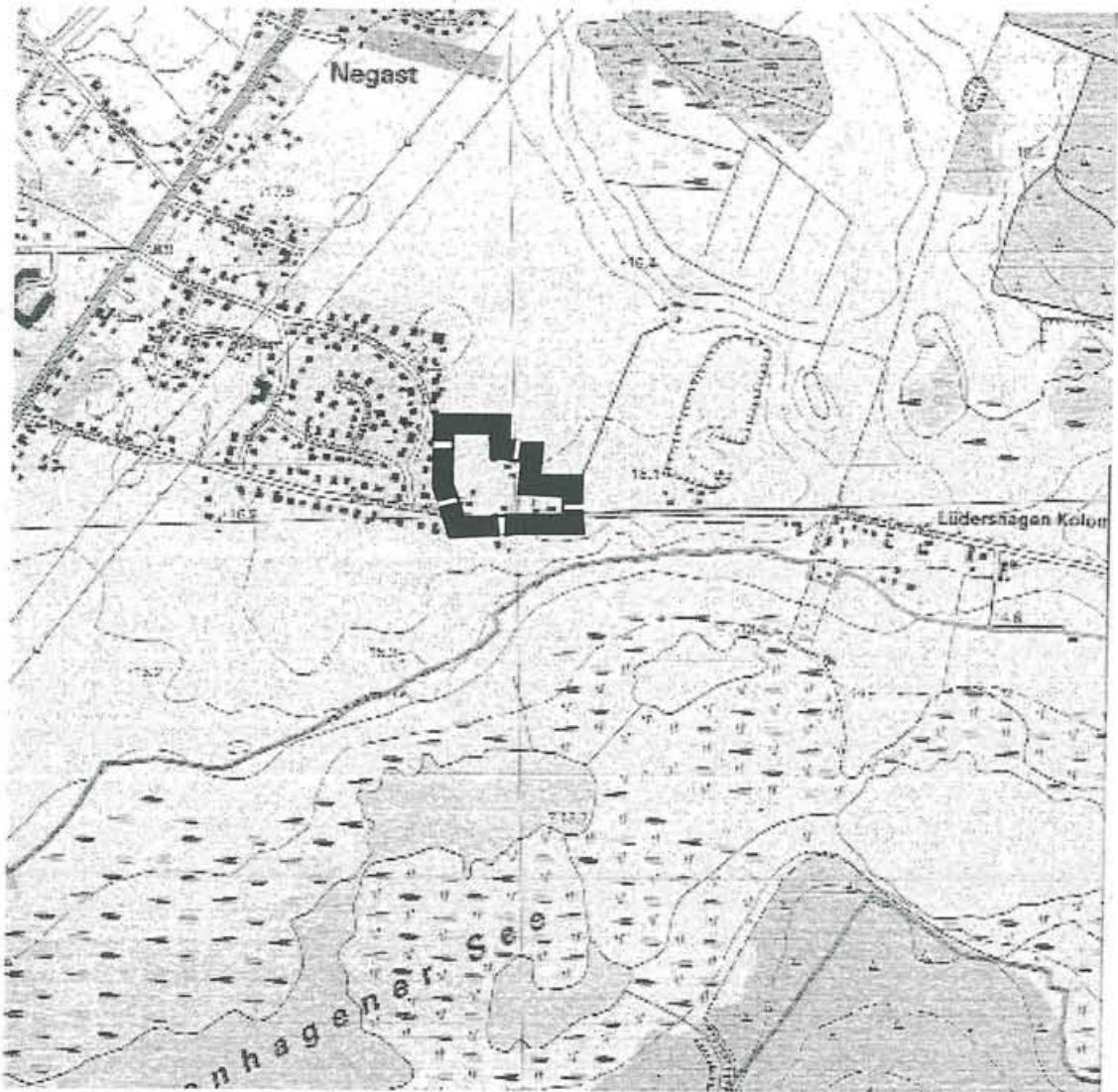




04.04.2006

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

(Abrundungssatzung Wendorfer Weg)

