

**Bebauungsplan Nr. 3
der Gemeinde Kirch Jesar**

Landtourismuszentrum

"Heidehof am Swatbäck"

Begründung

Satzung

Stand: Februar 2010

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen
2. Anlass der Planung
3. Konzeptioneller Grundgedanke
4. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes
5. Vorgaben
 - 5.1 Planerische Situation
6. Übergeordnete Planungen
 - 6.1 Bauleitplanung in der Gemeinde Kirch Jesar
 - 6.2 Städtebauliche Bedingungen
7. Planerische Umsetzung
 - 7.1 Zielstellung
 - 7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Verkehrserschließung
 - 7.3.1 Verkehrswege
 - 7.3.2 Ruhender Verkehr
 - 7.4 Wasser und Abwasser
 - 7.4.1 Wasserversorgung
 - 7.4.2 Schmutzwasser
 - 7.4.3 Regenwasser
 - 7.5 Abfallbeseitigung
 - 7.6 Elektroerschließung
 - 7.7 Lärmschutz
 - 7.8 Flächenbilanz
8. Umweltbericht

1. Vorbemerkungen

Herr Josef Bone- Winkel plant als Investor in der Gemarkung Kirch Jesar einen Ferien- und Freizeitpark (Landtourismuszentrum) zu errichten. Hierzu legte er der Gemeinde Kirch Jesar schon im Jahr 2001 ein Konzept für eine Ferienwohnanlage mit Ferienhäusern und Caravanstellplätzen, Hotel, Ferien- und Freizeitpark vor. Die Errichtung der Anlage auf der Fläche des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes, die sich westlich der Bahnlinie Schwerin- Hagenow- Land befindet, fand nach eingehender Prüfung die Zustimmung der Gemeindevertretung.

Die Gemeinde wählte das Bebauungsplanverfahren, da ein vorhabensbezogener Bebauungsplan auf ein konkretes Vorhaben mit einem Vorhabensträger bezogen ist. Bei einem eventuellen Wechsel des Vorhabensträgers sieht die Gemeinde so mehr Möglichkeiten für eine Fortführung und Realisierung der Baumaßnahme. Im weiteren Verfahren, spätestens vor Beantragung der Genehmigung des Bebauungsplanes ist der städtebauliche Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabensträger abzuschließen. Dieser wird Bestandteil der Verfahrensakte.

Die geplante Ferienwohnanlage soll 60 Ferienhäuser mit max. 280 Betten sowie Stellplätze für 10 Caravans oder Wohnmobile umfassen. Dazu ist ein Hotel mit einem Wellnessbereich, sowie eine Freizeitanlagen geplant.

Der erste Entwurf aus dem Jahr 2001 und die folgenden B- Plan Entwürfe wurden entsprechend den aktuellen Erfordernissen erneut überarbeitet. Bei dem vorliegenden Entwurf geht es vor allem um eine stärkere Einbindung der vorhandenen Bausubstanz in das geplante Hotelvorhaben. Wobei die bebaubaren Flächen zwar verändert wurden, flächenmäßig aber nicht zunehmen sollten. Auf nicht erforderliche Lärmschutzwälle wurde zugunsten von Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes verzichtet. Außerhalb des Plangebietes vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen wurden auf Flächen der Gemarkung Sudenhof, die zur Stadt Hagenow gehört, vorgesehen. In Vorgesprächen des Investors mit der Stadtverwaltung Hagenow wurde die Aufnahme dieser Flächen in den Flächennutzungsplan der Stadt zugesagt.

Die in den Planentwürfen von März und Juli 2009 vorgesehenen Flächen für Windenergie wurden nach dem Willen des Investors wieder aus der Planung herausgenommen. Die vorliegende Planung vom Februar 2010 unterscheidet sich gegenüber dem Planentwurf vom Juli 2009 nur dadurch, dass die Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) entfällt und dem Ferien- und Freizeitpark zugeordnet wurde.

Das Planungsziel ist die Errichtung eines Ferien- und Freizeitparks.

Da diese Baumaßnahme im Außenbereich nach § 35 BauGB unzulässig ist, muss über ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren Baurecht geschaffen werden.

2. Anlass der Planung

Auf der ca. 9,6 ha umfassenden Fläche aus dem Flurstück 3/ 4, 3/ 6, 3/8 und 3/9, Flur 1, Gemarkung Kirch Jesar befindet sich ein ehemaliger Bauernhof. Das Plangebiet wurde bisher zumeist landwirtschaftlich genutzt. Anlass der Planung ist, für die geplante bauliche Nutzung das jeweilige Baurecht zu schaffen.

Die Gemeindevertretung Kirch Jesar faßte bereits den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit dem Ziel der Errichtung eines Ferien- und Freizeitparks. Die Gemeindevertreter wollen das Bauvorhaben positiv begleiten, um so einen weiteren Beitrag zur touristischen Nutzung der Region mit den angrenzenden Heideflächen zu leisten und letzten Endes auch Arbeitsplätze zu schaffen und sichern zu helfen.

3. Konzeptioneller Grundgedanke

Das Konzept der Planung verfolgt die Ziele und Merkmale, die vor Jahren unter dem Begriff "Sanfter Tourismus" in die fremdenverkehrspolitische Diskussion gebracht wurden.

Allgemeine Ziele und Merkmale des "Sanften Tourismus" sind:

- Umweltverträglichkeit;
- Sozialverträglichkeit und -verantwortlichkeit;
- eine neue Reisekultur mit optimaler Erholung;
- optimale wirtschaftliche Wertschöpfung.

4. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Der künftige Ferien- und Freizeitpark gehört von seiner Lage her zur Heidelandschaft Hagenower-Land, welche auch unter der touristischen Bezeichnung Viezer-Heide (ehemaliger Truppenübungsplatz) bekannt ist. Es ist ein ausgedehntes Wald- und Heidegebiet, welches verschiedenste landschaftliche Reize bietet. Das Plangebiet gehört zum touristischen Nahbereich der Hansestadt Hamburg. Es ist über die Autobahn A 24 oder über die Bundesstraßen B 5 und B 321 in ca. 1,0 Stunde zu erreichen.

Das Plangebiet liegt ca. 1,0 km westlich von Kirch Jesar an der Bahnlinie Schwerin- Hagenow- Land. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgt örtlichen Grenzen, wie vorhandene Gräben und den Flurstücksgrenzen. Die Fläche wird im Norden von Forstflächen mit Jungwuchsbestand und anschließenden Acker- und Weideflächen, im Süden durch die Kreisstraße K 22 Hagenow- Picher, im Osten durch den Schwarzen Graben (Swatbäck) und im Westen durch die o.g. Eisenbahnlinie begrenzt. Die zu beplanende Fläche hat eine Größe von rund ca. 9,6 Hektar.

5. Vorgaben

5.1 Planungsrechtliche Situation

Die geplante Fläche befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich der Gemeinde Kirch Jesar. Eine Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Flächen und eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung ist nur über ein Bebauungsplanverfahren möglich. Das Plangebiet ist im genehmigten Teil-Flächennutzungsplan, Genehmigung vom 18.10.2000, Bekanntmachung vom 24.06.2006, noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, der Teil-Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern. Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2007 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Dieser soll im Parallelverfahren zum Bebauungsplan nach § 8, Abs. 3 BauGB geändert werden.

6. Übergeordnete Planungen

Die Grundzüge der Raumordnung sind im Ersten Landesraumordnungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für Westmecklenburg dargestellt.

6.1 Bauleitplanung in der Gemeinde Kirch Jesar

Hier ist ein Bebauungsplan für den Wohnungsbau in der Gemeinde Kirch Jesar zu nennen. Ein weiterer Bebauungsplan ist der „Sport- und Erholungspark“. Beide Planungen sind für das Plangebiet nicht relevant. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde von der Gemeindevertretung wieder aufgehoben.

6.2 Städtebauliche Bedingungen

Die nächstgelegene Wohnbebauung ist ca. 1 km entfernt vom Plangebiet. Auf dem Gelände vorhandene Wohn- und Landwirtschaftsgebäude sind aus kulturhistorischer und architektonischer Sicht völlig unbedeutend. Städtebaulich sind die zu errichtenden Gebäude der Landschaft und dem Charakter der Gemeinde Kirch Jesar anzupassen. Das heißt, dass an diesem Standort nur maximal zweigeschossige Bauwerke mit Sattel- bzw. Walmdach zu planen sind.

7. Planerische Umsetzung

7.1 Zielstellung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Kirch Jesar Landtourismuszentrum "Heidehof am Swatbäck" ist die Schaffung eines Ferien- und Freizeitparks mit einer Ferienwohnanlage mit 60 Ferienhäusern und 10 Stellplätzen für Caravan und Wohnmobile, eines Hotels mit einem Wellnessbereich sowie eines Ferien- und Freizeitparks.

Die Eingliederung des Planvorhabens in den natürlichen Landschaftsraum hat dabei so behutsam wie möglich zu erfolgen.

Positiv zu bewerten ist, dass die vorhandene Bebauung des ehemaligen Bauernhofes in die Planung mit einbezogen wurde. Durch die Lage des Gebietes an der Kreisstraße K 22 und der Bahnlinie erfolgt keine zusätzliche Zersiedelung der freien Landschaft.

Trotzdem werden durch die Bauleitplanung Maßnahmen erforderlich, die den Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1 LNSchG regeln. Gemäß Landesnaturschutzgesetz M-V ist der Verursacher von Eingriffen in die Natur und Landschaft zum Ausgleich der Beeinträchtigungen verpflichtet. Der in den Bebauungsplan zu integrierende Grünordnungsplan trifft hierzu entsprechende Festsetzungen.

Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb der B-Plangebietes sowie auf Flächen in der Gemarkung Sudenhof geplant. Der Erhalt und die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen muss vertraglich zwischen dem Investor, als Eigentümer der Flächen und der Stadt Hagenow, in deren Territorium die Gemarkung Sudenhof liegt, vereinbart werden.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für einen Ferien- und Freizeitpark der geplanten Größe sind bei der Planung entsprechende Haupt- und Nebengebäude vorzusehen.

Im Sondergebiet SO 1 „Ferienhäuser“ sind insgesamt 60 Ferienhäuser mit max. 280 Betten zulässig. Die Grundflächenzahl wird entsprechend § 17 Abs. 1 BauGB auf 0,4 festgesetzt.

Sondergebiet SO 2 „Wohnwagen/ Caravan, Wohnmobile“, hier ist außer der Nutzung für Camping die Errichtung eines Sanitärgebäudes zulässig. Diese ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Im Sondergebiet SO 3 „Beherbergungsbetrieb“ sind Gebäude für die Fremdenbeherbergung zulässig. Für den Beherbergungsbetrieb sind 36 Zimmern und max. 74 Betten, ein Restaurant mit 120 Plätzen und 100 Terrassenplätzen sowie ein Tagungsraum mit 80 Plätzen einschließlich Küche zulässig. Im Sondergebiet SO 3 „Beherbergungsbetrieb“ sind bauliche Anlagen für einen Wellnessbereich wie Sauna, Schwimmbecken, Räume für Physiotherapie, Fitness, Kosmetik und Gesundheitspflege zulässig.

Für diese 1,3 ha große Fläche ist eine zweigeschossige Bebauung zugelassen, die Grundflächenzahl wurde mit 0,35 festgesetzt.

Zulässig sind auch Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betreiber sowie Personal, Sozialräume für Mitarbeiter, Büro- und Verwaltungsräume sowie Nebengebäude für die Betriebstechnik und Lagerung von Futtermitteln die für den Betrieb des Ferien- und Freizeitparks erforderlich sind.

Der bebaubare Bereich wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Unter Beachtung des Landeswaldgesetzes (LWaldG) § 20, Abs. 1, ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand zum Wald von 30 m einzuhalten, dieses wurde bei der Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt.

Für das gesamte Plangebiet werden für Hauptgebäude Sattel- und Walmdächer festgesetzt, für die Eindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine vorgeschrieben. Für Nebengebäude sind Pult- und Flachdächer zulässig, Gründächer für Nebengebäude und untergeordnete Anlagen sind ausdrücklich zugelassen. Außer für den Bereich „Beherbergungsbetrieb“ ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Im Bereich der Grünfläche G 1 „Ferien- und Freizeitpark“ sind nur Nebengebäude- und Anlagen wie Futterraufen, Einzäunungen und Unterstände für die Tierhaltung, Sanitär- und Versorgungseinrichtungen, wie Kioske, Imbissstände u.ä., sowie Spiel- und Freizeitgeräte zulässig. Die Haltung von Haustieren für einen Streichelzoo und vergleichbare Einrichtungen ist zulässig. Für die Haltung von Tieren wildlebender Arten und die Errichtung entsprechender Gehege sind die Genehmigungen nach Landeszoogesetz- ZooG M-V (GVOB. M-V 2004, S. 302) zu beantragen.

Auf der Grünfläche G 2 „Minigolf/ Spielplatz“ sind Sportarten wie Minigolf, Tischtennis, Kegeln oder Boccia und die dazu erforderlichen baulichen Anlagen zulässig. Für die Errichtung eines Spielplatzes sind entsprechende Spiel- und Freizeitgeräte zulässig.

In der Grünfläche Nr. 3 „Sport/ Tennis“ sind Sportarten wie z.B. Tennis, Badminton, Volleyball und ähnliches zugelassen. Die Grünfläche G 3 „Sport/ Tennis“ umfassen eine Fläche von ca. 0,15 ha. Daneben ist eine Vorbehaltsfläche für die Erweiterung des Freizeitangebotes durch weitere Sportanlagen vorgesehen.

Für die Grünflächen G 4 und G 6 wird keine weitere Nutzung festgesetzt.

Die Grünfläche G 5 ist für die Bepflanzung im Rahmen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorbehalten.

7.3 Verkehrserschließung

7.3.1 Verkehrswege

Das Plangebiet wird zur Zeit über eine Lindenallee von der Kreisstraße 22 erschlossen. Zum Schutz der Bäume soll diese nur noch eingeschränkt für den Fahrzeugverkehr genutzt werden. Für die Erschließung des Plangebietes ist die vorhandene Anbindung auszubauen. Der Verkehr wird dann nach links und rechts vor der Allee abgeleitet.

