



Gemeinde Blankenhof, Landkreis Mecklenburg - Strelitz
Einfacher Bebauungsplan Nr. 5 "Bolz-, Spiel- und Sportanlage"
in der Gemarkung Blankenhof, Flur 4, Flurstück 32

Auftraggeber: Gemeinde Blankenhof
Bürgermeisterin Frau Borgwart
vertreten durch das
Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Auftragnehmer: A&S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1, 17033 Neubrandenburg
Postfach 400129, 17022 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 581020, Fax: 0395 / 5810215
Projektnummer: 2003 B 179

Bearbeiter:
Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. U. Schürmann

Neubrandenburg, März 2005

Gemeinde Blankenhof
Landkreis Mecklenburg-Strelitz

Einfacher Bebauungsplan Nr. 5
„Bolz-, Spiel- und Sportplatz“
in der Gemarkung Blankenhof
Flur 4, Flurstück 32

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Blankenhof
Bürgermeisterin Frau Borgwart
vertreten durch das
Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 581020 Fax-Nr.: 0395 / 5810215
e-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:
Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. U. Schürmann



Neubrandenburg, März 2005

INHALT:

- 1.0 PLANUNGSANLASS**
- 2.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
- 3.0 RECHTSGRUNDLAGEN**
- 4.0 ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**
- 5.0 FESTSTELLUNG DER UVP-PFLICHT**
- 6.0 SITUATION IM PLANGEBIET**
- 7.0 PLANUNG**
 - 7.1 Grundidee**
 - 7.2 Grünflächen**
 - 7.3 Überbaubare Grundstücksfläche**
 - 7.4 Flächen für Nebenanlagen**
 - 7.5 Ver- und Entsorgung**
 - 7.6 Pflanzgebote**
 - 7.7 Immissionsschutz**
 - 7.8 Auswirkungen der Planung auf Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen zu ihrer Kompensation**
 - 7.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**
 - 7.9.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**
 - 7.9.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation**
 - 7.9.3 Bilanzierung**
 - 7.10 Sonstige Hinweise**

1.0 PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde Blankenhof liegt im nördlichen Teil des Landkreises Mecklenburg-Strelitz und grenzt nordwestlich an das Stadtgebiet von Neubrandenburg. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Blankenhof, Chemnitz und Gevezin.

Auf der Grundlage einer Abrundungssatzung sind in Blankenhof in den letzten Jahren zahlreiche Wohngebäude entstanden. Die Einwohnerzahl des Ortsteiles ist dadurch stark angestiegen. Gegenwärtig sind in Blankenhof keine Freizeitangebote für Spiel und Sport vorhanden. Die Gemeinde Blankenhof beabsichtigt daher, am südlichen Ortsrand am Weg zum ehemaligen Bahnhof Blankenhof eine Freizeitanlage für verschiedene Altersgruppen zu schaffen. Das Plangebiet liegt im Außenbereich.

Mit der Aufgabenstellung eines einfachen Bebauungsplanes sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, am Ortsrand von Blankenhof einen Bolz-, Spiel- und Sportplatz zu entwickeln.

2.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan Nr. 5 Bolz-, Spiel- und Sportplatz wurde am 13.11.2003 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch den befestigten Weg zum Bahnhof Blankenhof
- im Nordwesten durch einen unbefestigten Weg
- im Südosten und im Südwesten durch Ackerflächen (Flurstück 28/1 und 31 der Flur 4).

Der Planbereich umfasst das Flurstück 32 der Flur 4, Gemarkung Blankenhof mit einer Fläche von 9.610 m².

3.0 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132),
- Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Teil I, S. 58),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359),
- Landesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V Nr. 1/2003),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 05.09.2001, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) vom 09.08.2002 (GVOBl. M-V Nr. 15/2002, S. 531).

4.0 ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Blankenhof ist Mitglied des Planungsverbandes Mecklenburg-Strelitz Ost, dem insgesamt 9 Gemeinden des Amtes Neverin angehören. Der Planungsverband hat am 05.05.1997 die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes beschlossen.

