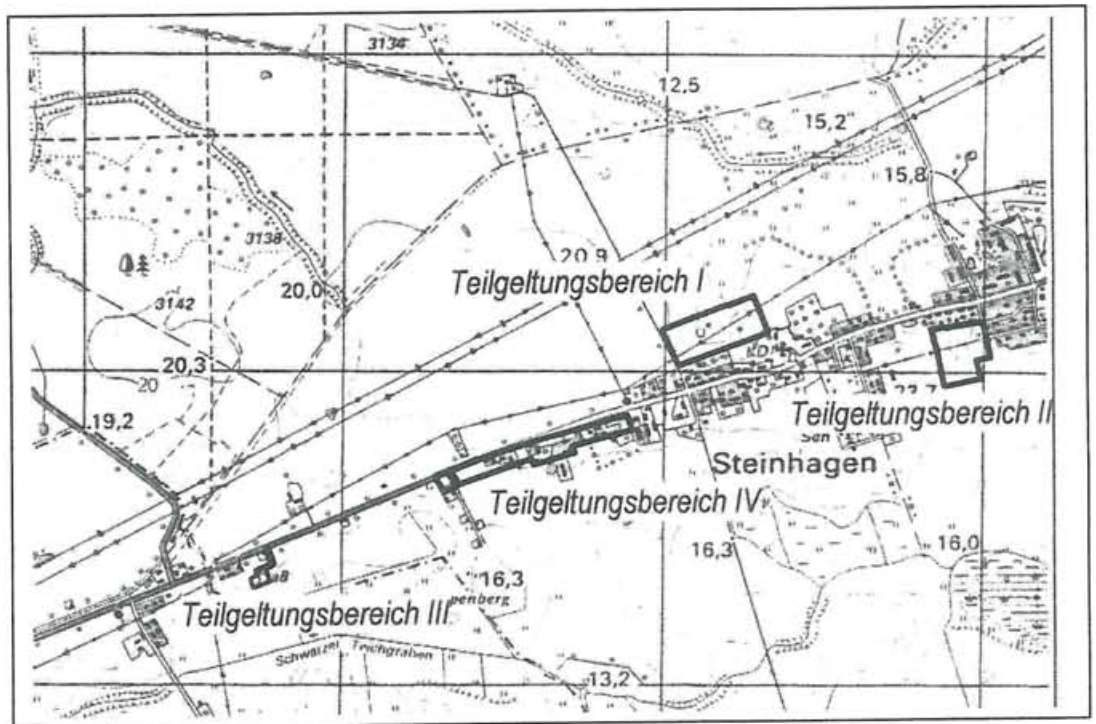


Gemeinde Steinhagen

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung



Übersichtsplan



Auftraggeber: **Gemeinde Steinhagen**
Landkreis Nordvorpommern

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280 522
Fax: 03831 / 280 523

Bearbeiter: Ulrike Rückwart

Stand: 22.04.2009

Inhaltsverzeichnis

Teil I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bauleitplanes	2
1. Lage der von der Änderung betroffenen Bereiche	2
2. Ziele und Zweck der Planung	3
3. Rechtliche Grundlagen	5
4. Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes	6
5. Erschließung	7
5.1 Verkehrserschließung	7
5.2. Technische Ver- und Entsorgung	8
6. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft	12
7. Flächenbilanz	13
8. Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, Denkmalschutz und sonstige Darstellungen	14
9. Kosten für die Gemeinde Steinhagen	16
10. Verfahrensablauf	16
Teil II - Umweltbericht (§ 2 a BauGB)	17
1. Einleitung	17
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	17
1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Bedeutung für den vorbereitenden Bauleitplan	20
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	22
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	26
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	27
3. Zusätzliche Angaben	29
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	29
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	29
3.3 Zusammenfassung	30



Teil I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bauleitplanes

Die Aufstellung der vorliegenden F-Planänderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem B-Plan 10 „Erdholländerwindmühle“ und dem B-Plan 11 Wohngebiet „Steinhagen West“. Deshalb wird für die Teilgeltungsbereiche III und IV ausdrücklich auf die ausführlicheren Aussagen in den Begründungen zu den B-Plänen – insbesondere hinsichtlich Erschließung, Grünordnung und Umweltbericht – verwiesen.

1. Lage der von der Änderung betroffenen Bereiche

Die Gemeindevertretung Steinhagen beabsichtigt die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan), zuletzt geändert durch die seit dem 13.04.2005 wirksame 1. Änderung des F-Planes. Geändert dargestellt (überplant) werden die folgenden Teilgeltungsbereiche (TG) I bis IV:

– **TG I – ehemals geplantes Wohngebiet im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „An der Kirche“**

Der betroffene Bereich liegt im Nordwesten von Steinhagen. Die Baufläche wird begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen im Norden, eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Nordosten, die vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortslage (Wohnbau- und Mischbauflächen) im Süden sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten und Westen.

– **TG II – Wohnbaufläche im 2. BA des Wohngebiets „Schusterteich“ in Steinhagen (gemäß Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 29.04.1997 von der Genehmigung ausgenommene Fläche)**

Das Gebiet liegt südlich der Landesstraße 192 zwischen dem 1. Bauabschnitt des Wohngebiets „Schusterteich“ und der vorhandenen Wohnbebauung der Ortslage Steinhagen. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

– **TG III – Sondergebiet „Erdholländerwindmühle“ westlich von Steinhagen**

Das geplante Sondergebiet umfasst vollständig das Flurstück der unter Denkmalschutz stehenden Erdholländerwindmühle westlich von Steinhagen. Es wird begrenzt durch die Landesstraße 192 und ein Gehöft im Norden sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten, Süden und Westen.



– **TG IV – Wohnbauflächen westlich der Ortslage Steinhagen**

Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Steinhagen. Es handelt sich um Flächen südlich der Landesstraße 192, die zwar zu einem großen Teil bebaut sind und zum Teil auch innerhalb der Ortschaft liegen, jedoch bei der Aufstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen oder Baugebiete dargestellt wurden.

2. Ziele und Zweck der Planung

Im Zuge der Konkretisierung der zukünftigen Nutzungsabsichten für die TG wurde im Rahmen des aktuellen kommunalen Entwicklungskonzeptes festgestellt, dass diese nicht in Übereinstimmung mit dem rechtswirksamen F-Plan stehen und somit neben der dort erforderlichen Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (B-Plan) die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig ist.

– **Teilgeltungsbereich I:**

Für den Bereich der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche existiert der rechtswirksame Vorhaben- und Erschließungsplan „An der Kirche“. Die Realisierung des VEP ist inzwischen unwahrscheinlich geworden. In den zurückliegenden Jahren hat es einen mehrfachen Wechsel des Vorhabenträgers gegeben. Eine Umsetzung des Vorhabens erfolgte bisher nicht und ist derzeit auch nicht absehbar. Daher hat die Gemeinde Steinhagen beschlossen, die Entwicklung dieses Wohngebiets nicht weiter zu verfolgen. Ein Aufhebungsverfahren für den VEP ist vorgesehen. Aus diesen Gründen soll mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung als Wohnbaufläche an dieser Stelle entfallen und eine Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft erfolgen.

– **Teilgeltungsbereich II:**

Die betroffene Fläche innerhalb des Teilgeltungsbereiches II umfasst den Teil des geplanten 2. Bauabschnittes für das Wohngebiet „Schusterteich“. Im Flächennutzungsplan in der Fassung vor der Genehmigung war der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 29.04.1997 wurde die Fläche von der Genehmigung aus folgenden Gründen ausgenommen.

Im Aufstellungsverfahren zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan hatten die Hansestadt Stralsund und die Gemeinde Pantelitz wiederholt Bedenken gegen den dargestellten Umfang der Wohnbauflächen geäußert. Nach Auffassung der Genehmigungsbehörde war die von der Gemeinde Steinhagen beschlossene Abwägung dieser Belange nicht ausreichend.