Eine zweite Anbindung an die Kreisstraße wurde vom Landkreis abgelehnt, deshalb sollte der östlich gelegene Parkplatz für den Ferien- und Freizeitpark über den vorhandenen Weg an der Bahn erschlossen werden. Diese wird jedoch von der Verkehrspolizei sowie den entsprechenden Fachdiensten des Landkreises abgelehnt. Einer Nutzung als Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge wurde bei einem Ortstermin am 13.08.2009 zugestimmt.

Der Anbindungsbereich der vorhandenen Zufahrt an die K 22 ist zu erweitern. Es soll eine Aufstellmöglichkeit für Fahrzeuge von ca. 20,0 m geschaffen werden. Die Radien und die Breite der Anbindung sind so zu gestalten, dass bei der Ausfahrt eines Reisebusses das Abbiegen von PKW von der K 22 möglich ist.

Die Anbindung ist so herzustellen, dass kein Oberflächenwasser von der Zufahrt auf die Kreisstraße gelangt, der befestigte Oberbau ist auf einer Länge von 3,0 bis 5,0 m mit Gefälle von der Kreisstraße weg anzulegen. Das Wasser sollte in seitliche Mulden abgeleitet und dort versickert werden.

Entwässerungsrinnen (z.B. ACO – Rinnen) zur Ableitung des Oberflächenwassers sind möglich, werden aber wegen des hohen Wartungsaufwandes nicht empfohlen.

Die Ausbauplanung der Anbindung ist noch einmal mit den Fachdiensten des Landkreises Ludwigslust abzustimmen.

Die innere Erschließung des Plangebietes soll über 5,5 m breite Hauptverkehrswege erfolgen.

Um die Staubbelastung des rollenden Verkehrs auf den Hauptverkehrswegen so gering wie möglich zu halten, werden diese mit Pflasterdecken versehen, Weg „A“. Die Nebenverkehrsflächen, Weg „B“ und „C“, die Feuerwehrezufahrt (Weg „D“) sowie die Zufahrt zum Ferien- und Freizeitpark (Weg „E“), erhalten eine wassergebundene Decke.

Durch den von der Kreisstraße 22 ausgehenden Lärm, einschließlich Schienenverkehr, liegen die überplanten Flächen im Lärmpegelbereich II und III. Damit werden keine zusätzlichen Maßnahmen zur Schalldämmung erforderlich. Die geforderten Werte sind mit üblichen Bauweisen einzuhalten.

Auf den in früheren Entwürfen dargestellten 2,0 m hohen Wall entlang der Kreisstraße wurde verzichtet, da er aus Lärmschutzgründen nicht erforderlich ist. Die Flächen sollen als Ausgleichsflächen genutzt werden.

Zur Sicherung der verkehrstechnischen Erschließung der Flurstücke 3/4 und 3/6 wurden Geh- Fahr- und Leitungsrechte mit einer Mindestbreite von 3,0 m festgesetzt.

7.3.2 Ruhender Verkehr

Es wurden zwei Anlagen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Für die Gäste der Ferienhäuser steht der Parkplatz im westlichen Teil des Plangebietes zur Verfügung. Hier sind ca. 100 Stellplätze möglich. Für Tagestouristen stehen Parkflächen im östlichen Teil des B- Planes zur Verfügung. Hier sind ca. 70 Stellflächen möglich. PKW- Stellplätze sind mit Schotterrasen oder Rasengitterplatten zu befestigen.

Laut der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose (Anlage zum Umweltbericht) ist der von den Parkflächen ausgehende Lärm nur von untergeordneter Bedeutung.

7.4 Wasser- und Abwasser

7.4.1 Wasserversorgung

Die Bereitstellung des benötigten Trinkwassers soll aus dem öffentlichen Netz erfolgen. Dieses wird vom Wasserbeschaffungsverband "Sude- Schaale" mit Sitz in 19243 Wittenburg, betrieben. Zur Zeit wird die Gemeinde noch über ein eigenes Wasserwerk versorgt. Laut Stellungnahme des Wasserbeschaffungsverbandes vom 09.06.2008 ist eine Versorgung des Plangebietes ab Anfang 2009 möglich. Der Verband plant den Neubau einer Versorgungsleitung mit dem Anschluß an das Netz der Stadtwerke Hagenow.

Die Erschließung ist über den Abschluß eines Erschließungsvertrages abzusichern. In diesem Vertrag werden die konkreten Bedingungen der Erschließung und der Kostenverteilung geregelt.

Für die Erstversorgung mit Löschwasser sind Hydranten vorzusehen.

Für eine weitere Versorgung mit Löschwasser steht das Gewässer im Bereich des Ferien- und Freizeitparks sowie der Schwarze Graben zur Verfügung. Dieser grenzt an das Plangebiet. Die ganzjährige Verfügbarkeit ist noch durch den Wasser- und Bodenverband „Sude- Schaale“ zu bestätigen. Mit der Fertigstellung des Klärwerkes Göhrener Tannen in Schwerin wird die Einleitmenge in den Schwarzbach noch erhöht, so dass von einer ganzjährigen Löschwasserversorgung ausgegangen wird.

Zur Sicherung der Erschließung der Flurstücke 3/4 und 3/6 wurden Leitungsrechte zugunsten des Wasserbeschaffungsverbandes „Sude- Schaale“ festgesetzt.

7.4.2 Schmutzwasser

Die Gemeinde Kirch Jesar ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes „Hagenow und Umlandgemeinden“, mit Sitz in Hagenow.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll der zentralen Kläranlage in Hagenow zugeführt werden. Unmittelbar vor dem Plangebiet verläuft die Druckrohrleitung, die das häusliche Schmutzwasser der Gemeinde Kirch Jesar zur Kläranlage in Hagenow drückt. An diese Leitung ist die vorhandene Bebauung im Plangebiet bereits angeschlossen. Auf Grund des erhöhten Schmutzwasseranfalls muß die bestehende Anbindung erweitert werden.

Die konkreten Bedingungen der Erschließung und der Kostenteilung sind im Erschließungsvertrag zu regeln.

Zur Sicherung der abwassertechnischen Erschließung der Flurstücke 3/4 und 3/6 wurden Leitungsrechte zugunsten des Abwasserzweckverbandes „Hagenow und Umlandgemeinden“ festgesetzt.

7.4.3 Regenwasser

Um eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate weitgehend zu vermeiden, wird das als unbelastet geltende Dachflächenwasser im Plangebiet selbst versickert. Es wird der freie Auslauf bzw. die Versickerung über Rasenmulden angewandt.

Die Verkehrswege erhalten in ihren Randbereichen Sickermulden, so dass auch das relativ unverschmutzte Niederschlagswasser dieser Bereiche versickern kann. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Parkplätze erhalten eine Befestigung in Form von Rasengitter oder Schotterrasen, so dass hier, wie auch auf den Caravan- und Wohnmobilstellplätzen, das anfallende Niederschlagswasser direkt versickern kann.

7.5 Abfallbeseitigung

Der im Ferien- und Freizeitpark anfallende Abfall wird in Containern gesammelt, die auf gesondert ausgewiesenen Standorten stehen.

Für den Hotelbetrieb und den Ferienwohnbereich sind Wertstoffcontainer aufzustellen damit diese Wertstoffe einer geordneten Weiterverwertung zugeführt werden können.

7.6 Elektroenergie

Für die Versorgung des B- Plangebietes ist die Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes auf dem Gelände erforderlich. Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die WEMAG AG, mit Sitz in Schwerin.

Zur Sicherung der Erschließung der Flurstücke 3/4 und 3/6 mit Elektroenergie wurden Leitungsrechte zugunsten der WEMAG AG festgesetzt.

Im Bereich der Caravan- und Wohnmobilstellplätze ist grundsätzlich für jeden Stellplatz ein entsprechender Stromanschluß vorzuhalten.

In früheren Entwürfen des B- Planes vorgesehene Fläche für Windenergie wurden auf Veranlassung des Investors wieder aus der Planung herausgenommen. Die vorliegende Planung vom Februar 2010 unterscheidet sich gegenüber dem Planentwurf vom Juli 2009 nur dadurch, dass die Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) entfällt und dem Ferien- und Freizeitpark zugeordnet wurde.

7.7 Lärmschutz

Die Anforderungen an die resultierenden Schalldämm- Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109: 1989-11 aus den in der Geräuschimmissionsprognose dargestellten Lärmpegelbereichen. Die Außenbauteile und die technische Einrichtung von Gebäuden sind bauakustisch so zu dimensionieren, dass in Aufenthaltsräumen die folgenden „Immissionsrichtwerte innen“ nicht überschritten werden:

	Mittelungspegel [db(A)]	
	tags	nachts
- Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnliches	35	25
- Kommunikations- und Arbeitsräume	30 bis 50	30 bis 50

Im Übrigen sind zur Sicherung eines angemessenen Schallschutzes in den Gebäuden die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Kirch Jesar, den 24.11.09




Bürgermeister

Inhalt	
8.	Umweltbericht.....2
8.1	Beschreibung der Planung2
8.1.1	Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes.....2
8.1.2	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten4
8.2	Methodik der Umweltprüfung5
8.2.1	Räumliche Abgrenzung.....5
5.2.2	Angewandte Untersuchungs- und Bewertungsmethoden5
8.2.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen5
8.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....6
8.3.1	Standort des Vorhabens6
8.3.2	Schutzgüter.....7
8.3.3	Gebiete von besonderer Bedeutung 13
8.4	Vorhabensbedingte Umweltverschmutzungen und Beeinträchtigungen..... 15
8.4.1	Wirkfaktoren 15
8.4.2	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen..... 18
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen 22
8.5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 22
8.5.2	Unvermeidbare erheblich nachteilige Auswirkungen 23
8.5.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 23
8.5.4	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation – Bilanzierung 26
8.5.5	Planungsaussagen 26
8.6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblich nachteiligen Auswirkungen (Monitoring) 27
8.7	Erklärung zum Umweltbericht 27
8.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung 27
Anlagen 29

8. Umweltbericht

8.1 Beschreibung der Planung

8.1.1 Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes

Zielstellung

Die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Kirch-Jesar „Heidehof am Swatbäck“ erfolgt mit dem Ziel der Schaffung von Baurecht für ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO und der Baugebiete nach § 10 Bau NVO zur Errichtung einer Fremdenverkehrseinrichtung, einer Ferienwohnanlage mit 60 Ferienhäusern und 10 Stellplätzen für Caravan und Wohnmobile, eines Hotels mit 36 Zimmern sowie eines Freizeit- und Erlebnisparks.

Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Der Vorhabensträger - Herr Josef Bone-Winkel - plant in diesem Zusammenhang die Errichtung und den Betrieb einer Fremdenverkehrseinrichtung auf ca. 9,58 ha umfassenden Flächen, die bisher als Bauernhof bzw. landwirtschaftlich genutzt wurden.

Gegenstände des geplanten Vorhabens werden sein:

- die Errichtung der „Ferienhäuser“ ca. 60, mit max. 280 – Sondergebiet 1,
- Errichtung eines Bereiches „Wohnwagen/ Caravan, Wohnmobile“ mit zulässiger Errichtung eines Sanitärgebäudes innerhalb der festgesetzten Baugrenzen – Sondergebiet 2,
- die Errichtung eines „Beherbergungsbetriebes“ mit Hotels mit 36 Zimmern, Restaurant mit 120 Plätzen und 100 Terrassenplätzen sowie Tagungsraum mit 80 Plätzen. Zulässig sind auch bauliche Anlagen für einen Wellnessbereich, Wohnraum für den Betreiber, Sozialräume für Mitarbeiter, Büro- und Verwaltungsräume sowie für den Betrieb des Freizeit- und Erlebnisparks nötige Nebengebäude – Sondergebiet 3,
- die Gestaltung eines Freizeit- und Erlebnisparks (Grün 1),
- sonstiger Freizeitanlagen sowie Grünanlagen (Grün 2 „Minigolf/ Spielplatz“, Grün 3 „Sport/Tennis“,
- Grünfläche 4 und 6,
- sowie Grünfläche 5 als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – für Ausgleichsmaßnahmen).

Für den Bereich „Beherbergungsbetrieb“ ist eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Alle anderen Haupt- oder Nebengebäude im Plangeltungsbereich sind nur als eingeschossig zugelassen. Für den Bereich der Ferienhäuser wurde die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt, im Bereich des Beherbergungsbetriebes mit 0,35.

Für das gesamte Plangebiet werden für Hauptgebäude als Dachform Sattel oder Walmdächer festgesetzt, für die Eindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine vorgeschrieben. Für Nebengebäude sind Pult- bzw. Flachdächer zulässig, Gründächer für Nebengebäude und untergeordnete Anlagen sind ausdrücklich zugelassen. Im unmittelbaren Campingbereich wird ein Sanitärgebäude errichtet für das die o.g. Festsetzungen gelten.

Zur im Westen verlaufenden Swatbäck sind Schutzabstände von mindestens 7 m sowie zu den Alleebäumen im Süden im Kronentraufbereich einzuhalten.

Planbestandteile und Größenangaben

Für das beschriebene Vorhaben ergeben sich die in Tabelle 1 angegebenen **Flächenangaben**.

Erschließung der Anlage, Verkehr

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die im Süden verlaufende Kreisstraße K 22. Das Plangebiet selbst wird zur Zeit über die teilbefestigte Zufahrt mit Lindenallee von der Kreisstraße erschlossen. Zum Schutz der Bäume soll diese nur noch eingeschränkt für den Fahrzeugverkehr genutzt werden. Da eine zweite Anbindung an die Kreisstraße nicht genehmigungsfähig ist, wird der Parkplatz für den Freizeit- und Erlebnispark über den vorhandenen Weg an der Bahn erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über 5,5 m breite Hauptverkehrswege erfolgen. Diese werden mit Pflasterdecken versehen. Die Nebenverkehrsflächen erhalten eine wassergebundene Decke (jeweils teilversiegelnde Beläge).

Anlagen für den ruhenden Verkehr sind an den Hauptverkehrswegen ausgewiesen. PKW-Stellplätze sind mit Schotterrasen oder Rasengitterplatten zu befestigen.

