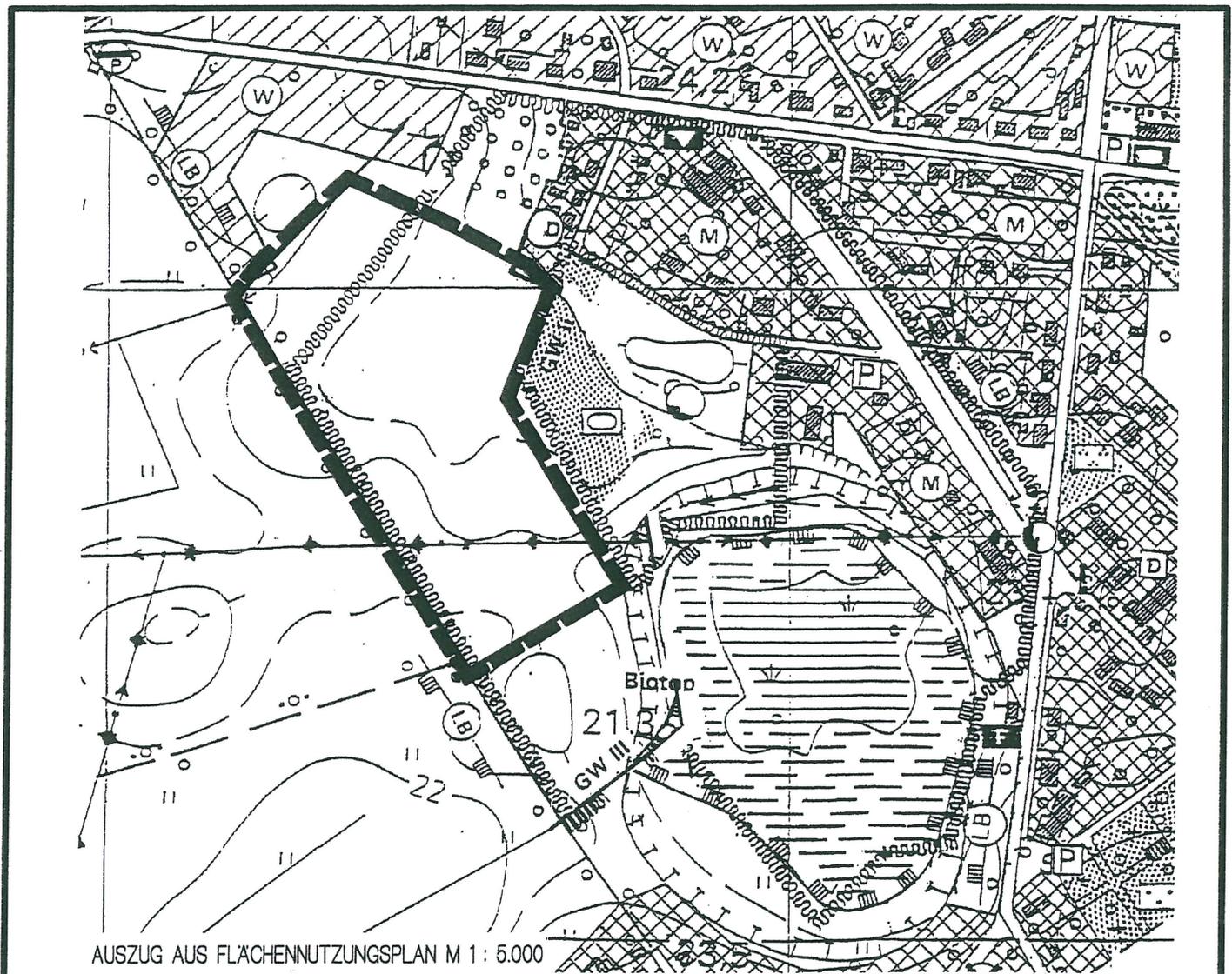


BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE KIRCH JESAR

FÜR DAS GEBIET
"SPORT- UND ERHOLUNGSPARK"
AM KÖSTERACKER



Planungsbüro Mahnel

Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/750-251
Fax 03881/750-250

Planungsstand: 8. September 2000

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Kirch Jesar im Landkreis Ludwigslust über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet „Sport- und Erholungspark“ Am Kösteracker

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	<u>Allgemeines</u>	3
1.1	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2 und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
1.2	Kartengrundlage	3
1.3	Rechtsgrundlagen	4
1.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
1.5	Quellenverzeichnis	5
2.	<u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2</u>	5
3.	<u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	8
3.1	Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	8
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg	8
3.3	Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg	9
3.4	Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan	10
4.	<u>Lage des Plangebietes</u>	
	<u>Bestandserfassung und Bewertung</u>	10
4.1	Lage des Plangebietes	10
4.2	Bestandserfassung und Bewertung	11
5.	<u>Planerische Zielsetzungen</u>	13
6.	<u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	14
6.1	Art der baulichen Nutzung	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
6.4	Nebenanlagen	15
6.5	Höhenlage	15
6.6	Flächennutzungen	15
6.7	Flächennachweis	16
7.	<u>Baugestalterische Festsetzungen</u>	17
7.1	Abfallbehälter	17
7.2	Werbeanlagen	17
8.	<u>Verkehrerschließung</u>	18

9.	<u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft,</u>	19
	<u>Ausgleichsbilanzierung</u>	
9.1	Planungskonzept	19
9.2	Festsetzungen im Bebauungsplan	20
9.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	22
9.3.1	Ermittlung des Eingriffsflächenwertes	22
9.3.2	Beeinträchtigung der Schutzgüter (Verbaleinschätzung)	23
9.3.3	Beeinträchtigungen während der Bauphase	24
9.3.4	Kompensationswertermittlung	24
10.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	27
10.1	Wasserversorgung und Trinkwasserschutzzone	27
10.2	Versorgung mit elektrischer Energie	27
10.3	Gasversorgung	28
10.4	Fernsprechversorgung	28
10.5	Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	28
10.6	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	28
10.7	Feuerschutzeinrichtungen und Löschwasserversorgung	29
10.8	Müllbeseitigung	29
11.	<u>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen</u>	30
11.1	Schutz vor Lärmbelästigungen	30
11.2	Schutz vor Geruchsbelästigungen	32
12.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	33
13.	<u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u>	33
13.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	33
13.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	33
13.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	33
13.4	Munitionsfunde	34
13.5	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	34
13.6	Schutzmaßnahmen während der Bauphase	34
13.7	Biotopschutz	35
13.8	Schallschutz	35
14.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	35
15.	<u>Arbeitsvermerke</u>	35

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2 und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Gemeinde Kirch Jesar hat am 21.10.1999 in öffentlicher Sitzung den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet „Sport- und Erholungspark“ Am Kösteracker gefasst. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde am 02.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Nordwesten durch das B-Plangebiet für Wohnbebauung „An der Eichenallee“,
- im Norden durch vorhandene Bebauung am Nierck-Weg,
- im Osten durch Anlagen des Wasserwerks sowie Wiesengehölz und Röhrichtflächen,
- im Süden durch den Übergang zu Wiesen-Ackerflächen,
- im Westen durch den Weg zur Kirche / Kirchweg.

Die Gemeinde Kirch Jesar stellt den Bebauungsplan Nr. 2 mit dem Ziel auf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich geordnete Entwicklung des parkartig zu gestaltenden Sport- und Erholungsparks zu schaffen.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 wird zu überwiegender Teilen die landwirtschaftliche Nutzfläche in öffentliche Grünfläche umgewidmet; es verbleiben jedoch Anteile landwirtschaftlich nutzbarer Flächen. Ziel der Gemeinde ist es, mit der Herrichtung des Sportplatzes die Absicherung des Spielbetriebes für den Sportverein abzusichern.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Kirch Jesar für das Gebiet „Sport- und Erholungspark“ Am Kösteracker dient eine Vermessung, Lage- und Höhenplan, die durch das Vermessungsbüro Richers und Müller, Feldstraße 70, 19230 Hagenow, erstellt wurde.

Der Zeichnungsmaßstab für die Planzeichnung des Bebauungsplanes ist M 1 : 1.000.

Für das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange wird wahlweise eine Planzeichnung im Originalmaßstab oder eine Planzeichnung in verkleinerter Fassung verwendet.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Kirch Jesar betrachtet. Es handelt sich dabei im wesentlichen um folgende Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken: Flurstück 48, Flurstück 49/36.

1.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Kirch Jesar für das Gebiet Sport- und Erholungspark liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 468, 612).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 22. Januar 1998, gültig seit dem 13. Februar 1998.

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung ihrer Bekanntmachung / Veröffentlichung.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Kirch Jesar besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist Bestandteil dieser Begründung.

1.5 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Kirch Jesar lagen folgende Unterlagen zugrunde:

- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 1993.
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Stand 20.12.1996.
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg, Dezember 1998.
- Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kirch Jesar.

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2

Die Gemeinde Kirch Jesar hat sich zum Ziel gestellt, einen Sport- und Erholungspark als weiteren Bestandteil für ein gemeindliches Zentrum zu entwickeln. In diesem Sport- und Erholungspark sollen möglichst viele Freizeitfunktionen untergebracht und gemeinnützige Aktivitäten zusammengeführt werden.

Im Vordergrund steht die Neuerrichtung von Spiel- und Sportanlagen auf gemeindeeigenem Grund und Boden.

Die Errichtung eines Vereins- und Sportlergebäudes ist planerisch mit dargestellt, aber erst später vorgesehen.

Bisher hatte die Gemeinde immer nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten zur Entfaltung gemeindlicher sportiver Aktivitäten und für die Durchführung von Sportveranstaltungen.