In der Zwischenzeit haben sich die Voraussetzungen geändert. Durch den Fortfall der Wohnbauflächen aus dem rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplan „An der Kirche“ (parallel zur Flächennutzungsplanänderung soll die Aufhebung des VEP erfolgen), reduziert sich die Anzahl der bisher genehmigten Wohneinheiten um ca. 35 WE. Der 2. BA des Wohngebietes Schusterteich umfasst eine Fläche von ca. 2,62 ha. Mit den im Flächennutzungsplan zum Ansatz gebrachten 7 bis 9,5 WE/ha für neu ausgewiesene Flächen werden hier 20 bis 25 neue Wohneinheiten entstehen.

Es werden demzufolge keine zusätzlichen Kapazitäten für den Wohnungsbau geschaffen, sondern lediglich ein Teil der durch den Fortfall eines bereits genehmigten Wohngebiets frei werdenden Kapazitäten genutzt.

– **Teilgeltungsbereich III:**

Auf dem Flurstück 148/5 der Flur 1, Gemarkung Steinhagen, befindet sich eine so genannte Erdholländerwindmühle. Es handelt sich um die einzige noch vorhandene Windmühle von ehemals 60 Exemplaren im Umkreis von Stralsund. Sie wurde 1752 in Betrieb genommen und bis 1960 genutzt. In den Jahren 1981 bis 1984 erfolgte eine umfassende Rekonstruktion. Das Bauwerk steht heute unter Denkmalschutz.

Die Mühle befindet sich im Eigentum der Gemeinde Steinhagen. Im Jahr 2002 gründete sich der Erdholländer-Windmühle Mühlenverein Steinhagen e. V., der sich seit diesem Zeitpunkt um die Mühle kümmert. Die Ziele des Vereins bestehen

- In der Erneuerung der Mühlenflügel,
- In der Unterhaltung der Mühle und der Rekonstruktion einzelner Teile der Mühlentechnik sowie
- In einer zukünftigen Betreibung der Mühle als Museumsmühle.

Zur Umsetzung dieser Ziele sowie zur Aufrechterhaltung der schon zur Tradition gewordenen Veranstaltungen, wie dem Mühlenfest, das jährlich am deutschlandweiten Mühlentag zu Pfingsten stattfindet, und dem Tag des offenen Denkmals im September, wird es erforderlich, das vorhandene Baudenkmal um ein Mehrzweckgebäude auf dem gleichen Grundstück zu ergänzen. Neben einer Werkstatt sollen dort ein Mehrzweckraum, ein Lager und sanitäre Anlagen untergebracht werden. Da die Flächen derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, wird die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Parallel zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanes.



– **Teilgeltungsbereich IV:**

Es handelt sich um einen Bereich, der überwiegend mit Wohnhäusern überbaut ist. Die bisher nicht erfolgte Darstellung als Wohnbaufläche entspricht nicht den Tatsachen. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dies nun erfolgen. Es handelt sich bei der jetzt geplanten Darstellung als Wohnbaufläche eher um eine Korrektur als um eine tatsächliche Neuausweisung von Flächen. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Hiermit ergibt sich über den Bestand hinaus ein mögliches Potenzial von 6 neuen Wohneinheiten durch Lückenschließung und Umnutzungen.

3. Rechtliche Grundlagen

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Änderungsplanung liegt innerhalb des seit dem 25.04.2003 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen. Geändert dargestellt (überplant) werden im:

– **TG I – Wohnbaufläche „An der Kirche“**

Bisher: Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Künftig: Flächen für die Landwirtschaft/Außenbereich

– **TG II – 2. BA des Wohngebietes „Schusterteich“**

Bisher: von der Genehmigung ausgenommene Fläche

Künftig: Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

– **TG III – Sondergebiet Erdholländerwindmühle**

Bisher: Flächen für die Landwirtschaft/Außenbereich

Künftig: Sondergebiet „Erdholländerwindmühle“ nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO

– **TG IV – Wohnbauflächen westlich Steinhagen**

Bisher: Flächen für die Landwirtschaft/Außenbereich

Künftig: Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Die dritte Änderung des F-Planes umfasst lediglich die o. g. geänderten Darstellungen. Alle übrigen Darstellungen aus dem rechtswirksamen F-Plan gelten weiter fort und werden nur der Übersicht halber im jeweiligen Teilgeltungsbereich mit dargestellt.



Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12. 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVBl. M-V 2003 S 1), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVBl. M-V S 560)
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern vom April 1996
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen vom 25.04.2003 einschließlich erster Änderung vom 13.04.2005.
(Anm.: die zweite Änderung des F-Planes betreffend Flächen für eine Freihaltetrasse der Elektrofreileitung im Bereich Negast befindet sich seit Anfang 2007 parallel im Verfahren)

4. Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt folgendes dar:

- **TG I – Wohnbaufläche „An der Kirche“**

Die bisher dargestellten Wohnbauflächen entfallen vollständig. Der in diesem Bereich geltende Vorhaben- und Erschließungsplan „An der Kirche“ wird parallel zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren aufgehoben. Damit entfallen an dieser Stelle ca. 35 Wohneinheiten. Der Bereich wird künftig als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als dem Außenbereich zuzuordnende Fläche dargestellt. Ob der dort vorhandene Baumbestand sich als Wald nach Landeswaldgesetz M-V darstellt und wenn, in welchem Umfang Abstände gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung der vorhandenen Ortslage einzuhalten sind, muss im weiteren Planverfahren noch geklärt werden.



- **TG II – Wohnbaufläche „2. BA des Wohngebietes Schusterteich“**

Die Fläche wird in dem Umfang (2,62 ha), in dem sie in der Fassung des Flächennutzungsplanes vor der Genehmigung geplant war und dann von der Genehmigung ausgenommen wurde, als Wohnbaufläche dargestellt. Bei der geplanten Errichtung von eingeschossigen Einfamilienhäusern bietet sie Platz für ca. 20 bis 25 Wohneinheiten. Dabei werden gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplanes für neu geplante Gebiete 7 bis 9,5 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha) in Ansatz gebracht.

- **TG III – Sondergebiet Erdholländerwindmühle“**

Die betroffene Fläche wird im Umfang des zur Windmühle gehörenden Flurstücks künftig als Sondergebiet dargestellt (ca. 0,34 ha). Die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entfällt in diesem Bereich vollständig.

- **TG IV – Wohnbauflächen westlich Steinhagen**

Die bisher in diesem Bereich erfolgte Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entfällt. Die betroffenen Grundstücke sind auch derzeit bereits zu einem erheblichen Teil mit Wohnhäusern und Gehöften überbaut. Die Zuordnung zum Außenbereich nach § 35 BauGB und entsprechend im Flächennutzungsplan nicht erfolgte Darstellung als Baufläche entspricht nicht den Tatsachen. Um künftig eine gesicherte städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich zu gewährleisten, plant die Gemeinde Steinhagen die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 Wohngebiet „Steinhagen West“. Im Flächennutzungsplan erfolgt hier eine Darstellung als Wohnbaufläche.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Alle Teilgeltungsbereiche werden über die durch den Ort Steinhagen führende Landesstraße 192 erschlossen. Innerhalb des Teilgeltungsbereiches I wurde mit der Umsetzung bzw. Realisierung des Wohngebietes „An der Kirche“ noch nicht begonnen. Insofern ist auch kein Rückbau von Erschließungsanlagen erforderlich.

Für die innere Erschließung des geplanten 2. Bauabschnittes des Wohngebietes „Am Schusterteich“ (TG II) werden zusätzliche Erschließungsanlagen erforderlich. Die Planung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.



Das Grundstück der Erdholländerwindmühle im Teilgeltungsbereich III verfügt über eine eigene Zufahrt von der Landesstraße 192 aus. Auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf dem eigenen Grundstück.