Das Verkehrsaufkommen der vollbesetzten Anlage beläuft sich auf ca. 160 an- und abfahrenden PKW-Bewegungen pro Tag. Die Verkehrsbelastung auf den parknahen Zufahrtsstraßen wird damit um mehr als 20 % erhöht.

Nachfolgend enthalten:

- Tabelle 1: Eingriffsflächen (Flächenbilanz)

Tab. 1: Eingriffsflächen (Flächenbilanz)

B- Plan Nr. 3 der Gemeinde Kirch-Jesar

"Heidehof am Swatbäck"

(Stand: Febr. 2010)

Gebiet/Teilfläche Bezeichnung	Fläche		Summe	versiegelt		teilversiegelt		unbebaut
	ha	ha		ha	ha	ha	ha	
SO 1		1,44		0,43		0,14		0,86
SO 2	Ferienhäuser							
	Caravan und Wohnmobile	0,57		0,06		0,11		0,40
	Stellflächen (West)	0,32	2,33			0,32		-
SO 3	Beherbungsbetrieb							
	Freizeit- und Erlebnispark	1,31	1,31	0,39		0,02		0,90
Grün Nr. 1		3,47				0,35		3,12
Grün Nr. 2	Minigolf/ Spielplatz	0,55				0,06		0,50
Grün Nr. 3	Sport/Tennis	0,15				0,12		0,02
Grün Nr. 4		0,20	4,37	0,02				0,20
Grün Nr. 5	Ausgleichsfläche	0,67						0,67
Grün Nr. 6	Ausgleichsfläche	0,03	0,70					
Sonstige	Stellflächen (Ost)/ Vorbehaltsfläche	0,44		0,20		0,16		0,08
	Straßenbegleitgrün	0,04				0,04		-
	Verkehrsflächen	0,39	0,87	0,39				-
Gesamt, ca.		9,58	9,58	1,49		1,32		6,74
abzüglich:								
bereits vorhandene Bebauung			0,62	0,47		0,15		
Allee, sonst. Gehölzflächen			0,39					0,39
Feldgehölz			0,33					0,33
Gesamt, ca.			8,21	1,02		1,17		6,03

Nutzungsstruktur, der im Plangeltungsbereich vorhandenen Flächen

Nutzungstyp	Fläche ha	davon beansprucht		unbebaut
		versiegelt	teilversiegelt	
Bebauung	0,32	0,2 ha entsiegelt	0,32	
Acker	6,74		0,27	4,79
Grünland	0,79		0,14	0,19
Wege- und Betriebsflächen	0,30		0,15	
Kleingewässer	0,10			0,10
Ruderalgebüsch	0,03		0,03	
Ruderalvegetation	0,59		0,25	0,25
Feldgehölz	0,33			0,33
Allee, sonst. Gehölzflächen	0,39			0,39
Gesamt	9,58		1,16	2,38

Die weitere Erschließung der Anlage wird gesichert über neu zu errichtende Ver- und Entsorgungssysteme. Darin eingeschlossen sind die Systeme:

- Wasserversorgung und Abwasserentsorgung über das öffentliche Netz,
- die Energieversorgung über den öffentlichen Versorgungsträger,
- die Wärmeversorgung über ein eigenes System (Holzvergaser/regenerative Energien).

Angaben zur Abfallerzeugung / -verwertung

Abfälle zur Beseitigung und zur Verwertung werden ordnungsgemäß behandelt. Die anfallenden Abfälle aus dem Betrieb des Ferienparks sind Siedlungsabfälle.

Der im Freizeit- und Erholungspark anfallende Abfall wird in Containern gesammelt, die auf gesondert ausgewiesenen Standorten stehen.

Für den Hotelbetrieb und den Ferienwohnbereich sind Wertstoffcontainer aufzustellen damit diese Wertstoffe einer geordneten Weiterverwertung zugeführt werden können.

8.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Der Ferien- und Freizeitpark ist auf Flächen eines bereits vorbelasteten Gebietes der landwirtschaftlichen Produktion vorgesehen. Die geplante Anlage dient u.a. der touristischen Nutzung eines ehemaligen Bauerngehöftes, womit der Standort vorgegeben war. Die Baustandorte der geplanten Bestandteile des Landtourismuszentrums wurden so positioniert, dass erheblich nachteilige Beeinträchtigungen, insbesondere des EU-Vogelschutzgebietes „Hagenower Heide“ bzw. des Landschaftsbildes auszuschließen sind bzw. weitgehend minimiert werden.

Technologische und Verfahrensalternativen

Die zu verwendenden Technologien und Verfahren der Ver- und Entsorgung entsprechen dem Stand der bestverfügbaren Technik. Die gewählten Abmessungen von Gebäuden und Einrichtungen gewährleisten einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und eine weitgehende Vermeidung von Emissionen. Der Ferien- und Freizeitpark ist von den Kapazitäten bedarfsgerecht konzipiert.

Das Konzept der Planung verfolgt die fremdenverkehrspolitische Ziele und Merkmale, des sogenannten "Sanften Tourismus".

8.2 Methodik der Umweltprüfung

8.2.1 Räumliche Abgrenzung

Die vorhabensbedingten Beeinträchtigungen sind innerhalb ihres Wirkraumes zu beurteilen. Als zu betrachtender Wirkraum in dem detaillierte Betrachtungen, insbesondere zu möglichen Fernwirkungen durchgeführt wurden, ist unter Beachtung des Vorsorgeprinzips von dem Raum mit einem Radius von 1.000 m um den Schwerpunkt des Ferien- und Freizeitparks ausgegangen worden.

5.2.2 Angewandte Untersuchungs- und Bewertungsmethoden

Die Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999 - Überarbeitung schriftliche Fassung).

Darüber hinaus wurden die folgenden Bewertungsmaßstäbe beachtet:

- umweltbezogene Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB;
- die Vorgaben des § 1 Abs. 8 Satz 2 BauGB, nach dem Baupläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz;
- die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB;
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB;
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebietsausweisungen insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nach § 1a Abs. 4 BauGB;
- Betrachtung der Betroffenheit der in § 42 Abs. 1 BNatSchG geregelten Artenschutzrechtlichen Belange.

8.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen

Schwierigkeiten, die auf fehlende Kenntnisse und Prüfmethode beruhen, sind bei der Zusammenstellung der Unterlagen und der Umweltprüfung nicht aufgetreten.

8.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

8.3.1 Standort des Vorhabens

Der künftige Ferien- und Freizeitpark gehört von seiner Lage her zur Heidelandschaft Hagenower Land, welche auch unter der touristischen Bezeichnung Viezer Heide (ehemaliger Truppenübungsplatz) bekannt ist.

Es ist ein ausgedehntes Wald- und Heidegebiet, welches verschiedenste landschaftliche Reize bietet.

Das Plangebiet gehört zum touristischen Nahbereich der Hansestadt Hamburg. Es ist von dort über die Autobahn A 24 oder über die Bundesstraßen B 5 und B 321 in ca. einer Stunde zu erreichen.

Das Plangebiet liegt ca. 1,0 km westlich von Kirch Jesar an der Bahnlinie Schwerin – Hagenow-Land.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgt örtlichen Grenzen, wie vorhandenen Gräben und den Flurstücksgrenzen der Flurstücke 3/4 und 3/5, Flur 1, Gemarkung Kirch-Jesar. Die Fläche wird im Norden von Forstflächen mit Jungwuchsbestand und anschließenden Acker- sowie Weideflächen, im Süden durch die Kreisstraße K 22 Hagenow - Picher, im Osten durch den Schwarzen Graben (Swatbäck) und im Westen durch die o.g. Eisenbahnlinie begrenzt.

Der Vorhabensstandort und dessen Umfeld ist Bestandteil des EU-Vogelschutzgebietes DE 2533-401 (SPA Nr. 42) „Hagenower Heide“. Das FFH-Gebiet DE 2533-301 „Sude mit Zuflüssen“ beginnt im Westen in ca. 950 m Entfernung.

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg (GLRP, 1998) wird das betrachtete Gebiet als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt eingeordnet.

Das betrachtete Gebiet, einschließlich des Vorhabensstandortes ist nicht als Trinkwasserschutzzone ausgewiesen.

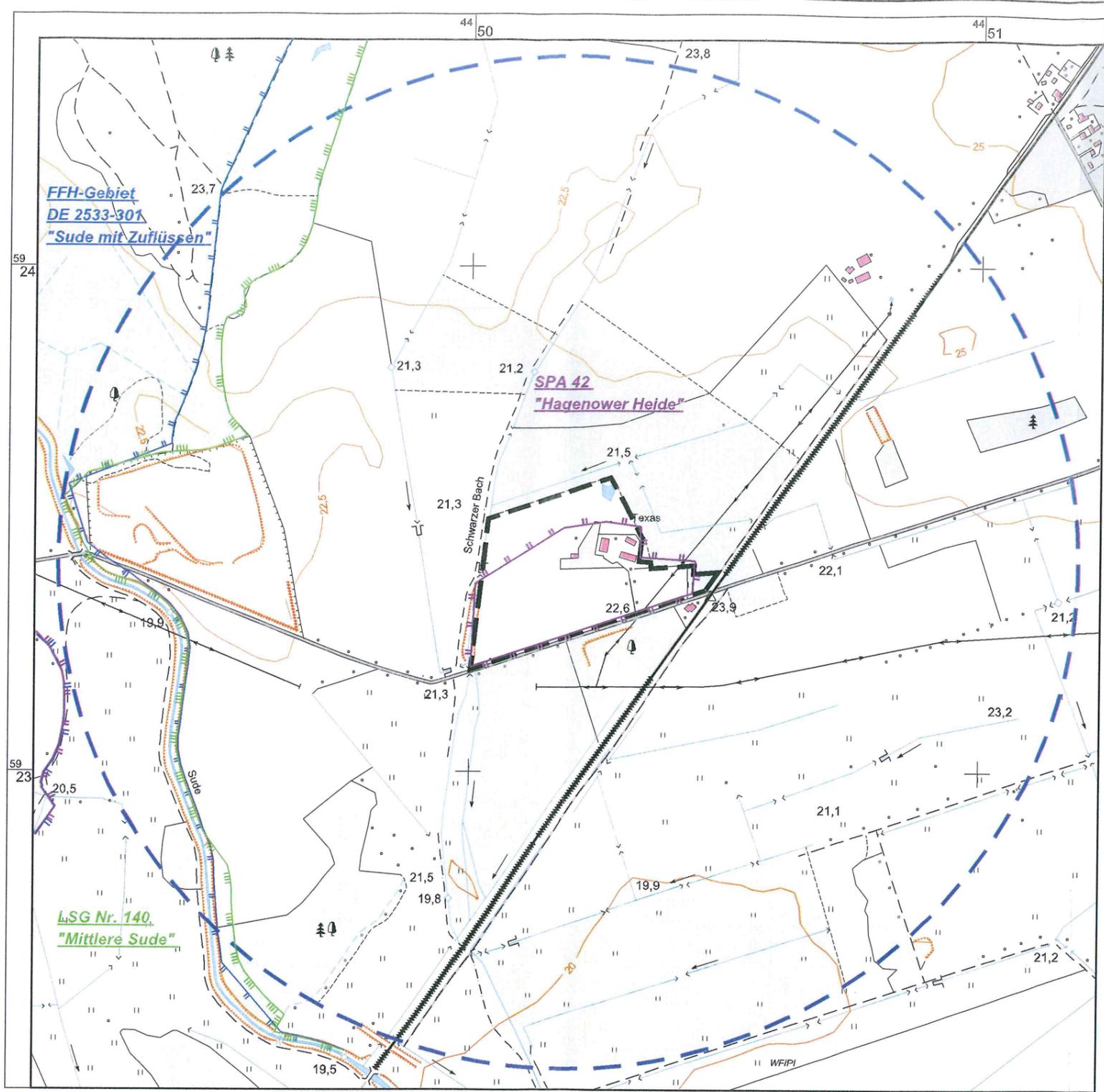
Vorbehaltsflächen für eine Grundwasserentnahme sind im betrachteten Untersuchungsraum nicht vorhanden. Die Wasserfassung Hagenow mit den entsprechenden Schutzgebieten für Grundwasser ist mehr als 1.000 m vom Plangebiet entfernt.

Kumulierung mit anderen Projekten

Eine Kumulierung mit anderen Projekten ist nicht zu betrachten.

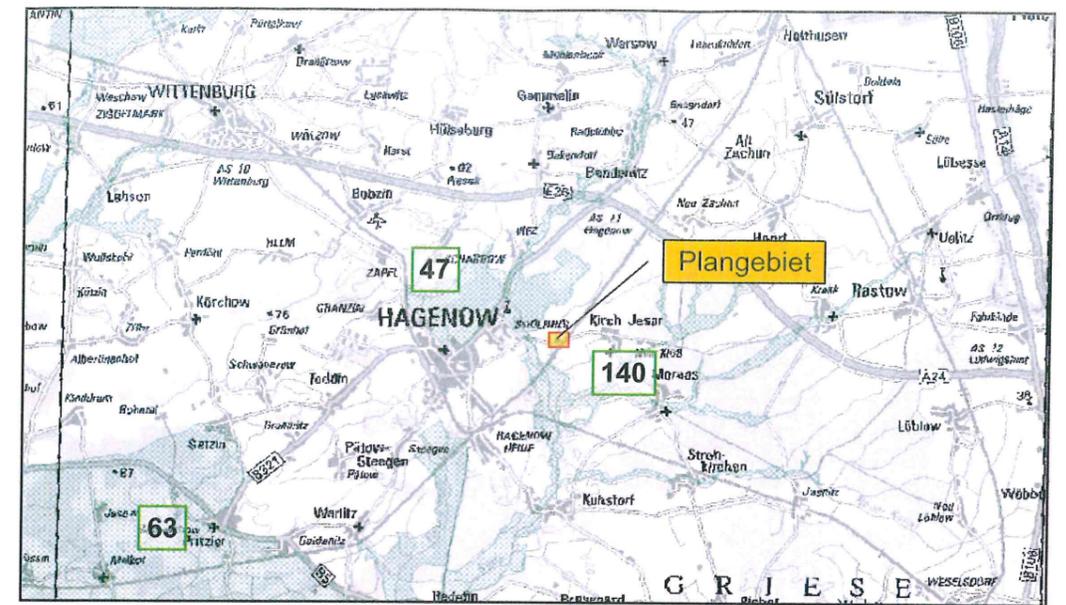
Nachfolgend enthalten:

- Karte 1 - Übersichtskarte



Auszug und Montage aus Blatt: N-32-95-C-b-4, N-32-95-D-a-3

-  Grenze des Plangeltungsbereiches
-  Betrachteter Wirkraum (R = 1.000 m)



Auszug aus Kartenportal des LUNG M-V;

nicht maßstabsgerecht

-  Nächstgelegene Landschaftsschutzgebiete
- Nr. 140 Mittlere Sude (ca. 650 m entfernt)
- Nr. 47 Bekow (ca. 2,3 km entfernt)
- Nr. 63 Mecklenburgisches Elbetal (ca. 11,4 km entfernt)



Auszug aus Kartenportal des LUNG M-V;

nicht maßstabsgerecht

- Nächstgelegene FFH- und EU-Vogelschutzgebiete
-  FFH-Gebiet
- DE 2533-301 Sude mit Zuflüssen (ca. 650 m entfernt)
-  Europäisches Vogelschutzgebiet
- SPA 42 Hagenower Heide (Bestandteil)

8.3.2 Schutzgüter

Boden

Das gegenwärtige Landschaftsbild um den geplanten Freizeitpark wurde durch pleistozäne Vereisungen geformt und ist durch seine Lage in der Zone der Heidesandgebiete und Niederungen Südwestmecklenburgs gekennzeichnet.

