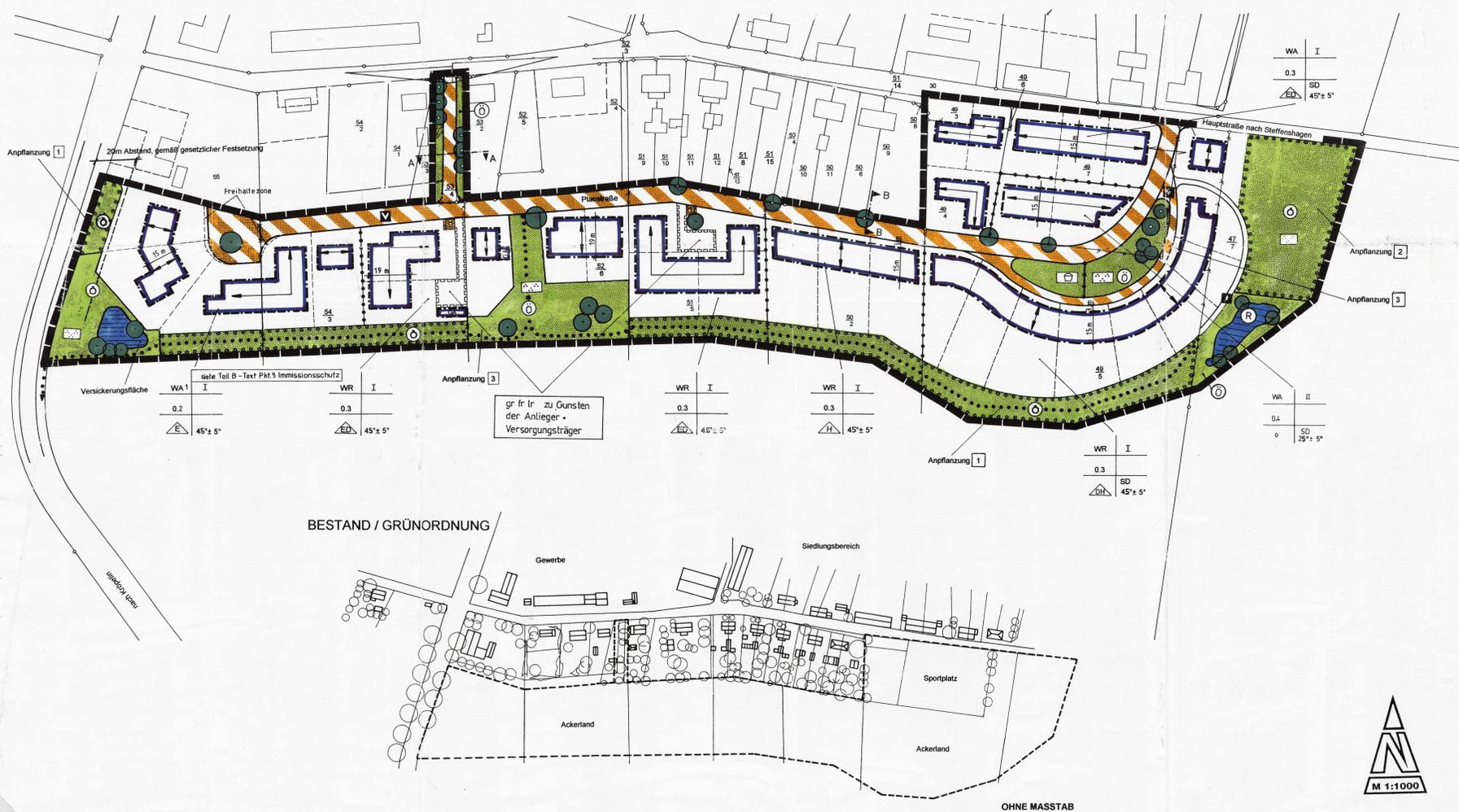


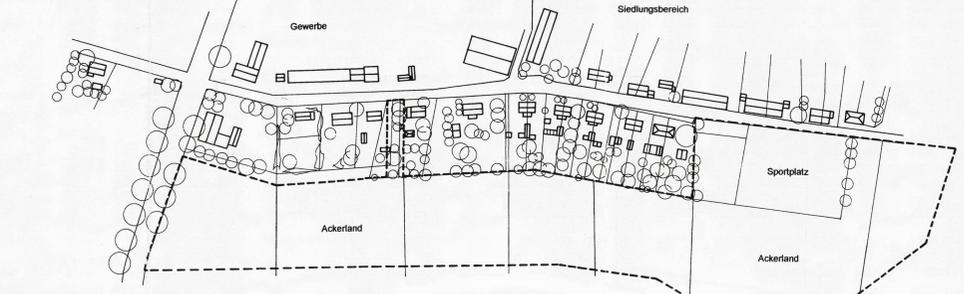
GEMEINDE JENNEWITZ BP NR.2 / "WOHNGEBIEE ALTER SPORTPLATZ"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

MI-GEBIET



BESTAND / GRÜNORDNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>WR REINES WOHNGEBIET</p> <p>WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1, 3 und 4 BauNVO</p>	<p>GRÜNFLÄCHEN</p> <p>GRÜNFLÄCHEN</p> <p>GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICH</p> <p>PARKANLAGEN</p> <p>SPIELPLATZ</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB</p>	<p>SONSTIGE PLANZEICHEN</p> <p>ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS (§ 1 Abs. 4 und § 16 BauNVO)</p> <p>GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB</p>	<p>DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</p> <p>FLURSTÜCKSGRENZEN</p> <p>GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN</p> <p>ZUKÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN</p> <p>FLURSTÜCKSNUMMERN</p> <p>FUSSWEGVERBINDUNG</p> <p>SICHTDREIECKE</p> <p>SCHNITTLINIE</p> <p>MÜLLSAMMELPLATZ</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 26 BauGB</p>
<p>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>GRZ 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE</p> <p>II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE</p> <p>SD DACHFORM</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO</p>	<p>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES</p> <p>WASSERFLÄCHEN</p> <p>ZWECKBESTIMMUNG: REGENRÜCKHALTEBECKEN</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB</p>	<p>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</p> <p>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</p> <p>ANPFLANZUNG - BÄUME</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p>	
<p>BAUWEISE / BAULINIE / BAUGRENZEN</p> <p>BAUGRENZE</p> <p>OFFENE BAUWEISE</p> <p>NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG</p> <p>NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG</p> <p>NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG</p> <p>DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG</p> <p>FIRSTRICHTUNG</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO</p>	<p>VERKEHRSLÄCHEN</p> <p>STRASSENVERKEHRSLÄCHEN</p> <p>STRASSENABGRENZUNGSLINIE</p> <p>VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:</p> <p>FUSSGÄNGERBEREICH</p> <p>VERKEHRSBERUHRIGTER BEREICH</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB</p>	<p>DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</p> <p>SCHNITT A - A M 1:100</p> <p>SCHNITT B - B M 1:100</p> <p>AUSGESPARTE BAUMSCHEIBE IM STRASSENRAUM</p> <p>WEG</p> <p>FAHRBAHN</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p>	

TEIL B - TEXT

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 In dem Wohngebiet (WR) sind gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauNVO die Ausweisung "Länd und nicht städtische Handwerksbetriebe" sowie "Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Kleinere Beherbergungsbetriebe sind zulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauNVO die Nutzung "nicht städtische Handwerksbetriebe" nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Ausweisung "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Sonstige nicht städtische Gewerbebetriebe" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Kleinere Beherbergungsbetriebe sind grundsätzlich zulässig.

