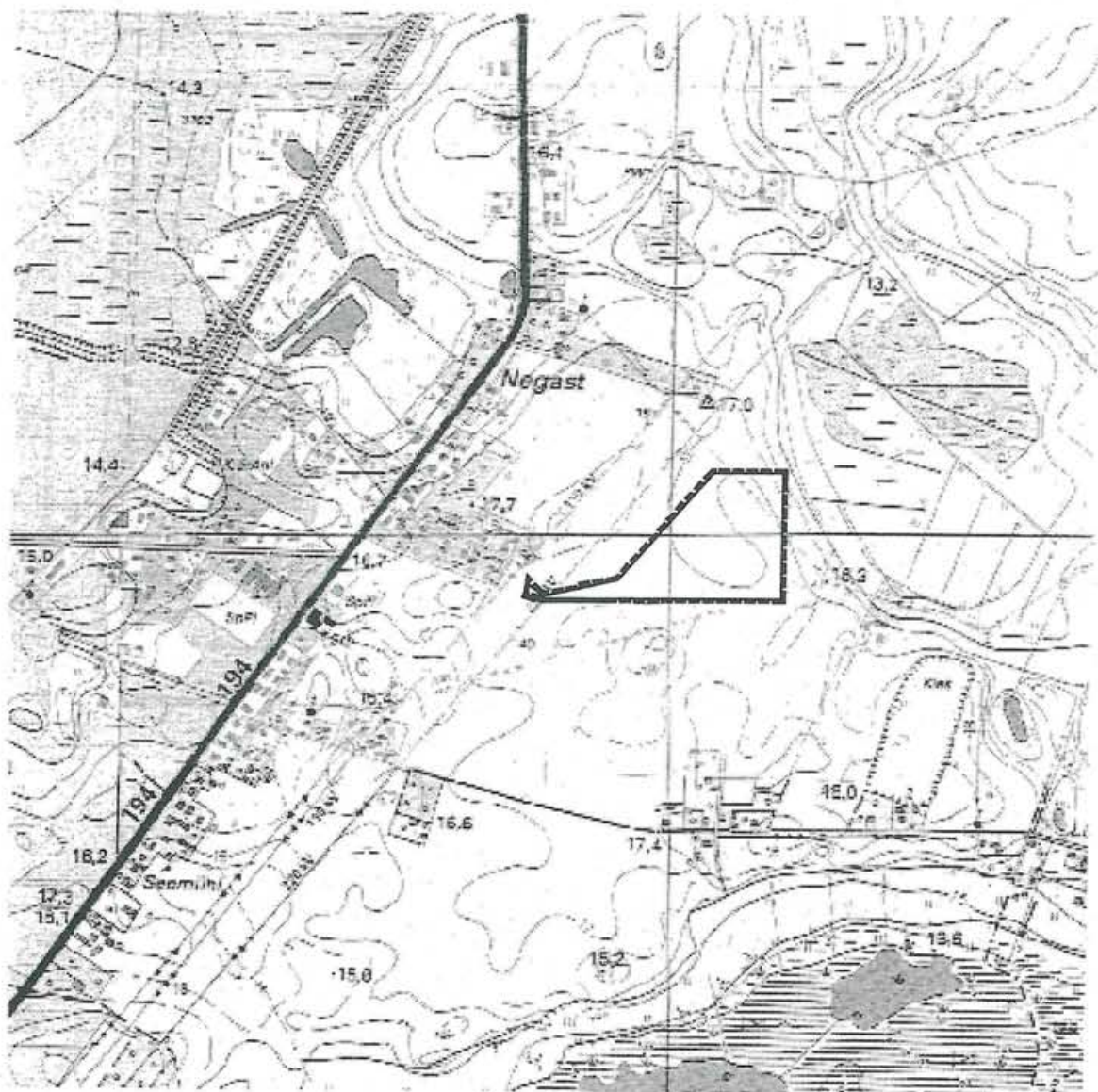




07.06.2006

Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Steinhagen „Sportplatz Negast“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes
2. Ziele und Zweck der Planung
3. Bisherige Rechtsverhältnisse
4. Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes
5. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
6. Erschließung
7. Immissionen
8. Flächenbilanz
9. Nachrichtliche Übernahmen
10. Kosten für die Gemeinde Steinhagen
11. Verfahrensablauf
12. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Steinhagen beabsichtigt, für den Ortsteil Negast einen Sportplatz zu errichten und dafür den entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich liegt im Osten der Ortslage Negast und grenzt mit einigem Abstand an die vorhandenen (Wohnbebauung am Postweg, Wohngebiete „Schmiedeweg Süd“ und Wendorfer Weg“) und geplanten (Wohngebiet „Negast Mitte“) Wohnbauflächen am Ortsrand an. Er umfasst mit 3,8 ha Teile der Flurstücke 57 und 63/6 in der Flur 1 der Gemarkung Negast und wird allseitig begrenzt durch die Teile der o. g. Flurstücke, die nicht überplant werden. Nördlich und östlich des geplanten Standortes befinden sich intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen (Lehmacker) der Agrargesellschaft Andershof/Steinhagen und des Milchviehbetriebes Mulder. Weiter östlich, in einer Entfernung von ca. 180 m zur geplanten Sportanlage befindet sich innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Gehöft, das z. Zt. unbewohnt ist. Das Gelände ist relativ eben.

2. Ziele und Zweck der Planung

Auf dem Gelände der Sportanlage sollen zwei Sportplätze, davon einer für den Spielbetrieb mit 70 x 100 Metern maximalen Abmessungen und einer für den Trainingsbetrieb mit 50 x 70 Metern, und zwei Tennisplätze errichtet werden. Um die notwendigen Spielflächen sind ausreichend Abstände untereinander und zu den angrenzenden Abpflanzungen vorgesehen. Daneben sind ein Gebäude für die Nebenanlagen (Umkleiden, Geräte) und die Errichtung einer Anlage zum Schießen mit Luftgewehren (nur Übungsbetrieb) innerhalb des Gebäudes geplant. Für die Erschließung wird eine neue Zufahrtsstraße aus der Ortslage Negast errichtet, die in einem Wendehammer endet und die erforderlichen 52 Stellplätze erschließt.

Die Sportanlage erhält eine Umzäunung, Fußballtore und eine Beleuchtungsanlage. Eine Lautsprecheranlage ist nicht geplant. Die Zufahrt zur Sportanlage erfolgt über den Birkenweg, einem kleinen Stück Weidenring und eine neu zu bauende Straße.

Es ist eine Nutzung der Sportanlage nur im Tagzeitraum bis maximal 22.00 Uhr vorgesehen. Von Montag bis Freitag findet zwischen 17.00 – 22.00 das Fußballtraining statt. Beim Training wird sowohl der große Sportplatz und, wenn dieser geschont werden soll, der kleinere Platz genutzt. An den Wochenenden werden die Punktspiele auf dem großen Platz durchgeführt. Pro Wochenende finden maximal zwei Punktspiele statt. In der Regel wird es so sein, dass jeweils ein Spiel am Samstag und ein Spiel am Sonntag statt findet. Im Ausnahmefall kann es auch vorkommen, dass zwei Spiele an einem Tag durchgeführt werden. Während der Punktspiele wird mit einer Zuschauerbeteiligung von bis zu 100 Personen gerechnet. Für den Tennisbetrieb ist eine tägliche Nutzung von 10.00 – 22.00 Uhr vorgesehen.

Für die Anordnung der Spielfelder und des Parkplatzes wurden im Vorfeld zur Optimierung des Erschließungsaufwandes und der Berücksichtigung der Lärmemissionen zwei Vorschläge (Variante 1 und Variante 2) erarbeitet, die jedoch nur noch im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Kap. 7) alternierend betrachtet wurden. In Auswertung der v. g. Untersuchung wurde für den Vorentwurf vom 18.08.2004 zunächst die Variante 2 mit dem geringsten Erschließungsaufwand, als möglichst „ortsnahe“ Variante weiterverfolgt. Aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange - insbesondere zu den vollständig von Bebauung freizuhaltenen Schutzstreifen entlang der 220 kV-Leitung - erfolgt nunmehr im Entwurf die Festsetzung der „ortsferneren“ Variante 1 mit einem Abstand von 50 Metern von der o. g. Freileitung.

3. Bisherige Rechtsverhältnisse

Die Bebauungsplanung entspricht den Darstellungen der seit dem 13.04.2005 rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen. Der Bebauungsplan ist damit aus dem F-Plan entwickelt.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuches (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)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (BGBl. M-V S. 468, ber. S 612), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVBl. M-V S. 531)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZVO 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.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen sind nur sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig. Es erfolgt dabei eine gliedernde Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB für die beiden Sportplätze und die Tennisplätze, um die Annahmen der schalltechnischen Untersuchung zur Lage der einzelnen Nutzungen rechtseindeutig festzusetzen. Ebenso werden diese zu den übrigen Grünflächen (hier die Abpflanzungen) entsprechend abgegrenzt. Auf der Grünfläche sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) somit Gebäude, die sportlichen Zwecken dienen und Nebenanlagen für bspw. Umkleide, Geräteraum und Toiletten zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur eingeschossige Gebäude erforderlich, um dem Zweck gemäß die Anlagen betreiben zu können. Daher erfolgt im Text (Teil B) die Begrenzung auf Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss.

Die erforderlichen Stellplätze für die sportlichen Anlagen in der Grünfläche werden innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nachgewiesen. Deren Anzahl beträgt max. 52, was unter Heranziehung der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung wie folgt begründet wird:

- Training unter der Woche
 - Sportplatz oder Trainingsplatz werden alternativ genutzt
7.700 m² (5.500 m²) bei 1 St/250 m² 31 (22) St
 - Zuschauer entfällt
 - Tennis bei 4 St/Spielfeld 8 St
 - Zuschauer entfällt
 - Luftgewehr 100 m² bei 1 St/ 50m² Hallenfläche 2 St
 - Zuschauer entfällt

Summe	41 (32) St
– Spielbetrieb am Wochenende, wobei eigentlich davon auszugehen ist, dass während der max. stattfindenden zwei Punktspiele auf dem Sportplatz nicht gleichzeitig Veranstaltungen mit Zuschauern auf den Tennisplätzen stattfinden. Für das Luftgewehrschießen ist nur Training ohne Zuschauer anzusetzen.	
o Sportplatz bei 1 St/250 m ²	31 St
o Zuschauer 100 Besucher(-plätze) bei 1 St/15 Besucherplätze	7 St
o Tennis bei 4 St/Spielfeld	8 St
o Zuschauer 30 Besucher(-plätze)	2 St
o Luftgewehr 100 m ² bei 1 St/ 50m ² Hallenfläche	2 St
o Zuschauer	entfällt
o Reserve	4 St
Summe	52 St

Zur Funktion des Gebietes sind Garagen und überdeckte Stellplätze nicht erforderlich, so dass sie zur Klarstellung bei der Umsetzung des B-Planes, generell nicht zulässig sind. Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig.

5. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

5.1 Bestand und Biotoptypen

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Steinhagen umfasst insgesamt ca. 38.000 m² Lehmacker, der intensiv bewirtschaftet wird. Hier sollen Flächen für Sport- und Spielanlagen festgesetzt werden. Die zulässige Grundfläche für sportlich dienenden Gebäuden sowie dazugehörigen Nebengebäuden beträgt 550 m². Der gesamte Straßeraum (Straße, Ausweichstelle und Bankett) umfasst ca. 2.300 m². Hier ist von einer Vollversiegelung mit 60 % auszugehen, d. h. von 1.380 m². Die geplanten Parkplätze mit einer Fläche von 1.100 m² sind teilversiegelt. Für Ausgleichsmaßnahmen stehen im Geltungsbereich ca. 15.800 m² zusätzlich zur Verfügung.

5.2 Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensation

Die Tabelle 1 zeigt die Flächenäquivalente für die Kompensation für die vom Eingriff betroffenen Biotoptypen. Für die geplante Versiegelung werden folgende Faktoren in die Bilanzierung mit eingehen.

Vollversiegelung 0,5	550 m ² 1.380 m ² <u>1.340 m²</u> 3.270 m ²	Gebäude, Straße, Tennisplätze
Teilversiegelung 0,2	1.100 m ²	Parkplätze

– Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Totalverlust (Vollversiegelung und Teilversiegelung)

Nr. Biototyp		Flächen- verbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensati- onsfaktor + Faktor Versie- gelung	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompensation
12.1.2	Lehmacker	3.270	1	1,5 (1+0,5)	0,75	3.679
12.1.2	Lehmacker	1.100	1	1,2 (1+0,2)	0,75	990
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						4.669

– Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr. Biototyp		Flächen- verbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensa- tionsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompensation
12.1.2	Lehmacker	17.830	1	1	0,75	13.373
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						13.373

In der Summe ergibt sich für einen Flächenverbrauch von ca. 22.200 m² ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für Biotopverluste und Beeinträchtigungen von 18.042 Einheiten.

– Tabelle 3: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

Nr. Biototyp		Flächen- verbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensa- tionsfaktor	Leistungsfaktor	Flächenäqui- valent für Kompensation
K1	Anlegen einer mehrreihigen Hecke mit Heistern	4.908	2	2,0	0,7	6.871
K2	Anlegen einer naturnahen Wiese mit Gehölzgruppen und Zulassung der Sukzession	10.900	2	2,0	0,5	10.990
K3	Anpflanzung von Einzelbäumen	475 (10 x 25 m ²)	1	1,0	0,5	125
Flächenverbrauch insgesamt		16.373				
Flächenäquivalent der Kompensationsflächen						17.986

Dem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von 18.043 steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsfläche von 17.986 gegenüber.

In der Bilanzierung wurde ein Leistungsfaktor für die Kompensationsmaßnahmen von 0,7 bzw. 0,5 angesetzt. Der Leistungsfaktor ist abhängig von der Vorbelastung, den Standortbedingungen des Bereiches für den Ausgleich sowie von der Entfernung zum Vorhaben und damit der Wirkung vom Vorhaben. Diese mittelbare Betroffenheit führt zu einer Verminderung des anzurechnenden Kompensationsflächenäquivalents. Ein Leistungsfaktor von 0,7 bedeutet, dass die Maßnahme auf-

grund von Wirkungen des Vorhabens, Vorbelastung, Standortbedingungen usw. 70 % der eigentlichen Leistung des Biotops im Naturhaushalt erbringt. Für das Anlegen der Hecken um das Plangebiet wird ein Leistungsfaktor von 0,7 angesetzt. Das Ausgangsbiotop ist Lehacker mit intensiver Nutzung. Das Plangebiet liegt am Ortsrand. Somit sind von keinen erheblichen Wirkungen vom Ortsteil auf die Ausgleichsflächen auszugehen. Zudem sind die Auswirkungen vom Vorhaben (Sportplatz) auf die geplanten Maßnahmen sehr gering zu bewerten. Für die Kompensationsmaßnahme der naturnahen Wiese und der Anpflanzung von Einzelbäumen wird ein Leistungsfaktor von 0,5 angesetzt. Für diese Maßnahme gelten die gleichen Vorbelastungen und Standortbedingungen. Dennoch ist durch den resultierenden Autoverkehr zum Sportplatz von einer größeren Wirkung auf die Maßnahmen auszugehen. Die für die Ableitung des Regenwassers erforderlich Versickerungsmulde wird in der Wiese angelegt und in die Pflegemaßnahmen der naturnahen Wiese einbezogen.