Das Geländeniveau im Plangeltungsbereich liegt bei etwa 22,0 m über NN. Der geplante Vorhabensstandort ist Bestandteil eines im Laufe der früheren Bewirtschaftung eben hergerichteten Geländeabschnitts, der im Umfeld durch mehrere Kuppen mit Hohen bis 26,2 m ü. NN und kleinere Senken gekennzeichnet ist.

Die Bodengesellschaften im betrachteten Gebiet können nördlich der K 22 unter Sand-Gley/ Braunerde- Gley (Braungley) -Böden (Standorttyp – D4a) zusammengefasst werden. Die grundwasserbeeinflussten Böden werden am Vorhabensstandort bei flacher bis mäßig geneigter Hangneigung von fein- bis mittelkörnigen Sandsubstraten auf teilweise anthropogen veränderten Flächen bestimmt. Die auf den vorhandenen Bauflächen anstehenden Böden haben aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedeutung mehr. Aufgrund der hohen Heterogenität dieser Böden, die teilweise umgelagert wurden, ist deren Pufferkapazität gering bis mittel. Durch die sandigen Unterbodenschichtungen ist das Gefährdungspotential gegenüber Bodenkontamination aber relativ gering. Letzteres trifft auch für die umliegenden derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzflächen zu.

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Planungsregion Westmecklenburg (GLRP) bzw. in der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern wird der betrachtete Raum als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit der Böden ausgewiesen.

Wasser

Am eigentlichen Vorhabensstandort existieren keine fließenden Gewässer. Das Standgewässer im Nordwesten des Plangeltungsbereiches ist künstlich entstanden.

Der Swatbäck (Schwarzer Bach, L 69) verläuft unmittelbar außerhalb des Plangeltungsbereiches im W. Weitere Gräben im Norden und Osten (BE 011 und BE 012) dienen der Entwässerung der umliegenden Flächen. Die Sude, in die die Entwässerungsgräben der Grünlandflächen südöstlich des Vorhabensstandortes entwässern, liegt außerhalb des Wirkungsbereiches des geplanten Vorhabens.

In den am Vorhabensstandort angetroffenen sandigen Schichtungen verläuft mit einem Flurabstand von ca. 3 bis 4 m der obere unbedeckte Grundwasserleiter. Mit den geringmächtigen relativ feinanteilarmen Deckschichten ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt (Gefährdungsklasse A).

Der Grundwasserflurabstand nimmt in Richtung Südwesten zur Sude entsprechend der Geländeverhältnisse stetig ab.

Unmittelbar westlich des Vorhabensstandortes verläuft in N-S-Richtung eine Grundwasserscheide 3. Ordnung, die weiter über Alt Zachun - Sülstorf in Richtung Boldela verläuft.

GLRP: Standort mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers.

Klima, Luft

Der Raum unmittelbar am bzw. um den Vorhabensstandort hat keine besondere klimatische Bedeutung.

Bereits durch den Bau von Wohn- und Verkehrsanlagen vorbelastete Luftaustauschbahnen werden durch das Vorhaben nicht wesentlich verändert.

Die umliegenden Acker- und Grünlandflächen haben eine relativ hohe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Ausgesprochenen Kaltluftbahnen, die das Plangebiet überstreichen, sind jedoch nicht vorhanden.

Die in den Waldflächen im Süden und vor allem im Norden gebildete Frischluft stagniert in der Regel am Ort der Entstehung ohne das Gelände des Plangebietes überstreichen zu können.

Flora

Die ehemals landwirtschaftlich genutzten und zum Teil neu aufgeforsteten Flächen im Plangeltungsbereich sind nur von geringer ökologischer Bedeutung. Die potentielle Eignung als Standort für seltene Pflanzen ist hier aufgrund der derzeitigen intensiven Nutzungsform stark eingeschränkt worden.

Rote-Liste-Arten bzw. in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Arten der Gefäßpflanzen (LUNG; n. ABDANK 2007) wurden während der Bestandsaufnahme und Zuordnung der Biotoptypen über die Vegetationsperiode 2007 im Plangeltungsbereich nicht festgestellt.

Die Beantragung einer Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 42 Abs. 1 BNatSchG ist demnach nicht erforderlich.

Bemerkenswert sind die in Tabelle 2 aufgeführten Biotope (sh. auch Karte 2 – Biotop- und Nutzungstypen) im betrachteten Gebiet, die hoch- bis sehr hochwertig zu bewerten sind.

Nach den Angaben der Biotopkartierung des LUNG (Stand 1998) befindet sich innerhalb des Plangeltungsbereiches ein gesetzlich geschütztes Biotop:

- Biotop Nr. 10079 (lfd. Nr. im Landkreis) – als naturnahes Feldgehölz (Biotop Nr. 23, Karte 2). Das Biotop ist in seiner Flächenausdehnung von ca. 3.280 m² noch vorhanden. Es erfüllt, eingebettet in bebaute Wohn- und ehemalige Betriebsflächen, gegenwärtig jedoch nicht mehr die definierten Anforderungen eines naturnahen Feldgehölzes (Lage in der freien Landschaft, in der Regel an mindestens 3 Seiten von Landwirtschaftsflächen umgeben). Das Biotop wird im Bebauungsplan durch Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert.

Eine Zerstörung, Beschädigungen, Veränderungen des derzeitigen Zustandes bzw. sonstige erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Bestandes sind nach Umsetzung der Planungen nicht zu erwarten. Die Beantragung einer Ausnahme gemäß § 20 Abs. 3 LNatG M-V ist nicht erforderlich.

Fauna

Im Rahmen der faunistischen Erhebungen wurden folgende Tierartengruppen untersucht:

- Vögel (sh. auch Ergebnisse der Vorprüfung auf FFH-Verträglichkeit – Anlage 1)
- Amphibien/Reptilien (sh. Ergebnisse der faunistischen Erhebungen – Anlage 2)
- Heuschrecken (Anlage 2)
- Tagfalter (Anlage 2)

Die Auswahl der o.g. Artengruppen, die Untersuchungszeiträume und Anzahl der Erhebungen erfolgte auf der Grundlage der im Plangeltungsbereich betroffenen Biotop- und Nutzungstypen entsprechend der Anlagen 6 bzw. 6a der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ in M-V (LUNG 1999; Heft 3).

Neben der Erfassung des Rote-Liste-Status der vorkommenden Arten wurde insbesondere auch die Einstufung und Bewertung der erfassten Arten anhand der Vorgaben des § 10 Abs. 2 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten vorgenommen.

Aus ornithologischer Sicht ist die Vorhabensfläche trotz der Lage im ausgewiesenen SPA von allgemeiner Bedeutung (Vorbelastung durch bestehende Nutzungsstrukturen, Habitatausstattung). Gleiches trifft für die anderen erfassten Tierartengruppen zu. Im weiteren Umfeld sind die teilweise von linearen Gehölzstrukturen eingefassten Grünlandgebiete im SE und W und die Bruchwaldflächen im E sowohl aus avifaunistischer Sicht als auch für verschiedene Vertreter der Herpetofauna als potentielle Habitate bedeutsamer.

Besonders bzw. streng geschützte Tierarten (LUNG; n. RUNZE, PRESCH 2007) wurden im Plangeltungsbereich nicht festgestellt (sh. Anlage 2 – Ergebnisse der faunisti-

schen Erhebungen). Die Beantragung einer Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 42 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Bei der Betrachtung der Betroffenheit der in § 42 Abs. 1 BNatSchG geregelten Belange wurden u.a. folgende Aspekte berücksichtigt:

- Gebäudeabbruch – keine habitattypischen Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt,
- Beseitigung von Bäumen – nicht relevant,
- Beseitigung von Horsten von Großvögeln und Krähenkolonien – nicht relevant,
- Reproduktionsstätten von Vogelarten und der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgenommenen Arten sind vom Vorhaben nicht betroffen,
- eine Verkleinerung, bzw. Funktionsverlust von Gewässern findet nicht statt,
- eine Umnutzung von Flächen, die den streng geschützten Arten als Lebensraum dienen könnten, findet nicht statt,
- die Erhöhung der Mortalität von Arten durch Schlag bzw. Anlocken durch Licht ist nicht zu erwarten.

Insgesamt handelt es sich innerhalb des betrachteten Raumes um ein relativ stark vorbelastetes Gebiet von geringer (Vorhabensstandort) über mittlerer (Übergangsbereiche, Intensivgrünland) bis hoher und sehr hoher (lineare Gehölzstrukturen, Trockenrasenstandorte, Feldgehölze) Qualität. Unzerschnittene störungsarme Räume sind in Vorhabensnähe nicht vorhanden.

Landschaftsbild

Mit der bestehenden Bebauung, dem Straßenverkehrsweg südlich des Vorhabensstandortes, der Bahnlinie im E sowie der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist das Landschaftsbild trotz der hohen Wertigkeit der bestehenden Gehölzstrukturen (Lindenallee am Zufahrtsweg, Gehölze westlich der Bebauung, Strukturen südlich der K 22) relativ stark vorbelastet. Der Landschaftsraum ist daher aus landschaftsästhetischer Sicht nur von mittlerer Bedeutung (Bereich von geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit nach GLRP).

Kultur- und Sachgüter

Objekte des kulturellen Erbes und zu beachtende Sachgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen. Kultur- und Sachgüter in der Ortschaft Kirch-Jesar und Sudenhof werden nicht beeinträchtigt. Archäologisch bedeutsame Bodendenkmale sind im Plangeltungsbereich bisher nicht bekannt.

Vorbelastungen

Eine generelle Vorbelastung der Landschaftspotentiale Boden, Klima, Wasser und Flora/ Fauna ist durch anthropogene Beeinflussung gegeben. In erster Linie betrifft das die landwirtschaftliche Nutzung (Hofstelle, Intensivgrünland, Ackerbau, Straßen- und Schienenverkehr). Das Erscheinungsbild der ursprünglichen Naturlandschaft hat sich durch die anthropogene Einflussnahme stark gewandelt. Landwirtschaftliche Nutzungen haben die natürlichen Wälder als potentielle Vegetation weitestgehend verdrängt.

Auf den Ackerflächen erfolgt eine Bewirtschaftung auf intensive Weise, wodurch die naturräumliche Vielfalt abhanden kommt. Vernetzende, landschaftsstrukturierende Einzelgehölze, Gehölzgruppen und Hecken sind hier bis auf die wenigen Rudimente weitestgehend entfernt worden, was neben einer Verringerung des Landschaftsbildwertes zu einer vermehrten Winderosion der Ackerflächen und zu einer Verminderung der Artenbreite führte.

Durch Straßenverkehr werden Vorbelastungen in Form von Lärm und Abgasen hervorgerufen.

