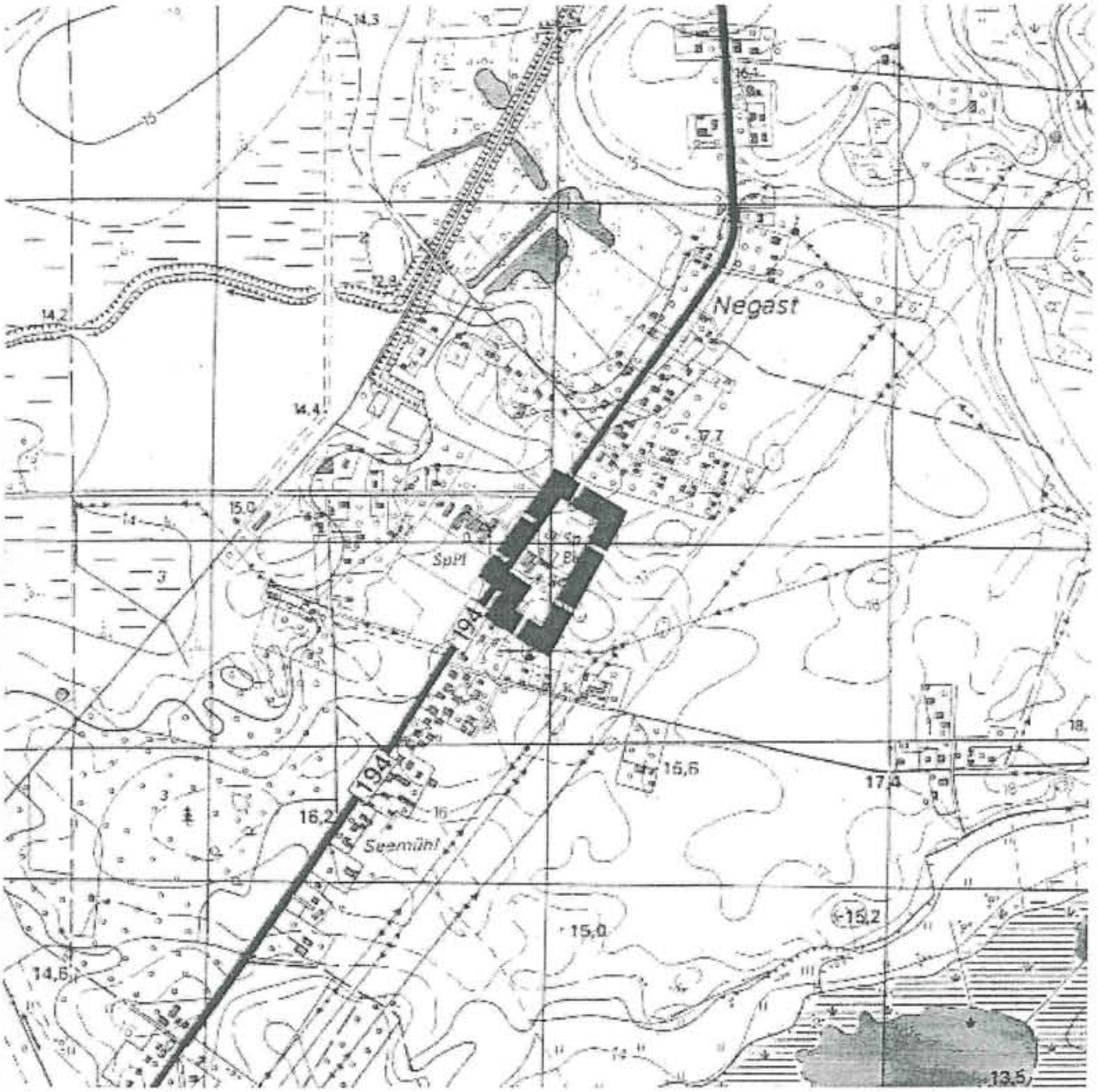

~~Entwurf vom~~ 14.05.2003

Bebauungsplan Nr. 4
der Gemeinde Steinhagen

Begründung

GEMEINDE STEINHAGEN
LANDKREIS OSTVORPOMMERN
15.05.03

1. Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Der zur Gemeinde Steinhagen (Landkreis Nordvorpommern) gehörende Ort Negast befindet sich ca. 8 Kilometer südlich der Hansestadt Stralsund. Die Entfernung zum nordwestlich liegenden ländlichen Zentralort Niepars beträgt ca. 9 Kilometer. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) umfasst eine Fläche von 1,19 ha im Zentrum der Ortslage Negast, dem größten Ortsteil Steinhagens. Diese ist neben der Wohnbebauung gekennzeichnet durch die der Einwohnerzahl entsprechenden Ausstattung mit privaten Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten und öffentlicher und sozialer Infrastruktureinrichtungen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Flur 1, Gemarkung Negast

- zwischen der Wohnbebauung an der Hauptstraße (Bundestrasse 194) auf den Flurstücken 108/1 u. 108/5, der Gartenfläche der Wohnbebauung am Postweg auf dem Flurstück 69/18 und der Straße „Birkenweg" auf dem Flurstücken 74/2 im Norden,
- der unbebauten Fläche auf dem Flurstück 74/1, den Wohnbauflächen innerhalb der Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wendorfer Weg" auf den Flurstücken 72/10, 72/13, 72/16 - 72/18, 72/24 und 72/36 im Osten,
- Gartenflächen auf dem Flurstück 74/8 und Wohnbauflächen auf den Flurstücken 7108/23 im Süden
- sowie der Bundesstraße 194 mit Bushaltstelle und Kreuzung auf den Flurstücken 108/30 - 108/34 sowie dem Flurstück 320 der Flur 3 der Gemarkung Seemühl im Westen.

