Abgrabungen feucht zu halten und abzudecken. Es sind Schutzzäune vorzusehen, die nach Beendigung der Bauarbeiten wieder zu entfernen sind. Soweit Lichtraumprofil für die Baudurchführung hergestellt werden muss, sind die Schnittarbeiten vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen, um Risschäden zu vermeiden. Die Notwendigkeit und der Umfang des Gehölzschutzes sind im Einzelfall zu bewerten.

7.3. Minderungsmaßnahmen

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

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

7.4. Ersatzmaßnahmen

Da der Kompensationsbedarf nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umgesetzt werden kann, werden externe Maßnahmen in Anspruch genommen. Die nachstehende Ersatzmaßnahme dient der Kompensation des Eingriffs.

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

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

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

Für die Kompensation des Eingriffes werden **38.382 m² Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) vom Ökokonto** in Anspruch genommen.

Ersatzmaßnahme E 2: Maßnahmenfläche „Magerrasen östlich des Weißdornweges“

Für die Kompensation des Eingriffs in den Ruderalisierten Sandmagerrasen und zum Ausgleich des Weiteren offenen Kompensationsausgleichs wird eine Fläche nordöstlich des Bebauungsplans herangezogen. Die Fläche befindet sich auf den Flurstücken 63/83, 63/17 und 57/1 der Flur 1, Gemarkung Negast.

Ziel ist die Schaffung gesicherter Magerrasenstandorte mit einem variablen Vegetationsmosaik. Es handelt sich um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, die derzeit brach liegen und eine ruderale Staudenflur mit einem t.w. hohen Anteil von Neophyten und Gehölzschösslingen aufweisen. Der jetzige Zustand unterliegt einer sukzessiven Verbuschung.

Durch das Entfernen von Gehölzschösslingen, insbesondere von Aufwuchs von spätblühenden Traubenkirschen (*Prunus serotina*) als invasive Art, die sich bereits auf der Fläche verbreitet und durch eine regelmäßige Mahd bzw. alternative Beweidung werden naturnahe Vegetationsverhältnisse wiederhergestellt, die auch an diese Standorte angepassten Tierarten Lebensraum bieten. Die Fläche abzüglich einer Fläche, die t.w. als Spielwiese genutzt wird und eines Hügels, der nicht als Trockenrasen entwickelt werden kann, hat eine Größe von 31.800 m². Die Fläche ist jährlich zu mähen. Der Mahdzeitpunkt ist nach der Aussamung der standorttypischen Pflanzen zu wählen, i.d.R. Mitte September.

Für die Kompensation des Eingriffes werden **31.800 m² Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ)** bilanziert.

Unter Berücksichtigung beider Ersatzmaßnahmen kann der Eingriff kompensiert werden.

7.5. Pflanzliste

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

Baumarten Gestaltungsanpflanzungen (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 Gestaltungsanpflanzungen (Auswahl; optional):

<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>Lavendula spec.</i>	- Lavendel
<i>Philadelphus coronarius</i>	- Europäischer Pfeifenstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Ribes spec.</i>	- Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hunds-Rose
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	- Brombeeren
<i>Spirea spec.</i>	- Spierstrauch

7.6. Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsvorprüfungen

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

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

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

Eine erhebliche Betroffenheit der Lebensraumtypen, Zielarten und Entwicklungsziele des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung konnte ausgeschlossen werden. Somit ergeben sich für das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1744-301 „Krummenhagener See, Borgwallsee und Pütter See“ keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 23 Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze“.

8. Baugrund

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

8.1. Gelände

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

8.2. Baugrundverhältnisse

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

Darunter zeigten sich -teils bis zur Endteufe wiederum (sehr) schwach kiesige, z.T. (sehr) schwach grobsandige Fein- und Mittelsande, gelegentlich mit grobsandigen, schwach kiesigen Bändern. Sie sind nach DIN 18 196 als enggestufte Sande zu klassifizieren. Diese Sande lagern ebenfalls -räumlich tiefgründig- locker bis annähernd, dann mindestens mitteldicht, regional, vor allem im Tieferen, sogar dicht. Unter Wassereinfluss neigen sie teilweise zum Aufließen („Treibsand“). Die geringe Ungleichförmigkeit macht sie an der Oberfläche umlagerungsempfindlich (Riesel- und Winderosionsgefahr). Diese im Untergrund angetroffenen Sande verfügen über eine gute Durchlässigkeit. Diese im unmittelbaren Gründungsbereich für die Straßen und Leitungen anstehenden Lockergesteine sind nicht frostempfindlich. Entsprechend ZTVE-StB können sie der Frostempfindlichkeitsklasse F 1 zugeordnet werden.

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

8.3. Grundwasserstand

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

8.4. Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlungen

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

9. Nachrichtliche Übernahme

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 6.1.1998, GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

10. Hinweise für die weitere Planung

10.1. Bodenschutz

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731(Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.

Bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen sind stoffliche und physikalische Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu vermeiden bzw. möglichst gering und in räumlich engen Grenzen zu halten (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Vermischungen unterschiedlicher Substrate, Verdichtungen, Verschlammungen und Erosionen des Bodens sowie Fremdstoffeinträge

in den Boden). Die während der Bauphase in Anspruch genommenen Böden sind nach Bauabschluss so herzustellen, dass die Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG wiederhergestellt werden. Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiedereinbau des Oberbodens hat nach der DIN 18915 und DIN 19731 zu erfolgen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden. Sind Bodenschäden eingetreten, sind diese durch geeignete Rekultivierungsmaßnahmen zu beseitigen.

10.2. Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Derartige Bodenfunde können in Mecklenburg-Vorpommern jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) kann gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) erhalten werden. Auf der Homepage des LPBK M-V www.brand-kats-mv.de unter "Munitionsbergungsdienst" sind ein Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben verfügbar. Das LPBK M-V empfiehlt ein entsprechendes Auskunftersuchen rechtzeitig vor Bauausführung.

10.3. Niederschlagswasserentwässerung

Für das Plangebiet steht zur Niederschlagswasserableitung keine Vorflut zur Verfügung. Die Niederschlagsentwässerung der privaten Wohngrundstücke hat auf dem eigenen Grundstück durch Versickerung zu erfolgen. Eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist auszuschließen. Die Niederschlagsentwässerung der Erschließungsstraße hat auf dem Grundstück der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - durch Versickerung in den dafür festgelegten Bereichen auf der nördlichen und östlichen Seite der Verkehrsfläche zu erfolgen.

10.4. Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Absatz 1 Zollverwaltungsgesetz – ZollVG

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

10.5. Auflagen Abfall

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.

Die Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen ist einzuhalten.

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.

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Abs. 1 Unfallverhütungsvorschrift "Fahrzeuge" - BGV D 29). Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden.

10.6. Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung — BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283).

10.7. Auflagen Waldabstand

Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Mindestabstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

Gemäß § 4 Nr. 1 und 2 Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO M-V) gilt die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes nicht für vor die Außenwand vortretende Bauteile, wie Gesimse und Dachüberstände, sowie Vorbauten, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand treten und unbedeutende bauliche Anlagen wie Pergolen und Fahrradunterstände, deren Rauminhalt 10 m³ nicht übersteigt. Gemäß § 2 Nr. 1 und Nr. 6 WAbstVO M-V können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden bei Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen, Bootsschuppen und Nebenanlagen sowie bei Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird.

10.9. Auflagen Wasserwirtschaft

Das Vorhaben liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow-Borgwallsee. Es sind alle Handlungen zu unterlassen, die eine Gefährdung des Grundwassers darstellen könnten, insbesondere Bohrungen zur Grundwasserentnahme (Brunnen) und zur Wärmegewinnung (Erdwärmesonden). Für Tiefgründungen und Unterkellerungen sind Einzelfallentscheidungen erforderlich. Beschränkungen gelten auch für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Sofern Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

10.10. Vogelschlag an Glasflächen

Bei verbauten Fensteröffnungen mit einer Breite unter 1,50 m und / oder einer kleineren Fläche als 3 m² wird empfohlen, zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln mit größeren Glas- / Fensterflächen die o. g. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al., 2022) heranzuziehen und in der Broschüre empfohlene Maßnahmen umzusetzen.

10.11. Baumaterial

Im Sinne des Klimaschutzes wird empfohlen, bei baulichen Maßnahmen nach Möglichkeit ökologisches Baumaterial zu verwenden.

10.12. Nachfragekonforme Wohnangebote

Statistische Daten der Bevölkerungsentwicklung verdeutlichen, dass die Altersgruppen der 65-Jährigen und Älteren mit aktuell 31 % stetig zunehmen. Dementsprechend sind nachfragekonforme Wohnangebote im B-Plan-Gebiet empfehlenswert, um den Wegzug ortsgebundener älterer Bewohner zu vermeiden.

10.13. Immissionsschutz

In ca. 2,3 km Entfernung vom B-Plan-Gebiet in nördlicher Richtung befindet sich der Schießplatz der Jagd- und Sportschießstand Lüssow GbR. Auf Grund der Distanz ist von der Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte (IRW) nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete auszugehen. Trotz Einhaltung der Immissionsrichtwerte kann es im Plangebiet zu durch die Schießanlage verursachten Lärmwahrnehmungen kommen.

10.14. Pestizid- und Herbizideinsatz

Zur Verringerung des Tötungs- und Verletzungsrisikos von Amphibien während der Betriebsphase des B-Plan-Gebietes wird empfohlen, auf den Einsatz Pestiziden und Herbiziden zu verzichten.

11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des B-Planes hat eine Fläche von rund 2,2 ha und gliedert sich wie folgt:

Flächenart	Flächengröße (in ca. m²)	Flächengröße (in ca. %)
Allgemeines Wohngebiet WA	17.146	77,6
Verkehrsflächen	2.068	9,3
Private Grünfläche	2.686	12,2
Flächen für Versorgungsanlagen	202	0,9
Gesamt	22.102	100

Tabelle 3: Flächenarten und -größen des B-Plan-Gebietes Nr. 23 „Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze“