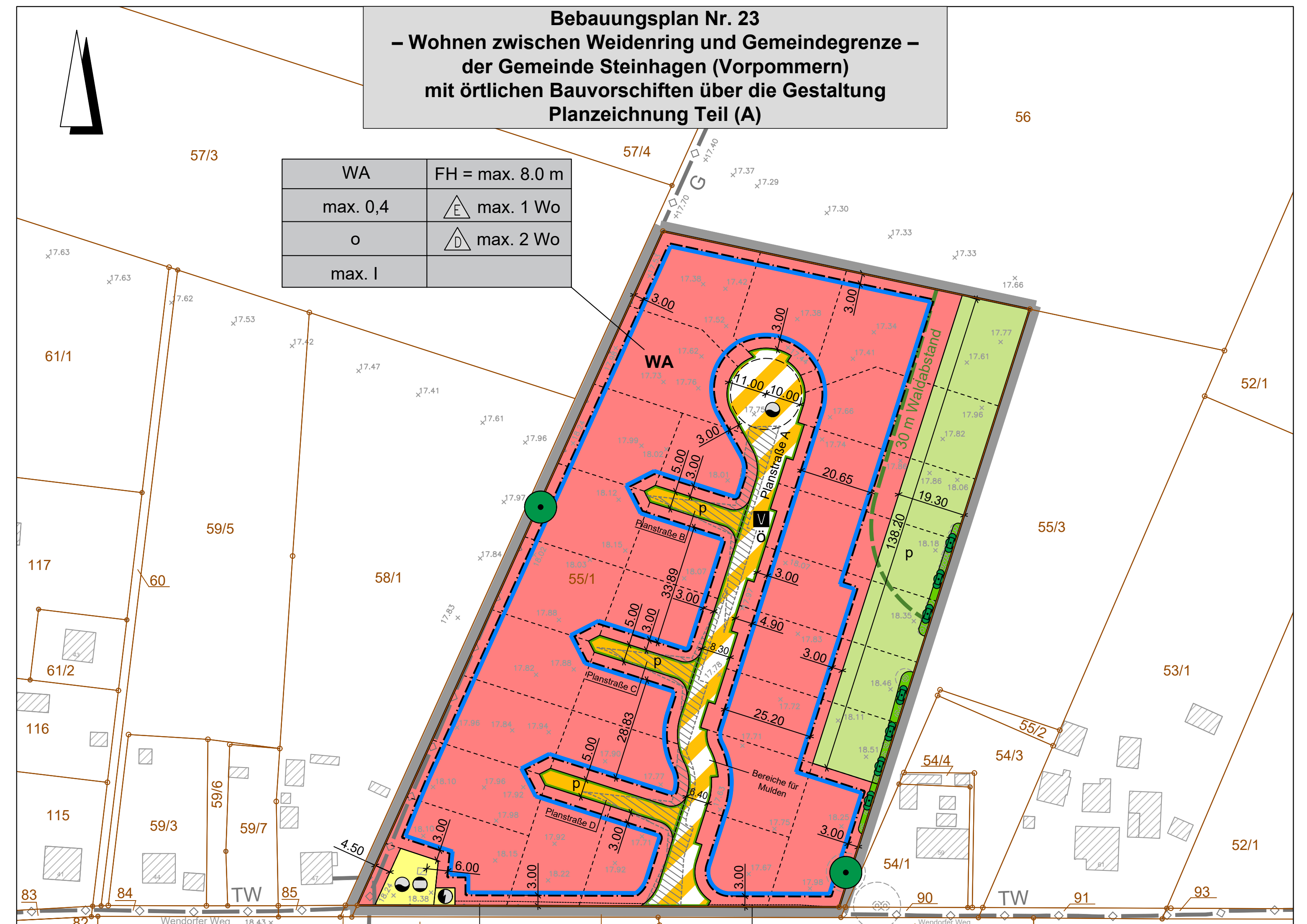
Bebauungsplan Nr. 23
– Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze –
der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern)
mit örtlichen Bauvorschiften über die Gestaltung
Planzeichnung Teil (A)



WA	FH = max. 8.0 m
max. 0,4	E max. 1 Wo
o	D max. 2 Wo
max. I	

Erklärung der Planzeichen ohne Normcharakter

I. Bestand

▨	Gebäude / bauliche Anlagen
36	Hausnummer
◌	Vorhandene Bäume
—	Flurstücksgrenze
●	unvermarkter Grenzpunkt
○	vermarkter Grenzpunkt
104/50	Flurstücksnummer

II. Sonstige Planzeichen

▬ ▬ ▬	Waldabstandsgrenze 30.00 m
▨	Sichtdreiecke der Straßen
– – – – –	Vorgesehene Parzellierung
15.41	Bemaßung
◌	Befahrbare Wendeplatte

Plangrundlage: ALKIS-Datensatz (Stand: Mai 2025) sowie GeoPortal M-V 2026
Lagebezug und Projektion: ETRS89 UTM 33
Höhenbezugssystem DHHN 2016 (NHN)