Die betroffenen Grundstücke im Teilgeltungsbereich IV sind über die Landesstraße 192 voll erschlossen.

5.2. Technische Ver- und Entsorgung

5.2.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Löschwasser

– TG I – Wohnbaufläche „An der Kirche“

Für den Teilgeltungsbereich I wird künftig keine Wasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserentsorgung nötig sein, da das bisher geplante Baugebiet nicht mehr realisiert werden soll.

– TG II – Wohnbaufläche „2. BA des Wohngebietes Schusterteich“

Der TG II befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Steinhagen. Somit ist dem Schutz des Grundwassers mit besonderer Sorgfalt Rechnung zu tragen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt im Anschluss an das vorhandene Netz und wird durch die REWA GmbH gewährleistet. Die Ableitung des Schmutzwassers hat nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen, der Gemeinde Steinhagen, über das zentrale Netz zu erfolgen und wird der REWA GmbH überlassen. Das geplante Wohngebiet im TG II ist abwassertechnisch neu zu erschließen. Eine detaillierte Aussage über die Verlängerung, Aufteilung in Hausanschlüsse und die ggf. notwendige Verstärkung dieser Versorgungsleitungen, wird in dem erforderlichen B-Plan getroffen. Für die abwassertechnische Erschließung (Schmutz- und Regenwasser) in den TG II und III sind die bestehenden Anlagen daraufhin zu prüfen, ob eine weitere Belastung möglich ist. Die Einleitung hier ist erlaubnisfähig. Der Nachweis wird mit der Erschließungsplanung parallel zu den Bebauungsplänen erbracht. Im Teilgeltungsbereich II erfolgt die Entwässerung des geplanten Wohngebietes über den Schusterteich in den verrohrten Graben 25/12/3. Im Rahmen der Erschließung ist ggf. die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers nachzuweisen.

– TG III – Sondergebiet Erdholländerwindmühle“

Im Teilgeltungsbereich III erfolgt die Wasserversorgung ebenfalls über das zentrale Netz der REWA GmbH. Eine Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Schmutzwassernetz der REWA GmbH ist für diesen Standort nicht gegeben. Die Abwasserbehandlung hat auf dem Grundstück, entsprechend der Verwaltungsvorschrift über allgemein anerkannte Regeln der Tech-



nik mittels Kleinkläranlage mit einer aeroben biologischen Reinigungsstufe zu erfolgen. Der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern zu stellen. Es besteht die Möglichkeit – bei geringem Wasserverbrauch – mit Zustimmung der Gemeinde eine abflusslose Sammelgrube zu errichten bzw. zu betreiben.

– TG IV – Wohnbauflächen westlich Steinhagen

Die Wasserversorgung erfolgt auch im TG IV über das öffentliche Netz der REWA GmbH. Die abwassertechnische Erschließung hat nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen, der Gemeinde Steinhagen, über das zentrale Netz zu erfolgen. Dabei ist der östliche Teil des TG IV abwassertechnisch bereits zentral erschlossen. Für die restliche Erschließung der im westlichen Teil des Teilgeltungsbereiches gelegenen bebauten und noch unbebauten Grundstücke ist ein Anschlusspunkt gegeben.

Allgemein gilt, dass erforderliche Absenkungen und/oder Ableitungen des Grundwassers bzw. die Wasserhaltungsmaßnahmen Gewässerbenutzungen sind, die beim Landrat des Landkreises Nordvorpommern als zuständige untere Wasserbehörde anzuzeigen sind. In Abhängigkeit vom Umfang der Maßnahmen obliegt dem Landrat die Beurteilung und Entscheidung, ob das Vorhaben einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf bzw. als erlaubnisfrei beurteilt wird.

Löschwasser muss für eine Löschzeit von 2 Stunden und in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. In einem allgemeinen Wohngebiet ist dabei eine Löschwassermenge von ca. 48 m³/h und in Sondergebieten zwischen 24 und 96 m³/h je nach Nutzung bereitgestellt werden. Für den Teilgeltungsbereich IV ist folgender Hinweis zu beachten: Für eine evtl. Feuerlöschbereitstellung gilt der am 20.02.2008 mit der Gemeinde Steinhagen geschlossene Feuerlöschvertrag.

5.2.2 Niederschlagswasser

TG II:

Mit der Erschließungsplanung parallel zum B-Plan ist auch der Verbleib des Niederschlagswassers (Aufnahmefähigkeit und ungehinderter Abfluss) nachzuweisen. Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes wird voraussichtlich über den Schusterteich in den verrohrten Graben 25/12/3 geführt. Daher ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Er-



schließungsplanung für dieses Gebiet ggf. die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers nachzuweisen.

TG III:

Im Plangebiet befinden sich keine Regenwasser-Vorflutleitungen. Entlang der Landesstraße 192 verlaufen straßenbegleitend Regenwassergräben, die das Oberflächenwasser der Landesstraße aufnehmen und weiter entfernt liegenden Gräben zuführen. Bedingt durch das stark abfallende Gelände im geplanten Sondergebiet kann das Regenwasser aus dem Plangebiet nicht im freien Gefälle in die Straßengräben eingeleitet werden. Fraglich sind auch die Zustimmung des Straßenbauamtes Stralsund, das Baulastträger dieser Gräben ist, und eine evtl. Mitbeteiligung der Gemeinde Steinhagen an den Unterhaltungskosten der Gräben.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen hinsichtlich ihrer Bodenbeschaffenheit einen stark bindigen Charakter auf und sind deshalb für eine Flächen- und Untergrundversickerung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet nicht geeignet. Eine Teilversickerung oder Verdunstung über Entwässerungsmulden ist aufgrund des nicht zur Verfügung stehenden Platzes und der starken Geländeneigung ebenfalls nicht möglich. Hierfür müsste ein ausreichender Stauraum hergestellt werden, für den die Entwässerungsgräben terrassenförmig anzuordnen wären. Dies ist aufgrund des fehlenden Platzes auf dem Grundstück nicht realisierbar.

Aufgrund der o. a. Bedingungen lassen sich ein Anschluss an das System der Regenentwässerung der Landesstraße 192 sowie Untergrundversickerungen definitiv ausschließen. Daher kommt als Lösung nur die Ableitung des Regenwassers in einen nahe gelegenen Vorfluter in Frage. In unmittelbarer Nähe zum geplanten Sondergebiet befindet sich ein offener Graben, der eine Verbindung zum Vorfluter „Schwarzer Teichgraben“ hat. Er entwässert die tiefer liegenden landwirtschaftlichen Flächen, macht einen gepflegten Eindruck und liegt in ca. 40 m Entfernung zum Plangebiet.

TG IV:

Die Beseitigungspflicht für das Niederschlagswasser obliegt der Gemeinde Steinhagen. Die gesicherte Erschließung ist nachzuweisen. Eine Befreiung der Gemeinde von der Beseitigungspflicht für Niederschlagswasser kann auf Antrag der Gemeinde dann in Aussicht gestellt werden, wenn zweifelsfrei nachgewiesen ist, dass das Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken versickert werden kann, ohne benachbarte Grundstücke nachteilig zu beeinträchtigen. Ein entsprechendes Gutachten wird im Rahmen des Verfahrens zum



Bebauungsplan Nr. 11 erbracht. Die Versickerung auf den Grundstücken ist die favorisierte Lösung.

Es befinden sich im Plangebiet im Wesentlichen keine zentrale Regenwasservorflut oder Leitungen der öffentlichen Versorger oder der Gemeinde Steinhagen. Zwar verläuft entlang der L 192 straßenbegleitend ein Regenwassergraben, der das Oberflächenwasser der Landesstraße aufnimmt und dem ca. 350 m westlich vom Rand des Plangebietes entfernt liegenden Graben zuführt. Dieser straßenbegleitende Graben ist unter den derzeitigen Bedingungen nicht in der Lage, das Oberflächenwasser von den privaten Grundstücken schadlos abzuleiten. Unter Berücksichtigung der noch einzuholenden Genehmigung des Straßenbaulastträgers, dem Straßenbauamt Stralsund, wären noch zu tätige Bauleistungen zur Verbesserung der Abflussleistung und verbindende Rohrleitungen erforderlich.