Es umfasst innerhalb der Flur 1, Gemarkung Negast die Flurstücke 74/3, 108/36, 108/37 und 108/38.

Das Plangebiet umfasst derzeit die ehemalige Grundschule in Negast, Teile des Birkenweges sowie nördlich des Birkenweges Wiesenflächen. Das teilweise nicht mehr genutzte Schulgebäude mit entsprechenden Freiflächen ist vorhanden. Dieses wurde bzw. wird neben der Schulnutzung auch für den Jugendtreff und kleinere kulturelle und soziale Veranstaltungen genutzt. Auf dem Gelände befinden sich des Weiteren ein Bolzplatz und ein Feuerlöschteich sowie Stellplätze und Zufahrten.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Dorfbegegnungsstätte soll als Treffpunkt für die Gestaltung des dörflichen Lebens dienen. Dazu wird das bestehende Gebäude der alten Schule, nachdem die Beschulung der Grundschüler im Ortsteil Steinhagen erfolgt, ausgebaut und um einen Gebäudekomplex erweitert. Hier werden Räumlichkeiten für den Schulhort, den Jugendclub, den Seniorentreff, Aufenthaltsräume für die Feuerwehr und Möglichkeiten für die Durchführung des Vereinssports geschaffen. Neben den Räumlichkeiten innerhalb der Gebäude sind im Plangebiet ein Parkplatz, Terrassenplätze und ein Spielplatz für die Hortkinder vorgesehen. Mit Ausnahme der Sporthalle und der Feuerwehr, die am Standort neu angesiedelt werden, erfolgt für die vorhandenen Nutzungen keine inhaltliche und quantitative Erweiterung. Für den entfallenden Bolzplatz wird in der Ortslage Negast nördlich des Wendorfer Weges außerhalb der bebauten Ortslage ein Ersatz geschaffen.

Im Gebäudeteil der alten Schule werden u.a. Räumlichkeiten eingerichtet, die als Begegnungsstätte bzw. Treffpunkt für Senioren und Jugendliche dienen. Hier gibt es Möglichkeiten zum

Karten- und Billardspielen, zum Musikhören, zum Kommunizieren bzw. einen Fernseh- und einen Computerraum. Hin und wieder ist es möglich, dass in den Räumen des Jugendclubs eine private Party, z. B. Geburtstagsparty, die von den Jugendlichen selbst organisiert wird, stattfindet. Diskothekbetrieb ist nicht geplant. Die Räumlichkeiten des Jugendclubs befinden sich auf der Westseite des Gebäudes, d.h. sie sind zur B 194 hin gelegen. Die Aktivitäten innerhalb des Jugendclub unterliegen den Bestimmungen der Hausordnung, deren Einhaltung durch einen Hausmeister überwacht wird. Weitergehende Regelungen zum Ausschluss oder zur zeitlichen Begrenzung einzelner Ereignisse innerhalb der zulässigen Nutzung werden im Rahmen des ordnungsgemäßen Betriebes der Dorfbegegnungsstätte eingehalten und durch den Betreiber gesichert.

Der Gebäudeanbau beherbergt neben einer Sporthalle den Schulhort, Schulungs- und Seminarräume, Aufenthaltsräume für die Feuerwehr, Sanitär-, Technik- und Umkleideräume und einen Abstellplatz für die Feuerwehr. Es ist nicht beabsichtigt die lärmintensiven Tätigkeiten der freiwilligen Feuerwehr, die sich aus dem Übungsbetrieb ergeben, am Standort durchzuführen. Die Sporthalle selbst befindet sich im Mittelpunkt des Gebäudekomplexes. Die o.g. Nebenräume sind außen um die Halle herum angeordnet.

Zum Zeitpunkt der Errichtung der östlich angrenzenden neuen Wohnbebauung innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wendorfer Weg" gab es für die Gemeinde keine Notwendigkeit für die Errichtung einer Dorfbegegnungsstätte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Im Zuge der Entwicklung innerhalb des Ortsteiles Negast in den vergangenen 10 Jahren ist die Gemeinde zu der Entscheidung gelangt, den Standort der Ehemaligen Schule mit ihren Freiflächen entsprechend des Allgemeinwohls zu einer Dorfbegegnungsstätte zu gestalten.

Die Errichtung einer Dorfbegegnungsstätte im Rahmen des vorliegenden B-Planes, der bei der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung auch die nachbarschützenden Belange und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtsnahme beachtet, stellt keine Beeinträchtigung der Nutzung auf den angrenzenden innerörtlichen Baugrundstücke dar. Durch die Dorfbegegnungsstätte werden die fraglichen Grundstücke auch nicht in ein stärkeres Maß von Lärmeindrücken betroffen, als es in der aktuellen Situation mit der Bundesstrasse, des Horts, Jugendclub, Seniorentreff, Jagdschule, Versammlungsraum und dem Bolzplatz der Fall ist.

Die Gemeindevertretung hat sich nach umfassender Beratung und Berücksichtigung aller Alternativen, auch die des Verzichtes auf die Dorfbegegnungsstätte, dafür ausgesprochen am Standort der ehemaligen Schule in Negast dieses Vorhaben um zusetzten. Die Null-Variante (gänzlicher Verzicht auf die Dorfbegegnungsstätte) außen vor gelassen, gibt es in der Ortslage Negast keinen besseren Standort an dem das Vorhaben unter Berücksichtigung aller öffentlichen Belange errichtet werden könnte. Aus Gründen der Kosteneinsparung und der Synergieeffekte bei möglicher multifunktionaler Nutzung für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke ist von den gemeindeeigenen Grundstücken nur das gewählte groß genug, um alle Funktionen unterzubringen. Die Zusammenlegung an einem Standort verringert den Eingriff in Natur und Landschaft, da Gebäude wie Nebenanlagen mehrfach genutzt werden können und nicht an mehreren Strandorten doppelt errichtet werden müssen. Das gemeindeeigene Gebäude der ehemaligen Schule kann damit einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden.