5.3 Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensation des Totalverlustes und des Funktionsverlustes der im Eingriffsbereich vorkommenden Biotoptypen werden nachfolgend aufgeführte Maßnahmen durchgeführt.

- Anlegen einer mehrreihigen freiwachsenden Hecke
Als Abgrenzung zur freien Landschaft sowie zur Lärm- und Windreduzierung wird um den Sportplatz eine 10 m breite mehrreihige Hecke mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gepflanzt und auf Dauer erhalten. Die Anpflanzung (K1) wird als 7-reihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 m entwickelt. Die Gehölze werden in Gruppen mit je fünf bis zehn Pflanzen pro Art gepflanzt. Folgende Pflanzqualität und prozentuelle Verteilung der Gehölzarten wird festgelegt: leichte Heister, 1x verpflanzt; ins. 40% der Gehölzarten; *Acer campestre* (5%), *Betula pendula* (5%), *Carpinus betulus* (5%), *Prunus padus* (5%), *Prunus avium* (5%), *Quercus robur* (5%), *Sorbus aucuparia* (5%), *Tilia cordata* (5%); Sträucher, 3-jährig verschulte Sämlinge; ins. 60% der Gehölzarten; *Cornus sanguinea* (3%), *Coryllus avellana* (4%), *Crataegus monogyna* (8%), *Euonymus europaeus* (5%), *Prunus spinosa* (9%), *Rhamnus cathartica* (8%), *Sambucus nigra* (2%), *Viburnum opulus* (5%), *Rosa canina* (9%), *Rubus fruticosus* (3%), *Rubus idaeus* (4%). Zum Sportplatz wird ein Krautsaum von einem Meter eingehalten. Die Hecke wird mit einem bleibenden Zaun zum Sportplatz abgegrenzt. Die Pflanzungen werden durch einen Wildschutzzaun gegen Wildverbiss geschützt und eine Entwicklungspflege von 3 Jahren sichergestellt.
- Anlegen einer naturnahen Wiese und Zulassung der Sukzession
Im „Eingangsbereich“ zum Sportplatz wird auf der bestehenden Ackerfläche eine artenreiche Wiese (K2) angelegt. Auf einer Fläche von etwa 10.990 m² wird entsprechendes Saatgut ausgebracht. Die Fläche wird durch dreimaliges Mähen in den ersten zwei Jahren ausgehagert. Das Mähgut wird jeweilig abgefahren. In den folgenden Jahren wird auf einer Fläche von etwa 9.128 m² ein einmaliger Schnitt im Frühherbst durchgeführt. Durch die späte Mahd wird die Vermehrung der Wiesenstauden begünstigt und somit eine artenreiche Wiese entwickelt. An der nordwestlichen B-Plangrenze werden die restlichen 1.862 m² nach der Aushagerung einer freien Sukzession überlassen. Im Bereich der zu entwickelnden artenreichen Wiese werden zum Sportplatz und zur Straße einzelne Gehölzgruppen aus heimischen und standortgerechten Sträuchern gepflanzt und auf Dauer erhalten. Folgende Pflanzqualität und prozentuelle Verteilung der Gehölzarten wird festgelegt: Sträucher, 3-jährig verschulte Sämlinge, *Cornus sanguinea* (6%), *Coryllus avellana* (11%), *Crataegus monogyna* (15%), *Prunus spinosa* (16%), *Rhamnus cathartica* (14%), *Rosa canina* (16%), *Rosa rubiginosa* (14%) und *Viburnum opulus* (8%). Die Gehölze werden in Gruppen jeweils

fünf bis zehn Pflanzen pro Art und mit einem Pflanzabstand von 1m gepflanzt. Die Anpflanzung der Gehölzgruppen umfasst insgesamt etwa 1.645 m². Die Pflanzungen werden durch einen Wildschutzzaun gegen Wildverbiss geschützt und eine Entwicklungspflege von 3 Jahren sichergestellt. Die zur Regenwasserableitung erforderliche Versickerungsmulde wird naturnah ausgeformt.

– Anpflanzung von Einzelbäumen als Straßenbegleitgrün

Mit der Erschließung des Sportplatzes entsteht eine neue Straße. Diese wird mit 10 *Acer platanoides* (Spitzahorn) als Straßenbegleitgrün (K 3) einseitig bepflanzt. Die Gehölze werden als Hochstamm mit einer Pflanzqualität von 16/18 und in einem Pflanzabstand von 10 m gepflanzt.