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 - 1.1 Charakteristik des Plangebietes
 - 1.2 Ziele und Zweck der Planung
 - 1.3 Rechtliche Grundlagen
2. Städtebauliche Konzeption
3. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
 - 3.1 Beschreibung der Biotoptypen
 - 3.2 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses
 - 3.3 Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen
4. Technische Ver- und Entsorgung
 - 4.1 Wasser und Abwasser
 - 4.2 Energieversorgung
 - 4.3 Kommunikation
 - 4.4 Entsorgung
 - 4.5 Straßenverkehr
5. Hinweise
 - 5.1 Bodenkmalpflege
 - 5.2 Immissionen

1. Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Die von der Satzung betroffenen Flächen befinden sich im östlichen Rand des Ortsteiles Negast der Gemeinde Steinhagen zwischen den Außenbereichsflächen im Norden und Osten, dem Wendorfer Weg im Süden und den Flächen des Wohngebietes „Wendorfer Weg“ im Westen. Die dargestellten Bereiche sind mit Ausnahme der einbezogenen (Teile der) Flurstücke 62/1, 62/2 und 62/3 der Flur 1 Gemarkung Negast derzeit planungsrechtlich dem Innenbereich gem. § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) zuzuordnen. Dabei hat sich die Bebauung zum einem innerhalb des Wohngebietes auf Grundlage eines wirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes und zum anderen nördlich des Wendorfer Weges auf den historisch bebauten Grundstücken als überwiegend einreihige Bebauung (mit einer Ausnahme auf dem Flurstück 61/6) im Rahmen des § 34 entwickelt. Die derzeit nicht bebaubaren aber über den vorhandenen privaten Weg bereits erschlossenen Grundstücke 62/1, 62/2 und 62/3 werden als Zier- und Nutzgärten in Zusammenhang mit den angrenzenden bebauten Flurstücken genutzt.

Westlich schließen sich die übrigen Flächen des überwiegend zu Wohnzwecken genutzten im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Negast innerhalb des Wohngebietes „Wendorfer Weg“ mit eingeschossigen Einzelhäusern an.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes verbleibt innerhalb der Ausweisung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Satzung sollen ausgehend vom prägenden Bestand am nördlichen Teil des vorhandenen Stichweges die Flurstücke 62/1, 62/2 und 62/3 in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB einbezogen werden. Die übrigen in der Satzung enthaltenen Flurstücke werden lediglich gem. § 34 (4) Nr. 1 klargestellt.

1.3 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- 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) vom 21.07.1998.

Da mit der Satzung

- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke

der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vorliegen,
wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2. Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Satzung verfolgt das Ziel auf den gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB einbezogenen bereits erschlossenen Flächen in einer Größe von 4.330 m² künftig Baurecht zu schaffen. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen richten sich gem. § 34 nach dem vorhandenen, diese Flächen prägenden Bestand. Aufgrund der Eindeutigkeit der Prägung aus der vorhandenen Bebauung ist keinerlei Erfordernis gegeben, im Abrundungsbereich umfangreiche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Aus der Umgebungsbebauung erfolgt auch zur Bauweise, Stellung der Gebäude und bebaubaren Grundstücksflächen eine ausreichende Prägung, so dass hier keinerlei Festsetzungen erforderlich sind. Die Gestaltung der Umgebungsbebauung ist so unterschiedlich, dass sich ebenfalls keine begründbaren Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen ableiten lassen.

Aufgrund der Eindeutigkeit der Prägung aus der vorhandenen Bebauung ist keinerlei Erfordernis gegeben, im Ergänzungsbereich einzelne Festsetzungen zur Bauweise zu treffen. Diese Prägung stellt sich südlich und westlich der Flächen als ein Wohngebiet mit Einzelhäusern in offener Bauweise entsprechend dar. Somit sind in den Ergänzungsflächen allgemein nur Wohngebäude in der genannten Bauweise zulässig.