Der Standort liegt zentral im Einzugsbereich aller Negaster Einwohner, die die Dorfbegegnungsstätte nutzen werden. Ebenso ist damit der optimale Standort der Feuerwehr mitten im

Einsatzgebiet gewährleistet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt fast unmittelbar an der Bundsstraße über den Birkenweg, so dass die mit Kraftfahrzeugen durchgeführten Fahrten zur Dorfbegegnungsstätte von der Länge und Lage außerhalb der Bundesstraße minimiert werden.

Die durch eine Bebauung entfallende Sichtbeziehung der Nachbarn auf die jeweils gegenüberliegenden Baugrundstücke und Straßenverkehrsflächen stellt auch keine Beeinträchtigung von privaten Belangen dar. Insgesamt stellt die Gemeinde die öffentlichen Belange der notwendigen Errichtung einer solchen Einrichtung für das Gemeinwesen höher in die Abwägung ein, als das private Interesse an einer generellen Nichtbebauung angrenzender innerörtlicher Baugrundstücke.

2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Steinhagen entwickelt. Der F-Plan weist für das Plangebiet die entsprechende Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf aus. Die Ausweisung im F-Plan wird im Bebauungsplan (B-Plan) grundstücksgenau präzisiert.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich gem. § 34 BauGB). Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist insbesondere zur abschließenden Klärung der Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen und der Zulässigkeit der Dimensionen des neuen Baukörpers erforderlich.

„Das Vorhaben entspricht den raumordnerischen Zielen (...) der RROP VP zur Entwicklung der Ordnungsräume." (Amt f. Raumordnung u. Landesplanung Vorpommern, Stellungnahme zum B-Plan, Greifswald, 02.10.2002)

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiter EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 12. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- 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)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 i. d. F. d. Bek. d. Neufassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S. 468 und 612).
- 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
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern vom April 1996

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan berücksichtigt den von der Gemeindevertretung gebilligten Hochbauentwurf der Dorfbegegnungsstätte, der entsprechend der kommunalen Entwicklungsabsichten und der förderrechtlichen Vorgaben eine Ein-Feld-Halle beinhaltet. Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf umfasst aufgrund der beabsichtigten Nutzung fast den gesamten Geltungsbereich. Dabei erfolgt entsprechend der beabsichtigten Umnutzung des Bestandes und des Neubaus eine Gliederung der Zweckbestimmung:

- im nördlichen Bereich, der die Sporthalle, ihre Nebenräume und den wesentlichen Teil der Stellplätze,
- im kleineren östlichen Teil mit der Fahrzeughalle, Nebenräumen und Stellplätzen der Feuerwehr entsprechend für Feuerwehr
- und im südlichen Teil mit den Räumen des Hortes, den Nutzungen der Dorfbegegnungsstätte und den dazugehörigen Frei- und Spielflächen für soziale und kulturelle Zwecke.

Zur Vermeidung ungewollter Beeinträchtigungen der Nachbarbebauungen sind sportlichen Zwecken dienende Anlagen auf die innerhalb von Gebäuden beschränkt. Ebenfalls erfolgten die Positionierung eines Lärmschutzwalles und das Verlagern von Stellplätzen gegenüber der ursprünglichen Konzeption, um die vorhandene Wohnbebauung noch stärker von möglichen Lärmquellen abzuschirmen. Dieses wird auch in der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Für das Gesamtvorhaben wird unter Berücksichtigung möglicher Präzisierung der Hochbauplanung und ggf. erfolgender späteren Erweiterungen eine Grundfläche (GR) von maximal 3.000 m² festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Flächen von Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um mehr als 100 % bis zu einer Gesamtfläche von 6.600 m² überschritten werden, um den erforderlichen Stellplatzbedarf abdecken zu können. Die zulässige Gebäudehöhe für den Neubau der Sporthalle als höchstem Baukörper wird bestimmt und verbleibt unter den derzeit errichteten Gebäudehöhen des Bestandes (Firsthöhe).

Die festgesetzte Baugrenze umfasst die derzeit bekannten Baukörper der Hochbauplanung und lässt ebenfalls genügend Spielraum zur Umsetzung von kleineren Anpassungen und konstruktiven Präzisierungen sowie spätere Erweiterungen insbesondre im südöstlichen Bereich, in dem derzeit die Terrassen- und Freiflächen für den Hort vorgesehen sind.

Für die erforderlichen Stellplätze und ihre Zufahrten erfolgt, insbesondere aus Gründen des Immissionsschutzes eine Festsetzung zur Lage sowohl zeichnerisch wie auch in der textlichen Festsetzung. Für sonstige Nebenanlagen erfolgt keine Einschränkung und dementsprechend eine Präzisierung der Kannbestimmung gem. § 23 (5) BauNVO durch eine textliche Festsetzung. Eigenständige Garagen und überdachte Stellplätze werden im Geltungsbereich ausgeschlossen, da für dauernd abzustellende Fahrzeuge an diesem Standort kein Bedarf abgedeckt werden soll und dies auch aus Gründen der Gestaltung und Optimierung der Freiflächen gewünscht ist. Die derzeit noch existierenden Nebengebäude auf dem Grundstück entfallen zukünftig zu Gunsten der Neubebauung bzw. der Freiflächengestaltung.