Plangebiet:
Gemeinde: Steinhagen (Vorpommern)
Ortslage: Negast
Gemarkung Negast, Flur 1, Flurstück 55/1

Planzeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als zulässiges Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als zulässiges Höchstmaß
FH	Firsthöhe als zulässiges Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
E	Einzelhäuser
D	Doppelhäuser
—·—·—	Baugrenze
max. 1 Wo	Maximal eine Wohnung je Wohngebäude
max. 2 Wo	Maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

—	Straßenbegrenzungslinie
ö	Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
p	Private Straßenverkehrsfläche
	Zweckbestimmung:
V	Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

p	Private Grünfläche

6. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

●	Erhaltung: Bäume
●	Erhaltung: Sträucher

7. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

🟨	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmungen: ◒ Gas ◓ Wasser ◐ Elektrizität

8. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

—◇— unterirdisch G Ferngasleitung TW Trinkwasserleitung

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

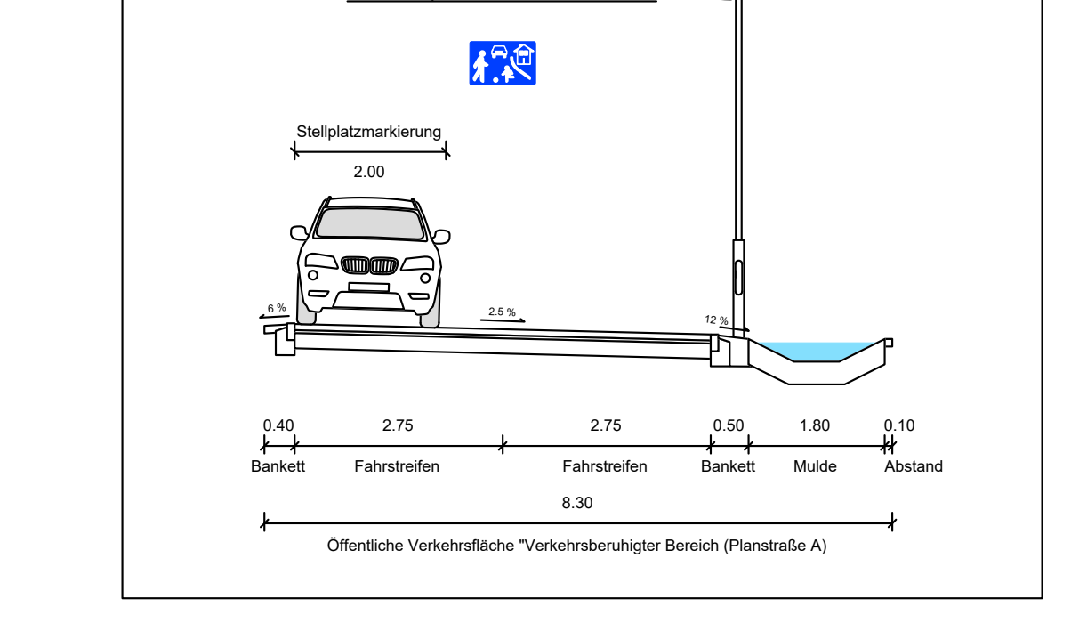
L	Leitungsrecht

10. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Maßstab 1:100

Straßenquerschnitt Planstraße A



Öffentliche Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigter Bereich (Planstraße A)

Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Allgemeines Wohngebiet WA mit Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. v. m. § 4 sowie § 1 Absatz 5 und 6 BauNVO)

1.1. Das allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1. Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.3. Nicht zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO i. V. m. § 1 Absatz 5 BauNVO:
- Schank- und Speisewirtschaften

1.1.4. Nicht zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO i. V. m. § 1 Absatz 6 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.5. Nicht zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 13a BauNVO i. V. m. § 1 Absatz 5 BauNVO:
- Ferienwohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Absatz 1 BauNVO)

2.1. Höhe baulicher Anlagen
2.1.1. Der Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahnachse der ausgebauten Erschließungsstraße rechtwinklig zur Mitte des jeweiligen Baugrundstückes.
2.1.2. Als Oberkante gilt das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des Dachfirstes.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Bauweise
3.1.1. Die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA sind in offener Bauweise zu errichten.
3.1.2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche
3.2.1. Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:
- durch Balkone in einer Tiefe von max. 2,50 m, im Waldabstandsbereich von max. 1,50 m
- durch Terrassenflächen in einer Tiefe von max. 3,00 m
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von max. 0,70 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite der Eingangstür zzgl. max. 1,00 m und in einer Tiefe von max. 1,50 m.

3.2.2. Bei Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung unter Punkt I. / 3.2.1. darf die Breite der Balkone nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Gebäudebreite in Anspruch nehmen.
3.2.3. Außerhalb der Baufelder sind in den Bereichen innerhalb der Waldabstandsfläche Nebenanlagen im Sinne des § 23 BauNVO, die dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, nicht zulässig.
3.2.4. Grundstücksbereiche innerhalb der Sichtdreiecke der Straßen dürfen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m bebaut werden.

4. Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Private Stellplätze
Im allgemeinen Wohngebiet WA müssen Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze auf den Wohngrundstücken einen Mindestabstand von 3,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

4.2. Öffentliche Stellplätze
4.2.1. In der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - sind am Fahrbahnrand eine geeignete Anzahl an öffentlichen Stellplätzen herzustellen.
4.2.2. Die einzelnen Stellplatzanlagen müssen mindestens eine PKW-Stellplatzfläche mit den Abmessungen von 6,00 m x 2,00 m sowie mindestens eine Grünfläche mit den Abmessungen von 2,00 m x 2,00 m umfassen.
4.2.3. Die Grünflächen vor bzw. zwischen den Stellplätzen sind mit Kleinsträuchern zu bepflanzen.
4.2.4. Die Strauchart ist aus der Pflanzliste zu wählen.
4.2.5. Bei Stellplatzanlagen mit nur einem Stellplatz ist die Grünfläche vor dem Stellplatz anzuordnen.
4.2.6. Bei Stellplatzanlagen mit zwei Stellplätzen ist die Grünfläche zwischen den Stellplätzen anzuordnen.
4.2.7. Die Stellplatzflächen sind mit einer geeigneten Fahrbahnmarkierung zu kennzeichnen.
4.2.8. Bei der Bestimmung der Standorte und der Anzahl der Stellplatzanlagen sowie der Abstände zwischen den Stellplatzanlagen sind für ein gefahrloses Passieren die Schleppkurven eines dreiachsigen Müllfahrzeugs zu berücksichtigen.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

5.1. Die Haupterschließungsstraße (Planstraße A) wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.
5.2. Die Planzeichnung setzt drei private Straßenverkehrsflächen (Planstraßen B, C und D) zugunsten der Anlieger des allgemeinen Wohngebietes WA sowie zugunsten der Versorgungsträger fest.
5.3. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - sowie die privaten Straßenverkehrsflächen sind als Mischverkehrsflächen auszubauen.
5.4. Die Bereiche der Verkehrsflächen innerhalb der Sichtdreiecke der Straßen dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,90 m über der Fahrbahnoberkante mit baulichen Anlagen überbaut werden.
5.5. Bepflanzung der Bereiche der Verkehrsflächen innerhalb der Sichtdreiecke der Straßen ist nur bis zu einer Höhe von 0,90 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Bei Überschreitung der Höhe von 0,90 m durch Wachstum der Pflanzen sind Schnittarbeiten durchzuführen.
5.6. Die Wendenanlage im nördlichen Bereich des Plangebietes ist als Wendekreis mit einer befahrbaren Wendeplatte mit einem Mindestdurchmesser von 20,00 m zzgl. der erforderlichen Freiräume von 1,00 m für die Fahrzeugüberhänge eines dreiachsigen Müllfahrzeugs herzustellen. Die Wendeplattenmitte muss frei befahrbar bleiben.

6. Grünordnung (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 und Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

6.1. Grünflächen
Eine Versiegelung der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche ist nicht zulässig.

6.2. Anpflanzung von Einzelbäumen
6.2.1. Auf jedem Wohngrundstück ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
6.2.2. Die Baumanpflanzungen müssen innerhalb von 2 Jahren nach Inbetriebnahme des jeweiligen Wohngebäudes auf dem Grundstück erfolgen.
6.2.3. Bei Ausfall sind Ersatzbäume anzupflanzen.
6.2.4. Die Baumart für die Anpflanzung ist aus der Pflanzliste zu wählen.

6.3. Baumqualität
6.3.1. 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.
6.3.2. Die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen.
6.3.3. Innerhalb der ersten 5 Jahre nach der Anpflanzung sind die Bäume zu wässern.
6.3.4. Der Dreibock ist fünf Jahre nach der Anpflanzung zu entfernen.
6.3.5. Innerhalb der ersten 10 Jahre sind 2 - 3 Erziehungsschnitte durchzuführen.
6.3.6. Die Baumscheiben müssen jeweils über mindestens 12 m² unversiegelte Fläche und einen Durchwurzelungsraum von 16 m² Grundfläche sowie 0,8 m Tiefe verfügen.
6.3.7. Die Baumscheiben sind vor Verdichtung zu sichern und die Bäume vor Beschädigung zu schützen.

6.4. Erhalt von Bäumen und Hecken
6.4.1. Bei Verlust sind Bäume und Hecken nachzupflanzen und durch Ersatzpflanzungen derselben Baum- und Strauchart sowie Qualität entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.
6.4.2. Die Planzeichnung setzt zwei Bäume und zwei Strauchhecken zum Erhalt fest. In Ausnahmefällen dürfen die zum Erhalt festgesetzten Bäume zu Gunsten der Errichtung baulicher Anlagen und zu Gunsten der Grundstücksgestaltung entfernt werden, jedoch müssen die entfernten Bäume auf demselben Wohngrundstück derselben Baumart sowie Qualität ersetzt werden.