– Textliche Festsetzung

(1) Um den Sportplatz ist eine 10m breite mehrreihige Hecke mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzung (K1) ist als 7-reihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,5m zu entwickeln. Die Gehölze sind in Gruppen mit je fünf bis zehn Pflanzen pro Art zu pflanzen. Folgende Pflanzqualität und prozentuelle Verteilung der Gehölzarten ist zu verwenden: leichte Heister, 1x verpflanzt; (ins. 40% der Gehölzarten) *Acer campestre* (5%), *Betula pendula* (5%), *Carpinus betulus* (5%), *Prunus padus* (5%), *Prunus avium* (5%), *Quercus robur* (5%), *Sorbus aucuparia* (5%), *Tilia cordata* (5%); Sträucher, 3-jährig verschulte Sämlinge; (ins. 60% der Gehölzarten) *Cornus sanguinea* (3%), *Coryllus avellana* (4%), *Crataegus monogyna* (8%), *Euonymus europaeus* (5%), *Prunus spinosa* (9%), *Rhamnus cathartica* (8%), *Sambucus nigra* (2%), *Viburnum opulus* (5%), *Rosa canina* (9%), *Rubus fruticosus* (3%), *Rubus idaeus* (4%). Zum Sportplatz ist ein Krautsaum von einem Meter einzuhalten. Die Hecke ist mit einem bleibenden Zaun zum Sportplatz hin abzugrenzen. Die Pflanzungen sind durch einen Wildschutzzaun gegen Wildverbiss zu schützen und eine Entwicklungspflege von 3 Jahren sicherzustellen.

(2) Im „Eingangsbereich“ zum Sportplatz ist eine naturnahe Wiese (K2) anzulegen. Auf einer Fläche von etwa 10.990 m² ist entsprechendes Saatgut auszubringen. Sie ist durch dreimaliges Mähen in den ersten zwei Jahren auszuhagern. Das Mähgut ist abzutransportieren. In den folgenden Jahren ist auf einer Fläche von etwa 9.128m² ein einmaliger Schnitt im Frühherbst durchzuführen. An der nordwestlichen B-Plangrenze sind die restlichen 1.862 m² nach der Auslagerung einer freien Sukzession zu überlassen. Im Bereich der zu entwickelnden naturnahen Wiese sind zum Sportplatz und zur Straße einzelne Gehölzgruppen aus heimischen und standortgerechten Sträuchern zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Folgende Pflanzqualität und prozentuelle Verteilung der Gehölzarten sind zu verwenden: Sträucher, 3-jährig verschulte Sämlinge, *Cornus sanguinea* (6%), *Coryllus avellana* (11%), *Crataegus monogyna* (15%), *Prunus spinosa* (16%), *Rhamnus cathartica* (14%), *Rosa canina* (16%), *Rosa rubiginosa* (14%) und *Viburnum opulus* (8%). Die Gehölze sind in Gruppen jeweils fünf bis zehn Pflanzen pro Art und mit einem Pflanzabstand von 1m zu pflanzen. Die Anpflanzung der Gehölzgruppen umfasst insgesamt etwa 1.645 m². Die Pflanzungen sind durch einen Wildschutzzaun gegen Wildverbiss zu schützen und eine Entwicklungspflege von 3 Jahren sicherzustellen.

(3) Entlang der geplanten Straße sind 10 *Acer platanoides* (Spitzahorn) (K 3) einseitig als Baumreihe zu pflanzen. Die Gehölze sind als Hochstamm mit einer Pflanzqualität von 16/18 und in einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen.

6. Erschließung

Der Standort des Sportplatzes in Negast ist derzeit unerschlossen und muss daher, ausgehend und in Ergänzung mit den Erschließungsanlagen für das Wohngebiet „Negast Mitte“, neu angebunden werden.

6.1 Verkehr

Notwendig ist die Errichtung einer Zufahrtsstraße auf den mit sechs Meter Breite festgesetzten Verkehrsflächen mit einer Fahrbahn von drei Metern für den Kfz-Verkehr, Radfahrer und Fußgänger. Die verbleibenden Flächen dienen als Bankett, Straßengraben und Pflanzstreifen für die einseitige Baumpflanzung. An einer Stelle in der Mitte der Zufahrtsstrecke wird zwischen den Bäumen (Pflanzabstand 10 Meter) eine Ausweichstelle für den Begegnungsverkehr errichtet.

Der Unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordvorpommern ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten der Beschilderungs- und Markierungsplan in mindestens zweifacher Ausfertigung zur Bestätigung und verkehrsrechtlichen Anordnung vorzulegen.

Bei der Erschließungsplanung ist die Schaffung einer ausreichenden Anfahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu beachten.

6.2 Trinkwasser und Schmutzwasser

Der Standort ist zur Sicherung der sanitären Einrichtungen (Umkleide, Toiletten) an das Trinkwasser- und Abwassernetz der REWA anzuschließen. Hier sind im Zuge der Erschließungsplanung entsprechende Anträge zu stellen und Genehmigungen einzuholen.

6.3 Regenwasser

Die befestigten Flächen der ebenerdigen Nebenanlagen sind wasserdurchlässig bzw. wasserspeichernd mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen, wasserspeicherndem Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Kies- und Sandmaterialien, wassergebundener Decke oder gleichwertigen Materialien auszuführen, um die anfallende Wassermengen zur Versickerung weiter zu reduzieren. Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünflächen zwischen der Baumreihe, bis auf die eine geplante Ausweichstelle, als Straßengraben (Versickerungsmulde) auszubilden.

Die Regenwasserentsorgung kann auf Grund des geringen Versiegelungsgrades und der hohen freibleibenden Flächenanteilen im Geltungsbereich durch die unmittelbare Versickerung vor Ort geschehen.