Der Sport- und Erholungspark soll im Gemeindehauptort Kirch Jesar entstehen. Die Flächen am westlichen Ortsrand, in der Flur Kösteracker, etwa 400 m nördlich der Dorfkirche, ist für diese Nutzung ein hervorragender Standort. Die Fläche befindet sich als verbindendes Element zwischen neuen Wohngebieten und der Kirche.

Die Sport- und Erholungsanlage soll die Errichtung folgender Sport- und Spielanlagen langfristig zulassen:

- 1 Großspielfeld (Fußball), 105 x 68 m mit 400 m – Laufbahn, Kampfbahn Typ B (4 Bahnen), und weiteren Leichtathletikanlagen (z.B. Kugelstoß, Weitsprung),
- 1 Vereins- und Sportlergebäude mit Vereins-/versammlungsräumen, Umkleieräumen, Sanitäranlagen, eventuell mit Versorgung,
- Parkplätze für den ruhenden Verkehr: ca. 25 PKW-Stellplätze, Park- und Wendemöglichkeit für an- und abfahrende Busse,

Gebäude Neubau

Sportanlagen / Spielplatzanlagen

Straße / Zufahrten, befahrbare Befestigung
PKW - Stellplätze (20-25 STK.)

Fußwegverbindung

Rasen / Parkwiesen

Gehölzfläche / Einzelbaumstandort geplant

GELTUNGSBEREICH DER PLANUNG
IN DER ORTSLAGE

Trinkwasserschutzzone II und III

Wasserfassung / Brunnen

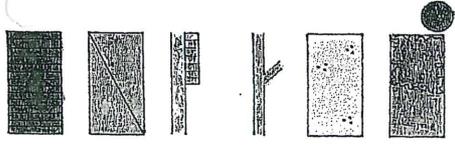
Zufahrt von der Hauptstraße

Vereins- / Sportgebäude

Parkplätze für Besucher/Personal

Vorplätze (z.B. Busse der Sportgäste)
Großspielplatz (Fußball) 105 x 68 m
Basketplätze
Kinder Spielplätze
Volleyball 2x

9 Vorhalffläche Tennis (3 Plätze)

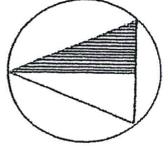


TWSZ



- 1 2 3 4 5 6 7 8 9

DARSTELLUNG GESAMTENTWICKLUNG

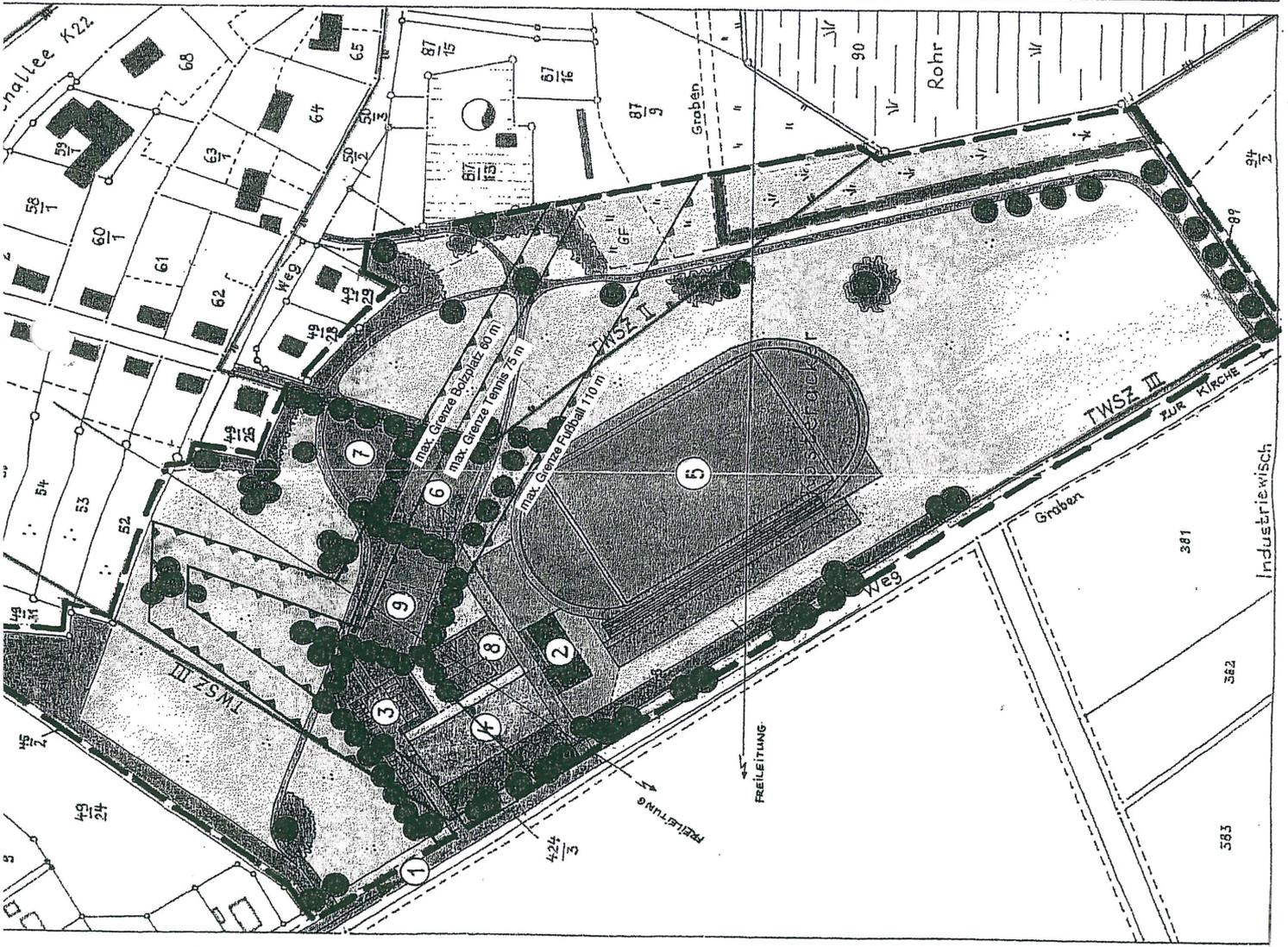


SPORTPLATZ
KIRCH JESAR

- FUNKTIONSPLAN / FLÄCHENBEDARF

M 1:2.000 Oktober 1989

PLANUNGSGRÜND HAHSEL
LAUGER STEINSCHLAG 7
23 936 GRAUESHÜHLEN



- Bolzplatz (Ballspiel), 40 x 25 m, Hartplatz mit Ballfangzaun,
- 2 Kleinfelder für Ballspiele (Volleyball u.a.), zusammen 44 x 22 m, Kunststoffbelag, mit Zubehör,
- Kinderspielplatz, Alter 6 – 12 Jahre, mit 3 – 4 Spielgeräten,
- Vorhaltefläche für 2 – 3 Tennisplätze.

Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, die Errichtung der Leichtathletikeinrichtungen, insbesondere die 4 x 400 m Wettkampfbahnen, zu prüfen. Da es keine räumliche Nähe zu Schulen gibt und die Schaffung dieser Einrichtung einen nicht unerheblichen finanziellen Aufwand darstellt, sollte sich die Gemeinde mit diesem Sachverhalt nochmals beschäftigen. Durch den Landkreis Ludwigslust wurde darauf hingewiesen, dass Einrichtungen durch einen entsprechend quantitativ vorhandenes Nutzerklientel ausgelastet werden kann. Die Gemeinde Kirch Jesar ist sich der Aufgabe bewusst. Mit Mitteln des Gemeindehaushalts soll sparsam umgegangen werden. Die Laufbahnen sind zwar Bestandteil der planerischen Vorsorge, jedoch ist eine Realisierung aus gemeindlicher Sicht derzeit nicht möglich. Ohnehin ist die Realisierung des Sportbereiches nur abschnittsbezogen beabsichtigt. Bei einem tatsächlichen Bedarf, der jedoch derzeit noch nicht erkennbar ist, würden auch Laufbahnen errichtet. Zunächst sind diese nicht notwendig. Die planerische Vorsorge fordert jedoch ausreichend Freihaltung, um später die Anlagen herstellen zu können.

Diese für Sport-, Spiel- und Erschließungsanlagen vorgesehene Fläche nimmt eine Größe von ca. 3,5 ha ein. Die verbleibenden Flächen sind parkartig und pflegeleicht mit Rasen und Gehölzen anzulegen. Die als Grünanlage gestaltete Gesamtfläche des Sport- und Erholungsparks wird an die bestehenden Wegeverbindungen im Dorf angebunden.

Der Lärmschutz für die Anwohner soll unter Einhaltung der Mindestabstände gewährleistet werden.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 2 wird durchgeführt, da das Plangebiet im baulichen Außenbereich des Ortes Kirch Jesar liegt.

Die überplanten Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage ausgewiesen.

Es ist beabsichtigt, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Planfläche des B-Plangebietes zu realisieren. Eine starke Durchgrünung ist vorgesehen, um neben dem sportlichen Aspekt auch den Aspekt der ruhigen Erholung im Freien realisieren zu können.

Die Planungsabsicht, die im Bebauungsplan dargestellt ist, entspricht im wesentlichen den Planungszielen des vorliegenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kirch Jesar.