6.4. Erhalt von Bäumen und Hecken
6.4.1. Die Planzeichnung setzt zwei Bäume und zwei Strauchhecken zum Erhalt fest.
6.4.2. Bei Verlust sind Bäume und Hecken nach zu pflanzen und durch Ersatzpflanzungen derselben Baum- und Strauchart sowie Qualität entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.
6.4.3. In Ausnahmefällen dürfen die zum Erhalt festgesetzten Bäume zu Gunsten der Errichtung baulicher Anlagen und zu Gunsten der Grundstücksgestaltung entfernt werden, jedoch müssen die entfernten Bäume auf demselben Wohngrundstück derselben Baumart sowie Qualität ersetzt werden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 i. V. m. § 1a Absatz 3 BauGB)

7.1. Gesetzlicher 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. Vermeidungsmaßnahme V 1:
Amphibienschutzmaßnahmen (Schutzzaun)
7.2.1. 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.
7.2.2. 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.
7.2.3. 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 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.

7.3. Vermeidungsmaßnahme V 2:
Reptilienschutzzaunmaßnahmen (Schutzzaun)
7.3.1. 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.
7.3.2. 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.
7.3.3. 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 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.

7.4. Vermeidungsmaßnahme V 3
Brutvogelschutzmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Kontrolle vor Baufeldberäumung)
7.4.1. 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.
7.4.2. 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.

7.5. Vermeidungsmaßnahme V 4
Maßnahme zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln mit Glasflächen
7.5.1. 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.
7.5.2. Geeignete Maßnahmen sind z. B. die Verwendung von markiertem Glas (mit vertikalen oder horizontalen Streifen), Milchglas, Drahtglas oder Glas mit sichtbaren Flächenmustern.
7.5.3. Weitere geeignete Maßnahmen werden in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al., 2022) dargestellt.

7.6. Vermeidungsmaßnahme V 5
Fledermausschutzmaßnahmen (Verbot von Nachtarbeit, Beleuchtungskonzept)
7.6.1. Bautätigkeiten sind nur im Zeitraum von 1 h nach Sonnenauf- bis 1 h vor Sonnenuntergang zulässig.
7.6.2. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 ist ein angepasstes insekten- und fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept, auch während der Bauphase, vorzusehen.
7.6.3. 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.

7.7. 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.

7.8. 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 gefallenen Kleintieren zu beräumen. Die Tiere sind an sicheren und störungsfreien Orten wie z. B. an Gewässerrändern oder im Schatten von Feldgehölzen wieder freizusetzen.

7.7. Schutzmaßnahme S 1: Gehölzschutz
7.7.1. 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.
7.7.2. 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.
7.7.3 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.
7.7.4. Es sind Schutzzäune vorzusehen, die nach Beendigung der Bauarbeiten wieder zu entfernen sind.
7.7.5. Soweit Lichtraumprofil für die Baudurchführung hergestellt werden muss, sind die Schnittarbeiten vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen, um Rissschäden zu vermeiden.
7.7.6. Die Notwendigkeit und der Umfang des Gehölzschutzes sind im Einzelfall zu bewerten.

7.8. Ersatzmaßnahme E 1: Ökokonto VR 001 - Renaturierung Polder 3 Bad Sülze
7.8.1. Für die Kompensation des ausstehenden Kompensationsbedarfs wird ein Ökokonto herangezogen.
7.8.2. 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.
7.8.3. 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.
7.8.4. Für die Kompensation des Eingriffs werden **38.382 m² Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ)** vom Ökokonto in Anspruch genommen.

7.9. Ersatzmaßnahme E 2: Magerrasen östlich des Weißdornweges
7.9.1. Auf den Flurstücken 63/83, 63/17 und 57/1 der Flur 1, Gemarkung Negast erfolgt die Schaffung gesicherter Magerrasenstandorte mit einem variablen Vegetationsmosaik. Der jetzige Zustand unterliegt einer sukzessiven Verbuschung.
Durch das Entfernen von Gehölzschösslingen, insbesondere von Aufwuchs von spätblühenden Traubenkirschen (Prunus serotina), und durch eine regelmäßige Mahd, bzw. alternative Beweidung werden naturnahe Vegetationsverhältnisse wiederhergestellt, die auch an diese Standorte angepassten Tierarten Lebensraum bieten.
7.9.2. Die Fläche abzüglich einer Fläche, die t.w. als Spielwiese genutzt wird und eines Hügels, der nicht als Trockenrasen entwickelt werden kann, ist auf einer Größe von 31.800 m² jährlich zu mähen. Der Mahdzeitpunkt ist nach der Aussamung der standorttypischen Pflanzen zu wählen, i.d.R. Mitte September. Die Gesamtfläche ist in Abschnitten bzw. von innen nach außen zu mähen. Das Mahgut ist abzufahren um den Magerstandort zu erhalten.
7.9.3. Für die Maßnahme werden **139.598 m² Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ)** bilanziert.

7.10. Minderungsmaßnahmen
Zur Verminderung der baubedingten Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge während der Bau- und Betriebsphase sind folgende Minderungsmaßnahmen umzusetzen:
7.10.1.Baustelleneinrichtungsflächen sind auf das nötigste Minimum zu beschränken.
7.10.2.Biologisch abbaubare Schmierstoffe sind zu verwenden.
7.10.3.Zur Unfallverhütung sind Sicherungsmaßnahmen umzusetzen.