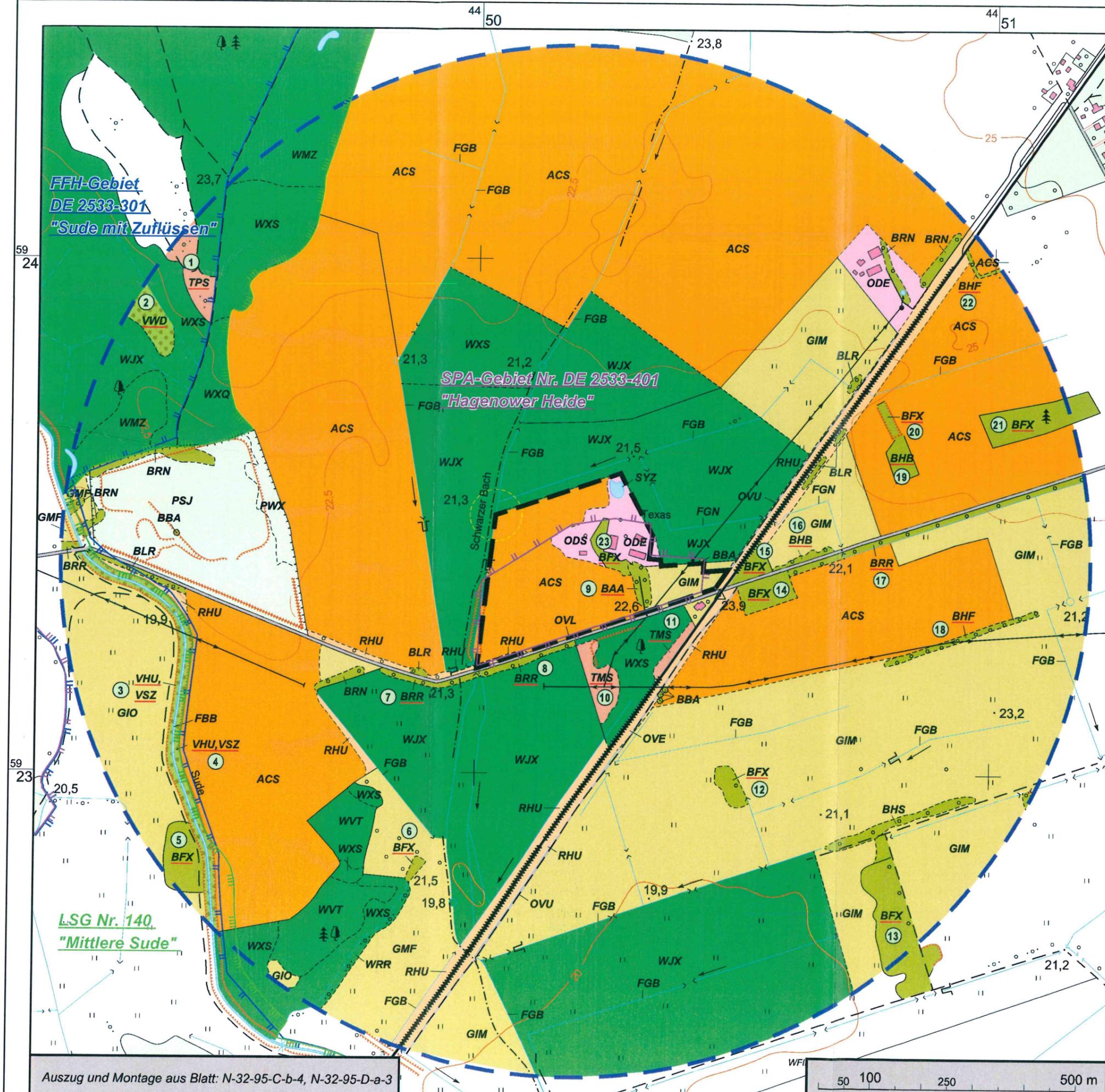
Die Vorbelastung des Raumes über den Luftpfad ist aktuell aufgrund der insgesamt geringen Industrie- und Verkehrsdichte in der Region gering.

Nachfolgend enthalten:

- Tabelle 2 - hochwertige Biotopstrukturen im Umfeld des Plangeltungsbereiches
- Karte 2 - Biotop- und Nutzungstypen
- Karte 2a - Fauna, Rote-Liste-Arten M-V

Tab. 2: hochwertige Biotopstrukturen im Umfeld des Plangeltungsbereiches

Biotop-Nr. in Karte 2	Buchstabencode	Biotop n. Kartieranleitung M-V 1998	Bewertung	Schutzstatus LNatG M-V
1	TPS	Silbergrasflur	sehr hoch	§ 20
2	VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte	hoch	§ 20
3	VHU, VSZ	Uferstaudenflur, Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	hoch	§ 20
4	VHU, VSZ	Uferstaudenflur, Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	sehr hoch	§ 20
5	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	sehr hoch	§ 20
6	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	sehr hoch	§ 20
7	BRR	Baumreihe	hoch	§ 27
8	BRR	Baumreihe	hoch	§ 27
9	BRG	Geschlossene Baumreihe	hoch	§ 27
10	TMS	Sandmagerrasen	sehr hoch	§ 20
11	TMS	Sandmagerrasen	sehr hoch	§ 20
12	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	sehr hoch	§ 20
13	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	sehr hoch	§ 20
14	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	sehr hoch	§ 20
15	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	sehr hoch	§ 20
16	BHB	Baumhecke	sehr hoch	§ 20
17	BRR	Baumreihe	hoch	§ 27
18	BHF	Strauchhecke	sehr hoch	§ 20
19	BHB	Baumhecke	sehr hoch	§ 20
20	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	sehr hoch	§ 20
21	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	sehr hoch	§ 20
22	BHF	Strauchhecke	sehr hoch	§ 20
23	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	sehr hoch	§ 20



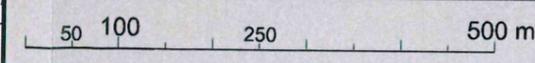
Legende

Biotoptypen

- Wälder**
 - Vorwald**
 - WWT Vorwald aus heimischen Baumarten
 - WXS trockener Standorte
 - WNE Erlen- Eschenbruch
 - Waldränder- und Lichtungen**
 - WRR Naturnaher Waldrand
- Sonstige Wälder**
 - WXQ Stieleichenbestand
 - WXS Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten
 - WMZ Kiefernbestand mit 2. Baumschicht aus heimischen Laubbäumen
 - WJX Jungwuchs heimischer Laubholzarten
- Feldgehölze, Alleen und Baumreihen**
 - Feldgehölze**
 - BLR Ruderalgebüsch
 - BFX Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten
 - Alleen und Baumreihen, Einzelbäume**
 - BAA Allee
 - BRR Baumreihe
 - BRN Nicht verkehrswegebegleitende Baumreihe
 - BBA Älterer Einzelbaum
 - Feldhecken und Windschutzpflanzungen**
 - BHF Strauchhecke
 - BHS Strauchhecke mit Überschirmung
 - BHB Baumhecke
- Gewässer**
 - Fließgewässer**
 - FBB Beeinträchtigter Bach
 - FGB Gräben mit intensiver Instandhaltung
 - Waldfreie Biotope eutropher Moore, Sümpfe und Ufer**
 - Großseggenried, Röhricht, Staudenflur**
 - VHU Uferstaudenflur
 - Feuchtgebüsch, ufergebundene Biotope**
 - VVD Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte
 - VSZ Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern
 - Trocken- und Magerrasen, Zwergstrauchheiden**
 - TPS Silbergrasflur
 - TMS Sandmagerrasen
 - Grünland und Grünlandbrachen**
 - GMF Frischwiese
 - GIO Intensivgrünland auf Moorstandorten
 - GIM Intensivgrünland auf Mineralstandorten
 - Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrassen**
 - RHU Ruderal Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
 - Acker- und Erwerbsgartenbaubiotope**
 - ACS Sandacker
 - Grünanlagen der Siedlungsbereiche**
 - PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
 - PSJ Sonstige Grünanlage ohne Altbäume
 - PZO Sportplatz
 - Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen**
 - Dorfgebiete/landwirtschaftliche Anlage/Gewerbeflächen**
 - ODE Einzelgehöft
 - ODS Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage
 - Verkehrsflächen**
 - OVU Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
 - OVL Straße
 - OVE Bahn / Gleisanlage
 - Geschützte Biotope**
 - BHF** geschützte Biotope (unterstrichen)
 - BFX** (gem. §§ 20 bzw. 27 LNatG M-V)

Höherwertige Biotope mit Nummerierung (s.h. Textteil Abschnitt 2.2)
 - Sonstige Planzeichen**
 - [] Grenze des Plangellungsbereiches
 - [] Betrachteter Wirkraum (R = 1.000 m)
 - [] FFH-Gebiet DE 2533-301 "Sude mit Zuflüssen"
 - [] SPA-Gebiet DE 2533-401 "Hagenower Heide"
 - [] LSG-Gebiet Nr. 140 "Mittlere Sude"

Auszug und Montage aus Blatt: N-32-95-C-b-4, N-32-95-D-a-3



Darstellung: ECO-CERT			
Prognosen, Planung und Beratung zum technischen Umweltschutz Sehlsdorfer Weg 3 19395 Technin Tel.: (038736) 80 911 Fax: 80910			
Auftrag:	20.04.2007	Zeichner:	0008/2007-KirchJesar-Kart.3
Änderungen:	20.04.2008	gezeichnet:	Borch
Vorhabensträger: J. Bone-Winkel Ausbau 1 19230 Kirch Jesar		Umweltbericht	
		Karte 2	
		Datum:	20.04.2007
		Zeichen:	Borch
Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Kirch-Jesar „Heidehof am Swatbäck“			
Biotop- und Nutzungstypen			
M. 1:7.500			

8.3.3 Gebiete von besonderer Bedeutung

Westlich des geplanten Ferien- und Freizeitparkgeländes in ca. 650 m Entfernung beginnt das FFH-Gebiet DE 2533-301 „Sude mit Zuflüssen“. Dieses Gebiet befindet sich weit außerhalb des Wirkungsbereiches mit ggf. beeinträchtigenden Wirkungen. Eine Verschlechterung im Gebiet mit den Erhaltungszielen: Sicherung und Erhalt der Sude, seiner naturnahen Zuflüsse und der flussbegleitenden Grünland- und Waldbereiche (magere Flachland-Mähwiesen, Auenwälder mit Schwarzerle und Esche); Schutz des weiten ursprünglichen Fisch- und Neunaugen-Artenspektrums (z.B. Bachneunauge, Rapfen, Steinbeißer, Groppe) durch Erhalt des naturnahen Zustandes des Fließgewässersystems und Sicherung bzw. Verbesserung der Gewässergüte; Erhalt der Habitate von Fischotter, Kammmolch, Rotbauchunke und Kleiner Flussmuschel – im kausalen Zusammenhang mit dem Projekt und seiner Auswirkungen ist nicht zu besorgen (sh. Abb. 1 – Prüfschema FFH-Verträglichkeit).

Das EU-Vogelschutzgebiet DE 2533-401 (SPA 42) der „Hagenower Heide“ wird jedoch vom ausgewiesenen Plangeltungsbereich mit dem nördlichen Teilbereich überlagert. Aufgrund der Lage ergibt sich die Notwendigkeit der Vorprüfung auf FFH-Verträglichkeit, gem. den „Hinweisen zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“¹⁾, Abschnitt 7. Eine gesonderte „Voruntersuchung zur Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes „Hagenower Heide“ ist in Anlage 1 enthalten. Beeinträchtigungen des Gebietes aufgrund des Projektes wurden ausgeschlossen.

Naturschutzgebiete

O.g. Aussage trifft auch für die Schutzziele nächstgelegener NSG zu (Nr. 133 „Lüblow“, ca. 11,5 km Entfernung im E - signifikanten Beeinträchtigungen mit Sicherheit auszuschließen). Standorte von NSG und deren Entfernungen sh. Karte 1.

Nationalparkgebiete

Nicht relevant.

Nachfolgend enthalten:

- Abb. 1 - Prüfschema FFH-Verträglichkeit
- Gebietskartenausschnitt FFH-Gebiet DE 2533-301

¹ Gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums, des Wirtschaftsministeriums, des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei und des Ministeriums für Arbeit und Bau v. 16.07.2002; Amtsbl. M-V, S. 965, geändert durch Erlass vom 31.08.2004; Amtsbl. M-V, S. 95

Anlage Prüfschema

Verträglichkeitsprüfung im Zulassungs- und Planaufstellungsverfahren gemäß § 18 LNatG M-V, §§ 34, 35 BNatSchG

1. Vorprüfung: Liegt Projekt / Plan i. S. v. § 10 Abs.2 Nr. 11 bzw. Nr. 12 BNatSchG vor ?

Handlung i. S. v. § 10 Abs. 1 Nr. 11 1. Halbs. a), b) oder c) BNatSchG? a) Handlung innerhalb des Natura 2000 - Gebietes? b) Eingriff in Natur und Landschaft? c) nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage? nach WHG erlaubnis- bzw. bewilligungsbed. Gewässerernutzung?	Plan i.S.v. § 10 Abs. 1 Nr. 12 1. Halbs. BNatSchG
--	--

JA

NEIN

Beachte: § 28 Abs. 5 LNatG M-V

§ 10 Abs.1 Nr. 11 und 12 jeweils Halbsatz 2 BNatSchG
Ist Handlung geeignet, ggf. in Zusammenwirken mit anderen Handlungen eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000 - Gebietes herbeizuführen?
- Handlung in Regelbeispielkatalog (Anlage 5B) aufgeführt?

NEIN

JA

Einzelfallprüfung: Liegt ein Natura 2000 - Gebiet im möglichen Einwirkungsbereich der Handlung und kann mögliche Einwirkung für das Natura 2000 - Gebiet erheblich sein?

JA (= Projekt/Plan liegt vor)

NEIN (= Projekt/Plan liegt nicht vor)

JA

NEIN

Liegt atypischer Fall vor?

2. Hauptprüfung

kann Projekt / Plan Natura 2000 - Gebiet in seinen für die Erhaltungsziele oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen?
(§ 18 Abs. 1 LNatG M - V, § 34 Abs. 1 BNatSchG)

NEIN

JA

3. Ausnahmeprüfung: Kann Zulassung ausnahmsweise erteilt werden?

Zulassung in der ursprünglichen Form unzulässig; Zulassung nur in Form der Alternative

Alternativenprüfung:
Gibt es zumutbare Alternativen?
(§ 18 Abs. 2 Nr. 2 LNatG M-V, § 34 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG)?

JA

NEIN

Ausnahmegrund (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 LNatG M-V, § 34 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG): Gibt es zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses?

NEIN

JA

Kohärenzausgleich zur Sicherung des Netzes "Natura 2000" gemäß § 18 Abs. 4 LNatG M-V, § 34 Abs. 5 BNatSchG möglich?

NEIN

JA

Befinden sich prioritäre Arten / Biotope in dem betroffenen Gebiet?

