

Gemeinde Steinhagen

Ergänzungssatzung

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB

für den Bereich des Flurstücks 26/48

(Flur 1, Gemarkung Negast, Gemeinde Steinhagen)

Erläuterungen

Planausarbeitung:

ingenieurgemeinschaft

majcher, scheidt und partner

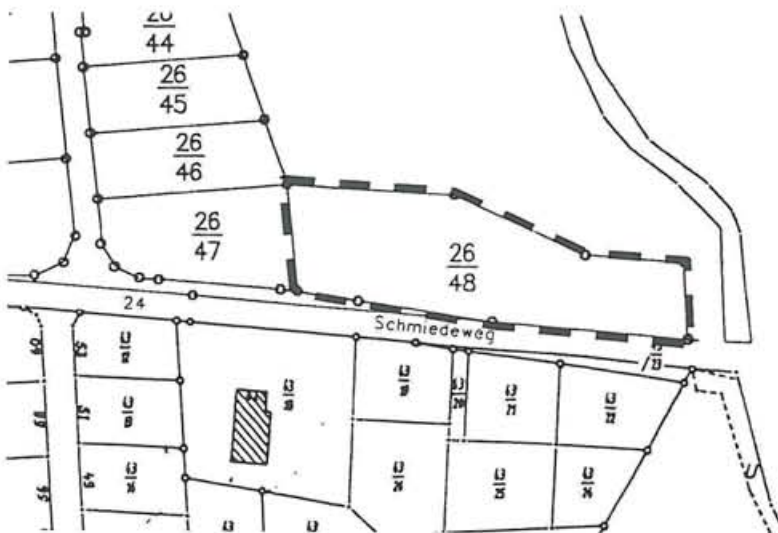
lärchenring 7a, 26133 oldenburg, tel. 0441-41023 fax 41024
boddenblick 6, 18445 klausdorf, tel. 038323-81505 fax 81505

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	3
2	RECHTSGRUNDLAGE / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	3
3	DERZEITIGE SITUATION	4
4	ANLAß UND ZIEL DER PLANUNG	4
4.1	GRUNDSÄTZLICHE PLANUNGSZIELE	4
4.2	PLANSPEZIFISCHE PLANUNGSZIELE	5
5	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	5
5.1	LAGE UND BESTAND	5
5.2	EINGRIFF UND AUSGLEICH	5
5.3	PFLANZSCHEMA	6
5.4	EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG	6
6	VERKEHRSKONZEPT	7
7	KANALISATION	7
8	ELT / WASSER	8
9	SONSTIGE VERSORGUNG	8
10	DURCHFÜHRUNGSKONZEPT	8

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfaßt das Flurstücks 26/48 (Flur 1, Gemarkung Negast, Gemeinde Steinhagen) im Ortsteil Negast.



Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

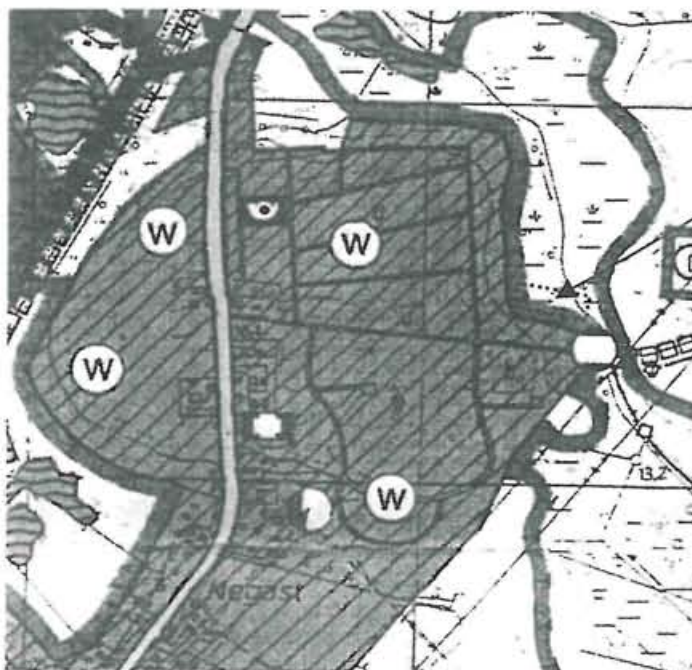
(Plangrundlage: Flurkarte Maßstab 1:2.000, Gemeinde Steinhagen, Gemarkung Negast, Flur 1)