2.0 **BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

2.1 Abweichungen von den Baugrenzen durch geringfügige Hervorstreten von Gebäudeteilen bis maximal 1,50 m sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn diese durch vertikale, geländebegleitende Elemente bedingt sind und / oder untergeordneten Bauteilen (Treppen, Balkone, Loggen usw.) dienen.

2.2 **NEBENANLAGEN UND GARAGEN / STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 14 BauGB)**

3.0 In allen Baugebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 9 BauNVO auf dem Grundstück zulässig, sofern sie eine Höchstzahl von 3 Stück in Reihe nicht überschreiten. Nach maximal 3 Stellplätzen sind mindestens 2 m breite, gärtnerisch gestaltete Unterbrechungen zu erfolgen.

4.0 **ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 12 BauGB)**

4.1 Die Pflanzhöhe für Einzelebäume im Bereich der Planstrassen ist entsprechend dem angegebenen Pflanzort mit Ackerplanolien (Spitzahorn) als Hochstämme, 3x v. aus extra weitem Stand, mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu erfüllen. Für die Baugebiete sind in Grundriss mindestens 2 Einzelebäume (einheimische Laubbäume) mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm im strassenseitigen Bereich des Grundstückes zu pflanzen.

4.2 Die Pflanzhöhe der festgesetzten Flächen zur Ortsrandbepflanzung ist entsprechend der Artensie mit leichten Feinsien (z.B. 125-150 cm) und Sträuchern (z.B. 60-100 cm) in Baumreifequalität in Form einer abschirmenden Heckenpflanzung herzustellen und auf Dauer zu erhalten.

4.3 Die Pflanzhöhe der festgesetzten Flächen zur Ortsrandbepflanzung ist entsprechend der Artensie mit leichten Feinsien (z.B. 125-150 cm) und Sträuchern (z.B. 60-100 cm) in Baumreifequalität in Form einer abschirmenden Heckenpflanzung herzustellen und auf Dauer zu erhalten.

4.4 Die Anpflanzung 2 ist als Grünfläche mit Sträuchern (z.B. 80-100 cm) und Großbaumbestand (z.B. 200-250 cm) in Baumreifequalität herzustellen und auf Dauer zu erhalten.

4.5 Die Anpflanzung 3 auf den öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der angegebenen Pflanzorte mit Quercus robur (Stieleiche) mit einem Stammumfang von 10-12 cm in Baumreifequalität zu erfüllen.

4.6 Die Pflanzhöhe der Stellplätze für Müllsammelbehälter ist mit Capinus betulus (Hainbuche) als leichte Hecke vorzunehmen.

4.7 Als Ausgleichsmaßnahme ist außerhalb des Plangebietes bezeichneter Stelle, (Übersichtsanlage - Gemarkung Jennewitz, Flur 2, auf dem Flurstück 184) ist die Wiederherstellung eines naturnahen Fließgewässers mit einer ca. 500 m Länge (Gesamtlänge ca. 1,2 ha) wie folgt vorzunehmen:

- gezielte Ausdünnung von Überschwemmungsflächen (Reinigungsflächen) und Wiederherstellung vorhandener natürlicher Senken
- Entwicklung einer bachbegleitenden Staudeinfur sowie von Gehölzreihen entlang des wiederhergestellten Gewässerverlaufes
- Förderung der Biotopentwicklung durch die Schaffung von Stillwasserzonen mit Kleinlebensräumen und Unterschlupfstrukturen
- Zur erfolgreichen Durchführung der Maßnahme ist eine gesonderte Ausführungsplanung zu erstellen.

Alle Pflanzgebiete sowie die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind parallel zu den Erschließungsarbeiten durchzuführen und mit deren Abschluss bzw. zu Beginn der erneuerten Vegetationsperiode fertigzustellen.

5.0 FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 116 BauGB)

5.1 Das Auflagen des anliegenden Oberflächenwassers erfolgt über die Anlage einer geländebegleitenden Regenrinne als Regenrückhaltebecken, bestehend aus einer Tiefwasserzone mit einem ständigen Wasserstand von max. 1,00-2,00 m auf einem Deltat, und einer Flachwasserzone auf zwei Dritteln der Gesamtlänge sowie über eine weitere Versickerungsfläche.

6.0 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

6.1 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen: Soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,80 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Mitte des Erdgeschossländers der straßenseitigen Gebäudeseite. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe (0,80 m) um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert / ergänzt werden.

7.0 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLETSORGNUNG (§ 9 Abs. 114 BauGB)

7.1 Der Ausbau des in der öffentlichen Grünfläche ("Angrerfläche") vorgesehenen Stellplatzes für Müllsammelbehälter hat entsprechend der geltenden VDI Richtlinie zu erfolgen.

8.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.M. § 83 Abs. 1 BauO und § 86 LBauO M-V)

8.1 Dachneigung / Dachdeckung: Alle Hauptgebäude, sofern im Bebauungsplan mit einer Firstrichtung belegt, sind mit einem Satteldach / Krüppeldach zu versehen. Für die Satteldächer / Krüppeldächer ist die Dachneigung mit 45° +/- 5° bzw. für die zweigeschossigen Bereiche im WA-Gebiet mit 25° +/- 5° festgesetzt, für die Eindeckung ist eine rot bzw. rötbraune Farbe vorzusehen. Ausgenommen von den obigen Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung sind schiefvergente Dachflächen oder Sonnenkollektoren, sowie begrünnte Dächer, Fassaden.

8.2 Für alle Hauptgebäude in den WA + WR - Gebieten ist für die Außenwände ein rotbrauner Ziegel, ein heller Putz, oder Holz als Fassadenmaterial vorzusehen.

8.3 Einfassungen: Für den festgesetzten Fußweg am südlichen Rand des Plangebietes ist eine wettergebundene Deckung vorzusehen.

8.4 Park- und Stellplätze: Die Stellplätze auf den Grundstücken sind wasserundurchlässig zu gestalten. Vorgesehen werden insbesondere Pflastermaterialien mit Rasengassen, Schotterterrassen und Rasengrünstreifen.

8.5 Einfriedigungen: Für die Grundstücksteile die an öffentliche Erschließungsanlagen grenzen ist als Einfriedigung eine Hecke bis zu einer Höhe von 1,50 m vorzusehen. Zusätzlich kann in der Höhe der Hecke ein Zaun gesetzt werden.

9.0 SCHALLSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Für alle Außenbereiche, die im Baugebiet WA 1 (im Immissionsbereich der Kreisstraße) liegen, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Alle Außenwandöffnungen von Aufenthaltsräumen an der südwestlichen Baugrenze sind gemäß Ziff. 4.4 der DIN 4109 Teil 1 i.V.m. den Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Tabelle 5) mit den hier nach notwendigen Füll- und Trennvorrichtungen zu versehen (Resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils mindestens 30dB gemäß Tabelle 6, DIN 4109). Schall- und Kinderzonen sind an der verlärmten Gebäudefront mit schallgedämmten, aktiven Lüftungsanlagen zu versehen bzw. auf die lärmabgewandte Gebäudeseite zu verlegen.

ES GILT DIE BAUNVO 1990

VERFAHREN

Satzung der Gemeinde Jennewitz über den Bebauungsplan Nr. 2 "Alter Sportplatz" für das Gebiet am östlichen südlich der Dorfstraße im Ortsteil Jennewitz.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVBl. Nr. 11 S. 519) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde / des Landesrates des Landesriess Bad Döberitz folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Wohngebiet "Alter Sportplatz" der Gemeinde Jennewitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.02.2023. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an dem Bekanntmachungstafel vom 27.02.23 bis zum 06.03.23 durch Abdruck in der erfolgt.

Jennewitz, den 06.02.1936 -Der Bürgermeister-

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Jennewitz, den 06.02.1936 -Der Bürgermeister-

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Jennewitz, den 06.02.1936 -Der Bürgermeister-

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.02.23 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Jennewitz, den 06.02.1936 -Der Bürgermeister-

Die Gemeindevertretung hat am 06.02.23 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Jennewitz, den 06.02.1936 -Der Bürgermeister-

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.02.23 bis zum 06.03.23 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und zur Niederschrift vorgebracht werden können, an dem bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 27.02.23 bis zum 06.03.23 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jennewitz, den 06.02.1936 -Der Bürgermeister-

Der katastralmäßige Bestandsplan wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagedichten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß die Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Rügeansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 13.01.1978 -Katasteramt-

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.02.23 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Jennewitz, den 06.02.1936 -Der Bürgermeister-

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

oder:

Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Jennewitz, den 06.02.1936 -Der Bürgermeister-

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.02.23 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.02.23 gebilligt.

Jennewitz, den 06.02.1936 -Der Bürgermeister-

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde / des Landesrates vom Az. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Jennewitz, den -Der Bürgermeister-

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde / des Landesrates vom Az. bestätigt.

Jennewitz, den -Der Bürgermeister-

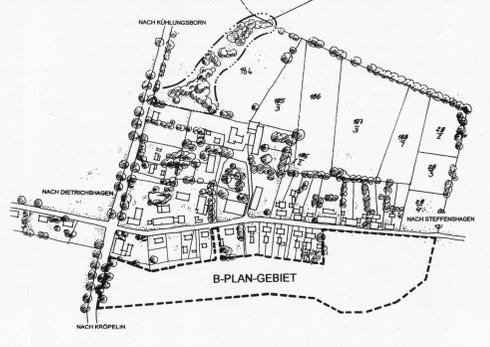
Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Jennewitz, den -Der Bürgermeister-

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 41, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Jennewitz, den -Der Bürgermeister-

ÜBERSICHTSPLAN

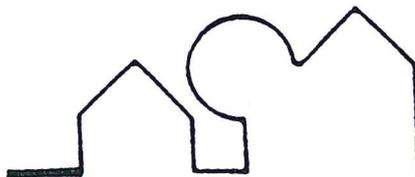


SATZUNG DER GEMEINDE JENNEWITZ ÜBER DIE NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.2 "WOHNGEBIET ALTER SPORTPLATZ"

ZBCH-Nr. 181g STAND: 9P. 95 MASSTAB: 1:1000

stadplanung brun

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.2 „ALTER SPORTPLATZ“ DER GEMEINDE JENNEWITZ



stadtplanung bruns

Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Jennewitz

Für das Gebiet:

„Wohngebiet Alter Sportplatz“

Gliederung:

1. Grundlagen
 - 1.1 Lage und Geltungsbereich
 - 1.2 Bisherige Nutzung
 - 1.3 Rechtsgrundlagen
 - 1.4 Plangrundlagen
 - 1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse
 - 1.6 Altlastenunbedenklichkeit
 - 1.7 Planungserfordernis und Ziel

2. Begründung zu den Planinhalten
 - 2.1 Bauungskonzept
 - 2.2 Art und Maß der Nutzung
 - 2.3 Verkehr
 - 2.3.1 Straßenraum
 - 2.3.3 Ruhender Verkehr

 - 2.4 Grünordnungsmaßnahmen

3. Ver- und Entsorgung
 - 3.1 Wasserversorgung
 - 3.2 Versorgung mit elektrischer Energie
 - 3.3 Gasversorgung
 - 3.4 Fernmeldeeinrichtungen
 - 3.5 Beseitigung des Oberflächenwassers
 - 3.6 Müllbeseitigung
 - 3.7 Feuerschutzeinrichtungen

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ermittlung der Erschließungskosten
6. Immissionsschutz

1. Grundlagen

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nahe des alten Ortskernes (Speicher mit Gutshof) des Ortsteils Jennewitz und wird begrenzt:

Im Norden durch die bestehende Wohn- und/oder Gartenbebauung
östlich durch die Landstrasse Kröpelin / Kühlungsborn
westlich durch das Areal des „alten Sportplatzes“
und südlich durch eine Ackerfläche.

Das Plangebiet umfaßt eine Flächen von 4,2 ha.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 kann der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 bzw. dem hierzu ergänzenden Übersichtsplan entnommen werden.

1.2 Bisherige Nutzung

Auf dem topographisch nur gering bewegten Gelände (mit Ausnahme der Böschungsfäche der benachbarten Straße) befindet sich neben der Randeingrünung der bestehenden Gärten und des Sportplatzes fast ausschließlich Ackerlandbrache, die bislang den Übergang zum unbebauten Landschaftsraum dargestellt hat. Planungsrelevante Naturelemente befinden sich lediglich am nordwestlichen Rand der Ortslage (außerhalb des Geltungsbereiches), wo eine Niederungslage/Kerbtal Feuchtfächen mit den entsprechenden Gehölz- und Pflanzenarten entstehen ließ.

1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 2 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.4.1993 (BGBl., Jahrgang 1993, Teil I, S. 466 ff.),
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- c) Die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung und Bekanntmachung vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3)
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Plan-ZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

1.4 *Plangrundlage*

Als Plangrundlage dient eine digitalisierte Vermessungsgrundlage, die auf der Basis des vorhandene Kartenmaterials (M.ca.1 : 3900) erstellt und beglaubigt wurde.

1.5 *Bestehende Rechtsverhältnisse*

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Alter Sportplatz“ wird aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanentwurfes entwickelt, indem die hier zu betrachtende Fläche als Wohnbauland dargestellt und im bereits durchgeführten Trägerverfahren, als auch im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme (vgl. Planungsanzeige vom 04.03.1993), nicht beanstandet wurde.

Dementsprechend ist eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht zu befürchten, da der B-Plan Nr. 2 wie oben erwähnt, auf den grundsätzlichen Zielsetzungen des in der Planungsphase befindlichen neuen Flächennutzungsplanes und eines abgestimmten, städtebaulichen Entwicklungsplanes für die Ortslage Jennewitz (vgl. Anlage 1) beruht. Dementsprechend kann das Entwicklungsgebot gem. § 8/2 BauGB im Rahmen eines geringfügigen Entwicklungsspielraumes eingehalten werden.

1.6 *Altlastenunbedenklichkeit*

Im Gemeindegebiet Jennewitz gibt es diverse Altablagerungen, die der Kreisverwaltung Bad Doberan von der Amtsverwaltung im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung mitgeteilt wurden („Altlastenkataster“). Alle diese Verdachtsstandorte liegen nicht im Plangebiet.