Bezugnehmend auf die für den angrenzenden Bereich des B-Planes Nr. 8 „Negast Mitte“ erstellten Gutachten („Baugrundvorerkundung 18442 Negast, Flur 1 Flurstücke 63/6 und 49/2“, ING.-BÜRO HEPPNER, Zimkendorf, 07.04.2004 und „Grundsatzuntersuchung zur Versickerung des Regenwassers bzw. Ableitung in den Röhrengaben“, ING.-BÜRO LÖHN, Stralsund, 13.04.2004) sowie der mit der vorliegenden B-Plan vorbereiteten geringen Versiegelung in Bezug auf die vorhandenen Flächen, die als Grünflächen bzw. als Straßenrandbereiche genutzt werden, kann von einer unproblematischen lokalen Versickerung ausgegangen werden.

In Ergänzung des o. g. Gutachtens erfolgte eine weitere Untersuchung des Ing.-Büro Löhn welche mit Datum vom 28.02.2006 zu folgendem Ergebnis gelangt:

„Im Rahmen der Voruntersuchung wurden im Dezember 2005 Baugrundsondierungen in den zukünftigen Grünflächen, längs der Zufahrtsstraße zum Sportplatz vorgenommen.

Im Ergebnis der Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass i. M. bei 1,70 m unter Oberkante Gelände in den vorhandenen sandigen Schichten der Wasseranschnitt erfolgte. Ausgehend davon und der Möglichkeit, dass die dort vorgefundenen Sande entsprechendes Oberflächenwasser aufnehmen und versickern können, wurde die Bemessung für das Versickerungsbecken durchgeführt. Für die Berechnung des anfallenden Niederschlagswassers wurden die vorgegebenen befestigten Flächen (Zufahrtsstraße und Gehweg) in die Ermittlung der Regenwasserspende aufgenommen. Die weiteren Flächen, wie Sportplatz, Tennisplätze und Parkflächen wurden nach Angaben des Auftraggebers im Wesentlichen mit versickerungsfähigem Oberflächenmaterial versehen, so dass diese Flächen nicht zum direkten Abfluss gelangen.

Unter Berücksichtigung einer Flachverlegung der Leitungen zum Versickerungsbecken würde sich eine nutzbare Was-

serspiegeldifferenz zwischen Einleitung und vorhandenem Schichtenwasserstand von 0,7 m ergeben. Bei Berücksichtigung der Regenspende r_{15} kommen somit, innerhalb von 15 min. ca. 19 m³ Regenwasser zum Abfluss. Für die Bemessung des Beckens wurde eine 5-fache Sicherheit und somit eine minimale Speicherfläche von 100 m³ zum Ansatz gebracht.

Unter Berücksichtigung der Beckenneigungen könnte mit dem aufgezeigten Vorschlag, unter Beibehaltung der vernässten Beckenseitenlinien, eine Gesamtregenwassermenge von ca. 280 m³ aufgenommen und versickert werden, Das entspricht einer 14-fachen Sicherheit, die auch entsprechende Reserven für evtl. Dachflächen später zu errichtender Gebäude usw. darstellt.

Für die zukünftige Bauausführung sollte eine kleinere Beckenabmessung nicht in Frage kommen, weil durch unterschiedlich steigende Schichtenwasserstände sich die nutzbare Speicherlamelle von derzeit 0,7 m verkleinern kann und damit die aufzunehmende Wassermenge in dem zur Verfügung stehenden Becken nur durch die großzügig bemessene Fläche aufgefangen werden kann.“

In der Planzeichnung wird daher eine entsprechende Fläche zur Regelung des Wasserabflusses für die erforderliche Versickerungsmulde südlich der geplanten Straße festgesetzt.

6.4 Energie

Für die Versorgung mit Elektroenergie ist das Gebiet an das Netz der e.dis, Regionalzentrum Grimm anzu schließen. Hier sind im Zuge der Erschließungsplanung entsprechende Anträge zu stellen und Genehmigungen einzuholen. Eine Versorgung mit Gas ist nicht vorgesehen. Leitungen des Versorgungsunternehmens e.on Hanse befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen unterirdischen 20 kV- Leitungen bleiben erhalten, da eine Errichtung des Sportplatzes über diesen möglich ist. Für diese Leitungen werden entsprechend Leitungsrechte in einer Breite von sechs Metern zu Gunsten des Energieversorgungsunternehmens festgesetzt. In diesen Bereichen wird die festgesetzte Abpflanzung unterbrochen. Für die im östlichen Teil noch vorhandene oberirdische 20 kV-Leitung ist die Verlegung als unterirdische Leitung geplant. Entsprechend erfolgt die Festsetzung ebenfalls mit Leitungsrecht in der Planzeichnung. Über die Durchführung und Kostenübernahme zur Umverlegung erfolgt in einer gesonderten Vereinbarung zwischen Gemeinde und e.dis. Hierzu ist im Rahmen der Erschließungsplanung rechtzeitig an ein Antrag an die e.dis in Grimm zu stellen.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft eine 200 KV-Freileitung im Eigentum der VATTENFALL EUROPE TRANSMISSION GmbH. Es ist ein Freihaltungsbereich von 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse zu beachten, für den Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. In diesem Bereich wird der Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die nicht zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt. Für die angedachte Zufahrtsstraße ist ein Kreuzungs- und Abstandsnachweis anfertigen zu lassen.

6.5 Sonstiges

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der T Com.

