

BEGRÜNDUNG

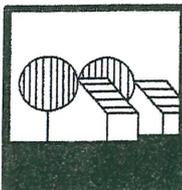
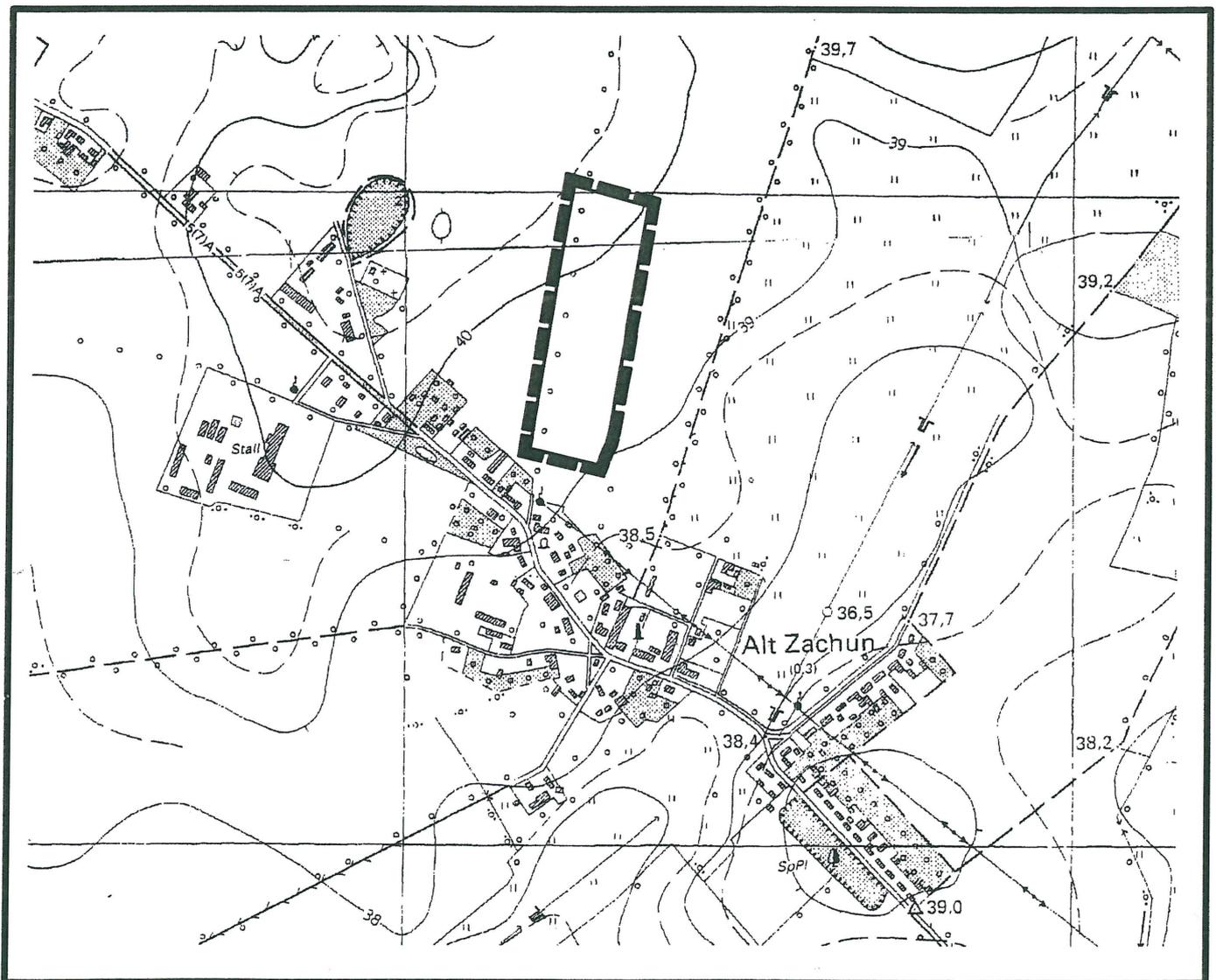
ZUR SATZUNG

UBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

DER GEMEINDE ALT ZACHUN

FÜR DAS GEBIET

"SPORTPLATZ UND GEMEINDEZENTRUM"



Planungsbüro Mahnel

Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 07.12.2000

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Alt Zachun im Landkreis Ludwigslust über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet -Sport- und Gemeindezentrum-

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	<u>Allgemeines</u>	3
1.1	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1 und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
1.2	Kartengrundlage	3
1.3	Rechtsgrundlagen	3
1.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
1.5	Quellenverzeichnis	4
2.	<u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1</u>	5
3.	<u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	6
3.1	Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	6
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg	6
3.3	Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan	7
4.	<u>Lage des Plangebietes</u>	
	<u>Bestandserfassung und Bewertung</u>	8
4.1	Lage des Plangebietes	8
4.2	Bestandserfassung und Bewertung	8
5.	<u>Planerische Zielsetzungen</u>	10
6.	<u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
6.4	Nebenanlagen	11
6.5	Höhenlage	11
6.6	Flächennutzungen	11
6.7	Flächennachweis	12
7.	<u>Baugestalterische Festsetzungen</u>	12
7.1	Abfallbehälter und Wertstoffcontainer	12
7.2	Werbeanlagen	13
8.	<u>Verkehrerschließung</u>	13
9.	<u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft, Ausgleichsbilanzierung</u>	13
9.1	Beschreibung von Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	13
9.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	14
9.2.1	Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (Bestandswert)	15
9.2.2	Beeinträchtigung der Schutzgüter (Verbaleinschätzung)	16