Am 01.11.2001 hat der Planungsverband den Flächennutzungsplan beschlossen. In der Planfassung vom 01.11.2001 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Das Ministerium für Arbeit und Bau M-V hat mit Schreiben vom 17.06.2002 den gemeinsamen Flächennutzungsplan unter Herausnahme von zwei Teilflächen mit Auflagen und einem Hinweis genehmigt. Diese betreffen nicht das Bebauungsplangebiet.

Da sich inzwischen in Teilflächen die Planungsabsichten geändert haben, hat der Planungsverband die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Rahmen der Überarbeitung wurden die Darstellungen in den versagten Teilbereichen geändert sowie die Auflagen und Hinweise erfüllt.

Am 29.04.2004 hat der Planungsverband den überarbeiteten Entwurf des Flächennutzungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Darstellung des Bebauungsplangebietes wurde nicht geändert.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

5.0 FESTSTELLUNG DER UVP-PFLICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Belange des Umweltschutzes sind in einem Umweltbericht darzulegen.

Gemäß § 244 Abs. 2 BauGB finden auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.07.2004 abgeschlossen werden, die Vorschriften des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.11.2003 gefasst, so dass das Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt wird. Danach ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist, in die Begründung ein Umweltbericht aufzunehmen.

Vorhaben, für die eine UVP bzw. eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen sind, sind in der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, BGBl. I Nr. 48/2001, S. 2350) sowie in Anlage 1 des Landes-UVP-Gesetzes (LUVPG M-V, GVOBl. Nr. 15/2002, S. 531) abschließend aufgeführt.

Der Bebauungsplan soll das Baurecht für einen Bolz-, Spiel- und Sportplatz mit einer Größe von 9.610 m² schaffen, die den Bedürfnissen der Einwohner des Dorfes bzw. der Gemeinde Blankenhof dient. Ein Vorhaben dieser Art und Größe ist in den o.g. Listen UVP-pflichtiger Vorhaben nicht enthalten.

Eine Pflicht zur allgemeinen oder standortbezogenen Prüfung gemäß § 3 c UVPG sowie zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 b UVPG besteht somit nicht.

6.0 SITUATION IM PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Ortslage Blankenhof und am Weg zum ehemaligen Bahnhof Blankenhof (Bahnhofstraße). Zwischen den Wohnbauflächen an der Bahnhofstraße und dem Plangebiet verläuft ein ca. 7 m breiter unbefestigter Weg in Richtung zum Kleinen See. Die Entfernung zum See beträgt ca. 400 m.

Das Flurstück 32 der Flur 4 ist Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche zwischen der Bahnhofstraße, der Bahntrasse und der Kreisstraße MST 21. Es umfasst eine Fläche von 9.610 m². Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten ab.

Die Entfernung zum nächsten Wohngebäude beträgt ca. 13 m.

Die Bahnhofstraße ist im Zuge des Bodenordnungsverfahrens in einer Breite von 2 x 0,90 m mit Betonspurbahnen befestigt worden.

Auf der Nordostseite der Bahnhofstraße wurde im Jahr 2001 eine zweireihige Hecke aus 6 Straucharten (Weißdorn, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Holunder und Flieder) angepflanzt und mit einem Zaun vor Wildverbiss geschützt.

Im Plangebiet sind keine Gehölze vorhanden.

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Der anstehende Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Staunässebildung.

Die Bedingungen für die Versickerung von Niederschlagswasser sind ungünstig.

7.0 PLANUNG

7.1 Grundidee

Die Gemeinde Blankenhof beabsichtigt, das Plangebiet zu einer Freizeitanlage für verschiedene Altersgruppen, d.h. für Kinder, Jugendliche und Erwachsene zu entwickeln.