7.11. Pflanzliste
Für die Pflanzgebote sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

7.11.1.Baumarten Gestaltungspflanzungen (Auswahl; optional):

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

7.11.2.Straucharten Gestaltungspflanzungen (Auswahl; optional):

Cornus alba	- Tatarischer Hartriegel	Philadelphus coronarius	- Europäischer Pfeifenstrauch
Cornus mas	- Kornelkirsche		
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schlehe
Corylus avellana	- Gemeine Hasel	Ribes spec.	- Johannisbeere
Crataegus spec.	- Weißdorn	Rosa canina	- Hunds-Rose
Lavendula spec.	- Lavendel	Rubus fruticosus agg.	- Brombeeren
		Spirea spec.	- Spierstrauch

8. Erzeugung von Strom (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 23b BauGB)
Solaranlagen sind auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig. Balkon-Solaranalgen sind ebenfalls zulässig.

9. Flächen für Versickerung von Wasser aus Niederschlägen (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 16d BauGB)
9.1. Für die privaten Grundstücke gilt die Nachweispflicht der Entwässerung als erbracht, wenn je m² Grundstücksfläche 0,08 m² Muldenversickerungsfläche sowie eine Muldentiefe von 55 cm nachgewiesen werden.
9.1.1. Die Einstautiefe der Mulden auf den privaten Grundstücken muss 30 cm betragen.
9.2. In der öffentlichen Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigter Bereich" (Planstraße A) sind am östlichen und nördlichen Rand Bereiche für Muldenversickerungsflächen vorgesehen.
9.2.1. Die Muldenversickerungsflächen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind ebenfalls mit einer Einstautiefe von 30 cm und einer Muldentiefe von 55 cm umzusetzen.

10. Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
10.1. 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.
10.2. Die Errichtung baulicher Anlagen (ausgenommen Zufahrten / Zuwegungen) sowie das Anpflanzen von Bäumen innerhalb der mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen ist nicht zulässig.
10.3. Die Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie das Anpfanzen von Sträuchern ist nur nach Zustimmung des betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 86 LBauO M-V i. V.m. § 9 Absatz 4 BauGB)

1. Fassadengestaltung
1.1. Die Außenwände der Wohngebäude und Nebengebäude sind mit Putzoberflächen, Verblender oder Holz herzustellen.
1.2. Glasflächen sind anteilig bis zu maximal 35 % je Wohngebäude oder Nebengebäude zulässig.
1.3. Fassadenbegrünung ist zulässig.

2. Dachgestaltung
2.1. Für die Wohngebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.
2.2. Garagen, Stellplatzüberdachungen und untergeordnete Nebenanlagen können flachere Dachneigungen aufweisen oder auch mit Flachdächern errichtet werden.
2.3. Mehrgiebelhäuser und Zwerchgiebel sind zulässig.
2.4. Dacheindeckungen sind in naturroten, braunen oder grauen Farbtönen mit folgender Nummer aus dem RAL Design-System zu verwenden:

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

2.5. Als Dachmaterialien sind Tondachziegel und Betondachsteine zulässig.
2.6. Weiche Dacheindeckungen sind unzulässig.
2.7. Dachbegrünung ist zulässig.
2.8. Als Gaubenformen sind Schleppgauben, Fledermausgauben, stehende Gauben bzw. Satteldachgauben, Walmdachgauben und Trapezgauben zulässig.

3. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen
3.1. Im Vorgartenbereich, d. h. zwischen der Begrenzung der Verkehrsfläche und der vorderen, straßenzugewandten Baugrenze ist eine Nutzung für gewerbliche Zwecke (ausgenommen Werbeanlagen) oder die Lagerung von Gegenständen aller Art (einschließlich Müllbehältnisse) nicht zulässig.
3.2. Müllbehältnisse dürfen nur zur Abholung durch die örtliche Müllabfuhr im Bereich zwischen der Begrenzung der Verkehrsfläche und der vorderen, straßenzugewandten Baugrenze abgestellt werden.
3.3. Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Baugebietes sind zu begrünen.
3.4. Steinbeete und Steingärten mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag werden bis auf ein maximales Maß von 3 % der nicht überbauten Grundstücksflächen zugelassen.

4. Einfriedungen
4.1. Einfriedungen der Wohngrundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig.
4.2. Mauern als massive freistehende und flache Bauwerke sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
4.3. Einfriedungen der Grundstücke im Bereich der Sichtdreiecke der Straßen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,90 m zulässig.
4.4. Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.
4.5. Mauern sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

5. Ordnungswidrigkeiten
5.1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 bis 4 getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zuwiderhandelt.
5.2. Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Absatz 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahme

1. Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen
1.1. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
1.2. 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 und 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.
1.3. 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.
1.4. 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.

IV. Hinweise

1. Auflagen Bodenschutz
1.1. 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.
1.2. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden aufoder 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.

2. Kampfmittel
2.1. 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.
2.2. 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 Internetseite 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 Auskunftsersuchen rechtzeitig vor Bauausführung.