Das betrachtete Plangebiet befindet sich in westlicher Randlage zum Ort Kirch Jesar; verfügt aber dennoch über eine integrierte

Lage. Unweit des Bereiches für die Sport- und Erholungsanlage befinden sich für Wohnbebauung geplante und bereits genutzte Flächen. Für die Anordnung der Spiel- und Sportflächen werden immissionsschutzrechtlich notwendige Mindestabstände berücksichtigt. Die Übergangflächen sollen diejenigen sein, die parkartig gestaltet werden, um neben dem sportiven Erholungsgedanken auch das Wandern zuzulassen.

Die Grundstücke können durch die Gemeinde selbst bereitgestellt werden.

Die Überplanung des Gebietes und die Bereitstellung der Grundstücke in der Gemarkung Kirch Jesar, Flur 1, Grundstücke 48 und 49/36 stellt aus Sicht der Gemeinde keine raumplanerisch relevante Größenordnung dar und soll vorrangig den gemeindeeigenen Zwecken dienen.

Als wesentlicher Vorteil wird aus Sicht der Gemeinde die Möglichkeit zur Bereitstellung der Flächen durch die Gemeinde gesehen.

Die sofortige Realisierung sämtlicher Planungsabsichten würde den gemeindlichen Haushalt bei weitem überschreiten. Deshalb ist eine allmähliche Vorbereitung der Fläche für die sportive und Freizeitnutzung vorgesehen. Eine Vorbereitung der lagemäßigen Anordnung der Plätze ist in einem ersten Schritt beabsichtigt. In einem weiteren Schritt sind die Maßnahmen zur Grünordnung vorgesehen. Die Realisierung einzelner Flächen erfolgt nacheinander. Zunächst wird die wesentliche Bedeutung darauf gelegt, den hauptsächlichen Sportplatz herzustellen. Dabei wird Wert gelegt auf die Herstellung der Spielfläche. Die Herstellung der dargestellten Laufbahnen würde zu späterem Zeitpunkt erfolgen. Das Realisierungskonzept ist bei der weiteren Ausarbeitung der Haushaltspläne der Gemeinde zu überprüfen.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt knapp 5,5 ha.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens kommt die Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß LNatG M-V zur Anwendung. Als Ermittlungsmaßstab wird der „Maßstab zur Anwendung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung“, Schleswig- Holstein, 1992/ 93, verwandt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Erstes Landesraumordnungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern

Nach dem Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns vom 16. Juli 1993 lassen sich für die Gemeinde Kirch Jesar folgende Aussagen treffen:

Die Gemeinde Kirch Jesar befindet sich

- nicht in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und
- nicht in einem Vorrangraum für Naturschutz und Landschaftspflege.

Im nordöstlichen und südwestlichen Gemeindegebiet sind kleinflächig Vorbehaltsräume für Naturschutz und Landschaftspflege entlang von Sudezuflüssen vorhanden.

Die Gemeinde Kirch Jesar liegt ca. 5 km östlich der Stadt Hagenow, südlich der Autobahn A 24.

Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Netz erfolgt über die Kreisstraße zur B 321. Zwischen dem Ort Kirch Jesar und der B 321 kreuzt die Hauptstrecke der Deutschen Bahn Schwerin- Boizenburg- Hamburg das Plangebiet in einer Entfernung von ca. 1 km.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg werden den Gemeinden entsprechend ihrer Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden.

Danach ist die Gemeinde Kirch Jesar dem Mittelzentrum mit Teilfunktionen Hagenow zugeordnet und gehört zu dessen Amtsbereich.

Mit ihren ca. 525 Einwohnern wurden für die Gemeinde Kirch Jesar keine über die Eigenentwicklung hinausgehenden Entwicklungsziele im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg verankert.

Das Gebiet der Gemeinde Kirch Jesar befindet sich in einem Fremdenverkehrsentwicklungsraum (Raum Südwestmecklenburg).

Im nordöstlichen Gemeindegebiet befindet sich entlang des Klüßer Mühlenbaches ein Landschaftsschutzgebiet, welches Teil eines größeren Vorsorgeraumes für Naturschutz und Landschaftspflege ist. Weiterhin ist auch der Suderverlauf entlang der südwestlichen Gemeindegrenze als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg heißt es dazu :

„In 'Vorsorgeräumen für Naturschutz und Landschaftspflege' sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Die Böden in der Gemeinde Kirch Jesar weisen durchschnittliche Ackerzahlen von 20- 29 auf. Somit werden für das Vorhaben keine Ackerböden mit höherer natürlicher Ertragsfähigkeit in Anspruch genommen.

Aus der Sicht der Forstplanung liegt Kirch Jesar in einem potentiellen Waldmehrungsgebiet mit einer Erhöhung des Waldanteils um 4- 10%.

Innerhalb der Ortslage befindet sich ein Vorranggebiet für die Trinkwassersicherung.

Die Übersichtskarte für „Oberflächennahe Rohstoffvorkommen“ stellt das gesamte Gemeindegebiet mit Vorkommen für Sande/Kiese dar. Südlich der Ortslage Kirch Jesar befinden sich größere Vorkommen von Raseneisenerz.

3.3 Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg

Nach Aussage des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes befindet sich an der nordöstlichen Gemeindegrenze das Landschaftsschutzgebiet Klüßer Mühle mit einer Gesamtgröße von 125ha. Dieses Gebiet soll nördlich um die Niederungsbereiche des Klüßer Mühlenbaches und andere Vorfluter, Bereiche des angrenzenden Waldes sowie landwirtschaftliche Nutzflächen erweitert werden.

Die nicht als Schutzgebiet ausgewiesenen Flächen entlang des Klüßer-Mühlenbaches und der Sude sind als Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt ausgewiesen.

Die Bereiche des Klüßer Mühlenbaches sind für Entwicklungs-/ Regenerationsmaßnahmen vorgesehen. Konkret sind für diesen Bachlauf folgende Entwicklungsmaßnahmen beabsichtigt: weitere Erhöhung der Natürlichkeit des Laufes durch entsprechende Renaturierungsmaßnahmen (Uferabflachung, Einbringung von Steinen, partielle Bepflanzungen); Verbesserung der Gewässer- und Uferstrukturen, Erhöhung der Attraktivität für wandernde Fischarten.

Die begleitenden Moorbereiche entlang von Sude und Mühlenbach (einschließlich einiger Vorfluter und Geländesenken) sind als vordringlich zu entwickelnde Zielbereiche "Strukturtyp Moor" dargestellt. Höher gelegene mineralisch bestimmte Bereiche sind für Entwicklungsmaßnahmen auf Grünland vorzusehen.

Unmittelbar südöstlich des Plangebietes, aber auch nördlich der Ortslage von Kirch Jesar befinden sich Flächen zur Entwicklung und Regeneration von Wald.

Im Bereich der Gemeinde Kirch Jesar sind Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit in Bezug auf das Arten- und Lebensraumpotential vorherrschend.

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit in Bezug auf das Landschaftsbild.

Der größte Teil des Gemeindegebietes ist als unzerschnittener, störungsarmer Raum mit einer Siedlungs- und Verkehrsfläche zwischen 1,6 und 3,0 % ausgewiesen.

3.4 Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan

Durch die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 2 werden die Grundzüge des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kirch Jesar berücksichtigt. Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Auch mit Änderungen innerhalb des Planes, durch Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf und Flächen für Sport- und Spielanlagen, weitestgehend auf der Grundnutzung Grünfläche, kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird. Die als Baufläche dargestellte und festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im Maßstab M 1 : 10.000 kaum darstellbar. Der Flächennutzungsplan hat den Stand des Antrages auf Genehmigung.

4. Lage des Plangebietes Bestandserfassung und Bewertung

4.1 Lage des Plangebietes

Das Gebiet für den Bebauungsplan befindet sich in westlicher Randlage zur Ortslage Kirch Jesar. Nördlich, östlich und südlich schließen sich zum Wohnen genutzte Flächen der Dorflage in entsprechender Entfernung an. Gegenwärtig wird das Plangebiet noch zu landwirtschaftlichen Zwecken als Acker genutzt. Nach Osten / Südosten wird die Ackerfläche von einem Graben begrenzt. Hinter dem Graben schließt sich sumpfiges Gelände an. Der zur Erschließung des Geländes / Erreichbarkeit des Geländes geeignete Schwarze Weg (Kirchsteig) trägt beidseitig einen erhaltenswürdigen Großbaumbestand. Die für die Bebauung und Sport- und Freizeitnutzung vorgesehene Fläche befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der nahegelegenen Wasserfassung von Kirch Jesar, die jedoch in absehbarer Zeit geschlossen werden soll.

4.2 Bestandserfassung und Bewertung

Naturraum

Naturräumlich liegt Kirch Jesar im Gebiet (Landschaftszone) des südwestlichen Vorlandes der Seenplatte in der Großlandschaft „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“.

Das Gelände ist eben bis flach wellig. Die Geländehöhen liegen im Plangebiet zwischen 24,0m im Nordosten und 22,0 m im Südosten am Graben.

Geologie, Boden und Grundwasserverhältnisse

Das Ausgangssubstrat der Bodenbildung sind Schmelzwassersande, nach der geologischen Bezeichnung Sand und Kiessand der Sander, der Weichseleiszeit und des frühen Postglazials. Die Sande bedecken den Geschiebelehm der Altmoräne des Saaleglazials in schwankender Mächtigkeit.

Die Bodenbildungen bestehen aus Sand- Gley/ Braunerde- Gleyen (Braungley), d.h. die hier anstehenden Sandersande unterliegen deutlich dem Grundwassereinfluss. Im Plangebiet schwankt der GW- Flurabstand im Jahresgang und kann im Winterhalbjahr bis auf wenige Dezimeter unter GOK steigen. Gemäss Geologischem Dienst des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V ist der obere Grundwasserleiter luftbedeckt und deshalb nicht vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der hydrogeologischen Karte, Maßstab 1 : 50.000 (HK 50) weniger als 2 m.

Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft in Richtung Süden. Südlich und westlich des Plangebietes verlaufen offene Gräben, deren Sohltiefe Rückschlüsse auf die jahreszeitlichen Grundwasserverhältnisse erlauben.

Der oberflächennahe geologische Untergrund, der im Plangebiet überwiegend aus nicht bindigen Sedimenten besteht, stellt grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar.

Die Fließgewässer Sude im Westen und ihr Zufluß, der Klüßer Mühlenbach im Süden, verlaufen nur wenige Kilometer vom Vorhabenstandort entfernt. Im flachen und zunehmend grundwassernahen Gelände bilden die Fließe Niedermoorböden mit geringmächtigem Niedermoororf und Erdmulm über den Sanden aus.

Das Feuchtbiotop „Das Rohr“ zwischen dem Plangebiet und der Ortslage Kirch Jesar ist eine natürlicherweise abflusslose vermoorte Senke mit dichtem Bruchwaldbestand und bildet so etwas wie einen Ausläufer der genannten Moorböden der nahen Niederungen.

Vegetation / Biotop- und Nutzungstypen

Die heutige potentiell natürliche Vegetation bestünde je nach Grundwassereinfluss ohne dem menschlichen Kultureinfluß wahrscheinlich aus grundwasserbedingtem Birken- Stieleichenwald, Erlen- und Erlen-Eschenwald.

Der Vorhabenbereich liegt ausschließlich auf einer bis zuletzt intensiv genutzten Ackerfläche (Sandacker- ACS).

Das Plangebiet wird unmittelbar von anderen Biotoptypen umgrenzt, die nachfolgend aufgeführt sind:

Biotop- und Nutzungstyp	BNT- Code	Schutzstatus LNatG MV
BWB = besonders wertvolles Biotop, kein Schutzstatus.		
Frischwiese -Saumbereiche entlang des Grabens	GMF	BWB
Fußpfad unbefestigt, Ackerrain	OVD	-
Sonstiges Feuchtgrünland -Saumbereiche entlang des Grabens	GFD	BWB
Graben mit extensiver Instandhaltung	FGN	-
Ruderalisierter Sandmagerrasen - nordöstlich am Siedlungsrand	TMD	§ 20
Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte -Feuchtbiotop „Das Rohr“ im Südosten	VWN	§ 20
Baumreihe - Lindenbaum-Reihe	BRR	§ 27

Die intensive Ackernutzung auf dem durchlässigen sandigen Boden bewirkt, dass ausgebrachte Kunstdüngemittel schnell in tiefere Bodenschichten gelangen und somit das Grundwasser des oberen ungeschützten Leiters erreichen. Dies betrifft gerade auch das Plangebiet, auf dem nur geringe Grundwasserabstände insbesondere im Südteil vorliegen.

Bei einer Nutzungsänderung auf dieser Fläche, mit der ein weitaus geringerer Nährstoffeintrag zu erwarten ist, würde somit das Grundwasser und die örtliche Vorflut profitieren. Der Bereich des Grabens mit dem angrenzenden Feuchtbiotop würde vor Überdüngung besser abgepuffert werden können.

5. Planerische Zielsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 will die Gemeinde Kirch Jesar die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Verbesserung der dörflichen Infrastruktur schaffen. Eine parkartig gestaltete Sport- und Freizeitanlage soll am westlichen Ortsrand entstehen.

Mit dem Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für Spiel- und Sportanlagen sowie für das Vereinsgebäude getroffen werden, durch die gesichert wird, dass sich einerseits der neue Baukörper in Maß und Proportion in die umliegende Landschaft einfügt und sich andererseits die weiteren ehrgeizigen Absichten auf dem Gebiet von Sport und Freizeit realisieren lassen können.

Innerhalb des Plangebietes werden im wesentlichen zwei gemeindeeigene Flurstücke für die Realisierung von Vorhaben bereitgestellt. Die Realisierung der Ziele ist langfristig vorgesehen.

Flächen für das Vereinsgebäude werden im Nordwesten des Plangebietes als Flächen für Gemeinbedarf nach § 9 (1) 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen Weg von Nordwesten. Der Weg soll dafür genutzt werden. In diesem Bereich sind auch die notwendigen Parkplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze für die Besucher und Nutzer der Anlage vorgesehen. Von diesem zentralen Punkt der Anlage aus sollen sämtlich Plätze für Sport und Spiel erreichbar sein. Im nördlichen, östlichen und im südlichen Übergang zur vorhandenen bebauten Ortslage sind Grünbereiche parkartig zu gestalten. Diese Grünbereiche dienen zum einen als Puffer zwischen der Freizeitnutzung und der empfindlichen Wohnnutzung; zum anderen ist hier eine parkartige Gestaltung und Durchgrünung der Anlage vorgesehen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes ist auf der Fläche für den Gemeinbedarf – mit der Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (nach § 9 (1) 5 BauGB) – auf der eine Baugrenze festgesetzt ist, die Errichtung von funktionsbezogenen hochbaulichen und sonstigen baulichen Anlagen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen und den Grünflächen sind nur ausnahmsweise funktionsbezogene Nebenanlagen zulässig. Zu funktionsgebundenen Nebenanlagen gehören auch Anlagen der Ver- und Entsorgung.

Durch die Gemeinde ist die Errichtung eines Vereins- und Sportlergebäudes vorgesehen. Innerhalb des Gebäudes sollen Vereins- und Versammlungsräume, Umkleideräume sowie Sanitäranlagen berücksichtigt werden. Eventuell kann das Gebäude auch zu Versorgungszwecken genutzt werden.

Ursprünglich war beabsichtigt, sämtliche Fläche für Sport- und Spielanlagen – auch die hochbauliche Anlage – auf Grünflächen vorzusehen. Diese Vorgehensweise war auch mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abgestimmt. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, eine andere Art der Festsetzung vorzunehmen - die Festsetzung nach § 9 (1) 5 BauGB als Flächen für Sport- und Spielanlagen. Entsprechend wurde die Vorgehensweise gewählt. Die Fläche für den Gemeinbedarf, auf der die Zweckbestimmung für sportliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gewählt wird, werden nach Punkt 4.1 der PlanzV als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt. Die Flächen für Sport- und Spielanlagen werden nach Punkt 4.2 der PlanzV entsprechend gekennzeichnet. Die Flächen werden von ihrer Grundnutzung als Grünfläche beibehalten. Da die Gemeinde Eigentümerin sämtlicher Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist und sich die Zielvorstellungen vom Grundsatz her nicht ändern; es wird lediglich eine andere Form der Festsetzung für eine gleichartige Nutzung gewählt, wurde auf ein gesondertes Beteiligungsverfahren verzichtet. Neue Betroffenheiten konnten nicht festgestellt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl,
 - der maximal zulässigen Traufhöhe,
 - der maximal zulässigen Firsthöhe
- bestimmt.

Die Gemeinde hat darauf verzichtet, sich auf die Bestimmung einer Art baulicher Nutzung festzulegen. Der gesamte Planbereich wird überwiegend von Grünflächen und Freiflächen geprägt. Nur ein untergeordneter Teil, der funktionsbezogen zu

betrachten ist, ist für die Errichtung eines Gebäudes vorgesehen. Deshalb weist die Gemeinden den überwiegenden Teil der Flächen als Grünflächen und ohne Baugebiete aus. Lediglich Flächen für den Verkehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden ausgewiesen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das durch Baugrenzen bestimmte Baufeld wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch die Festlegung von Baugrenzen bestimmt. Ausnahmen für die Errichtung von Gebäuden außerhalb von Baugrenzen sind für Nebengebäude zulässig.

6.4 Nebenanlagen

Funktionsbezogene untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig, soweit sie dem Betrieb der Anlage dienen. Die Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von 20 qm nicht überschreiten.

6.5 Höhenlage

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Die Traufhöhe darf maximal 4,50 m betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk.

Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe, Sockelhöhe - wird die Höhe der Fahrbahnoberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt; die Höhe des Kirchsteiges.

6.6 Flächennutzungen

Über die beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Grünflächen
- als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung
 - Wettkampfbplatz
 - Bolzplatz
 - Kleinspielfeld, z.B. Volleyball
 - Spielplatz
 - Tennisplätze
 - Parkanlage

- Wiesenfläche
 - Schutzgrün
- Verkehrsflächen - als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsberuhigter Bereich und Parkplatz
- Wasserflächen - für den vorhandenen Graben.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und sonstiger Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen vorgenommen :

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zum Anpflanzen einer Feldhecke als Grundstücksabschluß (gleichzeitig Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Umgrenzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, z.B. auch für Parkweg.

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung auch Einzelstandorte dargestellt, z.B. für die konkrete Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen.

6.7 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 2 beträgt ca. 5,51 ha.
Diese gliedert sich wie folgt auf :

TABELLE 1 - Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in ha
Bebauung	0,0400
Verkehrsflächen	0,3780
Sport- und Spielflächen	3,0420
Grünflächen - Parkanlage öffentlich	1,5605
- Schutzgrün öffentlich	0,4895

7. Baugestalterische Festsetzungen

Der Umfang der baugestalterischen Festsetzungen kann hier sehr gering bemessen werden. Zur Ausgestaltung des Gebäudes werden keine Vorgaben getroffen. Der Gestaltungsspielraum für Baukörper, Dachausbildung, Außenwandgestaltung soll nicht eingeschränkt werden. Es sollen lediglich Festsetzungen zu Abfallbehältern und Werbeanlagen getroffen werden.