Im Gegensatz zur Art der baulichen Nutzung und der Bauweise lässt sich für das Maß der baulichen Nutzung keine zweifelsfreie Prägung für die Ergänzungsflächen aus der Umgebungsbebauung herleiten. Insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Bestand bewegt sich das Maß der baulichen Nutzung in einer großen Bandbreite. Dabei ergibt sich für die Wohngebäude eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,07 bis 0,17. Dabei ist zu beachten, dass das im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes mögliche Maß von 0,4 auf den westlich angrenzenden Flächen auch durch die teilweise recht großzügige Ausgestaltung von Nebenanlagen (die ja die GRZ um 50 % überschreiten dürfen) bei Weiten nicht ausgenutzt wurde. Für die Ergänzungsflächen erfolgt daher eine Festsetzung der GRZ von 0,20 um sich im Rahmen des tatsächlich prägenden Bestandes zu bewegen. Eine ausreichende Bebaubarkeit ist auf den 1.100 m² bis 1.950 m² großen Flurstücken damit gegeben. Damit sind hinreichende Festsetzungen und örtliche Prägung zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung gegeben, ohne die Bauherren über Maß in ihren Baumöglichkeiten einzuschränken.

Entlang des vorhandenen Privatweges, der die geplanten Ergänzungsflächen erschließen soll, ist bisher keine Bebauung vorhanden, welche als Einfügenskriterium der überbaubaren Grundstücksfläche dienen kann. Vielmehr ist die vorhandene Bebauung auf dem benachbarten Flurstück 62/1 entlang des Wendorfer Weges ausgerichtet. Deshalb werden für die Zulässigkeitsprüfung im Rahmen des § 34 BauGB bebaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Dies erfolgt durch ein 15 Meter tiefes Baufenster im Abstand von 5 Metern vom Stichweg. Da es sich dabei lediglich um die Ergänzung eines fälschlicherweise als bereits vorhanden eingeschätztes Einfügenskriterium nach § 34 BauGB handelt, erfährt die Satzung dadurch keine inhaltliche Änderung. Außer bei den Grundstückeigentümern, mit denen diese Ergänzung abgestimmt

wurde, sind keine Belange betroffen. Die Gemeinde verbleibt damit unverändert in der Kontinuität ihrer ursprünglichen Planungsabsicht.

Die Dimensionierung der Abrundungsflächen ergibt sich aus der Tiefe vom Weg bis zu den in der Örtlichkeit bebauten Grundstücken im Westen. Die Ausdehnung nach Norden ist durch die Darstellung im F-Plan und die in der Qualität der Stichstraße noch gegebene maximale Länge der Erschließung für „Hinterlieger“ begründet.

Mit der Abrundungssatzung nach § 34 BauGB wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in ihrer Art und ihrem Maß in die Eigenart der (prägenden) Umgebung einpassen, ermöglicht. Die genaue Zulässigkeit wird im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren festgestellt.

3. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Entwurfs zur Ergänzungssatzung „Wendorfer Weg“ der Gemeinde Steinhagen wird begleitend gemäß §§ 14-16 LNatG M/V eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt. In dem Ortsteil Negast soll geringfügig Wohnbauland bereitgestellt werden.

3.1 Beschreibung der Biotoptypen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Negast. Das Plangebiet ist von einer vorhandenen Bebauung umgeben. Die Flächen auf den Flurstücken 62/1, 62/2 und 62/3 werden bereits gärtnerisch genutzt.

- Jüngerer Einzelbaum (2.7.2)
Im Plangebiet stehen auf einer Grünfläche vier jüngere Birken (*Betula pendula*) in zweier Gruppen. Ihr Stammumfang misst durchschnittlich 25-30 cm. Aufgrund des noch geringen Alters der Birken und der Lage im Wohngebiet wird ein Ausgleich von 1:1 als ausreichend angesehen.
- Artenarmer Zierrasen (13.3.2)
Das Flurstück 62/2 mit einer Größe von etwa 1.914 m² wird durch den Biotoptyp Artenarmer Zierrasen bestimmt. Der Rasen wird regelmäßig gemäht. Auf dieser Fläche stehen vier Birken (vgl. Jüngerer Einzelbaum). Im Nordwesten der Fläche wurden zwei Koniferen gepflanzt. Am westlichen Rand der Fläche wird Sand gelagert. Aufgrund der Planung wird der Biotoptyp mit seiner gesamten Fläche verloren gehen. Er wird mit einem Kompensationsfaktor von 0,7 in die Bilanzierung eingehen.
- Nutzgarten (13.8.3)
Im Norden und im Süden des Plangebietes befinden sich zwei Nutzgärten mit einer Gesamtfläche von etwa 2.417,5 m². Sie sind jeweils einem Wohngebäude zugeordnet. Sie werden u. a. als Spielplatz genutzt. Auf dem nördlichen Garten wurde ein Geräteschuppen erbaut und größere Flächen mit Betonsteinpflaster versiegelt. Des Weiteren stehen hier zwei jüngere Birken. Im südlichen Garten wurde ein Gartenhaus aus Holz erbaut und neben Zierrasen mehrere Bäume und Sträucher angepflanzt. Der Biotoptyp wird infolge der Planung mit seiner gesamten Fläche verloren gehen. Er wird mit einem Kompensationsfaktor von 0,5 in die Bilanzierung eingehen.
- Wirtschaftsweg, nicht versiegelt (14.7.3)