NEIN

JA

besondere öffentliche Interessen	sonstige Gründe: Einholung der Stellungnahme der EU-Kommission
----------------------------------	--

NEIN

JA

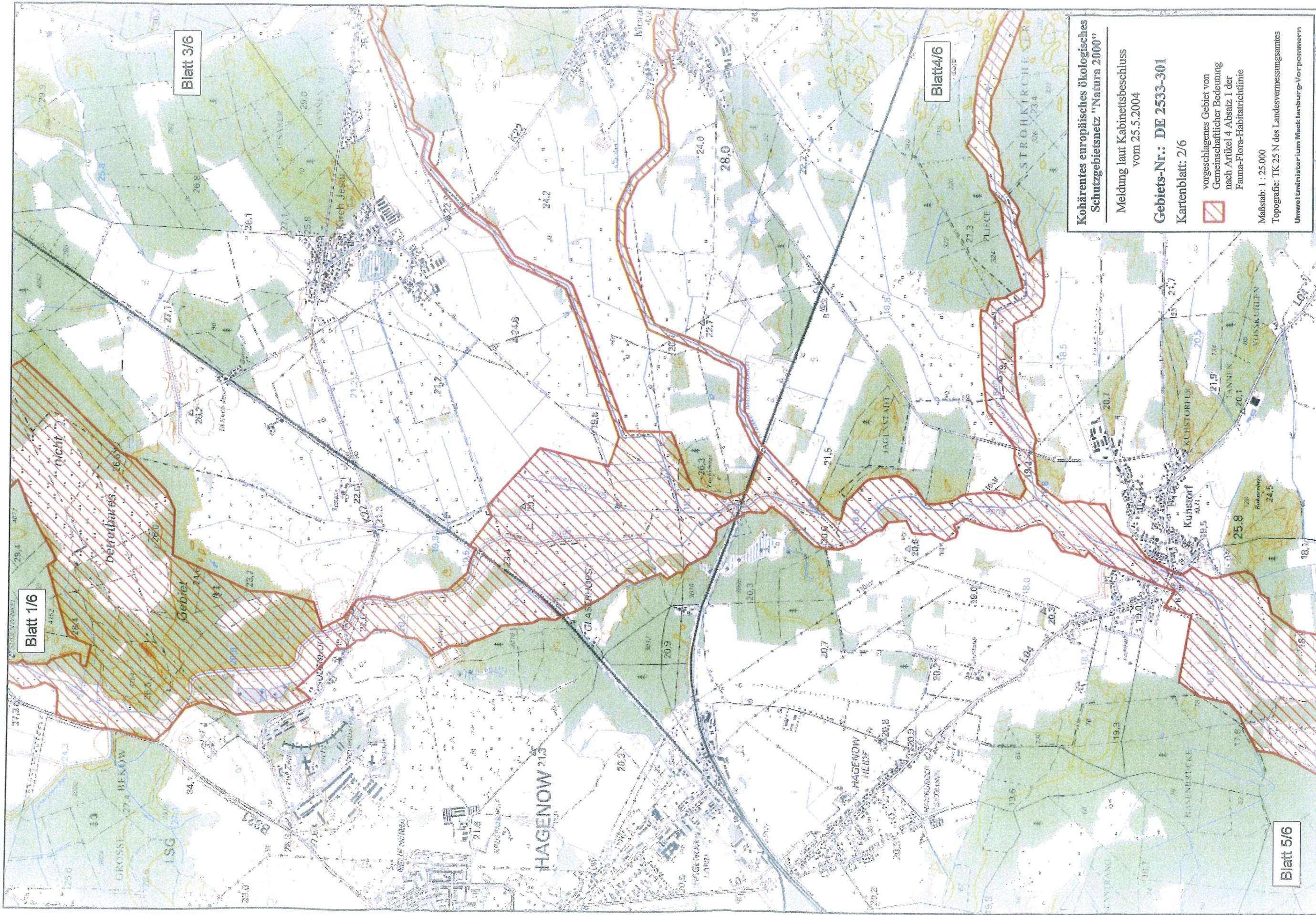
JA

§ 18 LNatG M-V, § 34 BNatSchG stehen der Zulassung entgegen

§ 18 LNatG M-V, § 34 BNatSchG stehen der Zulassung nicht entgegen. Bei der Zulassung sind Kohärenzmaßnahmen vorzusehen. Die Kommission ist über die Kohärenzmaßnahmen zu unterrichten.

Zulassung kann erteilt werden, sofern dies unter Berücksichtigung der Stellungnahme möglich ist

§ 18 LNatG M-V, § 34 BNatSchG stehen der Zulassung nicht entgegen



Blatt 1/6

Blatt 3/6

Blatt 4/6

Blatt 5/6

Kohärentes europäisches ökologisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000"

Meldung laut Kabinettsbeschluss vom 25.5.2004

Gebiets-Nr.: DE 2533-301

Kartenblatt: 2/6



vorgeschlagenes Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Absatz 1 der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie

Maßstab: 1 : 25.000

Topografie: TK 25 N des Landesvermessungsamtes

Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern

Landschaftsschutz-, Naturparkgebiete und Biosphärenreservate

Das mit VO des Landkreises Ludwigslust vom 22.11.2006 aufgrund des § 23 Abs. 1 des Landesnaturschutzgesetzes - LNatG M-V (in der zur Zeit gültigen Fassung) unter Schutz gestellte LSG Nr. 140 „Mittlere Sude“ befindet sich westlich des Plangebietes in ca. 650 m Entfernung. Beeinträchtigungen aufgrund des Ferienparkbetriebes sind hier jedoch nicht zu erwarten.

Weitere nächstgelegene LSG: Nr. 47 „Bekow“ etwa 1,5 km entfernt im W und Nr. 11 „Klüßer Mühle“ etwa 3,6 km entfernt im E – damit Lage weit außerhalb des Wirkungsbereiches des geplanten Gebietes.

Naturparkgebiete oder Biosphärenreservate liegen nicht im Wirkungsbereich des Vorhabens.

Geschützte Biotope

Außer den Alleebäumen im S (Biotop Nr. 9 – Karte 2) und dem Feldgehölz westlich der Bebauung (Biotop Nr. 23; Biotop Nr. 10079 nach lfd. Nr. im Landkreis) sind gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 bzw. auch § 27 LNatG M-V) im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Die vom Vorhaben ausgehenden Fernwirkungen sind in Art und Intensität nicht geeignet, um die in Tabelle 2 aufgeführten nächstgelegenen geschützten bzw. schutzwürdigen Biotope erheblich nachteilig zu beeinträchtigen. Mit dem geplanten Ferienpark wird die derzeitige Immissionssituation nicht verschlechtert.

Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung von §-20-Biotopen ist unter Beachtung der festgesetzten Erhaltungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Geomorphologische Sonderformen mit Bedeutung als Zeuge erdgeschichtlicher Prozesse (z. B. Oser u.a.) kommen im Plangebiet nicht vor.

Wasserschutzgebiete

Vorbehaltsflächen für eine Grundwasserentnahme sind im betrachteten Untersuchungsraum nicht vorhanden. Wasserfassungen mit den entsprechenden Schutzgebietszonen für Grundwasser liegen außerhalb des Wirkraumes.

Sonstige Schutzgebiete

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, waren nicht zu betrachten.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind nicht betroffen, ebenso keine archäologisch bedeutenden Landschaften.

8.4 Vorhabensbedingte Umweltverschmutzungen und Beeinträchtigungen

8.4.1 Wirkfaktoren

Mit Realisierung des Planvorhabens sind zu berücksichtigen:

- die Flächeninanspruchnahme, Voll- und Teilversiegelung,
- die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- Lärmimmissionen,
- zusätzliche Verkehrsbelastungen.

Daraus ergeben sich für die einzelnen Schutzgüter folgende Belästigungen, die hinsichtlich der Schwere ihrer möglichen Auswirkungen zu betrachten sind:

- *Mensch*
 - Lärmimmissionen,
- *Boden*
 - Verlust und (Teil-)Versiegelung des gewachsenen Bodens,
- *Wasser*
 - Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Bodenversiegelung und -verdichtung,
- *Luft/Klima*
 - Schadstoffbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen,
- *Fauna/Flora*
 - Verlust von Lebensräumen,
 - Beunruhigung durch Geräusche,
- *Landschaftsbild*
 - Beeinträchtigung des Landschaftsbild(-wert)es,
- *Kultur- und Sachgüter*
 - Beeinträchtigungen durch Überbauung von Objekten des kulturellen Erbes und sonstigen Sachgütern nicht relevant.

Zur Charakterisierung der zu erwartenden vorhabensbedingten Beeinträchtigungen wurden insbesondere die Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und der anlagegebundene Besucher- und Versorgungsverkehr als Hauptbelastungsträger betrachtet. Mit erheblichen luftgetragenen Schadstoffbelastungen (Immissionen) ist bei bestimmungsgemäßem Betrieb nicht zu rechnen.

Flächenversiegelung

Der geplanten Errichtung des Ferien- und Freizeitparks unterliegen bedeutende Flächenversiegelungen. Die Errichtung des Ferien- und Freizeitparks ist mit eingriffsrelevanten Bodenversiegelungen und -teilversiegelungen mit einem Gesamtflächenumfang von ca. **2,19 ha** für die einzelnen Neubauten sowie die geplanten Verkehrsflächen verbunden. Aufgrund der bestehenden Bebauung (Wohn- und Nebengebäude, Straße im S, Bahnlinie im E) gehen damit jedoch keine Zerschneidungseffekte einher. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind unvermeidbar. Mit den Festsetzungen zur Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden.

Unzerschnittene störungsarme Räume sind nicht betroffen, so dass mit der Standortwahl dieser Beeinträchtigungsfaktor vermieden wurde.

Zunahme Verkehrsaufkommen

Mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von durchschnittlich 160 Fahrzeugen je Tag (bei voller Auslastung des Gebietes sowie zuzüglich des Transportes für die Versorgung und die Abfallentsorgung) beträgt die Zusatzbelastung auf der Kreisstraße LWL 22 mehr als 20 %, die B 321 wird damit um weniger als 10 % zusätzlich frequentiert.

Bezogen auf den vorhandenen Lkw-Verkehr sind die zusätzlichen Lkw-Fahrten als unerheblich anzusehen, die damit verbundenen Lärmbelastungen ebenso.

Aus Gründen der Verkehrsoptimierung wird der größte Anteil der Lasttransporte mit hohen Lademassen/Ladevolumen durchgeführt. Der Verkehr erfolgt über die o.g. Zufahrt, wobei die Durchfahrt von Dorfgebieten (Sudenhof) nicht zu vermeiden ist.

Die Belastung durch den PKW-Verkehr nimmt deutlich zu. Insbesondere sind damit Situationsverschlechterungen (Geräusche, Abgase) für die Anwohner der Splittersiedlung (Außenbereichslage) des Sudenhofes bzw. im Einmündungsbereich zur B 321 nicht auszuschließen.

Beeinträchtigungen von Gewerbebetrieben sind nicht zu erwarten.
Der Ausbauzustand der K 22 entspricht den gesetzlichen Normen.

Beeinträchtigung von faunistische Sonderfunktionen

Der faunistische Bestand der bereits anthropogen vorbelasteten, intensiv genutzten Flächen im Plangeltungsbereich selbst ist relativ artenarm (sh. auch Anlage 2 – Ergebnisse der faunistischen Erhebungen).

Arten, die in ihrem Bestand regional-, landes-, bundes- bzw. EG-weit gefährdet sind und dementsprechend bei jedem weiteren Eingriff in ihre Lebensbedingungen lang- (oder mittel-)fristig mit ihrem räumlichen Teilvorkommen eingeschränkt sein können, wurden im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht festgestellt bzw. sind derzeit nicht bekannt.

Bei der Errichtung/ggf. beim Rückbau von Gebäuden und Nebeneinrichtungen sind Beeinträchtigungen der Avifauna infolge von lärmgebundenen Störungen nicht auszuschließen. Bedeutende Vogelzug- und -rastbewegungen, die zu berücksichtigen wären (Verlust von Flächen, visuelle und akustische Störungen) sind im Bereich des vorgesehenen Freizeitparks jedoch nicht gegeben. Besonders oder streng geschützte Arten kommen im Wirkungsbereich nicht vor.

Artenschutzrechtliche Belange gem. § 42 BNatSchG sind nicht betroffen.

Landschaftsbildbeeinträchtigung

Das Vorhaben ist mit erheblichen Veränderungen des Landschaftsbildes verbunden. Landschaftsbildbeeinträchtigungen werden durch geeignete Maßnahmen der Gestaltung des Geländes (u.a. mit Bepflanzungen unter Verwendung einheimischer Gehölze) minimiert bzw. vor Ort kompensiert.

Lärmemissionen

Lärmimmissionen an den nächstgelegenen Wohnbebauungen aufgrund des Betriebes des Ferien- und Freizeitparks sind aufgrund der Abstandsgegebenheiten nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Lärmimmissionen aufgrund des anlagengebundenen Verkehrs wurden berücksichtigt.

Im Ergebnis einer Geräusch-Immissionsprognose (EHRKE v. 10.10.2007 – Anlage 3.1), in dem auch der Einfluss des vorhandenen Schienen- und Straßenverkehrs auf das Gebiet analysiert wurde, ist festgestellt worden:

„Für den Bebauungsplan Nr. 3 "Heidehof am Swatbäck" der Gemeinde Kirch-Jesar wurden die auf das B-Plan-Gebiet einwirkenden Geräuschemissionen aus den benachbarten Schienen- und Straßenverkehrswegen sowie aus den Parkplätzen im Plangebiet untersucht.

... Die zur Bebauung vorgesehenen SO-Flächen liegen in den Lärmpegelbereichen II und III.

In der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose wurden für die relevanten Schallquellen worst-case-Annahmen getroffen. Die tatsächlichen künftigen Geräusch-Immissionen werden eher geringer ausfallen.“

Auch in der Ergänzung zur Geräuschimmissionsprognose (EHRKE v. 03.09.2008 – Anlage 3.2) werden keine Überschreitungen von Immissionswerten prognostiziert.

Lärmgebundene Beeinträchtigungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind demnach nicht gegeben.

Sonstige Emissionen

In Kumulierung mit den bestehenden Industrie- und Gewerbebetrieben im Westen an der B 321 wird das Emissionspotential hinsichtlich Staub, Keime, CO₂, CH₄, N₂O u.a. bei dem geplanten Betrieb des Ferien- und Freizeitparks insgesamt nicht verändert.

Fernwirkungen

Fernwirkungen aufgrund von luftgetragenen Immissionen, die kausal (mit erheblich nachteiligem Charakter) auf das Planvorhaben zurückzuführen wären, sind nicht zu betrachten. Beeinträchtigungen von Flora/Fauna aufgrund von Nährstoffeinträgen (über die Grenzen des Parkgeländes hinaus) sind nicht gegeben.

Der Einfluss von zusätzlichen Geräuschen auf den faunistischen Bestand ist in Anbetracht der Vorbelastung durch Schienen- und Straßenverkehr sowie landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Umfeldes vergleichsweise gering.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt im Ferien- und Freizeitpark nicht.