Maßstab: ca. 1 : 2.000

2 Rechtsgrundlage / vorbereitende Bauleitplanung

Der Aufstellung des Ergänzungssatzung liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches in der ab 01.01.1998 geltenden Fassung und der hierzu ergänzenden Rechtsvorschriften zugrunde.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.



Lage des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (Flst. 26/48)

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen (Ortsteil Negast)

Die Ziele der künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind mit der vorliegenden Ergänzungssatzung berücksichtigt, er ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet mit einer Größe von 2.727 qm liegt am östlichen Ortsrand von Negast, nördlich des Schmiedeweges. Es schließt im Westen wie im Süden an vorhandene Bebauung an und wird im Osten durch eine vorhandene Pumpstation begrenzt. Im Norden schließt tiefer liegendes Grünland an. Östlich des Grabens befindet sich eine kurze Gebäudezeile auf der Nordseite des Weges.

Das Plangebiet wird heute als Lagerfläche für Boden und Bauschutt genutzt. Es liegt wie das westlich anschließende Neubaugebiet ca. 1,5 bis 2 m über dem tiefer liegenden Grünland im Norden des Plangebietes.

Die Fläche grenzt im Westen an den Geltungsbereich des Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 1 (nördlicher Schmiedeweg) und im Süden an den Geltungsbereich der Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 3 (Schmiedeweg Süd).

4 Anlaß und Ziel der Planung

4.1 Grundsätzliche Planungsziele

Die Gemeinde Steinhagen ist sich der besonderen Verantwortung gegenüber der ihr durch das Grundgesetz (Artikel 28 (2) Den Gemeinden muß das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. ...) und das Baugesetzbuch (§ 2 (1) Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen) übertragenen