In Nord-Süd-Richtung verläuft durch das Plangebiet ein nicht versiegelter Weg mit einer Fläche von etwa 280 m². Er ist mit Gras bewachsen und wird regelmäßig, wie der angrenzende Zierrasen gemäht. Der Weg weist keine Unebenheiten auf. Er wird relativ wenig befahren. Zum „Wendorfer Weg“ hin wird die Fläche durch ein Tor begrenzt. Durch das Vorhaben wird der Biotoptyp nicht verändert. Er geht somit in die Bilanzierung nicht mit ein.

Die folgende Tabelle zeigt den vorkommenden Biotoptyp mit seiner Wertigkeit.

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status in M-V ²
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	1		
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	-		
13.8.3	Nutzgarten	-		
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht versiegelt	-		

² Anmerkung: § gesetzlich geschütztes Biotop nach §20 LNatG M-V, Abs.1, (§) teilweise gesetzlich geschütztes Biotop nach §20 LNatG M-V, §27 gesetzlich geschützte Allee oder Baumreihe nach §27 LNatSchG M-V, BWB weiteres besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop

3.2 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vergl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16).

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§18-19 BNatSchG).

3.2.1 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades nach „Hinweise zur Eingriffsregelung“, 1999, S.97; zu berücksichtigen.

Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben gering beansprucht. Der Eingriffsbereich erstreckt sich auf einer Fläche, die von einer bestehender Bebauung umgeben ist. Somit wird die Beanspruchung des Freiraumes mit dem Korrekturfaktor 0,75 in die Bilanzierung eingehen.

Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der Abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich der Satzung ist eine GRZ von 0,2 für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Es ist daher von einer zusätzlichen Flächenüberbauung in einer Größenordnung von 30 % (0,2 + 50 %; nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) auszugehen. Für die vollversiegelten Flächen werden bei der Berechnung des Totalverlustes (Tabelle 2) laut Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 0,5 zum Kompensationsfaktor addiert.

Aufgrund der bestehenden Gartennutzung ist kein Funktionsverlust durch das Vorhaben gegeben. Es wird nur ein Totalverlust für Versiegelung berechnet.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m²)	Wertstu- fe	Kompensations- faktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	574	0	1,2 (0,7 + 0,5)	0,75	517
13.8.3	Nutzgarten	725	0	1 (0,5 + 0,5)	0,75	544
	Gesamtfläche:	1.299				
	Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust					1.061

Von einem Totalverlust sind 1.299 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 1.061 betroffen.

3.2.2 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

Für den B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Steinhagen für das „Wohngebiet Negast Mitte“ wurde eine Kompensationsmaßnahme mit einer Gesamtfläche von 35.351 m² festgesetzt. Das Kompensationserfordernis wird jedoch mit einem Flächenäquivalent von 7.909 Einheiten überschritten. Davon werden 1.078 Einheiten, also etwa 770 m² der Gesamtfläche, für die Ergänzungssatzung „Wendorfer Weg“ angerechnet.