Aus der gegenwärtigen Sicht ist eine **Betriebseinstellung** nicht absehbar. Grundsätzlich ist jedoch folgende Feststellung zu treffen: Es erfolgt mit dem Vorhaben kein Umgang mit Schadstoffen, von denen eine nachhaltige Beeinträchtigung der Natur und Umwelt ausgehen könnte. Entsprechend der Verantwortungen des Betreibers werden die im Park verbliebenen Abfälle ordnungsgemäß entsorgt. Die Anlage wird bei Betriebseinstellung vollständig zurückgebaut, einschließlich sonstiger Einrichtungen sowie der Zuwegungen, sofern sie nicht einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden kann. Somit sind auch hier keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Unfallrisiken, insbesondere in Hinsicht auf die geplanten Nutzung, sind bei Aufrechterhaltung einer guten fachlichen Praxis eines Tourismusunternehmens äußerst gering.

8.4.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Ausmaß der vorhabensbedingten Beeinträchtigungen

Hinsichtlich des Ausmaßes der durch das Planvorhaben resultierenden Wirkungen ist davon auszugehen, dass sich diese geographisch auf das Vorhabensgebiet und dessen Nahbereich beschränken. Schutzgebiete und Gebiete von besonderer Bedeutung sind nicht in einem erheblich nachteiligen Maße betroffen.

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich mehr als 1.000 m vom Plangebiet entfernt. Die dort zu erwartenden Geräuschbelastungen liegen sicher innerhalb verordnungsdefinierter Grenzwerte.

Der anlagengebundene Verkehr führt zu bedingt erheblichen Zusatzbelastungen.

Nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen (im Sinne eines Eingriffes nach der Naturschutzgesetzgebung) aufgrund von Flächenversiegelung/-teilversiegelung können durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls kompensierbar. Eine annähernde Wiederherstellung des Landschaftsbildcharakters ist vor Ort möglich. Hier werden vor allem auf dem Plangelände Minimierungs-, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen zur Kompensation realisiert, die in Art und Umfang ein Äquivalent schaffen.

Beeinträchtigende Fernwirkungen (außer Lärm in der Bauphase) sind nicht vorhanden.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung am Standort wird es nach Realisierung des Vorhabens im Plangeltungsbereich zu keiner Veränderung der Gestalt oder der Artenzusammensetzung innerhalb geschützter bzw. schutzwürdiger Biotope kommen.

Bewertung der Umweltauswirkungen

In Tabelle 3 - Vorhabensbestandteile und Wirkungen - sind wesentliche Wirkungen, die vom Vorhaben hervorgerufen werden können, aufgeführt worden.

Eine schutzgutbezogene Übersicht über die Schwere der zu erwartenden Auswirkungen wird in Tabelle 4 - Beziehungen des Vorhabens zu den Schützgütern - dargestellt. Die potentiellen Auswirkungen des Vorhabens sind dabei anhand der beschriebenen Naturraumausstattung und der vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beurteilt worden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelung/-teilversiegelung zwar erheblich (aus naturschutzfachlicher Sicht), jedoch aber tolerierbar sind, da ausschließlich bereits stark bis mäßig vorbelastete Flächen betroffen sind. Art und Umfang von notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb der Eingriffsregelung im nachfolgenden Abschnitt festgelegt.

chfolgend enthalten:

- Tabelle 3: Vorhabensbestandteile und Wirkungen
- Tabelle 4: Beziehungen des Vorhabens zu den Schützgütern

Tab. 3: Vorhabensbestandteile und Wirkungen

Vorhabensbestandteile	Wirkungen												
	- nicht gegeben X relevant												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Errichtung des Ferien- und Freizeitparks, einschließlich aller technischen Anlagen und der Nebeneinrichtungen	-	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	X	X
Zuwegung, Verkehr	-	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	X	-

- 1 Segmentierung (landschaftlicher) Freiräume
- 2 Vegetationsveränderung oder -beseitigung
- 3 Zerschneidung von Biotopstrukturen
- 4 Zerschneidungseffekte (Faunen)
- 5 Beeinflussung des Grundwasserhaushaltes
- 6 Offenlegung von Grundwasser
- 7 Beseitigung von Oberflächengewässern
- 8 Veränderung der Gewässermorphologie
- 9 Veränderung von Wasserständen und Fließverhalten
- 10 Fernwirkungen durch Emissionen/Immissionen
- 11 Bodenabtrag/ Bodenverdichtung
- 12 Bodenversiegelung
- 13 Veränderung des Landschaftsbildes

Tab. 4: Beziehungen des Vorhabens zu den Schützgütern

unter Berücksichtigung kumulierender Wirkungen und der ökologischen Empfindlichkeit des Gebietes

2. Standort des Vorhabens		1. Merkmale des Vorhabens			
		Anlagenbetrieb			Transport und Verkehr
		Ferienhaus- und Hotelanlage	Erlebnisparkbereich	Versorgungs- und Nebeneinrichtungen	
Nutzungskriterien	Siedlung	1	1	1	1
	Erholung	1	1	1	1
	landwirtschaftl. Nutzung	1	1	1	1
	forstwirtschaftl. Nutzung	1	1	1	0
	fischereiwirtschaftl. Nutzung	0	0	0	0
	sonstige Nutzungen	1	1	1	1
	Verkehr	1	1	1	1
	Ver- und Entsorgung	1	1	1	1
	Kultur- u. Sachgüter	0	0	0	0
Qualitätskriterien	Boden	2	1	2	1
	Oberflächenwasser	1	1	1	1
	Grundwasser	1	1	1	1
	Klima	0	0	0	0
	Luft	1	1	1	1
	Pflanzen	2	1	2	1
	Tiere	2	1	2	1
	Landschaft/Landschaftsbild	2	1	2	0
Schutzkriterien	FFH-Gebiete	1	1	1	1
	EU-Vogelschutzgebiete	0	0	0	0
	NSG	0	0	0	0
	Nationalparke	0	0	0	0
	NP, BSR und LSG	1	1	1	1
	geschützte Biotop	1	1	1	1
	Wasserschutzgebiete	1	1	1	1
	Gebiete mit Qualitätsnorm überschreitung	0	0	0	0
	Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte	0	0	0	0
	Gebiete des Denkmalschutzes, archäol. bedeuts. Landschaften	0	0	0	0
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen					
0	keine Beziehung				
1	eine Beziehung besteht, erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen sind (unter Beachtung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen) nicht zu erwarten				
2	eine Beziehung besteht, die trotz Vermeidung/Verminderung erheblich nachteilig sein kann, Auswirkung jedoch kompensierbar (reversibel)				
3	überschlägig umweltunverträgliche Beziehung, die einen vertiefenden Untersuchungsaufwand und/oder Verfahrens- oder Vorhabensalternativen (anderweitige Lösungsmöglichkeiten) erfordert				
4	umweltunverträgliche Beziehung, die das Vorhaben (Projekt) von vornherein verbietet				

8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

8.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die folgenden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind bereits bei der Standortwahl berücksichtigt worden:

- Standortwahl auf bereits anthropogen überprägten Betriebs- und landwirtschaftlichen Nutzflächen, innerhalb bereits zerschnittener landschaftlicher Freiräume,
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch die Wahl kleinstmöglicher Baumaße.

Bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erfolgen insbesondere mit dem Ziel der Minimierung von Boden- und Landschaftsbildbeeinträchtigungen. Dazu sind im Sinne der Vorsorge vor erheblichen Umwelteinwirkungen folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Verwendung teilversiegelnder Straßenbeläge,
- Festsetzungen zur Reduzierung von Bauflächen und Bauhöhen,
- Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche,
- Besonderer Schutz und Pflege der Lindenallee an der Zuwegung.

Die potentiellen Auswirkungen werden auch unter Beachtung der nachfolgend genannten Maßnahmen verringert:

- Energieeffiziente Verfahren der Wärmeversorgung unter Verwendung regenerativer Energieträger,
- Sauberkeit und Ordnung in der Anlage,
- Organisation des Transport- und Besucherverkehrs tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr).

Weitere Schutzmaßnahmen dienen z.B. der Bewahrung von Vegetationsbeständen, Biotopflächen und der Oberbodensicherung etc..

Um die Eingriffsfolgen zu minimieren, sind folgende Schutzmaßnahmen von Bedeutung:

- Vermeidung von gewässerschädigenden Einleitungen, sachgerechter Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Einhaltung der DIN 18300 bei der Durchführung von Erdarbeiten. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Oberboden (auch DIN 18918). Zwischengelagerter Oberboden soll nicht mit Leguminosen eingesät werden, um den Boden nicht zusätzlich mit Nährstoffen anzureichern.
- Beim Abschieben des Oberbodens ist darauf zu achten, dass dies systematisch geschieht, so dass der noch nicht abgeschobene Boden möglichst wenig befahren wird (Verdichtungsgefahr).
- Die Boden- und Erdarbeiten sind nach Möglichkeit am Ende des Sommers/Herbstanfangs durchgeführt werden, weil dann die Böden i.d.R. die niedrigsten Wassergehalte haben und damit die Verdichtungsgefahr am geringsten ist.

- Unnötige Beschädigungen der Vegetation während der Bauphase werden bei Anwendung der Vorschriften über den Schutz von Vegetation (DIN 18920; RAS, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4) verhindert. Die Wurzelbereiche von Gehölzen sollen nicht mit schweren Maschinen befahren werden oder als Lagerflächen etc. genutzt werden, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.
- Verwendung von Natriumdampflampen bei der Außenbeleuchtung (Schutz von Faltern und Insekten).

8.5.2 Unvermeidbare erheblich nachteilige Auswirkungen

Auch bei Realisierung der o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bleiben unvermeidbare **erheblich nachteilige** Beeinträchtigungen der Umwelt bestehen. Dazu zählen insbesondere:

- die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden:
 - Verlust bzw. Veränderung der belebten Bodenstruktur durch **Vollversiegelung** auf ca. **1,02 ha** Fläche,
 - Einschränkungen von Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen durch **Teilversiegelung** auf ca. **1,17 ha** Fläche.
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

8.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ausgleichsmaßnahmen sollen zu ökologisch und ästhetisch voll funktionsfähigen Flächennutzungen führen. Dies betrifft in erster Linie die Wiederherstellbarkeit bzw. die Wiederherstelldauer von Biotoptypen. So ist die Zerstörung eines Biotoptyps mit einer kurzen Entwicklungsdauer ein ausgleichbarer Eingriff.

Vor diesem Hintergrund wird der Eingriff aufgrund der Inanspruchnahme von geringwertigen ehemaligen Betriebs- und intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit einer kurzen Entwicklungsdauer als kompensierbar eingestuft.

Zur Kompensation nicht ausgleichbarer Eingriffe müssen Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden. Als Ersatzmaßnahmen werden diejenigen Maßnahmen definiert, die die funktionalen Beeinträchtigungen des Eingriffs adäquat kompensieren. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Das veränderte Landschaftsbild gilt als landschaftsgerecht wiederhergestellt, wenn ein Zustand erreicht wird, der in gleicher Art mit gleichen Funktionen und ohne Preisgabe wesentlicher Faktoren des optischen Beziehungsgefüges den vor dem Eingriff vorhandenen Zustand in weitgehender Annäherung fortführt.

Entwicklungsziele

Die Entwicklungsziele der Ausgleichs- und Ersatzflächen werden wie folgt festgesetzt:

- Gestaltung des Ferien- und Freizeitparkgeländes durch Bepflanzungsmaßnahmen mit einheimischen Bäumen in Reihe und Gruppen, flächenhaft ausgebildeten Gehölzstrukturen zur harmonischen Einbindung des Gesamtgebiets in die Landschaft.
- Außerhalb des Plangeltungsbereiches: Schaffung eines naturnahen und strukturreichen Landschaftsbereiches, der den Zielen der Landschaftspflege und des Naturschutzes dient, mit Übergangsbereichen zwischen Extensivgrünland- und Feldgehölzbepflanzungen, linearen Heckenstrukturen und Einzelgehölzen und Baumreihen und ausgedehnten Sukzessionsflächen mit dem Standortfaktor Grundwassernähe.

Flächen innerhalb der ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiete, die ohne Bebauung bleiben, sind darüber hinaus mit Landschaftsrasen anzusäen oder mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Art und Umfang der Maßnahmen

Insgesamt sind folgende Maßnahmen zu verwirklichen:

Innerhalb des Plangeltungsbereiches:

- die Entsiegelung von Altbauten auf ca. 530 m² Grundfläche,
- die naturnahe Gestaltung des Kleingewässers im NE des Plangebietes durch Gestaltung der Böschungen, von Flach- und Tiefwasserzonen sowie Baumpflanzungen an der Nord- und Westseite auf ca. 1.000 m² Grundfläche,
- Anpflanzung von mindestens 110 einheimischen Solitärgehölzen, insbesondere entlang von Verkehrswegen,
- die Anpflanzung von flächenhaft ausgebildeten Gehölzstrukturen mit einheimischen Sträuchern, insbesondere auf Randflächen im Süden auf insgesamt 7.000 m² Grundfläche,
- Ansaat von Landschaftsrasenflächen mit einem Gesamtflächenumfang von mind. 1,9 ha.

Außerhalb des Plangeltungsbereiches (auf den Flurstücken 65/3, 78, 79, 80, 84/1 der Gemarkung Sudenhof, Flur 1 – kartografische Darstellung sh. Anlage 4, Blatt 1):

- Anpflanzung von mindestens 440 lfd. m 5-reihiger Hecke mit Überhältern und beidseitig vorgelagertem jeweils mindestens 2 m breiten Sukzessionsstreifen,
- Anpflanzung von Gehölzflächen mit ca. 700 m² Größe zur Schaffung von flächendeckenden Gehölzstrukturen,
- Schaffung eines Feldgehölzes von ca. 400 m² Größe,
- Anpflanzung von mindestens 20 einheimischen Solitärgehölzen, insbesondere zur Fixierung von Bewirtschaftungsgrenzen,
- Umwandlung von Intensivgrünlandflächen in Extensivgrünland auf ca. 2,3 ha Fläche.
- Sukzessionsflächen zur Schaffung von Pufferrandstreifen auf ca. 1.250 m² Grundfläche.