9.2.3	Beeinträchtigungen während der Bauphase	17
9.2.4	Kompensationswertermittlung	17
9.2.5	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	18
9.2.6	Ersatzbaumpflanzungen	19
10.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	20
10.1	Wasserversorgung	20
10.2	Versorgung mit elektrischer Energie	20
10.3	Gasversorgung	20
10.4	Fernsprechversorgung	20
10.5	Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	20
10.6	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser Grundwasserschutz	21
10.7	Feuerschutzeinrichtungen	21
10.8	Müllbeseitigung	22
11.	<u>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen</u>	22
11.1	Lärmbelästigungen	22
11.2	Geruchsbelästigungen	23
12.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	23
13	<u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u>	24
13.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	24
13.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	24
13.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	24
13.4	Munitionsfunde	25
13.5	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	25
13.6	Hinweis zur Löschwasserversorgung	25
14.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	25
15.	<u>Arbeitsvermerke</u>	18

1. Allgemeines

1.1 **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1 und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Die Gemeinde Alt Zachun hat am 06.04.2000 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet -Sport- und Gemeindezentrum- gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Süden durch Gartenland der angrenzenden Ortslage
- im Westen durch den Feldweg mit einer älteren Baumreihe.

Die Gemeinde Alt Zachun stellt den Bebauungsplan Nr. 1 mit dem Ziel auf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich geordnete Entwicklung des neuen parkartig zu gestaltenden Sport- und Gemeindezentrums zu schaffen.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 wird zu überwiegender Teilen die landwirtschaftliche Nutzfläche in öffentliche Grünfläche umgewidmet.

1.2 **Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Alt Zachun für das Gebiet -Sport- und Gemeindezentrum- dient die aktuelle Flurkarte der Gemarkung Alt Zachun, Flur 2, im Maßstab M. 1 : 3.840.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 136 und 137/ 1 sowie teilweise die Flurstücke 11, 12 und 138.

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

Der zuständige Fachdienst des Landkreises Ludwigslust ist gemäss Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) vom 21. Juli 1992 vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwecks eventueller Verlegung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

1.3 **Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Alt Zachun für das Gebiet - Sport- und Gemeindezentrum - 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. 1 der Gemeinde Alt
Zachun 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,
beigefügt.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist Bestandteil dieser
Begründung.

1.5 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 1 der Gemeinde Alt Zachun lagen folgende Unterlagen
zugrunde:

- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-
Vorpommern, 1993.
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg,
Stand 20.12.1996.
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region
Westmecklenburg, Dezember 1998.
- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Alt
Zachun mit öffentlicher Bekanntmachung vom 05.10.1999.

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1

Die Gemeinde Alt Zachun hat sich zum Ziel gestellt, ein parkartig gestaltetes gemeindliches Zentrum zu entwickeln. In diesem Gemeindepark sollen möglichst viele gemeindliche Funktionen untergebracht und gemeinnützige Aktivitäten zusammengeführt werden. Im Vordergrund stehen die Neuerrichtung von Spiel- und Sportanlagen auf gemeindeeigenem Grund- und Boden sowie die Errichtung eines Gemeindehauses mit Versammlungsmöglichkeiten und angeschlossener Unterbringung der Freiwilligen Feuerwehr.

Bisher hatte die Gemeinde immer nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten zur Entfaltung gemeindlicher Aktivitäten und für die Durchführung von Veranstaltungen. Diese Situation verschärft sich durch den künftigen Wegfall des bisherigen Sportplatzes, der sich zudem nicht im Gemeindeeigentum befindet.

Das Aufstellungsverfahren wird für den Bebauungsplan Nr. 1 durchgeführt, da das Plangebiet im baulichen Außenbereich des Ortes Alt Zachun liegt.

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan zu etwa 2/3 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen bzw. Grünanlage ausgewiesen. In nördlicher Richtung ragt die Sportfläche in eine als Ausgleichsfläche für Naturschutz und Landschaftspflege gekennzeichnete Fläche zu einem Drittel der Fläche hinein und sehr nah an das nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommene Gebiet für Rohstoffsicherung heran. Es ist beabsichtigt, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in dem Nordteil der Planfläche des B-Plangebietes unterzubringen. Damit würde den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen entsprochen werden können. Die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes wird somit nicht für notwendig erachtet. Im Zuge einer künftigen Änderung soll der Flächennutzungsplan den gemeindlichen Planungszielen des Bebauungsplanes angepasst werden.

Das betrachtete Plangebiet liegt nahe der Dorfmitte hinter der straßenbegleitenden einreihigen Wohnbebauung, also sehr lagegünstig. Die Grundstücke können durch die Gemeinde selbst bereitgestellt werden.

Die Überplanung des Gebietes und die Bereitstellung der Grundstücke in der Gemarkung Alt Zachun, Flur 2, Grundstücke 136, 137/1 und teilweise 138 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 eigenen Flächen durch die Gemeinde gesehen.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt knapp 4,7 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, genutzt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Ersten Landesraumordnungsprogramm M-V, 1993, befindet sich die Gemeinde Alt Zachun:

- nicht in einem Fremdenverkehrsentwicklungs- oder -schwerpunkttraum,
- nicht in einem Vorsorge- oder Vorrangraum für Naturschutz und Landschaftspflege,
- in einem Raum mit landwirtschaftlichen Grenzertragsböden.

Innerhalb des Gemeindegebietes befindet sich:

- ein Vorsorgegebiet für Rohstoffsicherung.

Die Gemeinde Alt Zachun liegt nordöstlich der Stadt Hagenow, unmittelbar östlich der Bundesstraße 321 Hagenow- Schwerin und nördlich der Autobahn A 24 nahe der Abfahrt Hagenow.

Die Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege sind zu beachten. Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Netz erfolgt über die Kreisstraße zur B 321. Zwischen dem Ort Alt Zachun 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 Alt Zachun dem Mittelzentrum mit Teilfunktionen Hagenow zugeordnet und gehört zu dem Amtsbereich Hagenow-Land.