1.7 *Planungserfordernis und Ziel*

Für das unmittelbar am Dorf liegende Bauareal soll im B-Plan-Verfahren Nr. 2 eine städtebauliche und landschaftsräumliche Konzeption zur Deckung des dringend benötigten Wohnbedarfs einerseits und der Schaffung einer abschließenden Ortsrandsituation andererseits, entwickelt und festgesetzt werden, wobei Art, Maß und Gestaltung der Neubebauung aus dem Bestand und/oder einer neuzeitlichen Interpretation hergeleitet werden.

2. Begründung zu den Planinhalten

2.1 Bebauungskonzept

2.2 Art und Maß der Nutzung

Die Bauflächen des Neuaufstellungsbereiches werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. für einen räumlich zusammenhängenden Teilbereich in der landschaftlichen Randlage als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, wobei die stärker gewerblich geprägten Teile des Nutzungskataloges aufgrund der besonders gewünschten Wohnfunktion ausgeschlossen oder nur als Ausnahme zulässig sind. Ausgehend vom Maß der Nutzung in der Nachbarschaft und im Bestand werden für die geplante Wohnhausbebauung eine Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 und eine ein- bis maximal zweigeschossige Bauweise entsprechend der angebotenen Wohnform (Einzel- Doppelhaus 0,3/ I, Reihenhausgruppe 0,4/ I bzw. Geschößwohnungsbau 0,4/ II) sowie Gestaltungsvorschriften (s. Textteil B) festgesetzt, wobei die Höhenentwicklung der wenigen zweigeschossigen Bauteile für den sozialen Wohnungsbau durch die Festsetzung einer flachen Dachneigung gemildert wird, sodaß der ortstypische Speicher in der Dorfmitte mit seiner prägnanten Kubatur dominierend bleibt.

2.3 Verkehr

2.3.1 Straßenraum

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kraftfahrzeuge über die bestehende Dorfstraße, wobei hier nun zukünftig eine in das Plangebiet verlaufende Ringerschließung an zwei Einmündungen angehängt wird. Von diesen entwickeln sich, über eine zentrale Platzanlage, die niveaugleichen, verkehrsberuhigten Planstraßen und erschließen das Neubaugebiet zum einen durch eine Stichstraße im Bereich des Ortsrandes und zum anderen durch das schon angesprochene Ringsystem, was insbesondere eine abschnittsweise Erschließung des Areals ermöglichen soll.

Die weiterhin geplanten Wohnhöfe/Gruppenhausbebauung werden über private Zufahrten mit integrierter Wendeanlage, die über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger gesichert werden, erschlossen. Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung ist hier nur eine wassergebundene Deckung vorgesehen, die das angestrebte ländliche Ambiente unterstreicht.

Den besonderen Bedürfnissen Behinderter soll im gesamten Plangebiet durch den Einbau abgesenkter Borde Sorge getragen werden.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht. Die Gestaltung hat entsprechend der Festsetzungen im Teil B -Text zu erfolgen.

2.4 Grünordnungsmaßnahmen

Sowohl im Westen, im Osten, als auch in der Mitte des Plangebietes werden drei Flächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage von der Bebauung freigehalten, um der naturräumlichen und topographischen Situation zu entsprechen, bzw. die notwendige landschaftspflegerische Einbindung des Plangebietes in den Naturraum sicherzustellen. Eingebettet in die Freiflächen sind ein Regenrückhaltebecken und eine Versickerungsfläche die durch einen naturbelassenen Ausbau (mit Wechselfeuchflächen) die ökologische Qualität der Bereiche fördern sollen. Ergänzt werden diese ökologisch geprägten Flächen einerseits durch eine Angerfläche mit integriertem Spielplatz im östlichen Teil des Plangebietes, durch Pflanzbindungen auf den öffentlichen Grünflächen insbesondere in den Randlagen zur freien Landschaft und andererseits durch Großbaumpflanzungen in den Straßenräumen.

Aufgrund der detaillierten grünordnerischen Festsetzungen (sh. Teil B - Text) wird auf einen gesonderten Grünordnungsplan verzichtet. Der durch die geplante Bebauung erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft und die daraus resultierenden erforderlichen Maßnahmen wurden über eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ermittelt, die dieser Begründung im Anhang beigelegt ist.

Im Ergebnis dieser wird in Ergänzung der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen, außerhalb des Plangebietes im Norden der Ortslage Jennewitz, die Renaturierung eines Kerbtals mit Fließgewässer vorgesehen. (sh. Übersichtsplan).

Durch die entsprechenden textlichen Festsetzung im Teil B - Text ist diese Maßnahme Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Sicherung der Maßnahme kann über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger vorgenommen werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit Abschluß der Erschließungsarbeiten bzw. mit Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III.

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung werden durch den Zweckverband Kühlung vorgenommen. Abstimmungen hierzu sind gemeinsam mit dem Versorgungsträger und mit der Unteren Landschaftspflegebehörde, Abteilung Wasserwirtschaft, unter Berücksichtigung der vorliegenden Ortsentwässerungskonzeption, zu führen.

Für die Schmutzwasserentsorgung erstellt die Gemeinde Jennewitz derzeit ein Gutachten welches unterschiedliche Varianten der Schmutzwasserentsorgung untersucht und bewertet, wobei ein

wünschenswerter zentraler Anschluß an das Klärwerk Kröpelin aufgrund der Kostensituation kurzfristig nicht möglich erscheint, sodaß eine fachgerechte Entsorgung zunächst über gebietsbezogene Kläranlagen erfolgen soll. Standort und Kapazität sind hierbei so auszulegen, daß die dezentralen Entsorgungsanlagen in der Zukunft als Übergabestation an ein noch auszubauendes Netz verwendet werden können.

3.2 *Versorgung mit elektrischer Energie*

Das Plangebiet wird durch die HEVAG mit elektrischem Strom versorgt.

- Auf die vorhandenen Anlagen der HEVAG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle durchzuführen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Netzeinweisung durch den zuständigen Netzmeister erforderlich.
- Der HEVAG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen -vorwiegend Gehsteige- kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.
- Die durch die Baumaßnahme erforderliche Umverlegung der Freileitung und Erdkabel ist als Baufreimachungsmaßnahme bei der HEAG zu beantragen.
- Sämtliche Versorgungsleitung sind entsprechend der DIN 1998 unter Beachtung der DIN 18920 zu verlegen.

3.3 *Gasversorgung*

Die Gasversorgung erfolgt zentral (Erdgas) über das Leitungsnetz der Stadtwerke Rostock. Die für die Versorgung des Baugebietes erforderlichen Flächen für die Verlegung der Rohrleitungen werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes freigehalten. Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt rechtzeitig eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen und der Gemeinde.

3.4 *Fernmeldeeinrichtungen*

Auf die bestehenden Anlagen der Telekom ist bei den geplanten Bauarbeiten Rücksicht zu nehmen. Bei erforderlichen Veränderungen und/oder Neuverlegungen ist 6 Monate vor Baubeginn mit der Telekom Rostock Kontakt aufzunehmen, um die notwendigen Absprachen zu treffen.

3.5 *Beseitigung des Oberflächenwassers*

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet. Neben dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken und der Versickerungsfläche ist eine Versickerung des Regenwassers auf den privaten Grundstücksflächen aus ökonomischen Gründen anzustreben. Für die geplanten Maßnahmen sind wasserrechtliche Entscheidungen gemäß Paragraph 36 c LWG bzw. 7 WHG einzuholen. Die Richtlinie zur Behandlung von Regenwasser sind hierbei zu beachten. Die Genehmigung entsprechender Anlagen sind ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde des Kreises zu beantragen.