3. Niederschlagsentwässerung
3.1. Für das Plangebiet steht zur Niederschlagswasserableitung keine Vorflut zur Verfügung.
3.2. Die Niederschlagsentwässerung der privaten Wohngrundstücke hat auf dem eigenen Grundstück durch Versickerung zu erfolgen. Eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist auszuschließen.
3.3. 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.

4. Grenznaher Raum
4.1. Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum.
4.1.1. Gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG dürfen Zollbedienstete im grenznahen Raum Grundstücke mit Ausnahme von Gebäuden betreten und befahren. Dies gilt auch während etwaiger Bauphasen.
4.1.2. 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.

5. Auflagen Abfall
5.1. 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.
5.2. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.
5.3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.
5.4. Alle Abfallbehälter/ -säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der mit Müllfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Straße so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.
5.5. Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Abs. 1 Unfallverhütungsvorschrift "Fahrzeuge" - BGV D 29).
5.6. Die Deponierung nicht verunreiniger mineralischer Bauabfälle ist unzulässig.
5.7. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden.

6. Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung
6.1. Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.
6.1.1. 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.
6.1.2. 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)

7. Auflagen Waldabstand
7.1. 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.
7.2. 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.
7.3. 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.

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

9. 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. 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 BauGB vom 25.11.2021.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB auf der Internetseite des Amtes Niepars unter - www.amt-niepars.de - am 13.05.2022 erfolgt. Zusätzlich wurde der Aufstellungsbeschluss am 27.05.2022 im "Nieparser Amtskurier" bekanntgemacht. Des Weiteren erfolgte die Bekanntmachung durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde. Die Bekanntmachung in den Bekanntmachungstafeln wurde am 30.05.2022 ausgehängt und am 21.06.2022 abgenommen.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG M-V beteiligt worden. Die Planungsanzeige ist am 05.05.2022 erfolgt.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 14.06.2022 frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme sowie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert worden.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte in zwei Formen. Die Planung wurde am 17.03.2022 auf der Sitzung der Gemeindevertretung vorgestellt. Ergänzend haben der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie die Begründung in der Zeit vom 14.06.2022 bis zum 12.07.2022 während folgender Zeiten im Amt Niepars öffentlich ausgelegen:

Montag	09.00 - 12.00 Uhr
Dienstag	09.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag	08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag	09:00 - 12:00 Uhr

Ergänzend wurde die Einsichtnahme gemäß § 4a Absatz 4 BauGB auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V unter - https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene - sowie auf der Internetseite des Amtes Niepars unter - www.amt-niepars.de - gewährleistet.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von jedermann zur Niederschrift erklärt oder schriftlich vorgebracht werden können, am 03.06.2022 unter der oben genannten Internetadresse der Internetseite des Amtes Niepars ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung wurde zusätzlich unter der oben genannten Internetadresse des Bau- und Planungsportals M-V in das Internet eingestellt. Des Weiteren erfolgte die Bekanntmachung durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde. Die Bekanntmachung in den Bekanntmachungstafeln wurde am 06.06.2022 ausgehängt und am 21.06.2022 abgenommen.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) hat am 13.07.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde einschließlich aller dazugehörigen Unterlagen am 13.07.2023 zur Auslegung bestimmt.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 14.08.2023, das am 15.08.2023 versendet wurde, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde in der Zeit vom 18.08.2023 bis zum 19.09.2023 gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V unter
- https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene - sowie auf der Internetseite des Amtes Niepars unter
- www.amt-niepars.de - veröffentlicht.
Zusätzlich haben die Unterlagen während folgender Zeiten im Amt Niepars gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Montag	09.00 - 12.00 Uhr
Dienstag	09.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag	08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag	09:00 - 12:00 Uhr

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann zur Niederschrift erklärt oder schriftlich vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, unter der oben genannten Internetadresse der Internetseite des Amtes Niepars am 09.08.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung wurde zusätzlich unter der oben genannten Internetadresse des Bau- und Planungsportals M-V in das Internet eingestellt. Des Weiteren erfolgte die Bekanntmachung durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde. Die Bekanntmachung in den Bekanntmachungstafeln wurde am 11.08.2023 ausgehängt und am 28.08.2023 abgenommen.

Die Beteiligten nach § 4 Absatz 2 BauGB wurden von der Veröffentlichung im Internet mit Schreiben vom 14.08.2023, das am 15.08.2023 versendet wurde, gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) hat am 12.06.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung erneut beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde einschließlich aller dazugehörigen Unterlagen am 12.06.2025 zur Veröffentlichung bestimmt.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Absatz 3 BauGB i. V. m. § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 14.08.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, mit der Begründung und dem Umweltbericht wurde in der Zeit vom 01.09.2025 bis zum 01.10.2025 gemäß § 4a Absatz 3 BauGB i. V. m. § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V unter
- https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene - sowie auf der Internetseite des Amtes Niepars unter - www.amt-niepars.de - veröffentlicht.
Zusätzlich haben die Unterlagen während folgender Zeiten im Amt Niepars gemäß § 4a Absatz 3 BauGB i. V. m. § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Montag	09.00 - 12.00 Uhr
Dienstag	09.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag	08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag	09:00 - 12:00 Uhr