Das Gemeindegebiet grenzt nördlich unmittelbar an den Ordnungsraum der Landeshauptstadt Schwerin an. Die Siedlungsachse von Schwerin in Richtung Hagenow reicht im Westen bis Bandenitz nördlich der Autobahnabfahrt Hagenow mit dem Siedlungsschwerpunkt Gewerbe.

Mit ihren ca. 340 Einwohnern wurden für die Gemeinde Alt Zachun keine über die Eigenentwicklung hinausgehenden Entwicklungsziele im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg verankert.

Nördlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m, gemäß den exakteren Darstellungen im Flächennutzungsplan, ein ca. 160 ha großes Vorsorgegebiet für die Rohstoffsicherung, genauer ein Lagerstätten- und Höffigkeitsgebiet für Speziälsand.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg heißt es dazu :

„In 'Vorsorgegebieten Rohstoffsicherung' soll im Rahmen eines Abwägungsprozesses mit konkurrierenden Nutzungen eine abbauverhindernde Nutzung in der Regel ausgeschlossen werden. Aufgrund der Entfernung zu dem Vorsorgegebiet Rohstoffsicherung sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten. Die Gemeinde hat Abstimmung mit dem Bergamt Stralsund geführt. Sie kann davon ausgehen, dass mit der planungsrechtlichen Vorbereitung des Sportgebietes keine bergbaulichen Belange berührt werden.

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

Aus der Sicht der Forstplanung liegt Alt Zachun in einem potentiellen Waldmehrungsgebiet mit einer Erhöhung des Waldanteils um 4-10%. Bereits vorgenommene und geplante Pflanzungen im Plangebiet werden den Gehölzanteil in dem Landschaftsausschnitt erhöhen, jedoch in dem Sinne nicht zu einer Waldmehrung führen. Die Gehölzpflanzungen sind eher als Bindeglied zur Einbindung des Plangebietes in die angrenzende Offenlandschaft gedacht und führen optisch zu einer Gehölz-(Wald-)mehrung.

Im Plangebiet und dessen Umgebung existieren keine Trinkwassergewinnungsanlagen oder Trinkwasserschutzgebiete, die durch das Vorhaben berührt werden könnten.

3.3 Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Alt Zachun verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Durch die Ziele des Bebauungsplanes Nr.1 werden die Grundzüge des Flächennutzungsplanes weitestgehend eingehalten. Die Gemeinde sieht daher von einer Änderung bzw. Anpassung ab und orientiert darauf, den Flächennutzungsplan im Zuge der künftigen Überarbeitung an die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1 anzupassen.

4. **Lage des Plangebietes** **Bestandserfassung und Bewertung**

4.1 **Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet des B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Alt Zachun liegt innerhalb der langgestreckten Siedlung relativ zentral nordöstlich der Dorfstrasse. Das geplante Gemeindezentrum liegt etwa 150m hinter der ansonsten für ein Straßendorf typischen Bebauung beidseitig entlang der Straße. Somit wird das Plangebiet im Süden / Südwesten von rückwärtigen Gärten und Grabeland der Hofstellen begrenzt. Im Westen / Nordwesten bildet die Grenze ein einseitig mit einer älteren Baumreihe bestandener unbefestigter Feldweg. Jenseits des Feldweges und im Norden und Osten des Plangebietes erstrecken sich eben reliefierte Ackerflächen.

Im Osten verläuft parallel zum Plangebiet ein weiterer mit einer Baumreihe bestandener Feldweg.

4.2 **Bestandserfassung und Bewertung**

Bestandserfassung

Naturraum

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

Das Gelände ist nahezu eben. Die Geländehöhe liegt im Plangebiet bei 39- 40 m ü. HN.

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 aber relativ geringer Mächtigkeit. Schon wenige Kilometer weiter nördlich steht verwitterte Altmoränenmergel als Lehmboden oberflächennah an. Darauf verweisen Flur- und Ortsnamen, wie z.B. das Dorf Lehmkuhlen zwischen Warsow und Holthusen nördlich in ca. 4 km Entfernung.

Die Bodenbildungen liegen im Nahtbereich von grundwasserbeeinflussten und -unbeeinflussten Böden. Es können Sand- Gley/ Braunerde- Gleyen (Braungley) örtlich rasch mit Sand- Braunerde / Sandersand wechseln.

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 Südwesten.

Östlich des Plangebietes verläuft in ca. 700m Entfernung ein offener Graben von Nordost nach Südwest, der Landesvorfluter Nr. LV 77 H.

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.

Auf den nicht landwirtschaftlich genutzten grundwasserunbeeinflussten Standorten überwiegen heute jedoch Kiefernforsten mit Beimengungen des natürlichen Artenspektrums.

Der Vorhabenbereich liegt ausschließlich auf einer bis zuletzt intensiv genutzten Ackerfläche (Sandacker- ACS), auf der inzwischen im Jahr 1999 / 2.000 Gras angesät worden ist.

Landschaftsbild

Am nördlichen Ortsrand von Alt Zachun bestimmen ausgehend von den Haus- und Kleingärten der Wohnbebauung große, durch einige Baumhecken gegliederte und nahezu ebene Ackerflächen das Landschaftsbild.

Die einzigen und markanten Gehölzbestände befinden sich im Plangebiet entlang des unbefestigten Feldweges, dessen vorderer Abschnitt der verkehrlichen Erschließung vom Dorf aus dienen wird. Hier verläuft östlich entlang des Weges eine Stieleichen- Hainbuchen- Baumreihe, deren Vitalität dem visuellen Anschein nach angeschlagen ist. Eine weitere gleichartige Baumreihe verläuft etwa 80 m weiter westlich. Im Spätherbst 1999 wurde am Ost- und Nordrand des Plangebietes als Ausgleichsmaßnahme für ein andernorts im Gemeindegebiet durchgeführtes Bauvorhaben eine 10 m breite Gehölzpflanzung, bestehend aus 2 äußeren Baumreihen und 2 inneren Strauchreihen, gepflanzt. Zu beachten ist deshalb, daß diese Neupflanzung im Bebauungsplan als zu erhaltende Gehölzbestandsfläche strengstens vor Beeinträchtigungen geschützt wird.