Das ca. 1 ha große Plangebiet wird durch Gehölzpflanzungen in verschiedene Bereiche gegliedert, in denen bestimmte Freizeitaktivitäten wie Dorffeste, ruhige Erholung / Verweilen, Skaten und verschiedene Ballspielarten möglich sind.

Der Standort für ein Funktionsgebäude wird dem Festplatz zugeordnet.

Im Bereich der Sportfelder soll eine überdachte Unterstellmöglichkeit entstehen.

Stellplätze für Besucher sind im östlichen Teil des Grundstücks vorgesehen.

7.2 Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Das gesamte Plangebiet wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolz-, Spiel- und Sportplatz festgesetzt.

Um zu gewährleisten, dass geräuschintensive Funktionen nicht in unmittelbarer Nähe von Wohngrundstücken entstehen, wird die Grünfläche in vier Teilbereiche gegliedert und für diese die zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Der Teilbereich 1 umfasst den nordwestlichen Teil des Plangebietes.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Festplatz / Tanzfläche
- Fest- und Spielwiese sowie
- Funktionsgebäude.

Im Teilbereich 1 befindet sich der Zugang für Fußgänger und Radfahrer.

Im Teilbereich 2 wird ein Kleinsportfeld festgesetzt, das Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Sportarten wie Basket- / Streetball, Handball, Fußball, Volleyball, Tennis, Badminton, Hockey und Klettern bietet. Das Kleinsportfeld umfasst eine Fläche von 26,5 m x 14,0 m.

Im Teilbereich 3 soll ein Skaterplatz entstehen.

Auf einer mit Asphalt zu befestigenden Fläche sollen verschiedene Saker-Elemente aufgestellt werden. Der Skaterplatz ist aus Sicherheitsgründen von den übrigen Funktionen abzugrenzen. Die Abgrenzung erfolgt durch mindestens 3,00 m breite Gehölzpflanzungen gemäß Festsetzung 5.3.

Der Teilbereich 4 umfasst den südöstlichen Teil des Plangebietes. In diesem Bereich soll ein multifunktional nutzbares Spielfeld entstehen.

Die Gemeinde Blankenhof beabsichtigt, eine Spielmöglichkeit für Beach-Volleyball und andere Beach-Sportarten zu schaffen. Die verfügbare Fläche reicht aus für eine Standard-Dreifeldanlage 30 x 45 m. Diese Anlage ermöglicht sowohl die Ausübung der größeren Sportarten, wie z.B. Beach-Soccer als auch die Nutzung für mehrere Mannschaften und verschiedene Sportarten mit kleineren Spielfeldabmessungen, z.B.:

Variante 1: 4 x Badminton
1 x Volleyball / Tennis
1 x Handball / Soccer

Variante 2: 3 x Basketball
1 x Volleyball / Tennis
1 x Fußballtennis / TAMbeach

Variante 3: 2 Wettkampfspielfelder Beach-Volleyball

Variante 4: 1 Wettkampfspielfeld Beach-Volleyball
2 Spielfelder Beach-Volleyball zum Aufwärmen

Im Teilbereich 4 wurde der Standort für eine überdachte Unterstellmöglichkeit und der Besucherparkplatz ausgewiesen, der als Nebenanlage festgesetzt wird (siehe Punkt 7.4).

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Freizeitanlage soll durch ein Funktionsgebäude komplettiert werden, das dem Festplatz im Teilbereich 1 zugeordnet wird. Der Standort wird im Bebauungsplan durch großzügig gefasste Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt.

Im Funktionsgebäude sind folgende Nutzungen zulässig:

- Sanitäranlagen
- Lagerraum für Zubehör, das für die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen benötigt wird.

Die Grundfläche beträgt maximal 50 m².

Die Bauhöhe wird auf maximal 10 m begrenzt.

Die Gestaltung wird erst im Rahmen der Gebäudeplanung festgelegt, so dass die Gemeinde Blankenhof als Bauherr von Festsetzungen zur Gestaltung des Funktionsgebäudes absieht.