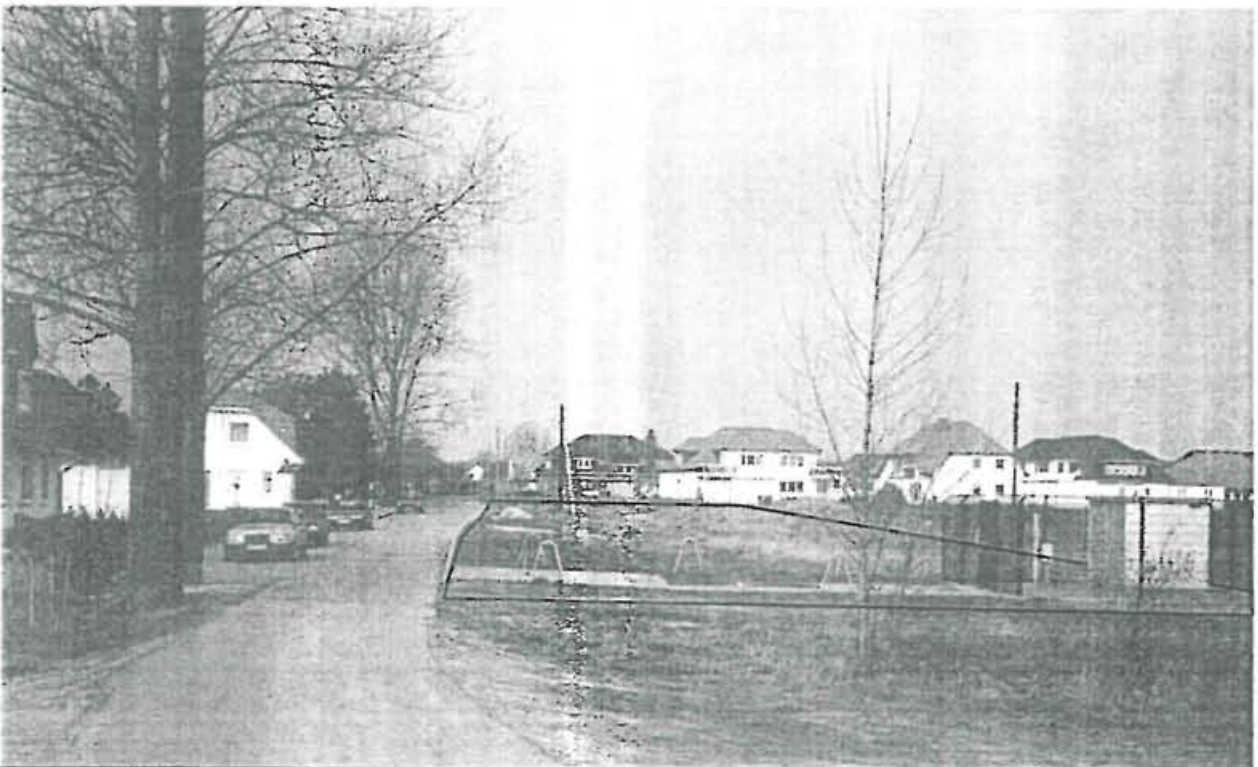


Foto 0 :Blick auf das Plangebiet in Richtung Westen

Planungshoheit bewußt. Mit den vorliegenden wie künftigen Planungen will die Gemeinde die ihr aus der Planungshoheit zufallenden Planungsverantwortung ausgestalten und ihr gerecht werden.

4.2 Planspezifische Planungsziele

Anlaß für den Beschluß die vorliegende Ergänzungssatzung aufzustellen, ist der Entschluß der Gemeinde das betreffende Flurstück einer Wohnbebauung zuzuführen. Für die betreffende Fläche besteht eine konkrete Baulandnachfrage, auf die mit dieser Satzung reagiert wird.

Städtebaulich bildet die mit der Satzung ermöglichte Neubebauung einen harmonischen Abschluß (bzw. eine Ergänzung) der vorhandenen Bebauung. Im Westen wie im Süden grenzt die vorhandene Bebauung an, im Osten befindet sich eine Pumpstation die eine bauliche Begrenzung in diesem Bereich darstellt. In drei Himmelsrichtungen ist somit die betreffende Fläche mit Baukörpern eingefaßt.

5 Naturschutz und Landschaftspflege

5.1 Lage und Bestand

Das Plangebiet mit einer Größe von 2.727 qm liegt am östlichen Ortsrand von Negast, nördlich des Schmiedeweges. Es schließt an das im Westen liegende Neubaugebiet an und wird im Osten durch eine vorhandene Pumpstation begrenzt. Im Norden schließt tiefer liegendes Grünland an.

Südlich des Schmiedeweges besteht ebenfalls eine Neubebauung, die bis an den im Osten verlaufenden Graben heranreicht. Östlich des Grabens befindet sich eine kurze Gebäudezeile auf der Nordseite des Weges.

Das Plangebiet wird heute als Lagerfläche für Boden und Bauschutt genutzt. Es liegt wie das westlich anschließende Neubaugebiet ca. 1,5 bis 2 m über dem tiefer liegenden Grünland im Norden des Plangebietes.

Geplant ist die Ausweisung von Baugrundstücken.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen weist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet aus.

Der Niederungsbereich entlang des Grabens wird nicht oder nur kleinflächig im Randbereich zum Plangebiet vom Vorhaben berührt. Geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

5.2 Eingriff und Ausgleich

Eine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird durch eine Überbauung und Versiegelung von Flächen auf ca. 1.230 m² zu erwarten sein.