Im Folgenden wird die Kompensationsmaßnahme beschrieben:

Die etwa 35.351 m² große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im östlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 Gemeinde Steinhagen wird mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzt und auf Dauer erhalten. Die Pflanzfläche mit etwa 19.579 m² unterteilt sich in artenreiche Säume aus Sträuchern, die drei Kernbereiche mit diversen Baumpflanzungen umschließen. Die Kernbereiche, die insgesamt 30% der Pflanzfläche einnehmen, werden etwa mittig der Ausgleichsfläche in unregelmäßigen Abständen und unterschiedlicher Größe angelegt. Die Sträucher werden mit einem Pflanzabstand von 1,5 m, in Gruppen derselben Art gepflanzt. Die Pflanzgrößen für die Strauchpflanzungen sind 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80 bis 80/120. Für die Kernbereiche werden leichte Heister, 1x verpflanzt, verwendet. Die Heister werden im Verband 10x10 bis 15x15 derselben Art gepflanzt. Die Pflanzdichte wird entsprechend jeder einzelnen Art festgelegt. Es wird autochthones Pflanzengut verwendet. Zu den beidseitig verlaufenden Hochspannungsleitungen wird mit der Pflanzung ein beidseitiger 10 m Abstand eingehalten. Des Weiteren wird der Bereich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten von einer Bepflanzung freigehalten. Diese Freiflächen werden nach Aushagerung einer freien Entwicklung überlassen. Die Aushagerung zieht im ersten Jahr eine zweimalige Mahd und in den zwei darauf folgenden Jahren eine einmalige Mahd nach sich. Um ein Gehölzaufwuchs zu vermeiden, wird dann alle fünf

Jahre eine Mahd durchgeführt. Das Mähgut wird abtransportiert. Eine Entwicklungspflege von drei Jahren wird sichergestellt. Die Grunddienstbarkeit der Fläche wird nachgereicht. Die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahme zieht eine strukturreiche Abfolge von Kraut-, Strauch- und Baumzone nach sich, bietet somit zahlreichen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum und bindet zudem das ausgewiesene Wohngebiet in das Landschaftsbild ein.

Pflanzliste I:

Sträucher, 3-jährig verschulte Sämlinge, 50/80 bis 80/120

Carpinus betulus	Hainbuche	11%
Cornus sanguinea	Hartriegel	5%
Corylus avellana	Haselnuß	10%
Crataegus monogyna	Weißdorn	11%
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen	6%
Ilex aquifolium	Stechpalme	3%
Prunus spinosa	Schlehe	12%
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	11%
Rosa canina	Hundsrose	11%
Rubus fruticosus	Brombeere	9%
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	4%
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	7%

Pflanzliste II:

leichte Heister für den Kernbereich I, Größe 1.874 m², zu gleichen Anteilen

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Wildkirsche

Pflanzliste III:

leichte Heister für den Kernbereich II, Größe 1.500 m², zu gleichen Anteilen

Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche

Pflanzliste IV:

leichte Heister für den Kernbereich III, Größe 2.500 m², zu gleichen Anteilen

Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Stieleiche

Im städtebaulichen Vertrag zur vorliegenden Satzung wird zwischen dem Bevorteilten und der Gemeinde geregelt, dass die anteiligen Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen durch diesen übernommen werden. Die Kosten werden prozentual zur Kostenschätzung der Ausgleichsmaßnahme des B-Plan Nr. 8 bestimmt. Die gesamte Ausgleichsmaßnahme wird auf etwa 35.000 Euro geschätzt. Die notwendigen 770m² für die Abrundungssatzung wären 2,18 Prozent der gesamten Ausgleichsmaßnahme. Demnach entfallen auf die Abrundungssatzung "Wendorfer Weg" etwa 760 Euro.

4. Technische Ver- und Entsorgung

4.1 Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Netz von der REWA GmbH gewährleistet. Anfallendes häusliches Abwasser wird über das im Ort vorhandene Netz in die Kläranlage eingeleitet. Im Wendorfer Weg ist sowohl eine Schmutzwasserkanalisation als auch eine Trinkwasserleitung vorhanden, an die die zu bauenden Hausanschlüsse in Absprache mit der REWA GmbH angeschlossen werden können. Im privaten Stichweg ist aufgrund der geringen Länge und Zahl der Anschlüsse eine (ggf. gemeinschaftliche) private Erschließung möglich. Zur Übernahme der Ver- und Entsorgungsleitungen im privaten Stichweg ist die Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der REWA GmbH erforderlich. Genehmigungen gemäß § 38 Abs. 1 LWaG sind für diese Hausanschlüsse nicht erforderlich.