Auf den durch Baugrenzen bestimmten Standort ist auch ein Sanitärcontainer zulässig.

Im Teilbereich 4 wird eine Baugrenze für eine überdachte Unterstellmöglichkeit festgesetzt.

Der Standort wurde so gewählt, dass er von den Sportfeldern sowie vom Skaterplatz aus günstig zu erreichen ist. Der Standort weist einen Abstand von 90 m zur Ortslage auf, so dass eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung bei einer Nutzung als Jugendtreff gering gehalten wird.

Die Grundfläche des Pavillons soll maximal 20 m² betragen. Die Firsthöhe wird mit maximal 6 m festgesetzt.

7.4 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

Im südöstlichen Teil des Grundstücks ist ein Parkplatz mit 14 Stellplätzen für Besucher der Freizeitanlage vorgesehen.

Die Zufahrt erfolgt von der Bahnhofstraße aus und wird in einer Breite von 4,00 m ausgeführt. Sie bildet gleichzeitig einen weiteren Zugang zur Anlage. Die Stellplätze werden aus ökologischen Gründen als begrünte Flächenbefestigung ausgeführt und mit Rasengittersteinen befestigt. Die Stellplätze, die Fahrgasse und die Zufahrt werden als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze umgrenzt.

7.5 Ver- und Entsorgung

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Ver- und Entsorgung des Funktionsgebäudes bzw. des Sanitärcontainers wird an die in der Bahnhofstraße vorhandenen Leitungen (Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektro) angeschlossen.

Das Niederschlagswasser wird in den Graben auf der Südwestseite des Bahnhofsweges eingeleitet bzw. in Mulden gesammelt und versickert, die im Bereich der geplanten Gehölzpflanzungen entstehen sollen.

7.6 Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Das Planungsziel der Gemeinde besteht darin, verschiedene Freizeitaktivitäten in einer parkartig gestalteten Grünfläche zu vereinen.

Elemente eines Parkes sind im Wesentlichen der waldartige Gehölzbestand, die Baumgruppe, der Einzelbaum, das Gebüsch, die Wiese, der Rasen, das Wasser und das Wegesystem. Mit diesen Elementen werden Räume, wandartige Kulissen und Flächen gebildet.

Die Freizeitanlage wird auf der Grundlage einer Freianlagenplanung realisiert.

Dem Bebauungsplan liegt ein Gestaltungskonzept zu Grunde, das auf der Grundlage des Planungszieles der Gemeinde entstand. Das Konzept weist neben Randpflanzungen auch Gehölzpflanzungen zur Gliederung des Plangebietes auf.

Davon werden in der Planzeichnung nur die Randpflanzungen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzt.

Die Pflanzungen an der nordwestlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze stellen Pufferzonen zur angrenzenden Wohnnutzung dar. Der Pflanzstreifen im Nordwesten ist mindestens 8 m breit. Die Gehölzpflanzung an der Bahnhofstraße ist 6 m breit. Der Pflanzstreifen an der südwestlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze bildet den Übergang von der Ortslage zur freien Landschaft und dient auch als Windschutz.

Hier wird eine Breite von mindestens 4 m festgesetzt.

Die Gehölzpflanzungen zwischen den verschiedenen Teilbereichen werden lediglich im Teil B festgesetzt. Sie sollen die Grünfläche in verschiedene Räume gliedern und Beeinträchtigungen zwischen den verschiedenen Funktionen vermeiden.

Auch die geplanten Baumpflanzungen werden nur im Teil B festgesetzt. Es werden die Anzahl (mind. 30 Stück) und die Pflanzqualität (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm) bestimmt.

Die Verwendung vorwiegend einheimischer Bäume und Sträucher wurde festgesetzt unter dem Gesichtspunkt des Orts- und Landschaftsbildes. Außerdem erfüllen einheimische Gehölze die Nahrungsansprüche der heimischen Tierarten und ermöglichen die Entwicklung naturnaher Pflanzengesellschaften.