Bewertung

Die Ackerböden sind in den südwestlichen Altmoränen mit Sandüberdeckung oftmals Grenzertragsböden

Die intensive Ackernutzung auf dem durchlässigen sandigen Boden bewirkt, dass ausgebrachte Kunstdüngemittel im Boden nicht abgepuffert werden. Sie gelangen schnell in die tieferen Bodenschichten und somit das Grundwasser des oberen ungeschützten GW- Leiters. Dies betrifft auch das Plangebiet, auf dem die Grundwasserabstände 2,0m unter GOK liegen.

Bei der geplanten Nutzungsänderung auf dieser Fläche, mit der ein weitaus geringerer Nährstoffeintrag zu erwarten ist, würde somit das Grundwasser und die örtliche Vorflut weniger Nährstoffbelastung erfahren.

Der ebenen und vergleichsweise strukturarmen Gegend mangelt es im Landschaftsbild an bereichernden Landschaftselementen, insbesondere an Gehölzstrukturen.

5. Planerische Zielsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 will die Gemeinde Alt Zachun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbesserung der dörflichen Infrastruktur schaffen. Ein parkartig gestaltetes Dorfzentrum soll nördlich der Dorfmitte entstehen.

Mit dem Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für Spiel- und Sportanlagen sowie das Gemeindehaus 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 für Sport und Freizeit verwirklichen lassen.

Innerhalb des Plangebietes werden gemeindeeigene Flurstücke für die Realisierung des Bauvorhabens bereitgestellt. Hochbauten und die kleinflächigen zweckgebundenen Nutzungen sollen sich dabei näher an die bestehende Ortslage orientieren, um den baulichen Zusammenhang zu wahren. Außerdem werden dadurch Wegstrecken zu den häufiger genutzten Flächen verkürzt. Aus diesem Grund wurde in der Abwägung auch dem TÖB- Vorschlag gefolgt, die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze mit der Fläche für Kleinspielfelder zu tauschen. Dadurch wird die Erschließung verbessert und die geräuschintensiven Kleinspielfelder um weitere ca. 60m von der Dorfbebauung abgerückt. Der Übungsplatz und der Wettkampfplatz schließen sich nördlich davon in ortsfernerer Lage an. Sie werden einerseits weniger intensiv genutzt werden und können andererseits durch ihre großen Rasenflächen eine bessere Überleitung in die Offenlandschaft vermitteln.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes ist auf der mit einer Baugrenze umgrenzten Grünfläche die Errichtung von funktionsbezogenen hochbaulichen und sonstigen baulichen Anlagen oder für Zwecke des Gemeinbedarfs zulässig. Die Baugrenzen des Baufeldes sind zur besseren Bestimmung ihrer Lage und Ausdehnung in der Planzeichnung bemaßt. Außerhalb der mit der Baugrenze umgebenen Grünfläche sind nur ausnahmsweise funktionsbezogene Nebenanlagen zulässig. Zu funktionsbezogenen Nebenanlagen gehören auch Anlagen der Ver- und Entsorgung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- der überbaubaren Grundfläche mit 450m²
- der maximal zulässigen Traufhöhe mit TH_{max} = 4,50m,
- der maximal zulässigen Firsthöhe mit FH_{max} = 11,50m bestimmt.

Die Gemeinde hat im Vorfeld darüber überlegt, welche Art der baulichen Nutzung festgelegt wird. Die Gemeinde hat verzichtet, sich auf eine Baugebietsnutzung 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 Gemeinde die überwiegende Zahl der Flächen als Grünflächen ohne Baugebiete aus. Da sich die Flächen zudem etwas losgelöst von der übrigen Ortslage befinden, wird die Ausweisung von Grünflächen als gerechtfertigt betrachtet.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch die Festlegung von Baugrenzen bestimmt. Ausnahmen sind für funktionsgebundene Nebenanlagen zulässig. Zur Eindeutigkeit werden die Baugrenzen in der Planzeichnung vermaßt.

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.

6.6 Flächennutzungen

Es werden folgende flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Grünflächen
- als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung
 - Wettkampfplatz
 - Übungsplatz
 - Kleinspielfeld
 - Spielplatz

- Verkehrsflächen
 - Festplatz.
 - als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsberuhigter Bereich

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern zum Anpflanzen einer Feldhecke als Grundstücksabschluß,
- 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.

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung Standorte für Einzelbäume dargestellt. Diese festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume dienen dem Ersatz für die zu rodenden Gehölze im Zufahrtbereich.

6.7 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1 beträgt ca. 4,675 ha.
Diese gliedert sich wie folgt:

TABELLE 1 - Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in ha
Bebauung	0,045
Verkehrsflächen	0,545
Sport- und Spielfläche	1,560
Grünflächen	2,525
Flächen gesamt:	4,675

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 und Wertstoffcontainer**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter durch Heckenanpflanzungen einzufrieden. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter an der öffentlichen Straße, der Dorfstraße, bereitzustellen.

Die Wertstoffcontainer verbleiben zur besseren An- und Ablieferung am bisherigen Standort an der Hauptstrasse.

7.2 Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes sind Werbeanlagen zur Eigen- und Fremdwerbung als Bandenwerbung, als Tafeln und als Schilder zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden.

8. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung für das Plangebiet erfolgt ausschließlich über den zu befestigenden Feldweg von der Dorfstraße (Landstraße L O 92) aus und endet in einer Buswendemöglichkeit vor dem geplanten Gemeindehaus. Die Ausbaustrecke bis zur Einfahrt zum geplanten Sport- und Gemeindezentrum beträgt ca. 150 m. In seinem weiteren Verlauf verbleibt der Feldweg unberührt.

Innerhalb des Plangebietes wird eine Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Hier ist die Errichtung einer Wendemöglichkeit vorgesehen. Die erforderlichen Parkplätze werden als öffentlich nutzbare Gemeinschaftsstellplätze im Einfahrtsbereich bereitgestellt und zum südlich gelegenen Grundstück durch Bepflanzung abgeschirmt.

Zur Lenkung des Besucherverkehrs wird das Vorhabengebiet vollständig eingezäunt. Bei besucherstarken Veranstaltungen wird der weiterführende öffentliche Feldweg hinter der Zufahrt in das Sport- und Gemeindezentrum zeitlich befristet gesperrt, um das Bekapen des Feldweges zu unterbinden.

Das Parken entlang des Feldweges wird von der Gemeinde untersagt.

9. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft, Ausgleichsbilanzierung

9.1 Beschreibung von Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zielsetzung der grünordnerischen Planung ist es, eine städtebauliche und landschaftsplanerisch attraktive Gestaltung des Plangebietes zu erreichen und die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft so wenig wie möglich zu beeinträchtigen bzw. die Eingriffe möglichst vollständig auszugleichen.

Mit der Bereitstellung von Flächen für die vorgesehenen Sport- und Freizeitanlagen sowie dem Gemeindezentrum ist die Inanspruchnahme von bisher intensiv genutztem Ackerland verbunden.

Zur Minimierung des Eingriffs werden die Flächenversiegelungen auf das funktional notwendige Maß beschränkt. Folgende Minimierungsmaßnahmen kommen zur Anwendung:

Der Trainings(Übungs-)platz ist innerhalb der zur Befestigung gekennzeichneten Fläche als Tennenfläche gem. DIN 18035 Teil

5 auszuführen. Die Randbereiche sind als Schotterrasen zu befestigen.

Der Wettkampflplatz ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche als Rasenfläche gem. DIN 18035 Teil 4 herzustellen.

Der Volleyball- und Basketballplatz ist innerhalb der zur Befestigung gekennzeichneten Fläche als Tennenfläche gem. DIN 18035 Teil 5 auszuführen.

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

Der Festplatz und die Gemeinschaftsstellplätze werden mit einer wassergebundenen Schotterrasendecke befestigt.

Aus gestalterischen Gründen und zum Ausgleich für den Landschaftsverbrauch durch die Bau- und Sportflächen werden Anpflanzgebote festgesetzt. Es werden ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gepflanzt.

Auf der nördlichen Teilfläche des Flurstückes 137/ 1 ist großflächig eine landschaftstypische Gehölzanpflanzung vorgesehen.

Folgende Arten sind für die Gehölzpflanzungen zu verwenden :

- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Sand- Birke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Die Anpflanzungen sind in einem Zug vorzunehmen.

Die Fällung von Bäumen ist zur Realisierung der Planabsichten nur in der herzustellenden Hauptzufahrt erforderlich. Es werden aller Voraussicht nach bis zu 3 Bäume gefällt werden. Diese Bäume werden im Verhältnis 1 : 3 und in der Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 12- 14 cm, innerhalb des Plangebietes an festgesetzten Standorten ersetzt.

Eine weitergehende Beseitigung oder Beeinträchtigung geschützter oder sonstiger wertvoller Biotope erfolgt nicht.

9.2 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 wurde für diesen B- Plan noch nicht auf die o.g. "Hinweise zur Eingriffsregelung" zurückgegriffen.

9.2.1 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (Bestandswert)

Der Eingriffsflächenwert spiegelt den Wert der Flächen 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 ermittelt.

In den nachfolgenden Tabellen sind die vorgenommenen Bewertungen für die einzelnen Biotoptypen, siehe Bestandsplan, angegeben.

TABELLE 2 - Bestandsaufnahme Flächenermittlung / Schutzstatus

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

<u>Flächenaufnahme der BNT</u>	<u>Fläche in m²</u>	<u>BNT- Code</u>	<u>Schutzstatus gemäß LNatG M-V</u>
a) Sandacker (z.Zt. Grasansaat)	37.850	ACS	-
b) Baumreihe (Stieleiche-Hainbuche)	1.600	BRR	§ 27
c) Feldweg, unbefestigt	2.450	OVU	-
d) Neuanpflanzung einer Baumhecke	4.850	BHB(J)	-
Gesamtfläche, B- Plan- Geltungsbereich	46.750 m²	=	4,68 ha

TABELLE 3 - Biotopwertermittlung vor dem Eingriff

Biotop- oder Nutzungstyp (BNT) mit Code nach dem Kartierschlüssel von M-V	Fläche in m²	Biotopwert- Faktor (BW.)	Biotopwert- Punkte (BWP.)
a) Sandacker (ACS) (z.Zt. Grasansaat)	37.850	1,0	37.850
b) Baumreihe (BRR)	1.600	2,5	4.000
c) Feldweg (OVU), nicht versiegelt	2.450	1,5	3.675
d) Neuanpflanzung einer Baumhecke (BHB/ J) -wird vom Bauvorhaben nicht beeinträchtigt und deshalb nicht angerechnet.	4.850	2,20	-
Gesamtfläche	46.750 m²		45.525 BWP.