7.1 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter durch Heckenanpflanzungen einzufrieden. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter an der öffentlichen Straße, die durch das beauftragte Müllentsorgungsunternehmen bewirtschaftet wird, bereitzustellen.

7.2 Werbeanlagen

Im Plangebiet sind Werbeanlagen an Zäunen und an den Hauswänden nur als Schilder bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Für Sportanlagen charakteristische Fremdwerbung für Gewerbetreibende ist innerhalb des Plangebietes um den Sportplatz herum zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden.

8. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung für das Plangebiet erfolgt über den vorhandenen Feldweg / Kirchsteig.

Der unbefestigte Weg wird für die Anbindung des Sportplatzes als ausreichend erachtet. Die Anbindung ist von der Eichenallee bzw. vom Schwarzen Weg möglich. Teils stehen bereits befestigte Flächen für die Befahrung zur Verfügung. Ein Ausbau des Weges ist zunächst nicht beabsichtigt. Auf die Einbeziehung des Weges in den Plangeltungsbereich wurde verzichtet, da der vorhandene Weg für die verkehrliche Anbindung als ausreichend erachtet wird. Wendemöglichkeiten sind auf dem Grundstück unter Inanspruchnahme der gekennzeichneten und festgesetzten Flächen, für verkehrsberuhigten Bereich und für Parkplatz möglich. Somit ist ausreichende Manövrierbarkeit gegeben. Über die Befestigung der Flächen ist zu gegebenem Zeitpunkt zu entscheiden. Die vollflächige Versiegelung von Verkehrsflächen ist nur für die Zufahrt und den Fahrbereich von Bussen vorgesehen. Übrige befahrbare Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, vorzugsweise Schotterrasen, herzustellen.

Innerhalb des Plangebietes wird Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsberuhigter Bereich und Parkplatz festgesetzt. Hier ist die Wendemöglichkeit gegeben. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen kann in diesem Bereich vor dem Standort für das Vereinsgebäude sichergestellt werden. Darüber hinaus wird Fläche für einen Parkplatz gesondert festgesetzt, um die Belange des ruhenden Verkehrs für die Perspektive ausreichend berücksichtigt zu haben.

Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens hat die Naturschutzbehörde Bedenken zur Erschließung des Gebietes vorgebracht. Diese bezogen sich insbesondere auf die Einbeziehung der geschützten Baumreihe westlich des Plangebietes. Die Bedenken der Naturschutzbehörde können nicht geteilt werden. Es kann sich hier allenfalls nur um die verkehrliche Erschließung für die Bauphasen und für die tägliche Nutzung handeln. Die Befahrung des Weges erfolgt bereits jetzt. Ein Ausbau des Weges ist nicht beabsichtigt. Möglicherweise ist eine Schotterung der Oberfläche, jedoch ohne Ausgrabungen vorzunehmen, erforderlich. Für die Bauphase wird durch die Gemeinde eine separate Zufahrt vorgesehen. Die Baustellenzufahrt soll östlich des Weges über die öffentliche Grünfläche geführt werden. Der Behelfsweg ist so vorzusehen, dass die vorhandenen Bäume nicht beeinträchtigt werden. Ab der Grabenquerung des Weges, südlich des Wohngebietes und nördlich des Vorhabengebietes wird eine separate Baustellenzufahrt außerhalb der Kronentraufbereiche parallel zum Weg provisorisch hergerichtet.

Falls der Einbau von Recyclingmaterial vorgesehen ist, sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln – (LAGA, Stand:

06.11.1997)“ zu beachten. Es ist nachweislich nur unbelastetes Material zu verwenden. Dazu sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I. 1 Nr. 36 S. 1554) bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zurordnungswerte-Z-0 der LAGA einzuhalten.

9. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft, Ausgleichsbilanzierung

9.1 Planungskonzept

Für das beabsichtigte Bauvorhaben wird eine Ackerfläche unmittelbar am westlichen Ortsrand überplant. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten hat der Standort eine zentrale Lage im Dorf.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht sämtliche Flächen, die langfristig in das Parkkonzept mit einbezogen werden sollen, berücksichtigt. Der Bebauungsplan berücksichtigt im wesentlichen die für Sportanlagen und Freiflächen vorzubereitenden und zu nutzenden Flächen. Übrige Flächen, die sich in nördlicher und in südlicher Randlage außerhalb des Plangebietes befinden, die derzeit als Acker genutzt werden, sollen auch in das Konzept mit eingebunden werden.

Das grünordnerische Gestaltungskonzept für den Sport- und Erholungspark Kirch Jesar trägt folgende Grundzüge :

- Der wesentliche Teil der Bruttoplanfläche wird für die beabsichtigten Sport- und Freizeitanlagen sowie für die notwendige Verkehrserschließung und sonstige Infrastruktur in Anspruch genommen.
Die übrigen Flächen werden parkartig großzügig und pflegeleicht angelegt; auch Anteile außerhalb des Plangebietes. Sie umschließen die Sport- und Freizeitanlagen und bieten gleichzeitig einerseits den erforderlichen Abstand zur nahegelegenen Wohnbebauung und andererseits den gestalterisch harmonischen Übergang vom Dorf zu den Anlagen und weiter in die offene Landschaft.
- Durch die geplanten Gehölzpflanzungen und extensive Mähwiesennutzung wird eine verbesserte Nährstoff-abpufferung auf den Nahbereichsflächen zum benachbarten geschützten Feuchtbiotop 'Das Rohr' erreicht werden.
Von den Baumaßnahmen wird das Feuchtbiotop nicht berührt.
Als zusätzlicher Puffer dienen Weg und Graben, die das Biotop von übrigen Nutzungen abschirmen.
- Ausgehend von den Fahrwegen mit Zu- und Abfahrt über den Schwarzen Weg zum westlichen Ortseingang sowie den 2 Fuß- und Radweganbindungen direkt an das innerdörfliche Wegenetz wird die Planfläche sparsam von Parkwegen erschlossen. Es sind ausschließlich Zielwege ohne überflüssige Schlenker. Die Wege erhalten ausnahmslos einen wassergebundenen Deckenbelag.

- Die Sport- und Freizeitanlagen sowie die Stellplätze und der große Eingangsplatz erhalten gliedernde und raumbildende Gehölzpflanzungen, insbesondere mit großkronigen Laubbäumen und Großsträuchern. Notwendige Ballfangzäune werden dadurch im Parkraum nicht zu visuell störenden Einbauten.
An den Parkwegen werden abschnittsweise Baumreihen gepflanzt, an Wegekreuzungen und in der Parkwiese auch Baum- und Buschgruppen.

9.2 Festsetzungen im Bebauungsplan

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen und dargestellten Einzelstandorte zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind überwiegend mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Die Pflanzware soll bei Sträuchern mindestens in der Pflanzqualität -Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 40 – 60 cm, bei Bäumen in der Pflanzqualität –Heister 150- 200 cm und/ oder Hochstamm, Stammumfang 12-14cm, verwendet werden. Die Pflanzdichte für Sträucher beträgt 0,5- 1 Stück/ m². Der Pflanzabstand für Bäume (Heister- und Hochstamm- Qualität) beträgt 10- maximal 20 m.

Folgende heimische Arten sollen bei der Gehölzauswahl bevorzugt berücksichtigt werden :

a) Sträucher

Eingrifflicher u. Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsröse (*Rosa canina*) und andere heimische Strauchrosen (*Rosa spec.*);

auf frischeren bis feuchteren Standorten in Grabennähe Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Gemeine Traubenkirsche (*Prunus padus*).

b) Bäume

Stieleiche (*Quercus robur*), Weißbirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*);

auf frischeren bis feuchteren Standorten in Grabennähe Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) sowie standortgerechte heimische Weidenarten (*Salix spec.*). Innerhalb des Plangebietes ist die Pflanzung von Nadelgehölzen unzulässig.

Es werden ausschließlich Laubgehölze gepflanzt. Der Anteil exotischer nichtheimischer Gehölze darf maximal 10 % der Gesamtanpflanzungen nicht überschreiten. Die Verwendung von nichtheimischen Ziergehölzen beschränkt sich auf den nördlichen Teil der Parkanlage, die Verkehrsflächen und den Bereich am Vereinsgebäude.

Als Solitärgehölze oder Gehölzgruppen in den Parkwiesen, an exponierten Standorten oder im Vordergrund flächiger Gehölzpflanzungen können aus gestalterischen Gründen

nichtheimische Blüten- oder sonstige Ziergehölze verwendet werden.

Auf der Fläche des öffentlichen Besucherparkplatzes ist nach je 4 Stellplätzen ein Laubbaum mit einer offenen Pflanzscheibe von mindestens 6 m² Fläche einzufügen; für alle sonstigen versiegelten Fahrflächen ist für je 100 m² ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Grünflächen

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- bzw. Spielflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur zweckbezogen zulässig.

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind mit extensivem Landschaftsrasen zu begrünen. Aus gestalterischen oder funktionalen Gründen sind in den Rasenflächen Fußwege und kleinere Aufenthaltsplätze ausschließlich ohne vollversiegelnden Deckbelag zulässig und es können Ausstattungselemente wie Bänke, Papierkörbe und Beleuchtungskörper aufgestellt sowie Gehölze heimischer standortgerechter Arten gepflanzt werden. Die heimischen Gehölzarten sollen vor allem für Deck- und Hintergrundpflanzungen verwandt werden.

Flächenbefestigungen

Der Bolzplatz ist innerhalb der zur Befestigung gekennzeichneten Fläche als Tennenfläche gemäß DIN 18035 Teil 5 auszuführen. Die Randbereiche sind als Rasen oder Schotterrasen auszubilden.