Bedingt durch das Fehlen von in vertretbarer Nähe liegender Gräben wäre alternativ zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nur die Nutzung des Straßengrabens für Teilgebiete des B-Planes möglich. Durch die vorhandene Geländeneigung der zukünftigen Baugrundstücke in südliche Richtung und die geringen Straßengrabentiefen wird ein Anschluss aller Grundstücke nicht möglich. Im öffentlichen Straßenraum (Geh- und Radweg), der parallel zur L 192 verläuft, ist ohne Wiederaufbruch der befestigten Flächen kein ausreichender Bauraum verfügbar. Entwässerungsmulden zur Teilversickerung und Verdunstung sind aus Gründen des nicht zur Verfügung stehenden Platzes im öffentlichen Raum keine Lösung zur Ableitung des Niederschlagswassers.

Eine endgültige Entscheidung zum Verbleib des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 11 fallen, der parallel zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird.

5.2.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie sichert die E.ON edis AG. Entsprechende Anlagen, an die angeschlossen werden kann, sind im Ort vorhanden. In den Teilgelungsbereichen befinden sich Leitungen und Anlagen des Versorgungsunternehmens. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich sein, ist rechtzeitig ein entsprechender Antrag bei der E.ON e.dis zu stellen.

Die Ortslage Steinhagen wird von der E.ON Hanse AG mit Erdgas versorgt. In den Teilgelungsbereichen befinden sich zum Teil Niederdruckgasleitungen, Druckregelanlagen und Hausanschlüsse in der Rechtsträgerschaft der E.ON Hanse AG. Sollten sich im Zuge der



Realisierung der Planungen Umverlegungen als erforderlich erweisen, bedürfen diese einer gesonderten Klärung.

5.2.4 Müllentsorgung

Die Belange der Abfallentsorgung (insbesondere ausreichende Fahrbahnbreiten für die Entsorgungsfahrzeuge) sind parallel zur Bebauungsplanung in der Erschließungsplanung zu sichern.

5.2.5 Telekommunikation

In den einzelnen Teilgeltungsbereichen befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Detaillierte Stellungnahmen wird das Versorgungsunternehmen jeweils zu den erforderlichen Bebauungsplänen abgeben. Diese werden dann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Erschließungsplanung berücksichtigt.

6. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i. d. F. v. 21. Sept. 1998) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 21. Juli 1998) zu vermeiden zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Es wird ergänzend klargestellt, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist.

– TG I – Wohnbaufläche „An der Kirche“

Durch den Fortfall der Bauflächen im rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplan „An der Kirche“ ist hier kein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Die ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nördlich des Gebiets stehen für andere Vorhaben zur Verfügung.

– TG II – 2. BA des Wohngebietes „Schusterteich“

Durch die Neuausweisung der Baufläche zur Erweiterung des Gebietes „Schusterteich“ entsteht ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf. Im Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen vorhanden und auch im Flächennutzungsplan dargestellt, auf denen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können. Die konkrete Bilanzierung und Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.



– **TG III – Sondergebiet „Erdholländerwindmühle“**

In diesem Bereich wird nur ein geringer Eingriff in Natur und Landschaft erwartet. Der erforderliche Ausgleich hierfür soll - soweit möglich – auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Die konkrete Bilanzierung und Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 10).

– **TG IV – Wohnbaufläche westlich Steinhagen**

Da der Bereich bereits zu einem großen Teil überbaut ist, wird im Rahmen der beabsichtigten Verdichtung nur ein geringer Eingriff in Natur und Landschaft erwartet. Für den erforderlichen Ausgleich stehen innerhalb des Gemeindegebiets ausreichend Flächen zur Verfügung. Eine konkrete Bilanzierung und Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der weiterführenden Planung (B-Plan Nr. 11). Vorgesehen sind Ausgleichsmaßnahmen im Bereich östlich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 8 „Wohngebiet Negast Mitte“ in Negast.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche der durch die 3. Änderung des F-Planes entstehenden zusätzlichen Bauflächen:

– **Teilgeltungsbereich I:**

Fortfall Wohnbauflächen	- 3,87 ha
-------------------------	-----------

– **Teilgeltungsbereich II:**

Wohnbauflächen	2,62 ha
----------------	---------

– **Teilgeltungsbereich III:**

Sondergebiet	0,34 ha
--------------	---------

– **Teilgeltungsbereich IV:**

Wohnbaufläche	3,49 ha
---------------	---------

Insgesamt verbleibt mit dem Wegfall der 35 möglichen Wohnungen im TG I, der Erweiterung um 20 bis 25 Wohneinheiten im TG II und um 6 WE im TG IV ein etwa gleich bleibendes Wohnungspotenzial.



8. Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, Denkmalschutz und sonstige Darstellungen

Naturschutz

Innerhalb der TG befinden sich keine Bereiche, die flächenhaften naturschutzrechtlichen Regelungen (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet) unterliegen.

Wasserwirtschaft

Von der 3. Änderung des F-Planes sind keine Gewässer I. Ordnung in der Zuständigkeit des staatl. Amtes f. Umwelt u. Natur betroffen. Entscheidungen über den Grundwasserschutz und bezüglich Gewässer II. Ordnung obliegen dem Landrat des Landkreises NVP. Der TG II befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Steinhagen.

Denkmalpflege

In den Teilgeltungsbereichen III und IV sind folgende Baudenkmale bekannt:

TG III – Windmühle, Dorfstraße 91 in Steinhagen

TG IV – Scheune mit Göpelscheune, Dorfstraße 77/78, Bauernhaus, Dorfstraße 84 und ein Wohnhaus, Dorfstraße 87 in Steinhagen.

Die Beseitigung, Veränderung, die Verbringung an einen anderen Ort oder die Änderung der bisherigen Nutzung bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 DSchG M-V. Dies gilt auch für Maßnahmen in der Umgebung von Denkmalen, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Bodendenkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Ver-



antwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Immissionen:

Insbesondere im Teilgeltungsbereich II können zeitlich begrenzte Immissionseinwirkungen, verursacht durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, auftreten. Diese sind im ländlichen Raum hinzunehmen.

Für die im Teilgeltungsbereich IV liegenden Flächen besteht eine innerörtliche durch die Landesstraße 192 vorbelastete Situation. Im Jahr 2005 betrug die Durchschnittliche Tägliche Verkehrsmenge 6.218 Kfz/24 h, der Schwerlastverkehr DTV-SV 419 Kfz/24 h. Um die zu erwartenden Verkehrsmenge für das Jahr 2020 zu prognostizieren, wird der DTV₂₀₀₅ mit einem Faktor von 1.12495 multipliziert und der DTV-SV₂₀₀₅ mit einem Faktor von 1,08085. Daraus ergibt sich für das Jahr 2020 ein prognostizierter DTV von 6.995 Kfz/24 h und ein DTV-SV von 543 Kfz/24 h. Bis ca. 12 Meter, gemessen ab der Straßenmitte, liegt der Lärmpegelbereich VI der Tabelle 8 der DIN 4109 (entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 76 bis 80 dB (A)), vor, zwischen 12 m und 28 Meter der Lärmpegelbereich V (71 bis 75 dB (A)), zwischen 28 und 75 Metern der Lärmpegelbereich IV (66 bis 70 dB (A)) und darüber hinaus Lärmpegelbereich III (61 bis 65 dB (A)) auf Grundlage einer überschlägigen Ermittlung maßgebend.