7. Immissionen

Zum vorliegenden B-Plan Nr. 7 „Sportplatz Negast“ wurde eine schalltechnische Untersuchung (TÜV NORD, Rostock, 08.04.2004) erstellt, die den Nachweis erbringen soll, dass durch Geräuschimmissionen der Sportanlage die geltenden Richtwerte eingehalten werden. Im Folgenden wird aus der o. g. Untersuchung zusammenfassend zitiert:

„Auf der Sportanlage sollen ein großer und ein kleiner Sportplatz für den Trainings- und Punktspielbetrieb, zwei Tennisplätze und ein Parkplatz errichtet werden. Die Lage der Plätze und die Anordnung zueinander (standen) noch nicht fest. Vom Planungsbüro wurden deshalb zwei Varianten vorgeschlagen, für die auch die schalltechnischen Berechnungen erfolgten.

(Anm.: Im vorliegendem B-Planentwurf erfolgt die Festsetzung entsprechend der Variante 1)

Die Berechnungen wurden nach der 18. BImSchV für einen Betrieb, der eine maximale Anlagenauslastung kennzeichnet, durchgeführt.

Im Ergebnis der Berechnungen konnte festgestellt werden, dass bei beiden untersuchten Varianten die Beurteilungspegel im Tagzeitraum außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten eingehalten bzw. unterschritten werden. Im Nachtzeitraum ist kein Betrieb auf der Sportanlage vorgesehen.

Geräuschimmissionen des anlagenbezogenen Verkehrs auf der öffentlichen Straße führen zu keiner relevanten Erhöhung der Beurteilungspegel an straßenzugewandten Hausfassaden. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Betrieb auf der Sportanlage unter Beachtung keine schädlichen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft hervorrufen wird.

(...)

Die Berechnungen zeigen, dass im Falle einer maximalen Anlagenauslastung die Beurteilungspegel an maßgebenden Immissionsorten bei beiden betrachteten Varianten außerhalb der Ruhezeiten zwischen 34,6 und 44,9 dB (A) liegen. Der Richtwert für reine Wohngebiete von 50 dB (A) wird damit 5 - 15 dB (A) unterschritten. Innerhalb der Ruhezeiten werden Beurteilungspegel zwischen 34,6 und 44,2 dB(A) erzielt. Der Immissionsrichtwert für reine Wohngebiete von 45 dB(A) wird damit ebenfalls eingehalten bzw. um bis zu 10 dB(A) unterschritten. Maßnahmen zur Lärminderung sind nicht erforderlich.

(...)

Die Geräuschspitzen liegen damit im Tagzeitraum, außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten an allen Immissionsorten unterhalb der zulässigen Richtwerte. Im Nachtzeitraum findet kein Betrieb auf der Sportanlage statt.

Wie (...) beschrieben, erfolgt die Zufahrt zur Sportanlage über den Birkenweg, einem kleinen Stück Weidenring und dann zwischen den Flurstücken 70/4 und 70/5 hindurch. Ab dem Weidenring wurden die Beurteilungspegel der Zufahrt dem Anlagenpegel zugerechnet. Im Folgenden wird die Situation auf dem Birkenweg beschrieben: Der Birkenweg ist eine Hauptverkehrsader durch das Wohngebiet. Aktuelle Verkehrszahlen liegen nicht vor, so dass Aussagen zur Veränderung der Geräuschsituation im Birkenweg über einen Vergleich getroffen werden. Geräuschimmissionen der Sportanlagenzufahrt erreichen im Maximalfall (zwei Punktspiele am Sonntag) einen Emissionspegel von 39,9 dB(A) im Tagzeitraum. An den am dichtesten zur Straße gelegenen Fassaden der Wohnhäuser (Abstand ≥ 10 m zur Straßenmitte) werden dann Beurteilungspegel von maximal 45,6 dB(A) im Tagzeitraum erzielt. Es kann angenommen werden, dass der Beurteilungspegel durch den normalen Verkehr auf dieser Straße bedeutend größer ist. Deshalb führt das durch die Sportanlage hervorgerufene zusätzliche Verkehrsaufkommen zu keiner relevanten Erhöhung (≥ 3 dB(A)) der Beurteilungspegel an der Wohnbebauung.“

Dabei geht die Untersuchung von folgenden für die Ermittlung des Lärmes relevanten Vorgaben aus:

„Der Standort der geplanten Anlage befindet sich im östlichen Teil der Ortslage Negast, nördlich der Wohnbebauung des Weidenringes und östlich des B-Plangebietes Nr. 8. Nördlich und östlich des geplanten Standortes befinden sich

landwirtschaftliche Nutzflächen. Weiter östlich, in einer Entfernung von ca. 180 m zur geplanten Sportanlage befindet sich innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Gehöft, das z. Zt. unbewohnt ist. Das Gelände ist relativ eben.

Als maßgebende Immissionsorte werden die am dichtesten zum Planvorhaben gelegenen Wohngebäude betrachtet. Dies sind die Wohngebäude des Weidenringes sowie die geplanten Wohnbauflächen des B-Plangebietes Nr. 8. (...) Die Einordnung der Immissionsorte bezüglich ihrer Schutzbedürftigkeit erfolgte entsprechend der tatsächlichen Nutzung und der im B-Plan ausgewiesenen Nutzung als reine Wohnbauflächen.