Auf die Festsetzung einer Geschosszahl wird verzichtet, da es sich um einen Innenbereich gem. § 34 BauGB handelt. Damit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben, sofern dessen Bestandteile nicht in dem vorliegenden B-Plan gem. § 30 BauGB geregelt sind, nach den im entsprechenden Gebiet bereits vorhandenen baulichen Anlagen.

Innerhalb des Bebauungsplans können auf der Grundlage des BauGB keine detaillierteren Festsetzungen zu einzelnen Ereignissen innerhalb der zulässigen Nutzungen getroffen werden, die diese weiter bestimmen bzw. zeitlich einschränken.

4. Ausgleichsmaßnahmen und Begrünung

Entsprechend der §§ 8 und 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen derart auszugleichen, dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ein derart auszugleichender Eingriff erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einer im Zusammenhang bebauten Ortslage, d. h. im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Baumaßnahmen im Innenbereich stellen keinen Eingriff in Natur und Landschaft gem. §§ 8 und 8 a BNatSchG dar, wenn sie bereits rechtlich zulässig waren und sind somit auch nicht auszugleichen.

Mit dem vorliegenden B-Plan werden keine Eingriffe gem. Naturschutzrecht vorbereitet, die über das bisher hier innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil zulässige Maß hinausgehen. Die festgesetzte Grundfläche würde bei der Ermittlung der GRZ für das Grundstück südlich des Birkenweges 0,37 betragen und damit unter dem prägendem Maß der angrenzenden Bebauung liegen. Daher muss im Bebauungsplan keine Festsetzung zum Ausgleich getroffen werden.

Zur Gestaltung der Freiflächen und Schaffung einer gewissen Abgrenzung und Eingründung zu den angrenzenden Wohngrundstücken erfolgen jedoch grünordnerische Festsetzungen. So sind die nicht überbauten Flächen weitestgehend als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten, die befestigten Flächen der ebenerdigen Nebenanlagen, Pkw-Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässig bzw. wasserspeichernd auszuführen, je angefangene fünf Stellplätze ist ein Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und auf den Flächen am östlichen und südlichem Rand des Geltungsbereiches sind gruppenweise Sträucher und Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Bäume und Sträucher in diesem Bereich sowie die Mehrzahl der Bäume im Geltungsbereich außerhalb des Baufensters sind dauerhaft zu erhalten.

5. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist bereits vorhanden. Die Dorfbegegnungsstätte liegt mitten in der Ortslage Negast und ist auch für Radfahrer, Fußgänger und Nutzer des Busses hervorragend angebunden. Zwischen der Einmündung in die Bundesstraße 194 und der Zufahrt zu den Hauptstellplätzen der Dorfbegegnungsstätte wurde an der Südseite des Birkenweges eine weitere Bushaltestelle für Grundschüler, die zukünftig die Schule in Steinhagen nutzen, errichtet. Die gesicherte Ausfahrt von der Stellplatzanlage wird durch die Festsetzung von Sichtdreiecken in der Planzeichnung gewährleistet. In diesen werden bauliche Anlagen und Bepflanzungen ausgeschlossen.

6. Technische Ver- und Entsorgung

6.1 Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung wird von der REWA GmbH Stralsund gewährleistet. Sie erfolgen im Anschluss an die im Ort vorhandenen Systeme. Der erforderliche Anschluss für das Schmutzwasser ist bereits vorhanden. Eventuell erforderliche Neuanschlüsse bzw. die Erweiterung des vorhandenen können durch diese Systeme gewährleistet werden. Der vorhandene Trinkwasseranschluss, der derzeit noch über Grundstücke Dritter erfolgt, wird stillgelegt. Es erfolgt ein neuer Trinkwasseranschluss vom Birkenweg her.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt entsprechend der Vorplanung zur Erschließung über die Versickerung vor Ort. Auf Grund der Auswertung des vorliegenden Baugrundgutachtens kann die Entwässerung der Dachflächen der Dorfbegegnungsstätte, der Parkplätze und der Außenanlagen über Rigolen erfolgen. Es ist dabei darauf zu verweisen, dass die Grundwasserstände starken Schwankungen unterliegen und insbesondere zur Zeit der Schneeschmelze und im Frühjahr ein deutlicher Grundwasseranstieg zu erwarten ist, der eine Versickerung erschweren kann. Das anfallende Regenwasser der Parkplätze kann über Rigolen unterhalb dieser in den Untergrund abgeleitet werden. Die Dachentwässerung erfolgt über separate Rigolen. Die Wege entwässern in das vorhandene Gelände. Bei der Fläche der Parkplätze von 1.650 m² ist eine Rigolenlänge von 65 Meter erforderlich. Breite und Höhe betragen 0,60 Meter. Die Rigole besteht au einem Rohstrang mit Spül- und Kontrollschächten, wird mit Kiesmaterial verfüllt und mit Filtervlies eingeschlagen. Die Versickerungsanlagen erhalten einen Notüberlauf in den vorhandenen Regenwasserkanal im Birkenweg, der nördlich des Penniner Damm in den Röhrengraben einleitet. Diese Maßnahme wurde entsprechend der Unterlagen des Ingenieurbüros vom 04. und 30.04.2003 vor Satzungsbeschluss mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Der im Geltungsbereich vorhandene Löschwasserteich sichert die Löschwasserversorgung des zentralen Bereiches von Negast.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow/Borgwallsee. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen gem. DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 sind einzuhalten.