Auf privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist im Rahmen der technischen Bestimmungen auf den Grundstücken selbst zu verwerten. Unter der Berücksichtigung der grundstücksbezogenen Voraussetzungen kann das Niederschlagswasser bspw. verdunstet werden, der Brauchwassernutzung zugeführt oder versickert werden. Der im Geltungsbereich anstehende Baugrund ist durch eine mächtige Sandschicht, die unmittelbar auf den ca. 30 bis 35 cm starken Mutterboden folgt, gekennzeichnet. Für den Verbleib des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zu erbringen. Sollten Versickerungsprobleme auf den Grundstücken existieren, kann der Bauherr durch eine anderweitige Verwendung und Rückhaltung die Regenwassermengen verwerten oder aber durch eine entsprechende Dimensionierung der Grundstücksflächen die Versickerung gewährleisten.

4.2 Energieversorgung

Die Versorgung des Ortes mit Elektroenergie wird durch die e.on e.dis AG gewährleistet. Im Geltungsbereich befinden sich bereits Leitung und Anlagen des Unternehmens. Bei einer erforderlichen Umverlegung ist an die e.on e.dis rechtzeitig ein Antrag zu stellen. Bei den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind Abstände nach DIN VDE einzuhalten. Die vorhandenen Kabel dürfen weder überbaut noch freigelegt werden.

Im Wendorfer Weg befinden sich auch Niederdruckgasleitungen im öffentlichen Straßenraum und Hausanschlüsse des Energieversorgers e.on Hanse AG. Diese Leitungen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden. Es ist ebenfalls darauf zu achten, dass sich die Überdeckung der Gasleitungen nicht ändert.

4.3 Kommunikation

Der Ortsteil Negast ist an das Netz der Telekom angeschlossen. Die Möglichkeit für weitere Anschlüsse ist gegeben.

Im Planungsbereich befinden sich keine Breitbandanlagen des Netzes der Kabel Deutschland, Geschäftsstelle Schwerin (u. a. Kabelfernsehen). Eine Neuverlegung von Anlagen ist derzeit nicht geplant.

4.4 Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des

Landkreises Nordvorpommern. Bei dem Stichweg ist ein Wendehammer für Müllfahrzeuge nicht vorhanden und seine Errichtung wäre auf Grund der Länge und der Zahl der zu erschließenden Grundstücke unwirtschaftlich. Daher sind die Müllbehälter der zukünftig bebauten Grundstücke durch die Eigentümer bis zum Wendorfer Weg am Abfuhrtermin zu bringen. Dort ist im Einmündungsbereich genügend Platz vorhanden, der auch bei den wenigen möglichen neuen Gebäuden ausreichend ist.

4.5 Straßenverkehr

Die Erschließung kann damit für die „Hinterlieger“ wie bisher über den fünf Meter breiten privaten Stichweg vom Wendorfer Weg innerhalb des öffentlichen Netzes erfolgen. Es sind davon maximal drei Gebäude betroffen, die wie in existierenden vergleichbaren Fällen, ohne einen entsprechenden flächenintensiven Ausbau erschlossen werden können. Auch ist die Entfernung zum Wendorfer Weg nicht zu lang, um den Nutzern hier zuzumuten, den Müll zur Entsorgung bis dorthin zu transportieren. Die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge und für die übrige Versorgung ist mit der vorhandenen Ausbaubreite gewährleistet, da diese Fahrzeuge auf den jeweiligen befestigten Grundstücksflächen Wendemöglichkeiten haben.

5. Hinweise

5.1 Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich der Satzung sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen 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 können um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich 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.

5.2 Immissionen

Von den nordwestlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsemissionen auf den Satzungsbereich einwirken, insbesondere wenn Wirtschaftsdünger ausgebracht werden. Diese zeitweiligen Emissionen sind im ländlichen Raum bei Unerblichkeit hinzunehmen.

5.3 Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfas-

sung Lüssow/Borgwallsee. Daraus ergeben sich höhere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei den Erschließungsarbeiten. Die sich ergebenden Nutzungsbeschränkungen gemäß DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 sind zu beachten und einzuhalten.

Steinhagen, den 04.04.2006

Eifler, Bürgermeister

planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.de

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen in Zusammenarbeit mit:

OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung
Auf den Hörnern 7 18915 Brandshagen Tel. 038328 65 73 5 Fax 038328 65 73 4