Folgende Gehölzarten werden empfohlen:

<i>Amaelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Philadelphus cornarius</i>	Pfeifenstrauch
<i>Ribes alpinum</i>	Alpenjohannisbeere
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
<i>Quercus rubur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Durch Festsetzungen wird gesichert, dass die Pflanzgebote als Teil der Baumaßnahme Freizeitanlage realisiert und dauerhaft erhalten werden.

7.7 Immissionsschutz

Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß BauNVO zulässig in Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), Dorfgebieten (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Mischgebieten (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO). Sie sind ausnahmsweise zulässig in Reinen Wohngebieten, wenn sie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Der südliche Teil der Ortslage Blankenhof ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Somit gelten die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV § 2 Abs. 2 Nr. 3

- tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB (A)
- tags innerhalb der Ruhezeiten 50 dB (A)
- nachts 40 dB (A).

Der höchste Geräuschpegel ist, wenn man von den nur selten stattfindenden Dorffesten absieht, im Bereich der Skateranlage und der Sportfelder sowie des Pavillons und der Stellplätze zu erwarten. Diese Bereiche wurden so weit wie möglich von der Ortslage abgerückt. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 65 m.

Zum Schutz der angrenzenden Nutzung wird an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes eine 8 m breite Gehölzpflanzung festgesetzt. Zusätzlich zu der Schutzpflanzung ist ein ca. 2 m hoher Erdwall vorgesehen, der in der Planzeichnung als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes umgrenzt wird.

7.8 Auswirkungen der Planung auf Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen zu ihrer Kompensation

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes M-V sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Da mit der Schaffung des Bolz-, Spiel- und Sportplatzes eine teilweise Versiegelung der gegenwärtig unversiegelten Fläche verbunden ist, stellt das Vorhaben einen Eingriff gemäß § 14 LNatG M-V dar.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu minimieren bzw. durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

§ 21 BNatSchG bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch das geplante Vorhaben sind folgende bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen zu erwarten:

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Rand der Ortslage. Durch die an den Plangebietsgrenzen festgesetzten Gehölzpflanzungen wird das Vorhaben in die Landschaft eingebunden. Es entsteht ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft.

Erholung

Das Plangebiet war in der Vergangenheit für die Erholungsnutzung ohne Bedeutung. Durch das Vorhaben entstehen Freizeitmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen.

Boden

Gegenwärtig ist das ca. 9.610 m² umfassende Plangebiet unbebaut und unversiegelt.

Die Versiegelung beschränkt sich auf das funktionell notwendige Maß. Sie umfasst die Zufahrt und die Fahrgasse des Parkplatzes, das Funktionsgebäude bzw. den Standort des Sanitärcontainers, die Tanzfläche, den Skaterplatz und den Standort des Pavillons und beträgt nach dem gegenwärtigen Planungsstand 2.030 m².

Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 21,1 %.

Wege sowie Sportflächen bleiben unversiegelt. Die Stellplätze werden mit Rasengittersteinen befestigt.

Wasser

Das anfallende Abwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten sind.

Die mit dem Vorhaben verbundene Versiegelung führt zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung und zur Erhöhung der Abflussrate.

Die Abflussrate wird reduziert durch die Verwendung durchlässiger Befestigungsarten für Wege-, Spiel- und Kleinsportflächen sowie Stellplätze. Das Niederschlagswasser der Wege wird in die angrenzenden Vegetationsflächen abgeleitet.

Klima

Das Vorhaben bewirkt keine erheblichen und nachhaltigen Veränderungen des Lokalklimas. Die randlichen Gehölzpflanzungen wirken als Windschutz.

Vegetation

Gegenwärtig ist die gesamte Fläche mit Vegetation bedeckt.

Die mit dem Vorhaben verbundene Versiegelung sowie der Bau von Sportflächen und Wegen führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche auf 4.175 m² bzw. 43,4 %.