6.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die e.dis Energie Nord, Kundenzentrum Grimmen gewährleistet. Eventuell erforderliche Neuanschlüsse können an das vorhandene Ortsnetz erfolgen. Auf dem Gelände befinden sich Leitungen des Versorgungsunternehmen, deren ggf. erforderliche Umverlegung rechtzeitig mit dem Unternehme abzustimmen ist. Nach Aussage der e.dis befinden sich jedoch keine Hauptversorgungsleitungen und auch keine fremden Hausanschlussleitungen auf dem Gemeindegrundstück noch verlaufen solche über fremde Grundstücke zu diesem.

Eine Versorgung der Dorfbegegnungsstätte mit Erdgas ist nach Aussagen der hgw Hansegas, Bützow bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.

6.3 Kommunikation

Der Anschluss an das Fernsprechnetz der Deutschen Telekom AG ist vorhanden und kann für eventuelle Erweiterungen genutzt werden. Vor Tiefbauarbeiten über und in unmittelbarer Nähe der Telekommunikationsleitungen ist es erforderlich, dass die Bauausführenden ca. 2 Wochen vor Baubeginn vom Bezirksbüro Netze, Stralsund die aktuellen Bestandsunterlagen einholen und sich in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

6.4 Entsorgung

Die Müllentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen und erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordvorpommern.

Im Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

7. Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit Fundstellen entdeckt werden, so dass die folgenden Auflagen zu beachten sind.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (GVbl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Der älteste (westliche) Teil des bestehenden Gebäudes der Ehemaligen Schule in Negast steht unter Denkmalschutz und wird dementsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow/Borgwallsee. Daher sind die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen gem. DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 einzuhalten.

8. Immissionsschutz

8.1 Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen

Es ist nicht beabsichtigt die lärmintensiven Tätigkeiten der freiwilligen Feuerwehr, die sich aus dem Übungsbetrieb ergeben, am Standort durchzuführen. Zur Vermeidung ungewollter Beeinträchtigungen der Nachbarbebauungen sind sportlichen Zwecken dienende Anlagen auf die innerhalb von Gebäuden beschränkt. Ebenfalls erfolgten die Positionierung eines Lärmschutzwalles und das Verlagern von Stellplätzen gegenüber der ursprünglichen Konzeption, um die vorhandene Wohnbebauung noch stärker von möglichen Lärmquellen abzuschirmen.

Durch die plangemäße Errichtung der Dorfbegegnungsstätte und den ordnungsgemäßen Betrieb dieser im Rahmen der Hausordnung werden unzumutbare und über das bisher zulässige Maß hinausgehende Belästigungen ausgeschlossen. Die Gemeinde beabsichtigt generell die Parkplätze außerhalb des Betriebes der Dorfbegegnungsstätte durch Poller oder Schranken zu sperren. Damit ist bspw. eine mögliche zusätzliche unzulässige Nutzung dieser durch Unbefugte in den Nachtstunden zusätzlich ausgeschlossen.

Aufgrund der zu erwartenden geänderten Emissionen aus der zukünftig geplanten Nutzungen wurde im Vorfeld der Bebauungsplanung, aufbauend auf die ersten Entwürfe der Hochbauplanung, ein Lärmschutzgutachten (Stand: Überarbeitung vom 21.01.2003) zur Berücksichtigung der schutzwürdigen Interessen der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung verfasst. Weitere schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld, die durch die Neubebauung beeinträchtigt werden können, sind nicht vorhanden.

„(...)

Das Gebäude der alten Schule soll ausgebaut und um einen Anbau erweitert werden. Im Gebäudeteil der alten Schule werden u.a. Räumlichkeiten eingerichtet, die als Begegnungsstätte bzw. Treffpunkt für Senioren und Jugendliche dienen. Hier gibt es Möglichkeiten zum Karten- und Billardspielen, zum Musikhören, zum Kommunizieren bzw. einen Fernseh- und einen Computerraum. Hin und wieder ist es möglich, dass in den Räumen des Jugendclubs eine private Party, z.B. eine Geburtstagsparty, die von den Jugendlichen selbst organisiert wird, stattfindet. Diskothekbetrieb ist nicht geplant. Die Räumlichkeiten des Jugendclubs befinden sich auf der Westseite des Gebäudes, d.h. sie sind zur B 194 hin gelegen. Die Aktivitäten innerhalb des Jugendclub unterliegen den Bestimmungen der Hausordnung, deren Einhaltung durch einen Hausmeister überwacht wird.

Der Gebäudeanbau beherbergt neben einer Sporthalle den Schulhort, Schulungs- und Seminarräume, Aufenthaltsräume für die Freiwillige Feuerwehr, Sanitär-, Technik- und Umkleideräume und einen Abstellplatz für das Fahrzeug der Feuerwehr.

Die Sporthalle selbst befindet sich im Mittelpunkt des Gebäudekomplexes. Die o.g. Nebenräume sind außen um die Halle herum angeordnet (siehe Lageplan / Anlage 1). In der Sporthalle soll der Durchführung des Vereins- und Freizeitsports dienen. Hier können u.a. Fußball, Handball und Tischtennis gespielt werden. Ebenfalls sind Möglichkeiten für den Seniorensport und das Fitnesstraining vorhanden. Im Ausnahmefall soll die Sporthalle als Veranstaltungsort für Feierlichkeiten der Gemeinde dienen. Diese Feierlichkeiten sind auf 4 Veranstaltungen im Jahr begrenzt. Die Belüftung der Sporthalle erfolgt über eine Belüftungsanlage, da hier keine Fenster vorhanden sind.