Damit ist der Teilgeltungsbereich über die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) hinaus einer Lärmbeeinflussung ausgesetzt. Diese Werte betragen bspw. für Kleinsiedlungsgebiete 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts. Dies bedeutet, da zum einen aus städtebaulichen Gründen sowie dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes keine aktiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden können und zum anderen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht wirklich eine deutliche Verkehrsabnahme erwartet werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen im parallel aufgestellten B-Plan Nr. 11 festzusetzen. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes erfolgt die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche.

Für den Teilgeltungsbereich III kann die Geräuschbelastung vernachlässigt werden, da hier keine Wohnungen, Ferienwohnungen oder Räume vorgesehen sind, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

Fundmunition:

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht



auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

9. Kosten für die Gemeinde Steinhagen

Der Gemeinde Steinhagen entstehen über die Durchführung der Planänderung hinaus keine Kosten, da zunächst keine zusätzlichen Erschließungsanlagen hergestellt und unterhalten werden müssen, die nicht gesondert mit der Umsetzung der Vorhaben in den TG durch die dortigen Vorhaben- bzw. Erschließungsträger übernommen werden. Entsprechendes wird parallel zur verbindlichen Bauleitplanung vertraglich mit der Gemeinde geregelt.

10. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	07.11.2007
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	21.11.2007 – 06.12.2007
Frühzeitige Behördenbeteiligung	14.02.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	15.07.2008

Geplanter weiterer Verfahrensablauf:

Beschluss über den Entwurf und die	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	voraus. Oktober 2008
Öffentliche Auslegung	voraus. Oktober /November 2008
Prüfung der eingegangenen Stellung-	
nahmen/Abwägung	voraus. I. Quartal 2009
Abschließender Beschluss	voraus. I. Quartal 2009



Teil II - Umweltbericht (§ 2 a BauGB)

1. Einleitung

Dieser Umweltbericht gehört zum Entwurf der Begründung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (F-Plan) der Gemeinde Steinhagen. Die dem Umweltbericht zugrunde liegende Aufstellung der 3. Änderung des F-Planes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 BauGB mit dem B-Plan Nr. 10 und dem B-Plan Nr. 11. Deshalb wird ausdrücklich auf die ausführlicheren Aussagen in den Umweltberichten zu den B-Plänen verwiesen.

Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

a) Angaben zum Standort

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen umfasst insgesamt vier Teilgeltungsbereiche. Dies sind im Einzelnen:

– **TG I - Wohnbauflächen „An der Kirche“**

Die von der Änderung betroffenen Flächen umfassen vollständig den Geltungsbereich des rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes „An der Kirche“. Das Gebiet liegt im nordwestlichen Teil der Ortslage Steinhagen.

– **TG II - 2. BA des Wohngebietes „Schusterteich“**

Das Gebiet liegt zwischen dem bereits realisierten Teil des Wohngebietes „Schusterteich“ und den vorhandenen Wohnbauflächen. Das Gebiet liegt südlich der Landesstraße 192 und umfasst eine Fläche von ca. 2,62 ha. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

– **TG III – Sondergebiet „Erdholländerwindmühle“**

Die von der Änderung betroffene Fläche umfasst vollständig das Flurstück, auf dem sich die unter Denkmalschutz stehende Windmühle befindet. Sie wird begrenzt durch die Landesstraße 192 und ein Gehöft im Norden sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten, Süden und Westen.

– **TG IV- Wohnbauflächen westlich Steinhagen**

Die von der Änderung betroffenen Flächen liegen am westlichen Ortsrand von Steinhagen, südlich der Landesstraße 192. Es handelt sich zum großen Teil um bereits bebaute



Grundstücke, die aber im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bisher nicht als Baugebiete oder Bauflächen ausgewiesen waren.

b) Art und Umfang des Vorhabens

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Flächen innerhalb der einzelnen Teilgeltungsbereiche wie folgt dar:

– Teilgeltungsbereich I:

Die Flächen waren im Flächennutzungsplan bisher als Wohnbauflächen dargestellt. Für diesen Bereich existiert ein rechtswirksamer Vorhaben- und Erschließungsplan. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes entfällt die Darstellung als Baufläche. Es erfolgt stattdessen eine Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft. Parallel dazu soll der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgehoben werden. Somit erfolgt eine Reduzierung der Wohnbauflächen um ca. 3,87 ha und ca. 35 Wohneinheiten.

– Teilgeltungsbereich II:

Die betroffene Fläche war in der Fassung des Flächennutzungsplanes vor der Genehmigung bereits als Wohnbaufläche dargestellt, wurde dann jedoch gemäß Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 29.04.1997 von der Genehmigung ausgenommen und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Da sich die Voraussetzungen für die seinerzeit erfolgte Versagung dieser Fläche in der Zwischenzeit geändert haben und durch den Fortfall von Wohnbauflächen im Teilgeltungsbereich I Kapazitäten frei werden, nimmt die Gemeinde diese Planung nun wieder auf und weist den Bereich in der 3. Änderung des F-Planes als Wohnbaufläche in einer Größe von ca. 2,62 ha. Es werden hier zwischen 20 und 25 Wohneinheiten entstehen.

– Teilgeltungsbereich III:

Der betroffene Bereich war bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt künftig eine Ausweisung als Sondergebiet. Ziel ist die Erhaltung der unter Denkmalschutz stehenden Mühle und die Schaffung von Baurecht für die geringfügige Ergänzung des Grundstückes um ein Mehrzweckgebäude für die Verbesserung der Öffentlichkeitsarbeit des Mühlenvereins Steinhagen. Das Sondergebiet umfasst vollständig das Flurstück 148/5 der Flur 1, Gemarkung Steinhagen mit einer Fläche von ca. 0,34 ha.



– **Teilgeltungsbereich IV:**

Die von der Änderung betroffenen Flächen sind bisher im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft bzw. dem Außenbereich zugehörige Flächen dargestellt worden. Die Grundstücke sind allerdings zu einem großen Teil bebaut. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nun eine Korrektur der Darstellung geplant. Die Flächen werden künftig als Wohnbauflächen ausgewiesen.

c) Bedarf an Grund und Boden

– **Teilgeltungsbereich I:**

Durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „An der Kirche“ und den Fortfall der dargestellten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ergibt sich kein Bedarf an Grund und Boden. Im Gegenteil – es werden nach Baurecht bestehende Wohnbauflächen zurückentwickelt und Ressourcen für den Wohnungsbau an anderer Stelle frei.

– **Teilgeltungsbereich II:**

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 2,62 ha. Das Maß der baulichen Nutzung und damit die tatsächliche Flächenversiegelung werden erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Geht man zu diesem Zeitpunkt vom gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines reinen oder allgemeinen Wohngebietes aus, so ist die zulässige Versiegelung mit einer GRZ von 0,40 und zusätzlich mit einer 50%igen Überschreitung dieser für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze anzusetzen. Demzufolge können insgesamt ca. 60% der Bauflächen versiegelt werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Flächen für Erschließungsanlagen beansprucht wird.

– **Teilgeltungsbereich III:**

Das Sondergebiet wird in einer Größe von ca. 0,34 ha ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung und damit die tatsächliche Flächenversiegelung werden erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Ziel ist jedoch, den Flächenverbrauch auf dem Mühlengrundstück so gering wie möglich zu halten.

– **Teilgeltungsbereich IV:**

Die überwiegend bereits bebauten Flächen werden in einer Größe von 3,49 ha dargestellt.



Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Bedeutung für den vorbereitenden Bauleitplan

Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz:

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24.06.2004 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833). Im Rahmen der Aufstellung der erforderlichen nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung und der damit einhergehenden Umweltprüfung wird ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Bebauungsplan werden die Ergebnisse durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet (siehe hierzu Punkte 2.1 bis 2.3 des Umweltberichtes, Teil II).