3.6 *Müllentsorgung*

Die Hausmüllentsorgung regelt sich nach der geltenden Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan und wird durch die Firma Nehlsen realisiert. Das geplante Wohngebiet unterliegt der kommunalen Anschlusspflicht.

Die Müll und Wertstofftonnen sind zur Entsorgung auf den Grundstücken an den Erschließungswegen bereitzustellen. Im Bereich der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegenden Flächen werden für die angrenzenden Grundstücke Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen.

Ein Stellplatz für Müllsammelbehälter ist in die im Osten des Plangebietes liegende Angerfläche zu integrieren und mit einer entsprechenden Pflanzgestaltung zu versehen.

3.7 *Feuerschutzeinrichtungen*

Der Feuerschutz ist in Jennewitz durch die „Freiwillige Feuerwehr“ sichergestellt. Das Baugebiet wird in Abstimmung mit der Feuerwehr ist entsprechend der geltenden DIN mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Im Plangebiet sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Diese werden in Absprache mit dem Vorhabensträger (voraussichtlich TUS-Bau GmbH Kröpelin) durchgeführt.

5. Ermittlung der Erschließungskosten

Bei der Realisierung der Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 2 werden der Gemeinde Jennewitz keine Erschließungskosten entstehen, da die im Plangebiet notwendigen öffentlichen Grundstücksflächen für die Erschließung bereits der Gemeinde gehören und/oder diese kostenfrei übertragen werden. Die Kanal- und Straßenbaukosten sowie die Beträge für die Beleuchtung und Grünordnung werden auf die zukünftigen Grundstückseigentümer umgelegt. Die Kosten für die Gas- und Wasserversorgung werden entsprechend der Satzungen der Erschließungsträger verteilt.

6. Immisionsschutz

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt die Schallquelle der Landstraße Kröpelin / Kühlungsborn, die die beabsichtigten Nutzungen der Aufenthaltsräume in dem Wohngebiet beeinträchtigen könnte:

Die im folgenden aufgeführten Berechnungen und Aussagen für den Straßenlärm beruhen zum einen auf der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau und zum anderen auf den prognostizierten Verkehrsdaten des Straßenbauamtes, das für die Betreuung der Landstraße zuständig ist. (siehe Anlage 2)

Die aufgeführten Daten im Bereich der Straßenlärmprognose sind durch ein computergestütztes Rechenverfahren ermittelt worden. Um dennoch alle Annahmen über die eingesetzten Variablen transparent zu halten, sind die Datenblätter als Anhang (Anlage 2) der Begründung beigelegt.

Um die Auswirkungen des von dem Verkehr ausgehenden Lärms auf das Plangebiet bewerten zu können, wurde eine schalltechnische Berechnung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, daß die schalltechnischen Orientierungswerte* für Wohngebiete (WA = 55/45dB) gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 in der ersten Bauflucht des Baugebietes (Index WA 1), überschritten werden. Erwartet werden Lärmwerte von 61,5/52,8 dB Tag/Nacht bei er angenommenen Prognosesituation von 4070 KFZ am Tag im Kreuzungsbereich beider Haupterschließungsstraßen.

Zur Reduzierung des einwirkenden Lärms sind dementsprechend passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudeteilen der Wohnungsanlage festgesetzt (vgl. Teil B -Text Nr. 8.0 Immissionsschutz), da hier ein aktiver Lärmschutz aufgrund der topographischen Situation (Hochlage der Straße auf einem Damm) nicht möglich ist.

Für das deutlich entfernt liegende „Reine Wohngebiet“ (WR = 50/40 dB) ergibt sich eine rechnerische Pegelbelastung von 52,8 / 43,7 dB, die sich jedoch aufgrund der Schirmwirkung der vorgelagerten Bebauung noch weiter (geschätzt werden hier je nach Gebäudeausführung 7-12 dB) reduzieren dürfte, sodaß im Sinne des Abwägungsspielraumes hier auf die Festsetzungen gesonderter Schallschutzmaßnahmen im Interesse eines kostengünstigen Baues verzichtet worden ist.

Nördlich an des Plangebiet grenzend liegt die Verbindungsstraße Reddelich / Steffenshagen. Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm sind hier nicht erforderlich, da das überörtliche Verkehrsaufkommen in diesem Bereich sehr gering ist und im Einzugsbereich der genannten Gemeindeverbindungsstraße von der Gemeinde keine Vorhaben vorgesehen sind, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erwarten lassen. Schwerlasttransporte sind hier laut Festlegung des Straßenverkehrsamtes nur bis maximal 5,5 t zulässig. Aus diesem Grunde wird davon ausgegangen, daß die geltenden Werte der DIN 18005 eingehalten werden.

Das im F-Plan ausgewiesene Mischgebiet ist ausschließlich für Gewerbe vorgesehen, daß sich im Sinne des Immissionsschutzes nicht störend auf den Dorfcharakter auswirkt. Es soll Einrichtungen aufnehmen, die sich lediglich aufgrund der äußeren Gestaltung und Baukörperstruktur nicht in das Dorfbild einfügen lassen.

Die auf dem im F-Plan ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesene Fläche nördlich des Plangebietes angesiedelte Firma (Tochtergesellschaft eines Obstverarbeitungsunternehmens) führt lediglich Lagerhaltung durch. Eine Überschreitung der Werte der DIN 18005 ist hier nicht zu erwarten ist. Immissionsbezogene Störungen der im Plangebiet festgesetzten Wohnnutzungen durch vorhandene bzw. vorgesehene Anlagen / Betriebe sind somit auszuschließen.

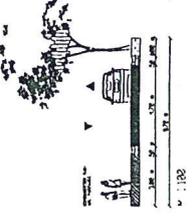
Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Jennewitz am 12.10.95 gebilligt.