Nordöstlich des Gebäudekomplexes, südwestlich des Birkenweges werden insgesamt 38 Stellflächen (PP1 – PP3) eingerichtet. Von den 39 Stellflächen werden 9 Plätze ständig für die Kameraden der Feuerwehr (PP1) frei gehalten, damit sie im Einsatzfall ihre eigenen Fahrzeuge dort abstellen können. Die anderen 30 Stellflächen (PP2, PP3) sind für die Besucher der Dorfbegegnungsstätte vorgesehen.

Nordöstlich des Birkenweges werden weitere 20 Stellflächen (PP4) eingerichtet, die bei größeren Veranstaltungen mit genutzt werden sollen. Die Zufahrt zu den Stellflächen erfolgt aus Richtung Nordosten vom Birkenweg aus.

Südwestlich des Gebäudes der alten Schule werden Terrassenplätze, Spielflächen für die Hortkinder und Grünflächen angeordnet.

Maßgebende Geräuschquellen i.S. dieser Untersuchung sind
- die Aktivitäten auf den Freiflächen Parkplatz, Hortspielplatz, Terrasse
- die geräuschintensiven Nutzungen innerhalb der Sporthalle (Sportveranstaltungen, Feuerwehrball, Dorffest u.ä., Lüftungstechnik)

Die Geräuschemissionen, die während des Tagzeitraumes innerhalb der Räumlichkeiten des Senioren- und Jugendclubs entstehen, können vernachlässigt werden, da diese in der Regel über eine normale Unterhaltung nicht hinausgehen. Ebenfalls können Geräuschimmissionen einer privaten Party innerhalb der Räumlichkeiten des Jugendclubs, auch mit lauter Musikbeschallung und geöffneten Fenstern, vernachlässigt werden. Bei solchen Veranstaltung wurden innerhalb des Raumes, 1 m vor dem Fenster, Pegel zwischen 75 und 85 dB(A) gemessen. Bei zur B 194 hin geöffneten Fenstern werden dann in der lautesten Nachtstunde im ungünstigsten Fall Beurteilungspegel von maximal 29 dB(A) (am IP08) erreicht. An den Immissionsorten IP01 bis IP07 liegen diese noch 10 dB(A) tiefer. Der Nachtrichtwert für WA-Gebiete wird damit unterschritten.

Um die Immissionsrelevanz der übrigen Aktivitäten zu prüfen, werden nachfolgend beschriebene Lastfälle betrachtet. Diese Lastfälle charakterisieren alle relevanten Aktivitäten, die innerhalb des Geländes der Dorfbegegnungsstätte möglich sind. Bei der Vielzahl der möglichen Sportarten wird in den Lastfällen immer nur von der immissionsbestimmenden Nutzung, dem Fußballspielen, ausgegangen.

Lastfall LF01: Normalbetrieb 1

Dieser Lastfall kennzeichnet einen normalen Werktag innerhalb des Jahres. Hier findet der tägliche Spielbetrieb der Hortkinder, die Nutzung der Sporthalle als Trainingsort für verschiedene Ballsportarten und das Treffen der Jugendlichen und Senioren statt. Die Feuerwehr wird zu einem Einsatz gerufen. D.h. die Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr kommen mit dem Privatfahrzeug auf das Gelände gefahren, stellen es dort ab und fahren mit dem Mannschaftswagen zum Einsatz. Nach Beendigung des Einsatzes wird der Mannschaftswagen in der Garage wieder abgestellt, die Kameraden duschen und fahren mit ihren Fahrzeugen nach Hause.

Es wird von nachfolgend beschriebener Belegung ausgegangen.
- Auf dem Spielplatz befinden sich zwischen 14.00 Uhr und 16.00 gleichzeitig 20 Hortkinder. Davon spielen 10 Kinder Ball, die anderen 10 Kinder beschäftigen sich mit den vorhandenen Geräten oder mit üblichen Kinderspielen wie Seilspringen, Fangen, Hopse.
- Bei schönem Wetter haben die Jugendlichen und Senioren ihren Treffpunkt auf die Terrasse verlegt. Sie sitzen dort und unterhalten sich. Zwischen 14.00 und 23.00 Uhr haben sich jeweils ca. 10 Personen versammelt.
- In der Sporthalle findet zwischen 18.00 Uhr und 20.00 der Trainingsbetrieb (Handball, Volleyball oder Fußball) statt. Es kommen ca. 15 Personen zum Training.
- Neun Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr kommen mit ihrem Fahrzeug auf das Gelände der Begegnungsstätte, stellen es ab und fahren mit dem Mannschaftswagen zum Einsatz. Der Einsatz erfolgt zwischen 21.00 Uhr (Abfahrt des Mannschaftswagens) und 23.00 Uhr (Ankunft des Mannschaftswagens).

Lastfall LF02: Normalbetrieb 2

Dieser Lastfall kennzeichnet eine mögliche Nutzung an einem Werktag, bei welchem der Parkplatz stärker frequentiert wird. Hier findet ebenfalls der tägliche Spielbetrieb der Hortkinder statt. Zusätzlich wird in den Seminarräumen eine Weiterbildungsveranstaltung durchgeführt. Die Feuerwehr wird zu einem Einsatz gerufen.

Es wird von nachfolgend beschriebener Belegung ausgegangen.
- Spielbetrieb der Kinder wie oben
- An der Weiterbildung nehmen ca. 50 Personen teil, die alle mit eigenem Fahrzeug anreisen.
- Die Veranstaltung findet werktags zwischen 09.00 und 20.00 Uhr statt.
- Der Einsatz der Feuerwehr erfolgt zwischen 20.00 und 22.00 Uhr.

Lastfall LF03: Normalbetrieb 3

Dieser Lastfall kennzeichnet eine mögliche Nutzung an einem Wochenende. Hier findet an einem Sonntag z.B. ein Hallenfußballturnier im Rahmen des Freizeitsportes statt, bei dem insgesamt 4 Mannschaften beteiligt sind. Die Feuerwehr wird zu einem Einsatz gerufen.