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Durch die vollständige Aufgabe eines ganzen (noch nicht realisierten) Wohngebietes im Teilgeltungsbereich I wird dem Grundsatz in vollem Umfang entsprochen. Auch die vorgesehene geringfügige Verdichtung bzw. Ergänzung der vorhandenen Bebauung in den Teilgeltungsbereichen III und IV folgt dem o. a. Grundsatz. Im Teilgeltungsbereich II werden mit dem geplanten Wohngebiet zwar neue Flächen erschlossen, jedoch erfolgt dies als Lückenschluss zwischen dem 1. Bauabschnitt des Wohngebiets „Schusterteich“ und bereits vorhandener Wohnbebauung im Osten. Eine Reduzierung des gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaßes der baulichen Nutzung im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird auch hier den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleisten.



Landesnaturenschutzgesetz M-V:

Im Landesnaturenschutzgesetz des Landes M-V vom 22.10.2002 gilt u. a. folgender Grundsatz nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 LNatG M-V: „Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Die Nutzbarmachung von Industrie- und Infrastrukturbrachen sowie die Bebauung innerörtlicher unbebauter Flächen, die nicht für Grünflächen vorgesehen sind, soll Vorrang haben vor der Inanspruchnahme von noch nicht zersiedelten Bereichen im Außenbereich. ...“ Weiterhin gilt nach § 15 Abs. 4 und 5 LNatG M-V die Pflicht zum Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

Diese Grundsätze werden berücksichtigt. Durch Aufgabe eines gesamten Wohngebiets im TG I (noch nicht realisiert, aber rechtswirksamer VEP), Verdichtung von vorhandenen Bauflächen in den TG III und IV, die Reduzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen sowie den Ausgleich bzw. Ersatz von nicht vermeidbaren Eingriffen werden diesen Grundsätzen des Landesnaturenschutzgesetz.

Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern:

Es gilt das Regionale Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RROP VP) von 1998. Dort ist das Plangebiet im Ordnungsraum des Teiöberzentrums Stralsund als allgemeine Siedlungsfläche ausgewiesen. Nachfolgend werden die umweltrelevanten Belange des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern wiedergegeben und ihre Berücksichtigung im B-Plan dargestellt.

Gemäß 5.1(6) des RROP VP gilt folgendes: „Grundsätzlich ist der Erneuerung und/oder Verdichtung bzw. Umnutzung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben. Bei der Ausweisung von Bauflächen ist vorrangig auf die Innenentwicklung der Orte zu orientieren.“ Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird in Punkt 10.2.2(4) RROP VP ausgeführt: „Niederschlagswasser, insbesondere über größeren versiegelten Flächen, soll, soweit für Brauchwassernutzung geeignet, gesammelt und verwertet werden.“ Hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energien heißt es im Punkt 10.3.5(6) des RROP VP: „Die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik soll weiter ausgebaut werden.“

Diese Grundsätze werden berücksichtigt. Die Teilgeltungsbereiche II und III liegen unmittelbar am Rande der vorhandenen Siedlungsflächen, so dass auch hier eine weitere Zersiedelung der Landschaft infolge von Inanspruchnahme isolierter, im Außenbereich liegender Flächen vermieden wird. Innerhalb des TG I geht die bisher geplante Bodenversiegelung durch die Aufgabe des Standortes vollständig gegen Null. In den Teilgeltungsbereichen II bis IV werden zur Umsetzung der Vorhaben verbindliche Bauleitpläne erforderlich. In diesen soll



das Maß der baulichen Nutzung gegenüber den maximal zulässigen Werten nach § 17 BauNVO reduziert und somit die Bodenversiegelung minimiert werden.

Die Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser wird vsl. in den verbindlichen Bebauungsplänen nicht ausdrücklich festgesetzt, ist jedoch möglich. Die Zulässigkeit von Anlagen für passive Sonnenenergienutzung auf den Dächern innerhalb der Baugebiete wird in den „Örtlichen Bauvorschriften“ ausdrücklich aufgeführt werden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandaufnahme und Bewertung

a) Schutzgut Mensch

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung insbesondere zu berücksichtigen. Aus diesem Grund sind die durch den Fahrzeugverkehr auf der angrenzenden Dorfstraße (Landesstraße 192) entstehenden Immissionen im Plangebiet genauer zu betrachten. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) wird für das Jahr 2020 mit ca. 6.995 Kfz/24 h prognostiziert, der Schwerlastverkehr DTV-SV mit 453 Kfz/24 h. Entsprechend der DIN 4109 werden in dem parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellten Bebauungsplan Nr. 11 Lärmpegelbereiche festgesetzt. Damit kann jeder Bauherr/Architekt für sein Objekt nach der konkreten Nutzung die entsprechenden Schalldämmwerte der Außenbauteile aus der DIN 4109, die mit Erlass des Landes (Amtsblatt M-V Nr. 1 von 1998) verbindlich ist, entnehmen.

Im Teilgeltungsbereich III, der ebenfalls direkt an die L 192 grenzt, sind nur die vorhandene denkmalgeschützte Mühle und ein Mehrzweckgebäude mit Werkstatt, WC u.ä. vorgesehen. Wohnungen oder andere zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienende Räume sind hier nicht geplant. Deshalb werden hier keine Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

In den anderen 2 Teilgeltungsbereichen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch erwartet. Schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Bewertung:

Die Immissionsbelastung durch den auf der Landesstraße 192 fließenden Straßenverkehr besteht bereits heute. Durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete zusätzliche Bebauung



wird keine nennenswerte Steigerung der Verkehrsmenge erwartet. Wohl aber wird grundsätzlich für die Landesstraße 192 für das Jahr 2020 eine Zunahme des Kfz-Verkehrs um ca. 780 Fahrzeuge gegenüber der Verkehrsbelastung aus dem Jahr 2005 erwartet, die in die Darstellung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan bereits eingeflossen ist. Werden beim Bau oder bei der Sanierung von Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die nach der DIN 4109 erforderlichen baulichen Maßnahmen getroffen, sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Eine genaue Bestandsaufnahme hinsichtlich der vorhandenen Flora und Fauna erfolgt im Rahmen der weiterführenden Planung.

- Für den Teilgeltungsbereich I wird keine Veränderung erwartet. Mit der Umsetzung des rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde bis heute nicht begonnen. Durch den vorgesehenen vollständigen Verzicht auf die Realisierung des ehemals geplanten Wohngebietes werden keine Veränderungen eintreten. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden nicht erwartet.
- Für den Teilgeltungsbereich II können genaue Aussagen über den Bestand und den voraussichtlich zu erwartenden Eingriff ebenfalls erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden. Mit Veränderungen der Pflanzen- und Tierwelt gegenüber dem heutigen Zustand ist zu rechnen. Für erhebliche Beeinträchtigungen – die durch Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich nicht kompensiert werden können – bestehen derzeit keine Anhaltspunkte.
- Im Teilgeltungsbereich III, im Bereich der Erdholländerwindmühle, werden sich durch Errichtung eines kleineren Mehrzweckgebäudes kaum Änderungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ergeben. Es liegen derzeit keine Hinweise auf zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen vor. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird auch für diesen Bereich eine detaillierte Bestandsaufnahme erfolgen.
- Die Flächen innerhalb des Teilgeltungsbereiches IV sind bereits heute zu einem großen Teil überbaut. Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan und der weiterführenden Planung in Form eines verbindlichen Bauleitplanes wird nur eine geringfügige Verdichtung der Bebauung ermöglicht. Die Einflüsse auf die Tier- und Pflanzenwelt werden daher voraussichtlich nur gering sein. Eine genaue Bestandsaufnahme erfolgt im Rahmen der



weiterführenden Planung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere erwartet.