Jennewitz, den 06.02.1996

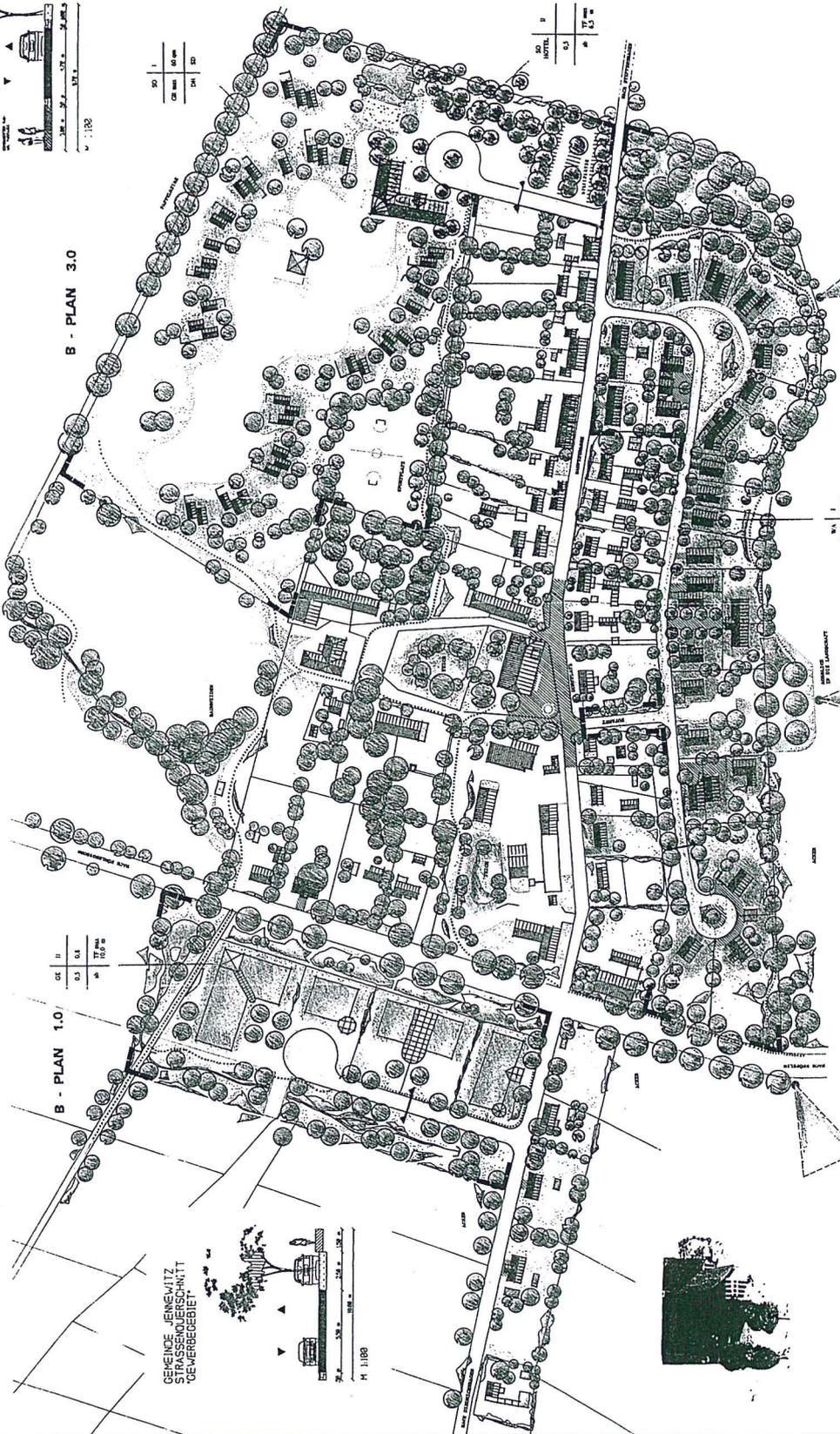


S. Anetra
Der Bürgermeister

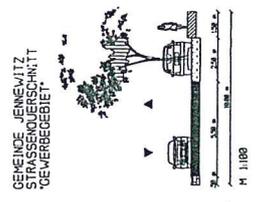
GENEINDE JENNEWITZ
 STRASSENGESCHNITT
 "GEWERBEGEBIET"
 M 1:100



B - PLAN 3.0

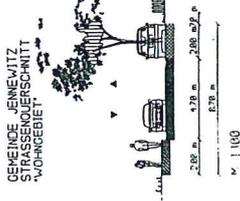


B - PLAN 1.0



GENEINDE JENNEWITZ
 STRASSENGESCHNITT
 "GEWERBEGEBIET"
 M 1:100

B - PLAN 2.0

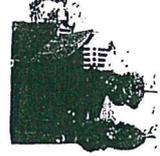
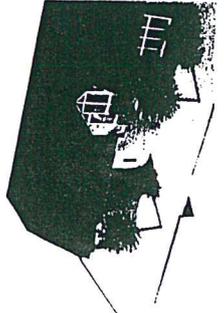


GENEINDE JENNEWITZ
 STRASSENGESCHNITT
 "GEWERBEGEBIET"
 M 1:100

- RETAINING WALL
- BUILDING
- DRIVEWAY
- PARKING
- TREE
- LAWN
- SIDEWALK
- FENCE
- GATE
- GATE POST
- GATE POST WITH TOP CAP
- GATE POST WITH TOP CAP AND FENCE
- GATE POST WITH TOP CAP AND FENCE AND GATE
- GATE POST WITH TOP CAP AND FENCE AND GATE AND TREE
- GATE POST WITH TOP CAP AND FENCE AND GATE AND TREE AND LAWN
- GATE POST WITH TOP CAP AND FENCE AND GATE AND TREE AND LAWN AND BUILDING
- GATE POST WITH TOP CAP AND FENCE AND GATE AND TREE AND LAWN AND BUILDING AND DRIVEWAY
- GATE POST WITH TOP CAP AND FENCE AND GATE AND TREE AND LAWN AND BUILDING AND DRIVEWAY AND PARKING
- GATE POST WITH TOP CAP AND FENCE AND GATE AND TREE AND LAWN AND BUILDING AND DRIVEWAY AND PARKING AND RETAINING WALL
- GATE POST WITH TOP CAP AND FENCE AND GATE AND TREE AND LAWN AND BUILDING AND DRIVEWAY AND PARKING AND RETAINING WALL AND RETAINING WALL

- GE GEBÄUDE
- VA VERBODEN ALLEEDEN
- SO SONNENSCHUTZ
- ED ENDEL- UND DOPPELSTRAAT
- DK DOORVALLENDE DOORVAARDINGEN
- IN INHOUDENDE
- TH TRAMPOLINE
- SD SATTELREID

GENEINDE JENNEWITZ
 KRISTEL JENNEWITZ
 BAUKORPERKONZEPT
 nummer 02 van datum 17.11.11



**GEMEINDE JENNEWITZ
BP NR. 2 „ALTER SPORTPLATZ“**

IMMISSIONSPROGNOSE

WR-GEBIET ENTFERNUNG: 150 METER

TAG:

LÄRMPROGNOSE: LANGE, GERADE STRASSE; DIN 18005 / MAI 87

VERKEHRSSTÄRKE	=	244
LKW - ANTEIL	=	20
MITTLUNGSPEGEL	=	65,38
STEIGUNG GEM. TAB.3:+ dB	=	0
OBERFLÄCHE GEM. TAB.2: +/- dB	=	0,5
GESCHWINDIGKEIT	=	60
KORREKTUR DER GESCHWINDIGKEIT	=	-2,51
KREUZUNG / AMPEL GEM. TAB.6: + dB ?	=	1
EMISSIONSPEGEL	=	63,37
ABSTAND IN METER (m)	=	150
HÖHENDIFFERENZ (m)	=	4
KORREKTUR FÜR A + H	=	10,90
BEURTEILUNGSPEGEL	=	52,46

NACHT:

LÄRMPROGNOSE: LANGE, GERADE STRASSE; DIN 18005 / MAI 87

VERKEHRSSTÄRKE	=	33
LKW - ANTEIL	=	20
MITTLUNGSPEGEL	=	56,70
STEIGUNG GEM. TAB.3:+ dB	=	0
OBERFLÄCHE GEM. TAB.2: +/- dB	=	0,5
GESCHWINDIGKEIT	=	60
KORREKTUR DER GESCHWINDIGKEIT	=	-2,51
KREUZUNG / AMPEL GEM. TAB.6: + dB ?	=	1
EMISSIONSPEGEL	=	54,68
ABSTAND IN METER (m)	=	150
HÖHENDIFFERENZ (m)	=	4
KORREKTUR FÜR A + H	=	10,90
BEURTEILUNGSPEGEL	=	43,77

**GEMEINDE JENNEWITZ
BP NR. 2 „ALTER SPORTPLATZ“**

IMMISSIONSPROGNOSE

WA-GEBIET ENTFERNUNG: 35 METER

TAG:

LÄRMPROGNOSE: LANGE, GERADE STRASSE; DIN 18005 / MAI 87

VERKEHRSSTÄRKE	=	244
LKW - ANTEIL	=	20
MITTLUNGSPEGEL	=	65,38
STEIGUNG GEM. TAB.3:+ dB	=	0
OBERFLÄCHE GEM. TAB.2: +/- dB	=	0,5
GESCHWINDIGKEIT	=	60
KORREKTUR DER GESCHWINDIGKEIT	=	-2,51
KREUZUNG / AMPEL GEM. TAB.6: + dB ?	=	1
EMISSIONSPEGEL	=	63,37
ABSTAND IN METER (m)	=	35
HÖHENDIFFERENZ (m)	=	4
KORREKTUR FÜR A + H	=	1,81
BEURTEILUNGSPEGEL	=	61,55

NACHT:

LÄRMPROGNOSE: LANGE, GERADE STRASSE; DIN 18005 / MAI 87

VERKEHRSSTÄRKE	=	33
LKW - ANTEIL	=	20
MITTLUNGSPEGEL	=	56,70
STEIGUNG GEM. TAB.3:+ dB	=	0
OBERFLÄCHE GEM. TAB.2: +/- dB	=	0,5
GESCHWINDIGKEIT	=	60
KORREKTUR DER GESCHWINDIGKEIT	=	-2,51
KREUZUNG / AMPEL GEM. TAB.6: + dB ?	=	1
EMISSIONSPEGEL	=	54,68
ABSTAND IN METER (m)	=	35
HÖHENDIFFERENZ (m)	=	4
KORREKTUR FÜR A + H	=	1,81
BEURTEILUNGSPEGEL	=	52,86

GEMEINDE JENNEWITZ - BEBAUUNGSPLAN NR. 2

EINGRIFFS - AUSGLEICHSBILANZIERUNG

1 RECHTSGRUNDLAGE

Gesetz über Naturschutz und Landespflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 87
zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. August 93

BNatSchG § 1 - Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege -

(1) Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß

- 1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,*
- 2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,*
- 3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie*
- 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft*

als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Die vorgesehene Bebauung stellt nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

BNatSchG § 8 - Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege -

(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

(2) Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist ...

... Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

2 SCHUTZGÜTER DER NATUR UND LANDSCHAFT

Konfliktpotential

Markierung der vorhandenen Qualitäten und möglichen Vorbelastungen

Darstellung von Art und Umfang der auf das Schutzpotential wirkenden Risiken durch die Planung einer zukünftigen Wohnbebauung.

Zuordnung notwendiger Maßnahmen

Bei der Bestandsanalyse und der sich daraus ergebenden Erstellung des Maßnahmenkatalogs wird unter folgenden Aspekten unterschieden:

Erhalt / Bestandsschutz

Minimierung des Eingriffs

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

2.1 KLIMA / LUFT

a Funktionen

Luftaustausch /
Temperatur- und Feuchteausgleich /
Milderung extremer oder belastender Witterungseinflüsse /
Binden von Stäuben /
Atemluft /
Schutz- und Regenerationsfunktion /
Erholungsfunktion

b Qualität und Belastung

- b1** Das Planungsgebiet ist durch das "Mecklenburgische Küstenklima" geprägt. Es weist ein reizschwaches Bioklima mit geringen mittleren Jahreschwankungen bezüglich der Temperatur, des Niederschlags und der Luftfeuchtigkeit auf.

Maritimluftströmungen, vorwiegend aus westlicher Richtung führen zu einer großen Windhäufigkeit bis hin zur Orkanstärke. Die exponierte Ortslage von Jennewitz sowie die freien umliegenden Ackerflächen begünstigen die hier vorherrschende Windhäufigkeit.

Wechselhaftes Wetter mit wenig stabilen Schwachwetterlagen kennzeichnet somit das zukünftige Baugebiet.

- b2** Die kleinklimatische Situation im Plangebiet ist von diversen Faktoren wie zum Beispiel dem Geländere relief und der vorhandenen Vegetation abhängig:

Bei diesem Areal handelt es sich um ein nahezu ebenes Wiesen- (Bereich "Alter Sportplatz") bzw. Ackergelände, das erst im weiteren südlicheren Verlauf (das Plangebiet nicht betreffend) in Richtung Kröpelin stark abfällt.

Insgesamt betrachtet wird dieses Gebiet selbst somit nicht durch ein herausragendes Relief geprägt. Da es sich hier um eine topographische Kuppe handelt gibt es im betreffenden Untersuchungsraum keine Kaltluftströmungen oder entsprechende Barrieren.

Das Gebiet wird westlich durch eine häufig frequentierte Landstraße (Verbindung Kröpelin - Kühlungsborn) und nördlich durch die bereits vorhandene Dorfbebauung begrenzt. Hier erfolgt eine Anbindung an vorgegebene Siedlungs- und Grünstrukturen. Im Osten schließt sich eine weitverlaufende landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Im diesem Raum gibt es derzeit keine Gewässer.

- b3** Im Hinblick auf den Großbaum- bzw. Grünbestand ist der gesamte Untersuchungsabschnitt vegetationsarm. An die nördliche Grenze des Plangebiets schließen sich jedoch die Gärten der vorhandenen Siedlung an.
- b4** Emissionsquellen in unmittelbarer Nachbarschaft sind nicht festzustellen. Jedoch ist zukünftig mit einer höheren Abgasbelastung durch Strassenverkehr westlich des Baugebiets zu rechnen (zukünftig geplante Gewerbeansiedlung).

c Risiken durch die geplante Wohnbebauung

Verringerung der Versickerung und Verdunstung auf angrenzenden Garten- bzw. Ackerflächen und damit verbundener geringwertiger Temperaturlausgleich

Hitzeentwicklung auf versiegelten Flächen (Straße / Stellplätze) und im Bereich von Gebäudekomplexen

Luftverschmutzung durch Staubentwicklung mit verringerter Puffer- und Filterkapazität

Abschwächung der allgemeinen Regenerationsfunktion

Geringfügige Zunahme der Kraftfahrzeug-Schadstoffbelastung durch Anwohner- und Besucherverkehr

Veränderung des jeweiligen Kleinklimas der angrenzenden Ackerbiotope

Verstärkung der Auswirkungen durch benachbarte Bebauung

d Erhalt / Bestandsschutz

Bewahren von schützenden Strukturen wie vorhandene benachbarte Gartenanlagen

Erhalt der wertvollen Solitäre im östlich Straßenalleebereich (Altbaumbestand)

Erhalt von intakten Krautschichtstrukturen im südlichen Bereich des Untersuchungsraums

e Minimierung des Eingriffs

Deutliche Verringerung der Staub- und Hitzeentwicklung durch Beschattung von versiegelten Flächen aufgrund Gehölzstruktur (Straßenbegleitgrün bzw. Solitäre)

In Stufen aufgebaute, winddurchlässige (durchblasbare) Strauch- bzw. Heckenpflanzung zur Bindung von Stäuben

Anlage von Fassaden- und Dachbegrünung zur Verbesserung des jeweiligen Mikroklimas

f Ausgleichs - bzw. Ersatzmaßnahmen

Entwicklung von großzügiger Vegetation mit entsprechend hoher Oberflächeninanspruchnahme (Transpirationsförderung)

Ausweisung größerer, zusammenhängender Grünflächen für einen entsprechenden Temperatenausgleich in bebauten Flächen:

Heckenstruktur und östlich gelegene öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung "Anpflanzung 1 + 2" /

Eingrünung des neugeplanten Regenrückhaltebeckens und des Umgebungsbereichs der Versickerungsmulde sowie zweier in der Siedlungsmitte gelegenen öffentlichen Grünabschnitte

Vernetzung (Biotopverbund) dieser Bereiche sowie von kleinflächigen Vegetationselementen

Anlage einer zeitweilig wasserführenden Versickerungsmulde sowie eines Regenrückhaltebeckens.