9.2.2 Beeinträchtigung der Schutzgüter (Verbaleinschätzung)

Boden, Grund- und Oberflächenwasser

Die geplante Nutzung der ehemals intensiv genutzten Ackerfläche für Sport- und Grünanlagen führt auf ca. 12,5 % des Gesamtgeltungsbereiches des Bebauungsplanes zu einer Teil- und Vollversiegelung der überplanten Flächen. Die unversiegelten Flächen erhalten eine dauerhafte Vegetationsdecke, die zu einer Verbesserung des Bodenwasserhaushalts führt. Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird vollständig innerhalb des B-Plangebietes der Versickerung zugeführt. Eine Nährstoffzufuhr durch Düngung erfolgt auf den Gehölz- und Parkwiesenflächen nicht und wird auch auf den übrigen Flächen weitestgehend ausgeschlossen. Einzige Ausnahme bildet die Rasendüngung auf den Sportplätzen.

Insgesamt verbessern sich die Bedingungen insbesondere auch für die Nährstoffabpufferung zum Grundwasser. Auf den Vegetationsflächen, vorallem den Gehölzflächen, kann eine relativ ungestörte Bodenbildung einsetzen.

Grundwasserabsenkungen sind im Plangebiet nicht beabsichtigt bzw. erforderlich.

Klima / Mikroklima

Durch die überwiegend ganzjährige Vegetationsdecke wird ein ausgeglichenerer Temperaturgang im Tagesverlauf über dem Boden erreicht. Die Pflanzendecke bewirkt in Bodennähe eine höhere Luftfeuchte, wodurch die Austrocknungserscheinungen des Sandbodens und die Windanfälligkeit reduziert werden.

Flora, Fauna / Biototypen

Bei zukünftigem Ausbleiben künstlicher Nährstoffzufuhr wird sich auf den Wiesenflächen und den Gehölzrandbereichen allmählich eine trockenheits- und wärmeliebende Vegetation ärmerer Standorte ausbilden können. Zumindest ansatzweise können sich hier bodensaure Magerrasengesellschaften entwickeln, die eine deutliche Biotopverbesserung gegenüber der ursprünglichen Ackersituation darstellen. 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 Alt Zachun bedeutet das Vorhaben einen Zugewinn an Lebensqualität. Es verbessern sich die Bedingungen für den Sportverein und insgesamt für die aktive Erholung. Das Gemeindezentrum schafft wesentlich verbesserte Voraussetzungen für kulturelle Veranstaltungen und Bürgergespräche. Mögliche erhöhte Geräusch- / Lärmbeeinträchtigungen für die unmittelbaren Anwohner können nahezu ausgeschlossen werden.

9.2.3 Beeinträchtigungen während der Bauphase

Zum Schutz der einseitigen Baumhecke (§ 27 LNatG M-V) vor Befahren durch Baufahrzeuge werden die Gehölze bis zur geplanten Zufahrt eingezäunt Aufgrund der Enge der Örtlichkeit kann ein weitergehender Schutz im Kronentraufbereich nicht erfolgen.

Der Baumschutz (Stamm- und Wurzelschutz) erfolgt gemäß den Empfehlungen der DIN 18920 -Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen- und der RAS-LG 4.

9.2.4 Kompensationswertermittlung

Bei der Kompensationswertermittlung, hier noch nach dem Modell „Maßstab zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung“ von Schleswig- Holstein, 1992, wird grundsätzlich davon ausgegangen, daß eine Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern oder die Anlage sonstiger Ausgleichsflächen 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 Ausgangsbewertung.

Die Kompensationswertermittlung spiegelt den Wert der Flächen des Geltungsbereiches des B- Planes nach Realisierung des Vorhabens wider.

TABELLE 4 - Kompensationswertermittlung

Biotop- oder Nutzungstyp (BNT) mit Code nach dem Kartierschlüssel von M-V	Fläche in m ²	Biotopwert-Faktor (BW.)	Biotopwert-Punkte (BWP.)
a) Bebauung - Funktionsgebäude (ODE),	450	0,00	0,0
b) Verkehrsflächen versiegelt - Zufahrtsweg (OVW), teilversiegelt	550	0,15	82,5
- Buswende	650	0,00	0,0
- Parkplätze, teilversiegelt	900	0,15	135,0
- Bewegungs-, Wirtschaftsflächen, teilversiegelt	1.250	0,20	250,0
- Feldweg, unversiegelt	2.100	1,50	3.150,0
c) Sport- und Spielflächen - 1 Übungsplatz (Tenne)	5.400	0,10	200,0
- 1 Wettkampfplatz (Rasen)	7.150	0,75	5.362,5
- Festplatz, teilversiegelt	1.200	0,15	180,0
- 1 Spielplatz, Kiessand	1.000	0,50	500,0
- 1 Volleyball (Tenne)	330	0,10	33,0
- 1 Basketball (Tenne)	520	0,10	52,0
d) Grünflächen, - Begleitgrün, Bankette	1.150	1,15	1.322,5
- Mähwiese (Spielfeldnebenflächen)	13.390	1,25	16.737,5
- Gehölzfläche im Nordteil	3.800	2,50	9.500,0
- Baumreihe Bestand	1.500	2,50	3.750,0
- Jungpflanzung einer Baumhecke	4.850	2,20	-
Gesamtfläche	46.750,00		42.235,00
	m²		BWP.

9.2.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

BNT- Bestandswert	- 45.525,0
BWP.	
Kompensationswert nach Eingriff	+ 42.235,0
BWP.	

Bei der Gegenüberstellung des Bestands- und des Kompensationswertes nach Abschluß der Bau- und Begrünungsmaßnahmen ergibt sich innerhalb Geltungsbereiches für den Bebauungsplan ein defizitärer Kompensations-restwert von - 3.290,0 Biotopwertpunkten.