Dem gegenüber steht die Eingrünung der zukünftigen Grundstücke und die Neuanlage von Gartenflächen mit der Pflanzung von Bäumen entlang der Straße und Obstbäumen auf den Grundstücken.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

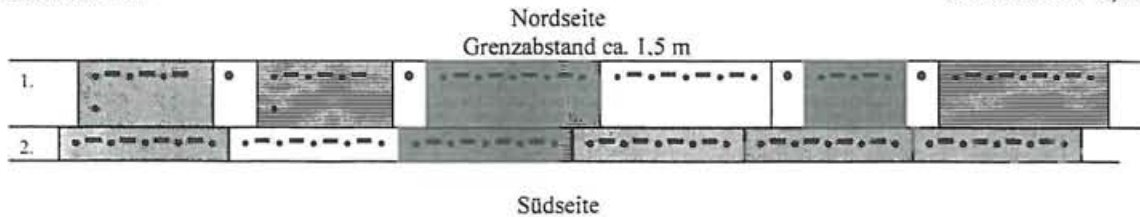
Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern:

- Anpflanzung eines zweireihigen Gehölzstreifens entlang der nördlichen Abgrenzung
- Pflanzung von jeweils mindestens 2 Obstbäumen je Grundstück
- Pflanzung von jeweils mindestens 2 Feldhorn je Grundstück entlang des Schmiedeweges

5.3 PFLANZSCHEMA

BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNG: 2- REIHIG
unmaßstäblich

Schemalänge ca. 36 m,
Schemabreite 3,5 m



LEGENDE

	Schwarzerle		Haselnuß
	Öhrchen-, Sal-, Grauweide		Hainbuche
	Weißdorn		Schlehe
	Wildrose		

Pflanzqualität: Bäume: 2xv. Heister,
H = 200 - 250 - 300 cm
Sträucher: 2xv.,
H = 60 - 100 - 150 cm

Pflanzabstand: ca. 1,2 x 1,2 m
Gehölzgruppen: in der Regel je Gruppe
3 bis 15 Gehölze

GEHÖLZAUSWAHLLISTE

Für die vorgesehenen Neuanpflanzungen bzw. Ersatzpflanzungen sind nur standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Als Anhalt für künftige Pflanzungen gibt die folgende Liste einen Überblick über eine mögliche Planzenauswahl:

Bäume:	Sträucher
- Acer campestre (Feldahorn)	- Corylus avellana (Haselnuß)
- Carpinus betulus (Hainbuche)	- Crataegus spec. (Weißdorn)
- Quercus robur (Stieleiche)	- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)	- Malus silvestris (Wildapfel)
- Salix caprea (Salweide)	- Prunus spinosa (Schlehe)
	- Rhamnus frangula (Faulbaum)
	- Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
	- Rosa canina (Hundsrose)
	- Salix aurita (Öhrchenweide)
	- Salix cinerea (Grauweide)
	- Sambucus nigra (Holunder)
	- Viburnum opulus (Schneeball)
Pflanzqualität:	Bäume: 3xv. Hochstämme, Stammumfang mind. 12-14 cm Obstbäume: 1 bis 2xv. Hochstämme, Stammumfang mind. 8-10 cm Sträucher: 2xv., H = 60 - 150 cm
Pflanzabstand:	ca. 1,2 x 1,2 m

5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Auf der Grundlage eines Modells, hier "Maßstab zur Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Schleswig-Holstein 1992), erfolgt im Nachfolgenden (s. Tabelle auf der folgenden Seite) des zu erwartenden bzw. entstandenen Eingriffs in den Naturhaushalt und den vorgesehenen bzw. bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen.

Aufgrund des Umfangs der Beschreibung des Modellverfahrens wird das Modell hier nicht weiter beschrieben.