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann zur Niederschrift erklärt oder schriftlich vorgebracht werden können und elektronisch übermittelt werden sollen, am 15.08.2025 unter der oben genannten Internetadresse der Internetseite des Amtes Niepars ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass bei Bedarf Stellungnahmen während der Dienststunden des Amtes Niepars zur Niederschrift erklärt oder schriftlich vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Die Bekanntmachung wurde zusätzlich unter der oben genannten Internetadresse des Bau- und Planungsportals M-V in das Internet eingestellt. Zusätzlich wurde die Bekanntmachung am 29.08.2025 im "Nieparser Amtskurier" veröffentlicht. Des Weiteren erfolgte die Bekanntmachung durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde. Die Bekanntmachung in den Bekanntmachungstafeln wurde am 18.08.2025 ausgehängt und am 04.09.2025 abgenommen.

Die Beteiligten nach § 4 Absatz 2 BauGB wurden von der Veröffentlichung im Internet mit Schreiben vom 14.08.2025 gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

11. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde in der Zeit vom 29.09.2025 bis zum 29.10.2025 gemäß § 4a Absatz 3 BauGB i. V. m. § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V unter - https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene - sowie auf der Internetseite des Amtes Niepars unter - www.amt-niepars.de - veröffentlicht.
Zusätzlich haben die Unterlagen während folgender Zeiten im Amt Niepars gemäß § 4a Absatz 3 BauGB i. V. m. § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Montag	09.00 - 12.00 Uhr
Dienstag	09.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag	08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag	09:00 - 12:00 Uhr

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann abgegeben werden können und elektronisch übermittelt werden sollen, am 12.09.2025 unter der oben genannten Internetadresse der Internetseite des Amtes Niepars ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass bei Bedarf Stellungnahmen während der Dienststunden des Amtes Niepars zur Niederschrift erklärt oder schriftlich vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Die Bekanntmachung wurde zusätzlich unter der oben genannten Internetadresse des Bau- und Planungsportals M-V in das Internet eingestellt. Zusätzlich wurde die Bekanntmachung am 26.09.2025 im "Nieparser Amtskurier" veröffentlicht. Des Weiteren erfolgte die Bekanntmachung durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde. Die Bekanntmachung in den Bekanntmachungstafeln wurde am 12.09.2025 ausgehängt und am 28.09.2025 abgenommen.

Die Beteiligten nach § 4 Absatz 2 BauGB wurden von der Veröffentlichung im Internet mit Schreiben vom 15.09.2025 gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

12. Die Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden am 15.01.2026 geprüft.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, wurde am 15.01.2026 von der Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) vom 15.01.2026 gebilligt.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

14. Die Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden am 12.03.2026 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

15. Der Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, wurde am 12.03.2026 von der Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) vom 12.03.2026 erneut gebilligt.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

16. Die Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) hat am .... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 aufgehoben und den Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung erneut beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss vom .... gebilligt. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde einschließlich aller dazugehörigen Unterlagen am .... zur Veröffentlichung bestimmt.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

17. Die von der geänderten Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Absatz 3 BauGB i. V. m. § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

18. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde in der Zeit vom .... bis zum .... gemäß § 4a Absatz 3 BauGB i. V. m. § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V unter - https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene - sowie auf der Internetseite des Amtes Niepars unter - www.amt-niepars.de - veröffentlicht.
Zusätzlich haben die Unterlagen während folgender Zeiten im Amt Niepars gemäß § 4a Absatz 3 BauGB i. V. m. § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Montag	09.00 - 12.00 Uhr
Dienstag	09.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag	08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag	09:00 - 12:00 Uhr

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann abgegeben werden können und elektronisch übermittelt werden sollen, am .... unter der oben genannten Internetadresse der Internetseite des Amtes Niepars ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass bei Bedarf Stellungnahmen während der Dienststunden des Amtes Niepars zur Niederschrift erklärt oder schriftlich vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Die Bekanntmachung wurde zusätzlich unter der oben genannten Internetadresse des Bau- und Planungsportals M-V in das Internet eingestellt. Des Weiteren wurde die Bekanntmachung am .... im "Nieparser Amtskurier" veröffentlicht.