c) Schutzgut Boden

- Im TG I kommt es durch die geänderte Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft nicht zu einer Veränderung für das Schutzgut, da dies der derzeitigen Nutzung entspricht.
- Im TG II erfolgt bei Umsetzung der dargestellten Wohnbauflächen mit dem dann aufzustellenden B-Plan eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion. Durch die Baumaßnahmen wird es zu Veränderung im Oberflächengefüge der derzeit als Acker genutzten Flächen kommen. Diese ist jedoch auf Grund des angestrebten geringen Versiegelungsgrades und der geplanten Anlage von Garten- und Freiflächen als mittlere Beeinträchtigung einzuschätzen.
- Im TG III erfolgt bei Umsetzung der dargestellten Sondergebietsflächen mit dem parallel aufgestellten B-Plan eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion. Durch die Baumaßnahmen wird es zu Veränderung im Oberflächengefüge der derzeit bereits als Außenanlagen der Mühle genutzten Flächen kommen. Diese ist jedoch auf Grund des angestrebten geringen Versiegelungsgrades und bereits vorhandenen Versiegelung als sehr gering einzuschätzen.
- Im TG IV erfolgt bei Umsetzung der dargestellten Wohnbauflächen mit dem parallel aufgestellten B-Plan eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion. Durch die Baumaßnahmen wird es zu Veränderung im Oberflächengefüge der derzeit überwiegend als Acker und Gartenland genutzten Flächen kommen. Diese ist jedoch auf Grund des angestrebten geringen Versiegelungsgrades und der geplanten Anlage von Garten- und Freiflächen als gering einzuschätzen.

d) Schutzgut Wasser

- Im TG I kommt es durch die geänderte Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft nicht zu einer Veränderung für das Schutzgut, da dies der derzeitigen Nutzung entspricht.
- Im TG II erfolgt bei Umsetzung der dargestellten Wohnbauflächen mit dem dann aufzustellenden B-Plan eine Beeinträchtigung des Schutzgutes. Durch die Baumaßnahmen wird es zu Veränderungen im Oberflächengefüge der derzeit als Acker genutzten Flächen kommen. Es erfolgt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Planung, aber nur hinsichtlich der lokalen Grundwasserneubildung. Eine erhebliche Be-



einträchtigung der Grundwassersituation wird nicht erwartet. Auswirkungen auf die Wasserfassung Steinhagen werden auf Grund der geringen Ausdehnung der Überplanung nicht gesehen.

- Im TG III erfolgt bei Umsetzung der dargestellten Sondergebietsflächen mit dem parallel aufgestellten B-Plan eine Beeinträchtigung des Schutzgutes. Durch die Baumassnahmen wird es zu Veränderung im Oberflächengefüge der derzeit bereits als Außenanlagen der Mühle genutzten Flächen kommen. Es erfolgt eine sehr geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Planung, aber nur hinsichtlich der lokalen Grundwasserneubildung. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation wird nicht erwartet.
- Im TG IV erfolgt bei Umsetzung der dargestellten Wohnbauflächen mit dem parallel aufgestellten B-Plan eine Beeinträchtigung des Schutzgutes. Durch die Baumassnahmen wird es zu Veränderung im Oberflächengefüge der derzeit überwiegend als Acker und Gartenland genutzten Flächen kommen. Es erfolgt eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Planung, aber nur hinsichtlich der lokalen Grundwasserneubildung. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation wird nicht erwartet.

e) Schutzgut Klima/Luft

Beim Klima sind Luftaustausch- bzw. Luftregenerationsprozesse als planungsrelevant anzusehen. Sie werden durch Kaltluftfluss, Durchlüftungsmöglichkeiten oder Regenerationsflächen beeinflusst. Durch die Planung sind keine bedeutenden Kaltluftentstehungsorte im Gemeindegebiet betroffen. Die klimatische Funktion der zusätzlich dargestellten Bauflächen (TG II-IV) ergibt sich aus der Lage am Ortsrand bzw. außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaft sowie einer Vorbelastung durch Versiegelung. Somit ist ein Übergang von einem durch Versiegelung beeinflussten Klima und dem offenen Freilandklima gegeben.

Das Kleinklima kann sich aufgrund der Versiegelung der Freiflächen, durch den Schattenwurf und den Windschutz aufgrund der baulichen Anlagen lokal verändern. Diese Veränderungen werden sich vor Ort auf eine minimale Abnahme der Windgeschwindigkeit und einer geringfügigen Temperaturerhöhung beschränken. Die Auswirkung sind als gering zu bewerten. Im TG I sind keine Beeinträchtigungen gegeben, da in diesem Bereich keine zusätzlichen Bauflächen dargestellt werden. Für das Mesoklima sind keine Beeinträchtigungen zu vermuten.



f) Schutzgut Landschaftsbild

Die geänderte Darstellung im TG I führt zu keinerlei Veränderungen des Schutzgutes gegenüber dem derzeitigen Bestand am nördlichen Ortsrand. Die übrigen Teilgebiete befinden sich am südlichen Ortsrand und führen bei Umsetzung der Planung nicht zu einer wesentlichen Erweiterung der Bebauungsgrenze in die freie Landschaft. Auch die Höhe und Gestaltung der neu zulässigen Vorhaben sowie die mit der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden gestalterische Eingründung des neuen Ortsrandes wird sich in das bestehende Erscheinungsbild einfügen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes erwartet wird.

g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zu den Kultur- und Sachgüter zählen vor allem kulturhistorische Güter, insbesondere Bau- und Bodendenkmäler, traditionelle Sicht- und Wegebeziehungen und Stadt- bzw. Ortsbilder.

Im Teilgeltungsbereich III ist ein Einzeldenkmal vorhanden. Hierbei handelt es sich um die Erdholländerwindmühle westlich von Steinhagen. Das geplante Vorhaben umfasst dort lediglich die Errichtung eines kleineren Mehrzweckgebäudes östlich neben der Mühle. Die Sichtbeziehungen zur Mühle von der Straße aus und auch aus der freien Landschaft werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Auch im Teilgeltungsbereich IV sind drei Baudenkmale vorhanden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann der Schutz des Denkmals durch geeignete Festsetzungen zur Bebauung der Umgebung, Freihaltung von Bebauung und der Gestaltung baulicher Anlagen ausreichend gesichert werden. Es werden daher keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwartet.

h) Schutzgebiete

Auswirkungen auf die Wasserfassung Steinhagen werden auf Grund der geringen Ausdehnung der Überplanung im TG II nicht gesehen.

Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Bei einer Realisierung der Planung ist mit den unter Punkt 2.1 des Umweltberichtes aufgeführten Umweltauswirkungen zu rechnen. Im Rahmen der Entwicklung der TG können auf der Grundlage der Bebauungspläne, die im Anschluss zwingend erforderlich sind, festgesetzte Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zur Verringerung des



Eingriffs erhebliche Verbesserungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaft und für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation erreicht werden.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

– **Teilgeltungsbereich I**

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes verbleibt der Bereich als Baufläche innerhalb des rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes „An der Kirche“. Es könnte jederzeit mit der Umsetzung des VEP begonnen werden. Die derzeit nicht versiegelten Flächen würden dann mit Erschließungsanlagen und Gebäuden überbaut werden. Der hierdurch entstehende Eingriff in Natur und Landschaft würde entsprechend der im VEP festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden.

– **Teilgeltungsbereich II**

Die Flächen würden im Außenbereich nach § 35 BauGB verbleiben. Eine Bebauung wäre nur für privilegierte Vorhaben, wie z. B. einen land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb, einen Gartenbaubetrieb etc., zulässig.

– **Teilgeltungsbereich III**

Ohne Bauleitplanung würde das Grundstück mit der unter Denkmalschutz stehenden Mühle in seinem derzeitigen Zustand verbleiben. Die Erhalt der Mühle und die vorgesehene Entwicklung hin zu einer Museumsmühle wäre nicht oder nur eingeschränkt möglich. Die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes wäre nicht zulässig, da die Flächen derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind.