Für die Berechnung wird die vom Eingriff betroffene Fläche zugrundegelegt.

Das Ausgleichsverhältnis für die Bodenlagerflächen wird mit 0,3 angesetzt.

Betroffener Biotoptyp:		Ausgleichs- verhältnis	Bonus	Faktor	Mindestgröße Ausgleichs- fläche
Lagerflächen für Bauschutt und Boden	2.727,00 m²	1 : 0,3	1 : 0,3	3,33	818,92 m²
Mindestgröße der Ausgleichflächen:					818,92 m²

Ausgleich auf	durch	Wertigkeit zum Extensiv- Grünland	Faktor	Ausgleichsfläche	
2.727,00 m²	0,30	Gesamtfläche geplante Grundflächenzahl			
	818,10 m²	überbaubarer Bereich			
1.227,15 m²	409,05 m²	versiegelbarer Bereich			
1.499,85 m²					
383,28 m²	als	Gehölzflächen	1 : 1	1,00	383,28 m²
1.116,57 m²	als	Garten-/ Rasenfläche	0,5 : 1	0,50	558,29 m²
Pflanzung von:	10,00 Ebereschen	a	15,00 m²		150,00 m²
Pflanzung von:	8,00 Obstbäume	a	10,00 m²		80,00 m²
Größe der Ausgleichflächen:					1.171,57 m²
Überschuß:					352,65 m²

Die als Ausgleich vorgesehenen bzw. angesetzten Garten- und Rasenflächen werden aufgrund der regelmäßigen Pflege mit einer Wertigkeit von nur 0,5, also mit der halben Fläche, berücksichtigt. Die neu zu schaffenden Gehölzflächen gehen mit einer Wertigkeit von 1:1 in die Berechnung ein.

Für die Bäume (Feldahorn) wird eine Fläche von 15 m² je Baum zugrundegelegt. Für die Obstbäume wird aufgrund einer geringeren Pflanzqualität eine Fläche von 10 m² je Baum zum Ansatz gebracht.

Nach der obigen Berechnung ergibt sich somit ein Überschuß von ca. 350 m².

Mit den aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen wird damit der entstandene Eingriff in den Naturhaushalt als ausgeglichen angesehen.

6 Verkehrskonzept

Die im Rahmen des Verkehrskonzeptes zu lösenden Probleme sind gering. Durch die Siedlungserweiterung ist mit einer unwesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, so daß das vorhandene Straßennetz in seiner Dimension auch in Zukunft ausreicht.

Die Erschließung der neuen Bauzeile erfolgt über den vorhandenen Schmiedeweg.

Die vorhandene Erschließung wird ebenfalls den Erfordernisse der Müll- und Rettungsfahrzeugen gerecht. Der ruhende Verkehr wird weitgehend auf den Privatgrundstücken untergebracht.

7 Kanalisation

Die Ortslage Negast ist an das **Schmutzwasserkanalnetz** der Gemeinde angeschlossen. Ein Anschluß der entstehenden Neubebauung an das Schmutzwasserkanalnetz ist möglich.

8 ELT / Wasser

Der Anschluß an das ELT und Wassernetz ist gesichert.

9 Sonstige Versorgung

Die **Gasversorgung** ist für das Plangebiet gesichert.

Die **Beseitigung** des anfallenden **Haus- und Sperrmülls** aus dem Plangebiet erfolgt im Auftrage durch den Landkreis Nordvorpommern durch ein Müllabfuhrunternehmen.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen könnte z.B. durch die **Deutsche Telekom AG**, Niederlassung Oldenburg erfolgen.

10 Durchführungskonzept

Der Grund und Boden befindet sich im Besitz der Firma Nordplan (Negast). Eine Realisierung der Planung ist unmittelbar geplant..

Diese Erläuterungen wurden mit Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhagen vom **07.05.1998** gebilligt.

Steinhagen, den

12.02.1998