Die Beteiligten nach § 4 Absatz 2 BauGB wurden von der Veröffentlichung im Internet mit Schreiben vom .... gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

19. Die Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

20. Der Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, wurde am .... von der Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) vom .... erneut gebilligt.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

21. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

22. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, wird hiermit ausgefertigt.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

23. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist und die Internetadressen auf der die Planunterlagen mit der zusammenfassenden Erklärung eingestellt werden sind am .... auf der Internetseite des Amtes Niepars unter - www.amt-niepars.de - ortsüblich bekanntgemacht worden. Des Weiteren wurde die Bekanntmachung in das Bau- und Planungsportal M-V unter
- https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene - eingestellt und am .... im "Nieparser Amtskurier" veröffentlicht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom .... (GVOBl.M-V S. 777) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze" ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

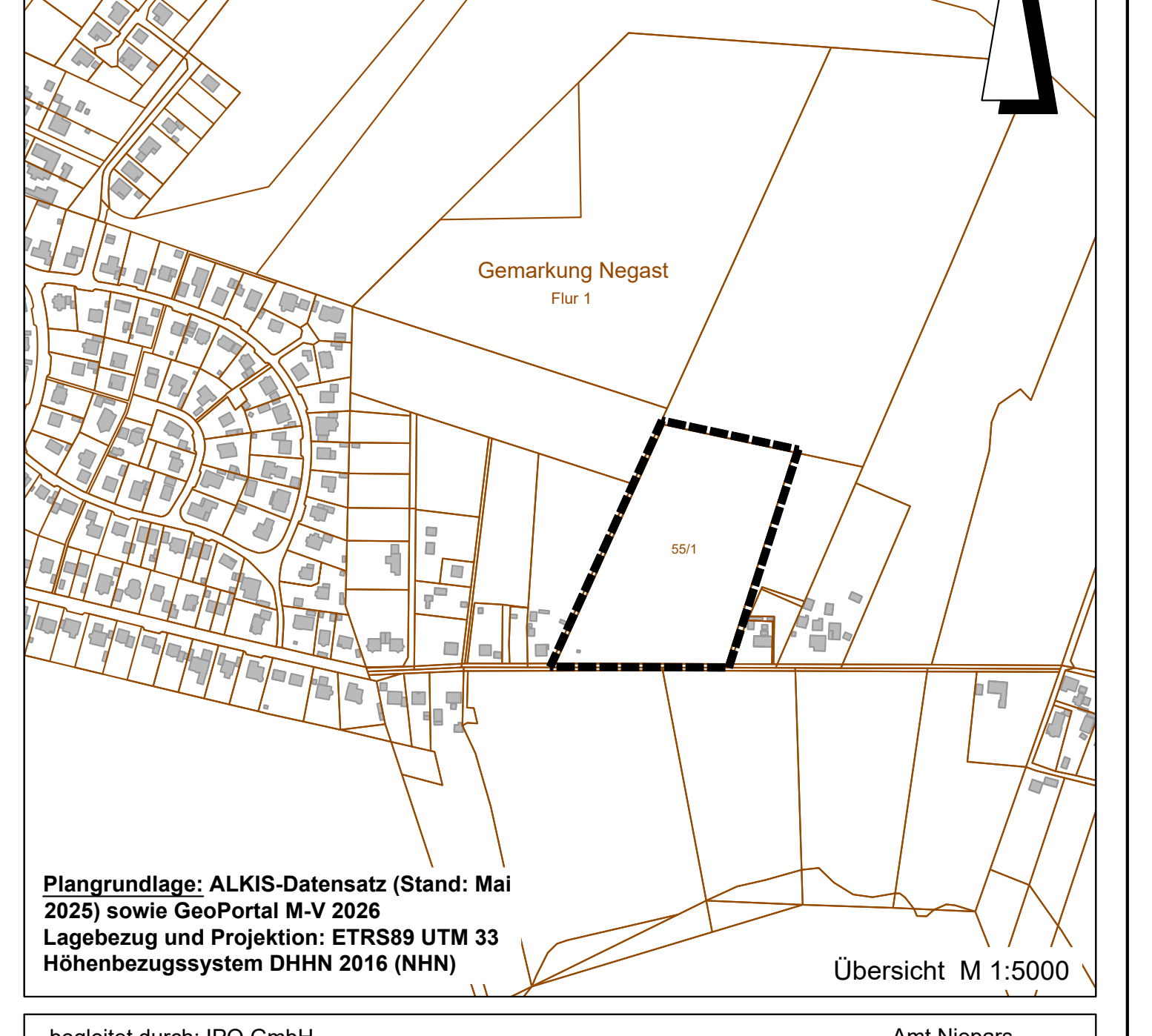
Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Absatz 3 sowie des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Steinhagen (Vorpommern) vom 12.03.2026 die Satzung über den **Bebauungsplanes Nr. 23 "Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze"**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, erlassen.

Steinhagen, den Butkereit, Bürgermeister

Entwurf
Gemeinde Steinhagen (Vorpommern)
Landkreis
Vorpommern-Rügen
Bebauungsplan Nr. 23
- Wohnen zwischen Weidenring und Gemeindegrenze -
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
Maßstab 1:1000



Plangrundlage: ALKIS-Datensatz (Stand: Mai 2025) sowie GeoPortal M-V 2026
Lagebezug und Projektion: ETRS89 UTM 33
Höhenbezugssystem DHHN 2016 (NHN)

Übersicht M 1:5000

begleitet durch: IPO GmbH
Stand: September 2026

Amt Niepars
Bauamt
Gartenstraße 69 b
18442 Niepars

EF M:\Projekte\VPP\222007\Plaene\SP\Entwurf_3.Durchgang\B-Plan23_Negast_260901.dwg