Der Spielplatz kann sowohl als Rasenplatz mit Fallschutzvorkehrungen an den Spielgeräten als auch insgesamt als Kiessand-Platz hergerichtet werden.

Der Wettkampfplatz ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche als Rasenfläche (Sportrasen) gemäß DIN 18035 Teil 4 herzustellen.

Die zugehörigen Leichtathletikanlagen sind als Tennenflächen gemäß DIN 18035 Teil 5 anzulegen.

Die Flächen für Kleinspielfelder, wie Volleyball- und Tennisplätze, sind bei ihrer Herstellung innerhalb der zur Befestigung gekennzeichneten Flächen als Tennenfläche gemäß DIN 18035 Teil 5 auszuführen.

Bei Zurückstellung der Realisierung ist die Fläche als Vorhaltefläche mit Gebrauchsrasen zu begrünen.

Die vollflächige Versiegelung von Verkehrsflächen ist nur für die Zufahrt und den Fahrbereich von Bussen zulässig, alle übrigen befahrbaren Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasen-Pflaster, Schotter, Schotterrasen) herzustellen.

Alle Parkwege sind als Fuß- und Radwege ausgelegt und werden als wassergebundene Kies- Schotter- Wege errichtet.

Außerhalb des Plangebietes werden besondere Bereiche im Sinne des Naturschutzrechts gesondert gekennzeichnet. Sie werden als nachrichtliche Übernahmen dargestellt. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan würde den Schutzanspruch der dargestellten Bereiche nicht verbessern. Einschlägige Gesetze und Verordnungen sind ohnehin einzuhalten. Dargestellt werden:

- das Biotop nach § 20 LNatG M-V südöstlich des Plangebietes,
- die geschützten Baumreihen westlich des Plangebietes; teilweise werden die Bäume zusätzlich gekennzeichnet; nach § 27 LNatG M-V.

Ebenso werden gekennzeichnet die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nach § 9 Abs. 1a BauGB südlich des Plangebietes vorgesehen sind. Diese Flächen sind geeignet, dass nach Realisierung von Maßnahmen innerhalb des Plangebietes verbleibende Biotopwertdefizit auszugleichen. Es würde eine Biotopwertüberschuss von 4.991,75 Punkten verbleiben, welches für zukünftige Maßnahmen angerechnet werden könnte.

Für gekennzeichnete Biotope sind Schutzmaßnahmen vorgesehen. Diese werden gesondert aufgeführt.

9.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung orientiert sich an dem in Schleswig-Holstein anerkannten und angewandten Ermittlungsmodell „Maßstab zur Anwendung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung“ von 1992.

Das Ermittlungsmodell aus Schleswig-Holstein wurde in den vergangenen Jahren von den hiesigen Naturschutzbehörden allgemein anerkannt und auch empfohlen.

Das Bundesland M-V hat mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“, erarbeitet vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Güstrow, im April 2.000 eine eigene Anwendungsempfehlung herausgegeben. Aufgrund der zeitlichen Übergangsproblematik wird für diesen B- Plan noch nicht auf die o.g. „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen.

9.3.1 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Der Eingriffsflächenwert spiegelt den Wert der Flächen für den Naturhaushalt und die Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes vor dem beabsichtigten Eingriff wieder. Er wird durch Multiplikation der jeweiligen Flächengröße mit den im schleswig-holsteinischen Maßstabsmodell empfohlenen Wertfaktoren für ein Biotop unter An- oder Abrechnung der vom Standardwert abweichenden örtlichen Situation ermittelt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die vorgenommenen Bewertungen für die einzelnen Biotoptypen in der aktuellen Bestandssituation angegeben.

TABELLE 2 - Bestandsaufnahme Flächenermittlung / Schutzstatus

BNT = Biotop- und Nutzungstypen
§ = Gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 20 LNatG M-V
BWB = Besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop

Flächenaufnahme der BNT	Fläche in ha	BNT-Code	Schutzstatus gemäß LNatG M-V
-------------------------	--------------	----------	------------------------------

Sandacker	5,51	ACS	-
-----------	------	-----	---

Gesamtfläche, B-Plan-Geltungsbereich 5,51 ha

TABELLE 3 - Biotopwertermittlung vor dem Eingriff

Biotop- oder Nutzungstyp (BNT) mit Code nach dem Kartierschlüssel von M-V	Fläche in m ²	Biotopwert-Faktor (BW.)	Biotopwert-Punkte (BWP.)
Sandacker (ACS)	55.100	1,0	55.100
Gesamt :	55.100 m²		55.100 BWP.

Da sich die übrigen genannten Biotop- und Nutzungstypen außerhalb des Plangebietes befinden, wird hierfür auf eine Bilanz verzichtet.

9.3.2 Beeinträchtigung der Schutzgüter (Verbaleinschätzung)

Boden, Grund- und Oberflächenwasser

Die geplante Nutzung der ehemals intensiv genutzten Ackerfläche für Sport- und Grünanlagen führt auf ca. 17 % des Gesamtgeltungsbereiches des Bebauungsplanes zu einer Teil- und Vollversiegelung der überplanten Flächen. Die unversiegelten Flächen erhalten jedoch eine dauerhafte Vegetationsdecke, die zu einer Verbesserung des Bodenwasserhaushalts führt. Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird vollständig innerhalb des B-Plangebietes versickert. Eine Nährstoffzufuhr durch Düngung erfolgt auf den Gehölz- und Parkwiesenflächen nicht und wird auch auf den übrigen Flächen weitestgehend ausgeschlossen. Einzige Ausnahme bildet die Sportrasendüngung auf dem Wettkampflplatz.

Insgesamt verbessern sich die Bedingungen insbesondere auch für die Nährstoffabpufferung zur angrenzenden Grabenvorflut und dem Feuchtbiotop ‚Das Rohr‘. Auf den Vegetationsflächen vor allem der parkartigen Flächen kann eine ungestörte Bodenbildung einsetzen.

Klima / Mikroklima

Durch die überwiegende ganzjährige Vegetationsdecke wird ein ausgeglichenerer Temperaturgang im Tagesverlauf erreicht. Die Pflanzendecke bewirkt in Bodennähe eine höhere Luftfeuchte, wodurch Austrocknungserscheinungen des Sandbodens reduziert werden.

Flora, Fauna / Biotoptypen

Bei zukünftigem Ausbleiben künstlicher Nährstoffzufuhr wird sich auf den Wiesenflächen und den Gehölzrandbereichen eine trockenheits- und wärmeliebende Vegetation ärmerer Standorte ausbilden. Zumindest ansatzweise können sich hier bodensaure Magerrasengesellschaften entwickeln, die eine deutliche Biotopverbesserung gegenüber der ursprünglichen Ackersituation darstellt. Die erhöhte floristische Arten- und Strukturvielfalt schafft verbesserte Voraussetzungen für die Ansiedlung von Tierarten, insbesondere für Insekten wie Tag- und Nachtfalter, Heuschrecken oder Laufkäfer.

Mensch und Landschaftsbild

Für den Menschen, hier vorallem für die Einwohner der Gemeinde bedeutet das Vorhaben einen Zugewinn an Lebensqualität. Es verbessern sich die Bedingungen für die aktive Erholung. Mögliche Geräusch- / Lärmbeeinträchtigungen für die unmittelbaren Anwohner können bei Einhaltung der durch das Lärmschutzgutachten ermittelten zeitlichen Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden.

9.3.3 Beeinträchtigungen während der Bauphase

Zum Schutz der einseitigen Linden- Baumreihe (§ 27 LNatG M-V) am Schwarzen Weg wird der Weg selbst nicht als Baustellenzufahrt genutzt. Ab der Grabenquerung des Weges südlich des Wohngebietes und nördlich des Vorhabengebietes wird eine separate Baustellenzufahrt außerhalb des Kronentraufbereiches parallel zum Weg provisorisch hergerichtet.

In Bereichen mit Näherung der Bauzufahrt an den Großbaumbestand im Ausnahmefall – innerhalb und außerhalb des Plangebietes - wird ein Baumschutz (Stamm- und Wurzelschutz) gemäß DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und nach der RAS-LG 4 erforderlich.

9.3.4 Kompensationswertermittlung

Bei der Kompensationswertermittlung, hier noch nach dem Maßstab zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung von Schleswig-Holstein, wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern oder die Anlage sonstiger Ausgleichs- / Ersatzflächen zur Erlangung von Struktur

und Reife und damit ökologischer Funktionserfüllung Zeit brauchen. Daher werden geringere Wertfaktoren zur Kompensationsberechnung herangezogen, als bei gleichartigen älteren Biotopen.

Wertveränderungen ergeben sich auf allen mit neuen Nutzungen überplanten Flächen. Diese können sowohl positiv als auch negativ sein. Anpflanzgebote und landschaftsschonende wie naturschutzgerechte Flächennutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches können als Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden. Versiegelungen und andere intensive Flächeninanspruchnahmen durch den Menschen bewirken eine deutliche Verschlechterung der Ausgangswerte.

Die Kompensationswertermittlung spiegelt den Wert der Flächen im Geltungsbereich des B- Planes nach Realisierung des Vorhabens und der durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wider.

TABELLE 4 - Kompensationswertermittlung

Zum besseren Verständnis sind die Maßnahmen detailliert den einzelnen Bewertungsflächen für Biotop- und Nutzungstypen zugeordnet und in der Anlage 1 zur Begründung erläutert sowie ihre Lage in einer Übersichtskarte dargestellt.