Es wird von nachfolgend beschriebener Belegung ausgegangen.
- Das Turnier findet sonntags zwischen 10.00 und 16.00 Uhr statt.
- Es reisen insgesamt ca. 50 Personen (Spieler und Zuschauer) mit dem eigenen Fahrzeug an. Es wird davon ausgegangen, dass der Parkplatz dann voll belegt ist.
- Der Einsatz der Feuerwehr erfolgt zwischen 10.00 und 12.00 Uhr.

Lastfall LF04: Ausnahmefall (seltenes Ereignis)

Dieser Lastfall kennzeichnet einen Maximalbetrieb, der an höchstens vier Tagen innerhalb eines Jahres stattfindet. Hier wird die Sporthalle für eine Feierlichkeit (Dorffest, Feuerwehrball) genutzt.

Es wird von nachfolgend beschriebener Belegung ausgegangen.
- Die Feier mit Tanzveranstaltung findet in der Halle statt.
- Im Freien wird bei schönem Wetter zwischen 18.00 und 22.00 Uhr gegrillt. Musikbegleitung ist für draußen nicht vorgesehen.
- Ein Teil der Besucher reist mit dem eigenen Fahrzeug an. Es wird davon ausgegangen, dass der Parkplatz dann voll belegt ist.

(...)

Zur Prüfung der Immissionsrelevanz des Vorhabens wurden vier Lastfälle betrachtet. Die Lastfälle LF01 bis LF03 charakterisieren einen durchschnittlichen Betrieb innerhalb des Jahres. Der Lastfall LF04 charakterisiert einen Maximalbetrieb (z.B. das jährlich stattfindende Dorffest oder den Feuerwehrball), der höchstens viermal (an vier Tagen) im Jahr stattfinden wird. Geräuschemissionen während des Lastfalles LF04 werden deshalb als seltenes Ereignis beurteilt. Da für die Sporthalle noch keine Angaben zur baulichen Ausführung der Fassadenelemente vorlagen, wurde durch Rechnung ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß für die Fassaden und das Dach ermittelt, bei dessen Einhaltung es zu keinen Problemen in der Nachbarschaft bei Veranstaltungen in der Halle kommen wird. Für die vier Lastfälle wurden die Beurteilungspegel an maßgebenden Immissionsorten durch Einzelpunktberechnung ermittelt und den geltenden Richtwerten gegenübergestellt. Die Berechnungen zeigen, dass die beurteilungszeitraumabhängigen Richtwerte während aller vier Lastfälle und an allen maßgebenden Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden, wenn folgende Bedingungen beachtet werden:
- Für die Fassaden und das Dach der Sporthalle ist ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von $\geq$ 25 dB zu realisieren.
- Der zulässige Schalleistungspegel für die Summe aller auf dem Dach installierten raumlufttechnischen Anlagen darf 80 dB(A) nicht überschreiten.
- Auf der Südostseite des Betriebsgrundstückes ist ein Erdwall von 55 m Länge und 2 m Höhe zu errichten."

(TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG, Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Dorfbegegnungsstätte Negast", Rostock, 21.01.2003)

Resultierend erfolgen entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schalldämmmaß der Sporthalle, zu den Lüftungsanlagen und zum Lärmschutzwall sowie zur Zulässigkeit der Pkw-Stellplätze der Kameraden der freiwilligen Feuerwehr.

Das Sondersignal der Feuerwehr ist nur im öffentlichen Verkehrsraum erforderlich. Auf dem privaten Grundstück ist das Setzen des Signals nicht notwendig, Dieses wird über Anweisung des Bürgermeisters als Dienstherrn an die Kameraden der Feuerwehr geregelt. Damit verbleibt die mögliche Beeinträchtigung durch das Sondersignal in dem Rahmen innerhalb des öffentlichen Verkehrsraum der bisher und auch zukünftig uneingeschränkt zulässig war bzw. ist. Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass der Einsatz der Sondersignale (Blaulicht, Martinshorn), geregelt in der Straßenverkehrsordnung, nur zulässig ist, wenn höchste Eile geboten ist anlässlich von Unglücksfällen, Katastrophen, Störungen der öffentlichen Sicherheit sowie um Menschenleben zu retten oder schwere gesundheitliche Schäden abzuwenden. Dieser Belang wäre dann ebenso in einer Abwägung gegenüber dem vollständigen Schutz vor erhöhten Lärmeinwirkungen in Ausnahmefällen vorzuziehen. Dabei wäre auch zu beachten, dass diese Situation aufgrund ihrer geringen Häufigkeit ein seltenes Ereignis gem. TA Lärm darstellt, welches daher höhere Immissionen verursachen darf. Das gesamte Grundstück der Dorfbegeg-

nungsstätte wird zukünftig eingezäunt und bleibt außerhalb des Betriebes der dort vorhandenen Einrichtungen verschlossen. Damit ist eine Nutzung der Freiflächen für Hort, Altentreff und Jugendclub, wie bereits bisher, nur unter Aufsicht innerhalb der Regelungen der Hausordnung möglich. Darüber hinaus sind bauliche Maßnahmen zur Lärmminderung im Außenbereich nicht möglich.