Betroffen sind Teile der intensiv genutzten Ackerfläche.

Im B-Plan werden umfangreiche Pflanzgebote festgesetzt. Auf 3.250 m² werden Hecken- und Gebüschpflanzungen mit vorwiegend einheimischen Arten angelegt. Es werden 30 Bäume angepflanzt.

Das Anpflanzgebot innerhalb der Fläche des Lärmschutzwalls (750 m²) dient dem Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB für das gesamte Plangebiet.

Fauna

Das Plangebiet ist gegenwärtig aus faunistischer Sicht von untergeordneter Bedeutung.

Die festgesetzten Pflanzbindungen werden zu einer starken Durchgrünung des Gebietes führen, die sich auf die Fauna positiv auswirken wird.

7.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

7.9.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der Biotopwertvergleich erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3).

Die Flächenanteile für Flächenversiegelung, Funktionsverlust und Gehölzpflanzungen wurden auf der Basis der Gestaltungsskizze Variante 2 vom 25.08.2004 ermittelt, die von der Gemeindevertretung Blankenhof am 02.09.2004 als Grundlage für den Bebauungsplan ausgewählt wurde.

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotop- typ Nr.	Biototyp Bezeichnung	Flächen- verbrauch m ²	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraum- beeinträchtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation
12.1	Acker	2030	0	$(0,1 + 0,5) \times 0,75$	914

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotop- typ Nr.	Biototyp Bezeichnung	Flächen- verbrauch m ²	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraum- beeinträchtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation
12.1	Acker	3405	0	$0,1 \times 0,75$	255

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung	914
<u>Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust</u>	<u>255</u>
Kompensationsflächenbedarf gesamt	1169

7.9.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensations- maßnahme	Fläche m ²	Wert- stufe	Kompensations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent
Anpflanzen von Gehölzen	3250	2	2	1	6500
Gesamtumfang der Kompensation					6500

7.9.3 Bilanzierung

Die Gegenüberstellung vom Kompensationsflächenäquivalent Bedarf gemäß Punkt 7.9.1 = 1169 und dem Flächenäquivalent der Kompensation gemäß Punkt 7.9.2 = 6500 zeigt, dass der Biotopwert nach der Maßnahme erheblich höher ist als der Biotopwert vor der Maßnahme.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die festgesetzten Maßnahmen somit ausgeglichen.

7.10 Sonstige Hinweise

Während der Baudurchführung sind im Plangebiet folgende Hinweise zu beachten:

1. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVGl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufälligen Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Es befinden sich im Geltungsbereich des B-Planes lt. Altlastenkataster des Landkreises Mecklenburg-Strelitz nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten und / oder Altlasten verdächtigen Flächen i.S.d. § 2, Abs. 5 BBodSchG i.V.m. § 22 AbfAIG M-V. Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfAIG M-V

unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Umweltamt zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

3. Auf dem Standort kann Acker- bzw. Bedarfsdränung vorhanden sein. Bestandsunterlagen liegen nicht vor. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen ist weiterhin zu gewährleisten. Wenn Dränanlagen bei Erdarbeiten beschädigt werden, sind die beschädigten Teile zu erneuern und ggf. um das Hindernis herum zu führen. Im Bereich von Pflanzgruben für Bäume sind ungeschlitzte Rohre zu verwenden.
4. Bei Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum ist durch den bauausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 der StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Verkehrsbehörde des Landratsamtes Mecklenburg-Strelitz einzuholen. Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.
5. Aus der Lage innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flugplatz Neubrandenburg-Trollenhagen ergeben sich keine Einschränkungen.
6. Zwischen dem Plangebiet und der Bahnhofstraße verlaufen Telekommunikationslinien. Zur Sicherung dieser Anlagen ist die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG zu beachten. Im Rahmen der Bauausführung ist die T-Com erneut zu beteiligen.
7. Auch die e.dis ist vor der Baudurchführung erneut zu beteiligen.


Bürgermeisterin