Zur Behebung des Ausgleichsdefizits werden außerhalb des Plangebietes zusätzlich Gehölzpflanzungen durchgeführt. Die erforderlichen Ausgleichs-massnahmen werden auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 53, Flur 1, Gemarkung Alt

Zachun, durchgeführt. Entlang des Ahornweges und des Birkenweges am Südostrand der Ortslage Alt Zachun werden einseitig auf einer Gesamtlänge von ca. 600m einheimische und standortgerechte Laubbäume gepflanzt. Die Breite des Baumstreifens beträgt 3,00m. Der Baumabstand beträgt 20m.

Der Pflanzstreifen erhält eine durch 2-schürige Mahd zu pflegende Grasansaat.

Die erforderlichen 30 Stück Bäume sind in folgender Qualität zu liefern und zu pflanzen:

als Hochstamm oder Stammbusch, Stammumfang mindestens 12 – 14 cm, wahlweise der Arten Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Der Ausgleich des Kompensationsrestwertes von - 3.290,0
Biotopwertpunkten

errechnet sich danach wie folgt:

Ausgleichsfläche

- Länge der Baumreihe	= 600m
- Breite des Wiesenstreifens	= 3,0m
- Gesamtfläche	= 1.800m ²

Biotopwert BW.

des Wiesenstreifens = 1,25

Biotopwert der Bäume im Alter

von 25 Jahren = 50m² (BWP.)

Rechnung 1.800m² x 1,25 = 2.250 BWP.

30 Stück x 50m² = 1.500 BWP.

Summe Biotopwertpunkte = 3.750 BWP.

Mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

kann damit das verbliebene Ausgleichsdefizit innerhalb des B-Plangebietes ausgeglichen werden.

Dem Erfordernis der vollständigen Eingriffskompensierung wird damit für den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Alt Zachun für das Gebiet -Sport- und Gemeindezentrum- nachgekommen.

9.2.6 Ersatzbaumpflanzungen

Für die notwendige Zufahrt zum Sport- und Gemeindezentrum werden in der Baumhecke 3 Bäume mittlerer Vitalität (Alter ca. 80 Jahre) gefällt. Das Ausgleichsverhältnis wurde mit 1 : 3 festgesetzt. Im Bereich der Buswende vor dem geplanten Gemeindehaus werden dafür 9 Stück Laubbäume in der Pflanzqualität Stammumfang mindestens 12- 14 cm gepflanzt und dauerhaft erhalten. Diese Baumersatzpflanzung setzt sich wie folgt zusammen:

- 4 Stück Stiel- Eiche (*Quercus robur*),
- 5 Stück Hainbuche (*Carpinus betulus*).

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Alt Zachun wird über das zentrale öffentliche Wasserversorgungsnetz mit Trinkwasser versorgt. Für das Bauvorhaben ist die Verlegung einer neuen Wasserleitung erforderlich. Die Wasserversorgung für das Bauvorhaben muss mit dem Trinkwasserbeschaffungsverband Sude / Schaale mit Sitz in Wittenburg über eine Erschließungsvereinbarung geregelt werden. Die entstehenden Kosten sind durch den Bauherrn, die Gemeinde Alt Zachun, zu tragen.

10.2 Versorgung mit elektrischer Energie

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

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage möglicher Versorgungsleitungen, hier insbesondere im Bereich des auszubauenden Feldweges, mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten zu unterrichten. Zur Zeit verlaufen im Plangebiet keine Elektroleitungen oder Elektrotrassen. Eventuell notwendige Umverlegungs- und Sicherungsmaßnahmen sind für die Gemeinde als Verursacher kostenpflichtig.

10.3 Gasversorgung

Alt Zachun wird gegenwärtig nicht mit Gas versorgt. Die Versorgung ist erst langfristig vorgesehen.

10.4 Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Alt Zachun ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Für den Planbereich ist das vorhandene Netz entsprechend den Erfordernissen auszubauen. Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig vor dem Baubeginn benachrichtigt. Eventuell notwendige Umverlegungs- und Sicherungsmaßnahmen sind für die Gemeinde als Verursacher kostenpflichtig.

10.5 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Schmutzwasser und Oberflächenwasser sind getrennt abzuleiten.

Alt Zachun ist nicht an eine zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Das bedeutet, dass der Grundstücksbesitzer und Bauherr, die Gemeinde, nach Maßgabe der Unteren Wasser-

behörde eigene dezentrale Abwasserreinigungs- und Entsorgungsanlagen für das Bauvorhaben vorhalten und betreiben wird.

Die Gemeinde hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erfahren, dass bezüglich der Schmutzwasserbeseitigung zur Befreiung der Gemeinde von der Abwasserbeseitigungspflicht noch keine Entscheidung zugunsten einer zentralen Lösung gefallen ist. Um weitere Entwicklung der Gemeinde jedoch nicht zu behindern, wird der dezentralen Entsorgungsvariante Vorrang eingeräumt.

10.6 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser Grundwasserschutz

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

Ansonsten kann das anfallende Niederschlagswasser der örtlichen Vorflut zugeführt werden. Über die Gewässerbenutzung entscheidet die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust, die die Einleitbedingungen in ein Gewässer festlegt. Beim Einbau von Recyclingmaterial sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen gemäss den „Technischen Regeln, LAGA mit Stand vom 05.09.1995 zu beachten.

Grundsätzlich ist nur Material bis zum Zuordnungswert (Z) 0 zu verwenden. Bei dem Einsatz von Recyclingmaterial mit höherem Zuordnungswert ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

10.7 Feuerschutzeinrichtungen

Für die Gewährleistung und Sicherstellung der Löschwasserversorgung errichtet die Gemeinde Alt Zachun auf dem Vorhabengrundstück auf eigene Kosten einen eigenen Grundwasserbrunnen. Über einen Hydranten erfolgt die Löschwasserbereitstellung. Gemäss LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW ist eine Förderleistung von 800 l/min über 2 Stunden sicherzustellen und nachzuweisen.