Innerhalb des Bebauungsplans können auf der Grundlage des BauGB keine detaillierteren Festsetzungen zu einzelnen Ereignissen innerhalb der zulässigen Nutzungen getroffen werden, die diese weiter bestimmen bzw. zeitlich einschränken. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist hier unter der Annahme einer typischen Nutzung eine schalltechnische Untersuchung erfolgt. Diese geht zum einen von den typischerweise auftretenden Ereignissen aus und zieht sie entsprechend ihres Zeitpunktes und ihrer Häufigkeit in die Berechnungen ein. Damit ist eine Bewertung in einem ausreichenden Umfang möglich. Weitergehende Regelungen zum Ausschluss oder zur zeitlichen Begrenzung einzelner Ereignisse innerhalb der zulässigen Nutzung werden im Rahmen des ordnungsgemäßen Betriebes mit Hausordnung und befähigtem Aufsichtspersonal in der Dorfbegegnungsstätte eingehalten und durch Gemeinde als Betreiber gesichert.

Über die bereits erfolgte Ermittlung der Schallimmissionen kann für die geplante Stellplatzanlage kein Schadstoffgutachten gefordert werden. Messbare Schadstoffkonzentrationen sind aus Untersuchungen in anderem Zusammenhängen bei einer solch kleinen Anlage nicht feststellbar. So existieren für Straßen entsprechende Prognoserechenmodelle erst ab einer Belastung von 5.000 Kfz/Tag. In Analogie hieße dies, dass auf den geplanten Stellplätzen täglich und ganzjährig jeder einzelne Stellplatz von 50 Pkw angefahren und wieder verlassen werden müsste, um zu relevanten Werten zu kommen. Weiterhin zeigen alle Untersuchungen, dass die möglichen höheren Schadstoffkonzentrationen nur in unmittelbarer Nähe der Anlagen (Parkplatz, Straße) messbar sind. Weiterhin kann festgestellt werden, dass bei entsprechendem Abstand zwischen Quelle und Immissionsort, bei Einhaltung der Lärmimmissionswerte die entsprechenden Werte des Luftschadstoffs längst eingehalten sind. Damit gibt es keine Begründung ein weitergehendes Gutachten zu fordern, welches bezüglich der Zulässigkeit der Stellplatzanlage zu keinen neuen Erkenntnissen führen würde. Entsprechend der vor genannten Aussagen, die von den zuständigen Fachbehörden bestätigt wurden, sind zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse keine weiteren Gutachten erforderlich.

8.2 Beeinträchtigungen der Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanes.

Außer der bestehenden Lärmbelastung der Bundesstraße 194 ergeben sich erheblich störenden Einflüsse, dei bei der Umsetzung des B-Planes beachtlich sind. Beim Geltungsbereich handelt es sich um eine innerörtliche durch die Bundesstraße vorbelastete Situation. Gemäß Aussage des Straßenbauamtes ist für diesen Abschnitt der B 194 von einer prognostizierten täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 9.300 Kfz auszugehen. (Prognosewerte zur Verkehrsbelastung der B 194 im Jahre 2010 laut Untersuchung zur Ortsumgehung Stralsund (PLANIVER, Neubrandenburg, 22.02.2000)). Diese Zahlen basieren auf der vollständigen Fertigstellung aller überörtlich geplanten Straßenneubauten (A 20, Rügenzubringer, 2. Rügenanbindung, vollständige Ortsumgehung Stralsund) die Einfluss auf die Verkehrsmenge der B 194 haben.

Aus der überschlägigen Ermittlung der Lärmpegel gem. Nomogramm (Bild 1) zur DIN 4109 ergibt sich innerhalb der im B-Plan vorhandenen bebaubaren Bereiche jeweils von der Straßenmitte bis ca. 17 Meter der Lärmpegelbereich V der Tabelle 8 der DIN 4109 (entspricht einem

maßgeblichen Außenlärmpegel von 71 bis 75 dB (A)), ab ca. 17 bis 40 Metern der Lärmpegelbereich IV (66 bis 70 dB (A)) und darüber hinaus der Lärmpegelbereich III (61 bis 65 dB (A)).

Dies bedeutet, da einerseits für bebaubare Teilflächen zum Schutz von Aufenthaltsräumen Maßnahmen zu treffen sind und andererseits aus städtebaulichen Gründen, dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes und eines unverhältnismäßig hohen Aufwandes keine aktive Maßnahmen (Lärmschutzwall, etc.) realisierbar sind, passive Schallschutzmaßnahmen an bestimmten Gebäude(-teilen) durchzuführen. Innerhalb der Planzeichnung erfolgt daher die Kennzeichnung der o. g. Lärmpegelbereiche. Damit kann der Architekt bei der Hochbauplanung für die Dorfbegegnungsstätte nach der konkreten Nutzung (hier insbesondere Aufenthaltsräume) die entsprechenden Schalldämmwerte der Außenbauteile aus der DIN 4109, die mit Erlass des Landes M-V (Amtsblatt M-V Nr. 1 von 1998) verbindlich sind, entnehmen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Teil B (Text) des B-Planes.

9. Kosten für die Gemeinde Steinhagen

Für die Gemeinde Steinhagen entstehen über die Bauleitplanung und die damit verbunden Gutachten zum Schallschutz keine weiteren Kosten, da die erforderliche Erschließung bereits vorhanden ist und alle weiteren Aufwendungen im Rahmen der Erstellung der Dorfbegegnungsstätte im Zuge der üblichen Baumaßnahmen mittels Hausanschlüssen erfolgt und im Zuge der Errichtung der Freiflächen umgesetzt wird. Alle erforderlichen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Steinhagen.

10. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um kein gem. Anlage 1 Nr. 18. zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) UVP-pflichtiges Vorhaben, da der relevante Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls in keinem Fall, auch nicht in der Addition erreicht wird. Damit ist weder eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Aufnahme eines Umweltberichtes in den B-Plan gegeben

Steinhagen, den 14.05.2003 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.com