Biotop- oder Nutzungstyp (BNT) mit Code nach dem Kartierschlüssel von M-V	Zuordnung der Maßnahmen (sh. Anlage 1)	Fläche in m ²	Biotopwert-Faktor (BW.)	Biotopwert-Punkte (BWP.)
a) Bebauung Sportlerheim - Funktionsgebäude (ODE), - Umgebungsflächen, teilversiegelt	B 1 G 11	400 800	0,00 0,15	0,0 120,0
b) Verkehrsflächen, befahrbar - Zufahrt, Vorplatz (OVW), vollvers. - Parkplätze, teilversiegelt (OVP) - Wirtschaftsweg, teilversiegelt (OVU) Fuß- und Radwege - Parkwege, wassergebunden, Kies (OVD)	B 2 B 3 B 4 B 5	1.975 665 340 1.325	0,00 0,15 0,20 0,25	0,0 99,75 68,0 331,0
c) Sport- und Spielflächen (PZO / PZS) - 1 Wettkampflplatz (Rasen) - Umgebungs-/ Bewegungsflächen - 1x Spielplatz, Kiessand - 1x Volleyball (Tenne) - 3x Tennis (Tenne), Vorhalteflächen - Bolzplatz (Hartplatz)	B 6 G 9 B 7 B 8 B 9 B 10	17.175 7.290 1.360 1.100 1.580 1.915	0,50 1,00 0,35 0,10 0,10 0,10	8.587,5 7.290,0 476,0 110,0 158,0 191,5

d) Grünanlagen, Parkflächen				
- Grünflächen an den Spielfeldrändern (PHW)	G 6, G 8 + I 4 + E 1	2.175	1,50	3.262,5
- Gehölzflächen an Verkehrswegen und Stellplätzen (PHX)	I 1, I 2, I 3 + G 10	4.895	1,50	7.342,5
- Parkflächen, -anlage (PPJ)	G 7 / G 5	12.105	2,00	24.210,0
Gesamtfläche / Biotopwertpunkte		55.100		52.246,75
		m²		BWP.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Bestandswert	-	55.100,00 BWP.
Kompensationswert nach Eingriff	+	52.246,75 BWP.

Bei der Gegenüberstellung des Bestands- und des Kompensationswertes ergibt sich innerhalb Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Biotopwertdefizit von 2.853,25 BWP. (Biotopwertpunkten) - Defizit 5,2 % gegenüber der Ausgangssituation.

Die südlich an das Plangebiet anschließende restliche Sandackerfläche wird in das Gesamtgestaltungskonzept als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einbezogen. Die Fläche wird als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt und Eingriffen des Plangebietes als Ausgleichsfläche zugeordnet.

Diese Fläche wird in eine dauerhaft zu erhaltende extensive 2-schürige Mähwiese umgewandelt. Gegenwärtig ist die Ackerrestfläche mit dem Wertfaktor 1,0 zu bewerten. Der Biotopwert als extensive artenreiche Mähwiese erhöht sich mittelfristig auf mindestens 1,75 Biotopwertpunkte. Diese Restfläche beträgt 10.460 m².

Ausgangswert:	10.460,00 m ²	x	1,0	=	10.460 BWP.
Zielwert:	10.460,00 m ²	x	1,75	=	18.305 BWP.
Bonus-Differenz:				+	7.845 BWP.

Es ergibt sich somit auf dieser Fläche mittelfristig mit der Nutzungsumwandlung eine Biotopwertverbesserung um 7.845 m² Biotopwertpunkte.

In der Gesamtbilanz wird durch diese Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes das Biotopwertdefizit vollständig behoben:

Gesamtfläche:	65.560,00 m ²	(6,556 ha)
Ausgangswert:	65.560,00 BWP.	
Zielwert:	<u>70.551,75 BWP.</u>	
Bonus-Differenz:	+	<u>4.991,75 BWP.</u>

Die beabsichtigten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch die geplanten und festgesetzten Pflanz- und Pflegemaßnahmen auf der Gesamtfläche mittelfristig, d.h. in einem Zeitraum von 25 Jahren, vollständig kompensiert. Mit den biotopwertverbessernden Maßnahmen wird ein Wertüberschuss von 4.991,75 Biotopwertpunkten erzielt.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung und Trinkwasserschutzzone

Die Gemeinde Kirch Jesar wird über das zentrale öffentliche Wasserversorgungsnetz mit Trinkwasser versorgt. Die Wasserversorgung für das Bauvorhaben muß mit dem Trinkwasserbeschaffungsverband Sude / Schaale mit Sitz in Wittenburg abgestimmt werden.

Da das Plangebiet größtenteils in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Kirch Jesar liegt, sind entsprechende Schutzvorkehrungen einzuhalten. Der Einführungserlass zum DGVW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete“; 1. Teil: Schutzgebiete für Trinkwasser vom 26.11.1993 (Amtsblatt für M-V. S. 1831) für die Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III zu beachten.

Der Wasserbeschaffungsverband Sude – Schaale hat eine Stellungnahme abgegeben. Durch die Stellungnahme hat die Gemeinde keine Kenntnis über vorhandene Leitungen im Plangebiet erhalten. Deshalb geht sie davon aus, dass keine Leitungen vorhanden sind. Angaben zu Wasserkapazitäten bzw. zu Bedarfsangaben werden zu späterem Zeitpunkt, nach Kenntnis über das beabsichtigte Hochbauvorhaben, an den Wasserbeschaffungsverband Sude – Schaale überreicht.

10.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Kirch Jesar wird durch die WEMAG mit elektrischer Energie versorgt. Die Versorgungsbedingungen des überplanten Bereiches sind mit dem Energieversorger abzustimmen.

Das Plangebiet wird durch die 20 kV-Freileitungstrasse gekreuzt.

Durch die gewählte Anordnung von Sport- und Spielflächen kann sichergestellt werden, dass eine Beeinträchtigung der Planungsziele nicht gegeben ist.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist die Stellungnahme der WEMAG nicht rechtzeitig eingegangen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die WEMAG keine Anregungen und Bedenken vorbringen wollte. Die Zuordnung der Sport- und Spielflächen hat die vorhandene Freileitung der WEMAG ohnehin ausreichend berücksichtigt.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage möglicher Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten zu unterrichten.

10.3 Gasversorgung

Kirch Jesar wird gegenwärtig nicht mit Gas versorgt. Südlich des Ortes befindet sich der Trassenverlauf einer geplanten Ferngasleitung der HGW HanseGas GmbH. In der Stellungnahme hat die HGW HanseGas mitgeteilt, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen oder Leitungen in Rechtsträgerschaft oder Verwaltung der HGW HanseGas GmbH befinden.

10.4 Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Kirch Jesar ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Für den Planbereich ist das vorhandene Netz entsprechend den Erfordernissen bei Bedarf auszubauen.

10.5 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Schmutzwasser und Niederschlagswasser sind getrennt abzuleiten.

Kirch Jesar ist an eine zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Zuständiges Entsorgungsunternehmen sind die Stadtwerke Hagenow.

Für die Bemessung des Anschlusses an die Anlagen des Zweckverbandes ist lediglich die überbaubare Fläche für das Vereinsgebäude zu berücksichtigen. Nur hier entsteht Schmutzwasseranteil, der zu entsorgen ist. Übrige Flächen sind im wesentlichen Grün- und Freiflächen, auf denen kein Schmutzwasser anfällt.

10.6 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken örtlich zu versickern. Diese Gewässerbenutzung ist gemäß § 33 des Wasserhaushaltsgesetzes und § 32 Abs. 4 LWaG erlaubnisfrei.

Ansonsten kann das anfallende Niederschlagswasser der örtlichen Vorflut zugeführt werden. Zuständige Körperschaft für den Bereich Kirch Jesar ist der Wasser- und Bodenverband Boize / Sude / Schaale. Über die Gewässerbenutzung entscheidet die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust, die die Einleitbedingungen in ein Gewässer festlegt.

Die Gemeinde wurde durch den Wasser- und Bodenverband Boize – Sude – Schaale darauf hingewiesen, dass die Gewässer II. Ordnung LV 73 und der BE 001 / LV 75 berührt werden. Die Uferbereiche sind entsprechend § 81 Landeswassergesetz zu schützen. Die Gemeinde wurde durch den Wasser- und Bodenverband darauf hingewiesen, dass bei entstehenden Mehrkosten diese entsprechend § 65 Landeswassergesetz auf die Gemeinde umzulegen sind. Die Prüfung durch die Gemeinde ergab, dass die Gräben an den Rändern des Plangebietes nicht beeinträchtigt werden. Entsprechende Vorgehensweisen zur Erhaltung der Gräben hat die Gemeinde als Mitglied des Wasser- und Bodenverbandes zu berücksichtigen. Es ist nicht davon auszugehen, dass zusätzliche Aufwendungen entstehen.

10.7 Feuerschutzeinrichtungen und Löschwasserversorgung

Die Gemeinde Kirch Jesar geht davon aus, dass für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 das erforderliche Löschwasser aus vorhandenen Anlagen sichergestellt werden kann.

Die Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der Bebauung und Nutzung sind für die Feuerwehr zu gewährleisten (§ 5 LBauO M-V). Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von 800 Litern pro Minute über zwei Stunden, werden sichergestellt. Offene Wasserläufe, Teiche, Brunnen und das öffentliche Trinkwasserrohrnetz sind zur Entnahme von Löschwasser zu nutzen. Der Löschwasserbereich ist dabei mit 300 m Umkreis zu betrachten. Bei der Sicherung der Löschwasserversorgung über das Hydrantennetz sind Hydrantenabstände von ca. 100 m gemäß Arbeitsblatt W 331 der DVGW einzuhalten. Für Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschwasserfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann.