– **Teilgeltungsbereich IV**

Die betroffenen Flächen sind bereits heute bebaut. Diese Bebauung genießt Bestandschutz. Eine Verdichtung bzw. Schließung der Lücken, wie sie beabsichtigt ist, wäre ohne Bauleitplanung nicht möglich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Wasser

Im Zuge der Realisierung der Planung kommt es in den Teilgeltungsbereichen II, III und IV zu Bodenversiegelungen, die jedoch mit Hilfe folgender Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne minimiert bzw. kompensiert werden können:



- Reduzierung des gemäß § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Maßes der baulichen Nutzung
- Schaffung von nicht versiegelten Teilflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen durch Grünstreifen mit Baumstandorten im TG II
- Festsetzung, dass Stellplätze und Zufahrten nur mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser voraussichtlich nicht zu erwarten.

b) Schutzgut Landschaftsbild

Bei den ausgewiesenen Bauflächen innerhalb der Teilgeltungsbereiche II bis IV lässt sich die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine Eingrünung der Bauflächen und Bauhöhenbeschränkung minimieren. Die nicht versiegelten Flächen auf den Grundstücken sollten mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Diese Maßnahmen sind im Rahmen der erforderlichen verbindlichen Bauleitplanungen umzusetzen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

– **Teilgeltungsbereich I**

Alternativen zur Planung ergeben sich in diesem Bereich nicht, da der Standort durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegeben ist und eine Realisierung nicht in Aussicht steht.

– **Teilgeltungsbereich II**

Auch hier ergeben sich keine Alternativen zur Planung. Das Gebiet war schon in der Fassung des F-Planes vor der Genehmigung als Wohnbaufläche vorgesehen und stellt den 2. Bauabschnitt des Wohngebietes „Schusterteich“ dar. Die Fläche wurde seinerzeit von der Genehmigung ausgenommen und die Gemeinde Steinhagen hatte beschlossen, diese Fläche zurückzustellen, bis sich ein tatsächlicher Bedarf für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt. Die Voraussetzungen, die zur Versagung der Fläche im rechtswirksamen F-Plan geführt hatten, haben sich geändert. So werden allein durch die Aufgabe der Fläche „An der Kirche“ bis zu 35 Wohneinheiten frei, deren Kapazität nun u. a. für die Flächen am Schusterteich genutzt werden können.



Ein anderer Standort ergibt keinen Sinn, da an dieser Stelle an die vorhandene Erschließung aus dem 1. Bauabschnitt des Wohngebietes „Schusterteich“ angeschlossen werden kann.

– **Teilgeltungsbereich III**

Der Standort ist durch die vorhandene Mühle vorgegeben. Alternative Standorte sind daher nicht möglich. Die angestrebte Nutzung durch den Mühlenverein zur Verbesserung der Öffentlichkeitsarbeit und der Nutzung des Denkmals als Museumsmühle lassen sich am besten innerhalb eines Sondergebiets umsetzen.

– **Teilgeltungsbereich IV**

Auch gibt es keine Alternativen zur Planung, da der bereits bebaute Teil am westlichen Ortsrand von Steinhagen auch baurechtlich den Status einer Baufläche erhalten soll.

3. Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Viele Angaben im Rahmen der voraussichtlichen Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter beruhen in diesem Stadium der Planung auf allgemeinen Annahmen. Detaillierte Aussagen und Erkenntnisse werden erst im Rahmen der weiterführenden Planung gewonnen, wenn eine genaue Bestandsaufnahme erfolgt bzw. Gutachten vorliegen werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur vorbereitenden Bauleitplanung wurden keine technischen Verfahren (z. B. detaillierte Ermittlung des Eingriffs und Ausgleichs nach Landesmodell M-V) verwendet.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken traten bei der Durchführung der Umweltprüfung und bei der Bearbeitung des Umweltberichtes nicht auf.

Zusätzliche Fachgutachten sind nach Einschätzung der Gemeinde Steinhagen zur Erstellung des Umweltberichtes nicht erforderlich.

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Durchführung der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus den dem F-Plan folgenden B-Plänen wird durch die Fachbehörden erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten der Bebauungspläne und weiterhin drei Jahre nach Realisierung der Planung durch Besich-



tigung vor Ort überprüft. Eine verbindlichere Regelung, auch hinsichtlich der Zuständigkeiten kann erst im B-Planverfahren erfolgen.

Zusammenfassung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen umfasst insgesamt vier Teilgeltungsbereiche.

– **TG I:**

Das Gebiet gehörte bisher zu den Baulandreserven der Gemeinde Steinhagen. Eine Realisierung sollte längst erfolgt sein. Mehrere Wechsel des Vorhabenträgers ließen dies jedoch bisher scheitern. Die Gemeinde gibt diesen Standort nun zugunsten anderer Flächen auf. Es entfallen Wohnbauflächen in einer Größe von 3,87 ha und ca. 35 Wohneinheiten. Durch den Fortfall dieser Bauflächen werden auch die in diesem Zusammenhang vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht mehr erforderlich. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB werden mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorbereitet.

– **TG II:**

Dieser Bereich stellt ebenfalls eine stille Baulandreserve der Gemeinde Steinhagen dar. Von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes seinerzeit ausgenommen – hatte die Gemeinde beschlossen, dieses Gebiet so lange zurückzustellen, bis die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird. Zudem haben sich mit der Aufgabe der Fläche „An der Kirche“ die Voraussetzungen für Versagung der Flächen im 2. Bauabschnitt des Wohngebiets „Schusterteich“ verändert. Hier sollen nun in Erweiterung des bereits vorhandenen Teiles des Wohngebietes „Schusterteich“ (1. BA) weitere Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 2,62 ha entstehen. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stehen ausreichend Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung.

Als Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind die Veränderung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren sowie der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung zu nennen. Im nachfolgende aufzustellende Bebauungsplan ist der Eingriff detailliert zu bewerten. Es werden folgende Empfehlungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich gegeben:

- Minimierung der möglichen Flächenversiegelung durch niedrige GRZ und Schaffung von Grünstreifen innerhalb der öffentlichen Straßenräume
- Durchgrünung des Plangebietes mit Sträuchern, Hecken und Bäumen



- Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

– **TG III:**

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf diesen Flächen anstatt von Flächen für die Landwirtschaft künftig eine Ausweisung als Sondergebiet für die unter Denkmalschutz stehenden Mühle und Schaffung von Baurecht für die geringfügige Ergänzung des Grundstückes um ein Mehrzweckgebäude.

Als Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind die Veränderung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren sowie der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung zu nennen. Im nachfolgende aufzustellende Bebauungsplan ist der Eingriff detailliert zu bewerten. Es werden folgende Empfehlungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich gegeben:

- Minimierung der möglichen Flächenversiegelung durch niedrige Grundfläche
- Abgrünung des Plangebietes zur freien Landschaft
- Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – ggf. auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

– **TG IV:**

Die von der Änderung betroffenen Flächen sind bisher im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft bzw. dem Außenbereich zugehörige Flächen dargestellt worden. Die Grundstücke sind allerdings zu einem großen Teil bebaut. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nun eine Korrektur der Darstellung geplant. Die Flächen werden künftig als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Als Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind die Veränderung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren sowie der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung zu nennen. Im nachfolgende aufzustellende Bebauungsplan ist der Eingriff detailliert zu bewerten. Es werden folgende Empfehlungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich gegeben:



- Minimierung der möglichen Flächenversiegelung durch niedrige GRZ und Erhalt von größeren zusammenhängenden begrünten Teilen der überplanten Gartenflächen
- Durchgrünung und Abpflanzung nach Süden des Plangebietes mit Sträuchern, Hecken und Bäumen
- Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – ggf. auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Abschließend kann daher festgestellt werden, dass die Darstellung der F-Planänderung unter Berücksichtigung der für die nachfolgenden B-Pläne vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umwelteinwirkungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten lässt.

Steinhagen, den 22.04.2009


Eifler, Bürgermeister