Die o.g. Flurstücke befinden sich in Eigentum des Vorhabensträgers.

Pflanzmaterial und -größen

Für Pflanzmaßnahmen werden allgemein folgende Arten mit den Qualitätsmerkmalen festgelegt:

- Bäume als Solitärgehölze:
Stiel-Eiche, Feld-Ahorn, Rotbuche, Winter-Linde, Berg-Ahorn, Gemeine Esche, Silber-Weide
Hochstamm 3xv., StU 16 – 18 cm
- Bäume (als Überhälter):
Stiel-Eiche, Feld-Ahorn, Rotbuche, Gemeine Esche, Berg-Ulme,
Heister: H. 2xv 180 - 200 cm.
- Sträucher (in Hecken bzw. Gehölzflächen):
Gemeine Hasel, Vogelkirsche, Schlehe, Hunds-Rose, Wild-Birne, Schwarzer Holunder, Holzapfel, Rote Heckenkirsche;
2j.v.S. 80 - 100 cm,
Pflanz-/Reihenabstand 1,2 m x 1,0 m.

Bepflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches auf ausgewiesenen Grünflächen bzw. Freiflächen der Sondergebiete mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen ohne besondere Arteneinschränkung.

Bei der Bepflanzung außerhalb des Plangeltungsbereiches wird zu den Gewässern 2. Ordnung ein bepflanzungsfreier Abstand von 7 m zwischen Pflanzfläche und Böschungsoberkante des Fließgewässers eingehalten.

Die Pflanzflächen sind zum Schutz vor Wildverbiss mit hasen- und rehwildsicherem Knotengeflecht einzuzäunen.

Ausführungszeiten

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bis Ende der Vegetationsperiode fertig zu stellen, die der Inbetriebnahme des Ferien- und Freizeitparks folgt.

8.5.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation – Bilanzierung

Die Eingriffsbewertung erfolgt unter Zuhilfenahme der in Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 12/1999) vorgeschlagenen „Methodischen Hilfen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs“.

Das Ergebnis der Eingriffsbewertung auf der Grundlage der o.g. Methodik ist in der Tabelle 5 - Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung - als Gegenüberstellung aufgeführt.

Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden in Tabelle 6 - Vorgesehene Kompensationsmaßnahmen (Gesamtübersicht) zusammengefasst.

Die Bilanz aus der Biotopwertigkeit nach Bebauung und Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Biotopwertigkeit vor dem Eingriff ergibt einen positiven Wert, womit der Eingriff als kompensiert betrachtet werden kann.

8.5.5 Planungsaussagen

Die Grünordnung wird in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Kirch-Jesar „Heidehof am Swatbäck“ im zeichnerischen Teil (Teil A) und Bestimmungen durch Text (Teil B) festgelegt.

Nachfolgend enthalten:

- Karte 3: Übersichtskarte Ersatzflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches
- Tabelle 5: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Vorhabens
- Tabelle 6: Vorgesehene Kompensationsmaßnahmen (Gesamtübersicht)



Umfang der
Ersatzflächen
 $F = 29.400 \text{ m}^2$

Übersichtskarte

Ersatzflächen außerhalb
des Plangeltungsbereichs
(ohne Maßstab)

Tab. 5: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Vorhabens

		Blatt 3				
A Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes						
2. Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen						
Nach der Karte der Landschaftlichen Freiräume in M-V (LUNG 2006) liegt der Standort am Rande eines Freiraumes der Bewertungsstufe – mittel (100 - 400 ha = Wertstufe II).						
Bedeutsame Freiraumfunktionen werden jedoch nicht beeinträchtigt (Vorbelastung durch l/w. Nutzung, Bebauung, Straßen- und Gleisanlagennähe). Ein überdurchschnittlicher Natürlichkeitsgrad am Eingriffsort ist nicht gegeben.						
Beeinträchtigte Freiraumflächen	Flächenverbrauch ha	Bewertung		Kompensationsfaktor Kompensationserfordernis	Flächen- äquivalent für Kompensation ha	Flächen- äquivalent Gesamt ha
		Wertstufe	Anmerkung			
l/w. Nutz- bzw. Forstflächen, intensiv	2,92	2		kein Kompensationserfordernis	0	
Gesamt 2						0,00
3. Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen						
Keine ausgleichspflichtigen faunistischen Sonderfunktionen. (keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung von Arten mit großen Raumannsprüchen oder besonders gefährdeten Tierpopulationen). Die potentielle Eignung am Vorhabensstandort für bemerkenswerte Tierarten ist aufgrund der derzeitigen intensiven Nutzungsform wesentlich eingeschränkt worden. Gleiches gilt für die umliegenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen. Aus ornithologischer Sicht ist die Vorhabensfläche von allgemeiner Bedeutung (Habitatausstattung). Gleiches trifft für die Herpetofauna sowie für den Bestand an Heuschrecken und Tagfalter zu (sh. auch Vorprüfung auf FFH-Verträglichkeit). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG liegen nicht vor.						
Gesamt 3						0,00

Tab. 5: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Vorhabens

A Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes										
Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen										
Boden										
Leitböden	Flächenverbrauch ha	Bewertung		Kompensationsfaktor			Flächen- äquivalent Gesamt ha			
		Wertstufe	Anmerkung	Kompensationserfordernis	Faktor Versiegelung	Gesamt		Flächen- äquivalent für Kompensation ha		
Sand- Gley/ Braunerde- Gley (Braungley)	2,92	2	ohne Sonderfunktion	über Determiniertheit von Funktionen mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 1 - 2) erfolgt eine Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit über die Kompensation des betroffenen			0			
Gesamt 4.1	2,92						0,00			
4.2 Wasser										
Gewässer	Flächenverbrauch ha	Bewertung		Kompensation			Flächen- äquivalent Gesamt ha			
		Wertstufe	Anmerkung	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Gesamt		Flächen- äquivalent für Kompensation ha		
Gebiet mit geringer Grundwasserneubildung	2,92	1	ohne Sonderfunktion	Die Bildung von sauberem Grundwasser und das Grundwasserdargebot werden nicht erheblich und nachhaltig beeinträchtigt, daher kein Kompensationsbedarf			0			
Gesamt 4.2	2,92						0,00			
4.3 Klima/Luft										
keine Beeinträchtigung von Sonderfunktionen										
Gesamt 4.3							0,00			
Gesamt 4							0,00			

Tab. 5: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Vorhabens

A
5. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes
Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Der Vorhabensstandort nördlich der K 22 befindet sich in einem Bereich mit geringer Landschaftsbildwertigkeit (Vorbelastung durch Bebauung, Straße, Bahnlinie - Wertstufe 1). Höherwertige Einheiten im E bzw. im S sowie die Aufforstungsflächen im N werden außerhalb des Plangeltungsbereiches nicht beeinträchtigt und haben außerdem eine abschirmende Wirkung.
 Die Veränderungen durch die vorgesehenen Neubauten der Ferienparkanlage können durch die geplanten Maßnahmen der Wiederherstellung der oben beschriebenen Funktions- und Wertelemente kompensiert (multifunktionale Kompensationsmöglichkeit) werden.
 Die dafür vorgesehenen Kompensations- bzw. Minimierungsmaßnahmen am Eingriffsort und auf angrenzenden Randflächen werden im Teil B bzw. im Textteil beschrieben.

	Wirkraum ha	Anmerkung	Wirkungsfaktor	Begründung z. Wirkungsfaktor	
Gesamt 5	0		0	Vorbelastung durch bestehenden Gebäudekomplex, Neuanlage nur begrenzt optisch wahrnehmbar, Abschirmung nach S und N durch Lärm- und Sichtschutzwall (bepflanzt).	0,00

6. Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

Summe	1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen	6,55
	2. Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen	0,00
	3. Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen	0,00
	4. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen	0,00
	5. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes	0,00
Kompensationsbedarf Gesamt A		6,55

Tab. 5: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Vorhabens

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches								Blatt 7
Feldhecke mit Überhältern - M1 (5-reihig; 440 m)	0,352	2	2,5	0,80	Nähe von landwirtschaftlich intensiv bewirtschafteten Flächen	0,70		
Gehölzflächen - M2	0,070	2	2,5	0,80		0,14		
Feldgehölz - M3	0,040	2	2,5	0,80		0,08		
Einzelgehölze, Baumreihen - M4 (20 Stck)	0,050	2	2,5	0,80		0,10		
Extensivgrünland - M5	2,300	2	2	0,80		3,68		
Sukzessionsflächen - M6	0,125	2	2	0,80		0,20		
Gesamt 2	2,937						4,90	
Gesamt B	7,977						6,62	

Bilanz

Gesamtumfang der Kompensation (B)	6,62
Gesamtumfang des Kompensationsflächenbedarfs (A)	6,55
Bilanzierung	0,07

Lage	Flurstück		Feldhecke M1 Länge [m]/m ²	Gehölz- flächen M2 m ²	Feld- gehölz M3 m ²	Solitärgehölze (Reihen, Gruppen) M4 Anzahl [Stck]/m ²	Extensiv- grünland M5 m ²	Sukzessions- flächen M6 m ²	Klein- gewässer M7 m ²	Entsief- gelung M8 m ²
	(Gem. Kirch Jesar, Flur 1)	Fläche, ges. m ²								
im Plangebiet	3/4	Teilfläche 11.280		7.000		110 2.750			1.000	530
außerhalb des Plan- gebietes	65/3, 78, 79, 80	Teilfläche 9.660	120 960			10 250	8.150	300		
	84/1	Teilfläche 19.710	320 2.560	700	400	10 250	14.850	950		
Summen:		40.650	440 3.520	7.700	400	130 3.250	23.000	1.250	1.000	530
Gestaltungsmaßnahmen Gesamt:										
										40.650
										ca. 4,1 ha

**Tab. 6: Vorgesehene Kompensationsmaßnahmen
(Gesamtübersicht)**

8.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblich nachteiligen Auswirkungen (Monitoring)

Die erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Flächenversiegelung. Hierfür notwendige Kompensationsmaßnahmen werden über die Grünordnung festgesetzt. Die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Zuge der Bebauung und bedarf außer der dauerhaften Pflege von Pflanzungen keiner weiteren Überwachung.

Die Gewährleistung der Einhaltung von Auflagen bzw. Richt- und Schwellenwerten erfolgt im Rahmen der Genehmigung nach dem BauGB bzw. ggf. nach dem BImSchG. Neben der Eigenverantwortung des Betreibers obliegt die Kontrolle der Genehmigungsbehörde.

Ein spezielles Monitoring ist nicht vorgesehen.

8.7 Erklärung zum Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde gemäß der vorgegeben Struktur der Anlage zum BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt.

Die im Rahmen der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgegeben Stellungnahmen wurden vollinhaltlich berücksichtigt.

8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Kirch-Jesar „Heidehof am Swatbäck“ mit einem Plangeltungsbereich von ca. 9,6 ha Größe erfolgt mit dem Ziel der städtebaulichen Ordnung sowie der Schaffung von Baurecht für ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO und der Baugebiete nach § 10 Bau NVO zur Errichtung einer Fremdenverkehrseinrichtung, einer Ferienwohnanlage mit 60 Ferienhäusern und 10 Stellplätzen für Caravan und Wohnmobile, eines Hotels mit 36 Zimmern sowie eines Freizeit- und Erlebnisparks.

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts wurden vordergründig ggf. beeinträchtigende Faktoren beachtet. Diese bestehen in der Beachtung sowohl der Immissionswerte zum Schutze der nächstgelegenen Wohnbebauung als auch umliegender geschützter Biotop bzw. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind insbesondere die Belastungen der Menschen im Gebiet durch Lärm sowie der Beeinträchtigungsgrad vorhandener Natur- und Landschaftspotentiale durch die Errichtung und den Betrieb eines Freizeit- und Erlebnisparks betrachtet worden.

Lärmimmissionen an den nächstgelegenen Wohnbebauungen aufgrund des Betriebes des Ferien- und Freizeitparks sind aufgrund der Abstandsgegebenheiten nicht zu erwarten. Die Außenbauteile und die technische Einrichtung von Gebäuden werden bauakustisch so dimensioniert, dass in Aufenthaltsräumen die geltenden „Immissionsrichtwerte innen“ nicht überschritten werden. Zur Sicherung eines angemessenen Schallschutzes in den Gebäuden werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet.

Nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen (im Sinne eines Eingriffes nach der Naturschutzgesetzgebung) aufgrund von Flächenversiegelung/-teilversiegelung können durch die festgesetzten Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelung/-teilversiegelung zwar erheblich nachteilig (aus naturschutzfachlicher Sicht), jedoch aber tolerierbar sind, da ausschließlich bereits vorbelastete Flächen betroffen sind.

Art und Umfang von notwendigen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb der Eingriffsregelung über die Grünordnung festgelegt worden.

Zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls kompensierbar. Neu zu errichtende Gebäude gehen in der Höhe nicht wesentlich über das Maß der vorhandenen Bebauung hinaus und sind somit im Komplex nur bedingt wahrnehmbar. Eine Wiederherstellung des Landschaftsbildcharakters wird durch die Bepflanzungs- und Gestaltungsmaßnahmen vor Ort erreicht.

Erheblich beeinträchtigende Fernwirkungen sind nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung am Standort wird es nach Realisierung der Vorhaben im Plangeltungsbereich zu keiner Veränderung der Gestalt oder der Artensammensetzung innerhalb geschützter bzw. schutzwürdiger Biotope sowie in nächstgelegenen Schutzgebieten (insbesondere den nahegelegenen FFH- und EU-Vogelschutzgebieten) kommen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Baugebietsentwicklung keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die die Schutzgüter Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere und Pflanzen mit der biologischen Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter im erheblich nachteiligen Maße beeinträchtigen können.

Anlagen

- Anlage 1 – Voruntersuchung zur Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes "Hagenower Heide"
- Anlage 2 – Ergebnisse der Artenerhebungen (Zusammenfassung)
- Anlage 3.1 – Geräuschemissionsgutachten
- Anlage 3.2 – Ergänzung zur Geräuschemissionsprognose
- Anlage 4 – Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches
Blatt 1