10.8 Müllbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen, als auch von fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Buswendeschleife bereitzustellen – auf den dafür gekennzeichneten Müllbehältersammelplätzen. Solange diese

noch nicht vorhanden sind, sind die Müllbehälter an Standorten, die am Entsorgungsnetz angeschlossen sind, bereitzustellen.

Sollten bei Bauarbeiten verunreinigter Boden oder alte Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) ausgehoben werden, so sind diese Abfälle vom Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust ist über Auffälligkeiten zu informieren.

11. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

11.1 Schutz vor Lärmbelästigungen

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten je nach ihrer Einstufung gemäß BauNVO einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Im Plangebiet sind nach der Art baulichen Nutzung
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlagen festgesetzt.

Die Mindestentfernung der Sportanlagen zur nächsten Wohnbebauung beträgt :

- | | |
|--|-------|
| - für den Wettkampfbplatz, vom Rand der Laufbahn | 125 m |
| - für den Bolzplatz | 75 m |
| - für die Kleinspielfelder | 140 m |
| - für die Tennisplätze | 90 m |
| - unter dem Spielplatz | 40 m |

Damit können die allgemeinen Richtwerte für den Abstand derartiger Anlagen eingehalten werden.

Nach einem TÜV-Gutachten „Sport und Umwelt“, herausgegeben vom niedersächsischen Umweltministerium, Hannover 1987, wurden aufgrund von umfangreichen Präzisionsmessungen Mindestabstände ermittelt. Danach sind notwendige Mindestabstände zwischen Sportanlagen und reiner Wohnbebauung wie folgt angegeben:

- | | |
|----------------|-------|
| - Fußballplatz | 110 m |
| - Bolzplatz | 60 m. |

Da die Abstände weit höher liegen, wurde zunächst davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigungen für vorhandene empfindliche Nutzungen gegeben sind.

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde wurde eine überschlägige Prognose für Auswirkungen von Anlagen des Sport- und Erholungsparks durch

das Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, vorgenommen.

In der überschlägigen Prognose wurden die maximalen Schalleistungsansätze der VDI 3770 E (08.99) für Nutzungen angesetzt:

- Wettkampfbplatz:
Fußballpunktspiel mit bis zu 200 Zuschauern
(Schiedsrichterpfiffe, Geräusche durch die Zuschauer und die
Spieler) $L_W = 108 \text{ dB(A)}$
- Bolzplatz:
Fußballspielen mit lautstarker Kommunikation
(Kinderschreien) $L_W = 101 \text{ dB(A)}$
- Tennisplatz:
Alle Tennisplätze zusammen $L_W = 95 \text{ dB(A)}$
- Parkplatz:
40 Stellplätze mit 1 Parkbewegung (PB) pro Stellplatz
innerhalb jeder Beurteilungszeitstunde, nach
Parkplatzlärmsstudie $L_W = 68 \text{ dB(A)/PB}$, Std. zuzüglich $10 \lg 40$
 $= 16 \text{ dB(A)}$ für die Gesamtanzahl der Parkbewegungen
zuzüglich 3 dB(A) für den Parksuchverkehr auf dem Parkplatz
 $L_W = 87 \text{ dB(A)}$

Der Kinderspielplatz wird nicht berücksichtigt, da die mit seiner Nutzung verbundenen Geräusche gemäß der Freizeitlärm-Richtlinie MV sozialadäquat sind und deshalb von den Nachbarn hingenommen werden müssen.

Das Kleinspielfeld (K) mit Volleyball oder ähnlichen Nutzungen trägt nicht relevant zu den Lärmimmissionen bei und wird deshalb bei den weiteren Berechnungen nicht berücksichtigt.

Die o.g. Schalleistungen werden den jeweiligen Flächen mit gleichmäßiger örtlicher Verteilung zugeordnet. Die Schallausbreitungsberechnungen erfolgen nach VDI 2714 bzw. nach DIN ISO 9613-2 (mit A_{gr} nach Abschnitt 7.3.2).

Die Beurteilung erfolgt nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Es wurde folgender ungünstigster Beurteilungsfall untersucht:

Parallele Einwirkung des Fußballplatzes, des Bolzplatzes, des Tennisplatzes und des Parkplatzes mit den o.g. Schalleistungen während der gesamten 2-stündigen Beurteilungs-Ruhezeit Sonntag 13 – 15 Uhr.

Die Berechnungen erfolgten für die nächstgelegenen Immissionsorte:

- IO 1: Wohnhaus im Nordosten des Sport- und Erholungsparks, Gebietsausweisung M im Flächennutzungsplan (kein Bebauungsplan), tatsächliche Nutzung WA,

IO 2: Wohnhaus im Nordwesten des Sport- und Erholungsparks, rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Gebietsausweisung WA.

Man erhält folgende Beurteilungspegel für den 2-stündigen Ruhezeitblock Sonntag 13 – 15 Uhr:

	IO 1 dB(A)	IO 2 dB(A)
Bolzplatz	50,4	42,2
Fußballplatz	50,2	46,8
Tennisplatz	42,1	39,1
Parkplatz	30,3	34,8
Gesamt	54,0	49,0

Der WA – Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 50 dB(A) für die Ruhezeitblöcke wird an IO 2 auch im Maximalfallszenario eingehalten, an IO 1 (sofern hier tatsächlich von WA und nicht vom MI auszugehen ist) jedoch um bis zu 4 dB(A) überschritten. Der MI – Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird an IO 1 eingehalten.

Um auch an IO 1 den WA – Immissionsrichtwert einzuhalten, darf der Bolzplatz in den Ruhezeitblöcken sonn-/feiertags 13 – 15 Uhr sowie an allen Tagen 20 – 22 Uhr (wenn gleichzeitig auf dem Wettkampflplatz Fußball gespielt wird) nicht genutzt werden.

In den Beurteilungszeitblöcken außerhalb der Ruhezeiten wird der WA – Immissionsrichtwert von 55 dB(A) an IO 1 und IO 2 auch bei gleichzeitiger Nutzung aller Anlagen eingehalten.

Nach 22 Uhr dürfen auf keiner der Sportanlagen Nutzungen stattfinden.

Da eine Festsetzung innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, wird eine nachrichtliche Übernahme zum Schallschutz im Text (Teil B) berücksichtigt, die den inhaltlichen Anforderungen der gutachterlichen Prüfung entspricht.

11.2 Schutz vor Geruchsbelästigungen

Beeinträchtigungen durch Geruchsbelästigungen, außer durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, die hinzunehmen sind, sind nicht zu erwarten.

12. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Kirch Jesar soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Es sollen gegebenenfalls alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Erschließungs- bzw. Baubeginn genutzt werden.

Die Freihaltung von öffentlichen Flächen für die Errichtung einer Straße bzw. von Ver- und Entsorgungsanlagen für die Grundstücke ist mit den Festsetzungen vorgesehen.

13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

13.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern 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.

13.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

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 Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

13.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

13.4 Munitionsfunde

Das Landesamt für Katastrophenschutz wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt. Da keine Stellungnahme abgegeben wurde, ist die Gemeinde davon ausgegangen, dass für den Bereich keine Bedenken vorliegen. Vorsorglich wird aber dennoch ein Hinweis für die Verhaltensweise bei Munitionsfunden vermerkt.

Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen.

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

13.5 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb der Pflanzperiode nach Beginn der Nutzung auf dem Grundstück mindestens anteilig für die jeweils begonnene Nutzung durchzuführen und zu realisieren.

13.6 Schutzmaßnahmen während der Bauphase

Zum Schutz der einseitigen Linden-Baumreihe (§ 27 LNatG M-V) am Schwarzen Weg wird der Weg selbst nicht als Baustellenzufahrt genutzt. Ab der Grabenquerung des Weges südlich des Vorhabengebietes wird eine separate Baustellenzufahrt außerhalb des Kronentraufbereiches parallel zum Weg provisorisch hergerichtet.

In Bereichen der Näherung der Bauzufahrt an den Baumbestand wird ein Baumschutz (Stamm- und Wurzelschutz) gemäß DIN 18 920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – und RAS – LG 4 erforderlich.

13.7 Biotopschutz

Zum Schutz des außerhalb des Plangebietes, südöstlich gelegenen Biotops, sind flächenhafte Anpflanzungen im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorzusehen. Darüber hinaus ergibt sich ausreichender Biotopschutz durch den begrenzenden Weg und den östlich des Weges verlaufenden Graben, der das Biotop von übrigen Nutzungen abgrenzt.

13.8 Schallschutz

Für die Nutzung des Sportplatzes sind nach Prüfung durch einen Schallgutachter Einschränkungen vorzunehmen. Innerhalb der Ruhezeiten Sonn- und Feiertags zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr sowie an allen Tagen zwischen 20.00 Uhr und 22.00 Uhr darf kein gleichzeitiger Betrieb zwischen Fußballplatz und Bolzplatz erfolgen. Auf keinem der Plätze darf nach 22.00 Uhr eine sportliche Nutzung stattfinden.

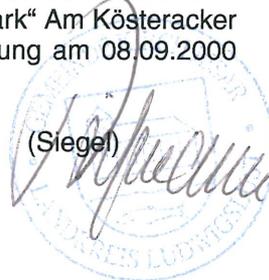
14. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Kirch Jesar für das Gebiet „Sport- und Erholungspark“ Am Kösteracker wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 08.09.2000 gebilligt.

Kirch Jesar, den

5.2.01
2.5.01

(Siegel)



Bürgermeister

15. Arbeitsvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 2 wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt Hagenow-Land und der Gemeinde Kirch Jesar aufgestellt durch das:

Planungsbüro Mahnel
Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 750-251