(...)

Auf dem Gelände der Sportanlage sollen zwei Sportplätze und zwei Tennisplätze errichtet werden. Daneben sind ein Sozialgebäude und 42 Pkw-Stellflächen geplant. Für die Anordnung der Spielfelder und des Parkplatzes wurden vom Planungsbüro zwei Vorschläge (Variante 1 und Variante 2) erarbeitet, die im Folgenden untersucht werden (...).

(Anm.: Im vorliegenden B-Planentwurf erfolgt die Festsetzung entsprechend der Variante 1)

Die Sportanlage erhält eine Umzäunung, Fußballtore und eine Beleuchtungsanlage. Eine Lautsprecheranlage ist nicht geplant. Die Zufahrt zur Sportanlage erfolgt über den Birkenweg, einem kleinen Stück Weidenring und eine neu zu bauende Straße. Es ist eine Nutzung der Sportanlage nur im Tagzeitraum bis maximal 22.00 Uhr vorgesehen. Von Montag bis Freitag findet zwischen 17.00 – 22.00 das Fußballtraining statt. Beim Training wird sowohl der große Sportplatz und, wenn dieser geschont werden soll, der kleinere Platz genutzt. An den Wochenenden werden die Punktspiele auf dem großen Platz durchgeführt. Pro Wochenende finden maximal zwei Punktspiele statt. In der Regel wird es so sein, dass jeweils ein Spiel am Samstag und ein Spiel am Sonntag statt findet. Im Ausnahmefall kann es auch vorkommen, dass zwei Spiele an einem Tag durchgeführt werden. Während der Punktspiele wird mit einer Zuschauerbeteiligung von bis zu 100 Personen gerechnet. Für den Tennisbetrieb ist eine tägliche Nutzung von 10.00 – 22.00 Uhr vorgesehen.

- Während des Trainingsbetriebes trainieren nacheinander zwei Mannschaften mit je 15 Spielern. Die Spieler kommen alle mit dem Pkw, wobei pro Pkw eine Belegung mit zwei Personen angenommen wird.
- Der Parkplatz ist zur Trainingszeit zu 50 % ausgelastet. - Während der Punktspiele ist der Parkplatz voll belegt.
- Es finden zwei Punktspiele am Sonntag statt. - Die Tennisplätze sind zwischen 10.00 – 22.00 Uhr voll ausgelastet.
- Die Verweildauer der Tennisspieler beträgt 2 Stunden
- Jeder Tennisspieler kommt mit dem eigenen Pkw."

Durch die vorgesehene Errichtung einer geschlossenen Anlage innerhalb des Baufeldes zum Sportschießen mit Luftgewehren können - auf Grund der nicht gegebenen Lärmproblematik aus vergleichbaren Anlagen - keine schädlichen Immissionen angenommen werden. So ist bspw. das wesentlich lautere Kleinkaliberschießen am Rande von Wohngebieten in der Regel unproblematisch.

Für den Sportplatz ist eine Beleuchtungsanlage vorgesehen. Diese ist so zu planen und zu errichten, dass es zu keinen unerwünschten Aufhellungen der Wohnbereiche und zu störenden Blendungen kommt. Der Nachweis zur Einhaltung der entsprechenden Richtlinien ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Zeitlich begrenzte Immissionseinwirkungen auf das überplante Gebiet sind durch die Intensivbewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht auszuschließen.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	3,80 ha
öffentliche Grünflächen Sportplatz	1,88 ha

öffentliche Grünfläche Abpflanzung/ Wiese (Ausgleichsmaßnahmen)	1,58 ha
Verkehrsflächen	0,34 ha

9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

9.1 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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 und 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.

9.2 Trinkwasserschutz

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

9.2 Fundmunition

Das Gelände ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

10. Kosten für die Gemeinde Steinhagen

Der Gemeinde Steinhagen entstehen durch die Umsetzung des B-Planes die Kosten, die in Zusammenhang mit der Errichtung der sportlichen Anlagen und Flächen sowie der dafür erforderlichen Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen anfallen.

11. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

01.10.2003
08.09.2004 bis 23.09.2004

Frühzeitige Bürgerbeteiligung (Anhörung)	24.05.2005
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	23.09.2004 und 01.08.2005
Entwurfs- und Aufstellungsbeschluss	01.06.2005
Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	18.07.2005 bis 02.08.2005
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	08.08.2005 bis 08.09.2005
Abwägungsbeschluss	07.06.2006
Satzungsbeschluss	07.06.2006

11. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um kein jeweils gem. Anlage 1 Nr. 18.3, 18.4, bzw. 18.7 i. V. m. 18.8 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) UVP-pflichtiges Vorhaben, da der relevante Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls mit diesem Vorhaben, auch in der möglichen Addition der Grundfläche, nicht erreicht wird. Da die Gemeinde weiterhin das Verfahren für den vorliegenden B-Plan mit dem Aufstellungsbeschluss am 01.10.2003, vor dem 20.07.2004 eingeleitet hat, findet das BauGB in der davor geltenden Fassung Anwendung. Damit ist weder eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Aufnahme eines Umweltberichtes in den B-Plan gegeben.

Steinhagen, den 07.06.2006

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, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 734