Die Löschwasserentnahmestelle wird so angeordnet, dass sie von den Löschfahrzeugen ungehindert angefahren und zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann.

Für die Feuerwehr wird darüber hinaus die Zufahrt von der Dorfstrasse aus gewährleistet. Die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Alt Zachun soll perspektivisch auf der Vorhabenfläche untergebracht werden.

10.8 Müllbeseitigung

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

Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Buswendeschleife bereitzustellen – auf den dafür zu kennzeichnenden Müllbehältersammelplätzen. Solange diese noch nicht vorhanden sind, sind sie an der Dorfstraße bereitzustellen.

Sollten bei Bauarbeiten verunreinigter Boden oder alte Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) ausgehoben werden, so sind diese Abfälle entsprechend § 10 und § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung oder zu sonstigen Nutzungen verwertet werden.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäss § 18 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz M-V (AbfAIG M-V) in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V S.44) nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

11. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

11.1 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 zur nächsten Wohnbebauung beträgt :

- | | |
|--------------------------|--------|
| - für den Übungsplatz | 150 m, |
| - für den Wettkampfplatz | 260 m, |
| - für den Festplatz | 95 m, |
| - für den Spielplatz | 90 m, |
| - für Stellplätze | 70 m. |

Damit werden die allgemeinen Richtanforderungen für den Abstand derartiger Anlagen zu empfindlichen Nutzungen auf Grundlage bekannter Untersuchungen eingehalten.

Die Gemeinde verzichtete auf die Erstellung einer Schalluntersuchung. Sie bezieht sich auf Abstimmungen und Ergebnisse vorhandener Gutachten von Nachbargemeinden. Die Beurteilung wurde folgendermaßen vorgenommen: Es ist zu differenzieren zwischen dem Zielverkehr zum zukünftigen Sport- und Gemeindezentrum und dem öffentlichen Verkehr der

Dorfstrasse. Die Zufahrt zum Sportplatz von der Dorfstraße wird nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung führen.

Des Weiteren ist der Lärm von den Spiel- und Sportstätten beachtlich. Die Planung sieht die kleinen Spielfelder und den Sportplatz in ausreichender Entfernung zu den vorhandenen Wohngebäuden vor. Die Abstände betragen vom Rand des am dichtesten gelegenen Sportplatzes zum nächst gelegenen Wohnhaus mindestens 90 m. Der Kinderspielplatz wäre ohnehin nicht zu berücksichtigen, da die mit seiner Nutzung vorhandenen Geräusche gemäß der Freizeitlärm-Richtlinie M-V sozialadäquat sind und deshalb von Nachbarn hingenommen werden müssen. Die Entfernung des Übungssportplatzes beträgt 150 m und die des Wettkampfpplatzes 275 m. Aufgrund von Kenntnissen durch vorliegende Gutachten wird davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung der Anwohner nicht gegeben ist. Die Nachbarschaftsverhältnisse werden am neuen Standort wesentlich besser berücksichtigt als an dem bisher für Sportzwecke genutzten Ort.

Da die Entfernungen zwischen den einzelnen funktionsbezogenen Plätzen und nächst gelegener Wohnbebauung ausreichend sind, wird davon ausgegangen, dass Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig sind. Von einer gleichzeitigen Benutzung sämtlicher Spiel- und Sportflächen ist nicht auszugehen. Es ist auch davon auszugehen, dass nach 22.00 Uhr keine regelmäßigen Nutzungen stattfinden. Für die Ruhezeiten könnte im Rahmen des Betriebs der Anlage bei zukünftiger Nutzung eine Regelung getroffen werden.

Der Begründung in der Abwägung war als Anlage eine Schalluntersuchung zu einem vergleichbaren Bauvorhaben in der Gemeinde Kirch Jesar beigelegt.

11.2 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. 1 der Gemeinde Alt Zachun soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

Es sollen gegebenenfalls alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn genutzt werden.

Die Freihaltung von öffentlichen Flächen für die Errichtung einer Strassenanbindung bzw. von Ver- und Entsorgungsanlagen für die Grundstücke ist mit den Festsetzungen vorgesehen. Es wird darauf orientiert, dass alle erforderlichen Grundstücksanschlüsse an das vorhandene Netz über den auszubauenden Teilabschnitt des vorhandenen Feldweges erfolgen werden.

Sobald die Realisierung der hochbaulichen Vorhaben erfolgen soll, werden den zuständigen Behörden und betroffenen Versorgungsträgern alle notwendigen Unterlagen zur Beurteilung

vorgelegt. Derzeit sind diese Bauunterlagen planungsrechtlich nicht relevant.

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 vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde 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

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen im Baugebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen. Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

13.4 Munitionsfunde

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.

Gegenwärtig sind dem Munitionsbergungsdienst im Plangebiet keine kampfmittelbelasteten Flächen bekannt.

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 spätestens in der Pflanzperiode nach Beendigung der Erschließungsarbeiten auf den Grundstücken durchzuführen und als Bestandteil der Bauarbeiten fachlich abzunehmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abnahmefähig herzustellen.

13.6 Hinweis zur Löschwasserversorgung

Das Löschwasser wird über einen Hydranten mit eigenem Grundwasserbrunnen auf dem Vorhabengrundstück bereitgestellt.

14. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Alt Zachun für das Gebiet -Sport- und Gemeindezentrum- wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 7. Dezember 2000 gebilligt.

Alt Zachun, den

5.2.01 /
2.5.01

Clausen
Bürgermeister
der Gemeinde Alt Zachun



15. **Arbeitsvermerke**

Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt Hagenow-Land und der Gemeinde Alt Zachun aufgestellt durch das:

Planungsbüro Mahnel
Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0