Außerhalb des Plangebiets sind an zu bezeichnender Stelle (siehe Übersichtsplan der Planzeichnung) im nördlich des Ortes Jennewitz gelegenen Kerbtal mit Bachverlauf Renaturierungsmaßnahmen (weitere Anpflanzungen sowie die Schaffung von Retentionsflächen bzw. die Anlage eines Kolks) vorzusehen: Wiederherstellung eines naturnahen Gewässerverlaufs.

2.2 BODEN

a Funktionen

Reservoir für Grund- und Oberflächenwasser /
Aufnahme und Filterung von Niederschlagswasser /
Speicherung sowie Austausch von Gasen /
Speicher von Nähr- und Schadstoffen /
Träger für Rohstoffe (Kalk, Kies, Ton u.a.) /
Biotop für Bodenfauna /
Habitat für Wirbellose und Wirbeltiere /
Standort für Vegetation /
Biotopelement /
Faktor für Kleinklimaausbildung /
Ressource für Land- und Forstwirtschaft sowie Gartenbau

b Qualität und Belastung

b1 Das Erscheinungsbild des Plangebiets ist als Folge von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung anzusehen. Eine Teilfläche stellt sich als Wiese (Sportplatz) dar.

b2 Als Belastung sind ehemalige Bodenbearbeitung, Bodenverdichtung durch landwirtschaftliches Gerät und Trittbelastung zu nennen. Hierdurch wurde die ursprünglich anstehende Bodenstruktur stark verändert. Dies führt zu einer veränderten Auswirkung hinsichtlich der Versickerung und Transpiration.

Der Eintrag von Pflanzenschutzmitteln führt zu einer weiteren Belastung des Bodens: Hohe Stickstoffkonzentrationen im Boden führen neben anderen belastenden Faktoren zu einer artenarmen Pflanzengesellschaft.

Mögliche Schadstoffeinträge entlang der Verbindungsstraße nach Kröpelin sind möglich. Begrünte Ackerrandstreifen (Pufferzone) fehlen.

c Risiken durch die geplante Versiegelung und Bebauung

Verringerung
der Oberflächenwasserversickerung

Behinderung
der Bodenatmung auf versiegelten Flächen

Vernichtung der Bodenfauna sowie
Fortfall der Standorte für Vegetation und Zerstörung von Habitaten

Störung der gewachsenen Bodenstruktur
durch den Verbau von Bodenmassen

Belastungen des verbleibenden Bodens
durch Schadstoffeintrag, Temperatur- und Feuchteschwankungen

Verminderung
landwirtschaftlicher Nutzfläche

d Erhalt / Bestandsschutz

Begrenzung der Überbauung (Gebäude)
und der Versiegelung durch Verkehrsflächen

Großflächiger Erhalt des Bodens
für die zukünftige Vegetationsmasse

e Minimierung des Eingriffs

Sicherung des belebten Oberbodens
(Bodenfauna, Samenreservoir)

Annehmbare Gliederung des Baugebiets
durch entsprechende Grünzonen als Puffer und Filter

Bodenschutz
durch beschattende und lockere Vegetation

Nachhaltiger Schutz vor Stoffeinträgen
(keine Dünger- und Pflanzenschutzmittelverwendung)

f Ausgleichs - bzw. Ersatzmaßnahmen

Entwicklung von größeren, zusammenhängenden
Vegetationsflächen außerhalb der Bauflächen

Verringerung
der genannten Vorbelastungen

Vergrößerung der Bodenoberfläche durch Erdmodellierung
(Versickerungsmulde / Regenrückhaltebecken)

Ausgleich außerhalb des B-Plangebiets:
Schaffung von Mulden als Retentionsflächen im Bereich
des "Kerbtals" und somit ebenso Fortfall bzw. Rückbau der
erfolgten Bodenaufschüttungen im Uferbereich. Ausformung
flach geneigter Uferpartien (Verhältnis 1:3) in Teilabschnitten.

2.3 HYDROLOGIE

a Funktionen

Klimabeeinflussung /
Grundwasserneubildung aus Niederschlag /
Trinkwasser aus Grund- und Oberflächenwasser /
Lebensraum für Fauna und Flora

Bezüglich des Wasserhaushaltes
Retention und Abgabe von Niederschlagswasser
und somit Ausgleich von Hochwasserspitzen

Faktor für Biotopentwicklung
oder landwirtschaftliche Nutzbarkeit
(Pflanzenernährung)

b Qualität und Belastung

- b1** Großräumig unversiegelte Flächen haben für die Grundwasserneubildung eine nicht zu unterschätzende Bedeutung: Der natürliche Wasserkreislauf (Niederschlag - Versickerung - Transpiration) ist hier meist noch vollständig intakt.

Aufgrund der oft sehr intensiven Agrarnutzung kann ein Grundwasserschutz jedoch nicht gewährleistet werden: Düngemiteleinträge erhöhen die Nitratkonzentrationen im Boden- bzw. Grundwasser. Eine zusätzliche Belastung entsteht durch Pestizidzufuhr sowie durch die Auswaschung von Nährstoffen.

- b2** Im B-Plangebiet selbst sind keine Gewässer zu benennen. In der Ortslage Jennewitz sind einige kleinere stehende Gewässer vorzufinden. Aufgrund des Geländereiefs erfolgt die Hauptentwässerung (Niederschlag) in Richtung des nördlichen Kerbtals.

Belastungen durch Abwässer bestehen nicht.

c Risiken durch die geplante Wohnbebauung

Abschwächung
der Grundwasserneubildung

Anstieg der nicht versickernden Niederschlagsmenge /
Erhöhter Oberflächenwasserabfluß

Verschmutzung des Oberflächenwassers
u.a. durch Staub, Reifenabrieb sowie Kanalablagerungen

d Erhalt / Bestandsschutz

Erhalt bestehender
Stilgewässer im Umgebungsbereich

e Minimierung des Eingriffs

Weitgehende Reduzierung
von versiegelten Bodenoberflächen

Anlage von durchlässigen Befestigungen
(Fußwege und Feuerwehzufahrten)

Gezielte Anwendung
von dezentralen Versickerungssystemen

Fassaden- und Dachbegrünung
zur Wasserrückhaltung und Transpiration

f Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Neuanlage einer Versickerungsmulde
und eines Regenrückhaltebeckens für Oberflächenwasser

Entwicklung von zusammenhängenden Vegetationsflächen
mit hoher Transpirationsleistung

Empfehlung zur Anlage von
Wasserspielen (Teiche) im privaten Gartenbereich

Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets
(nördlich des Ortes im Bereich des Tals):
Gezielte Ausformung von Überschwemmungszonen
und Wiedervernässung vorhandener natürlicher Senken

2.4 BIOTOPE / GEHÖLZSTRUKTUR

a Funktionen

Lebensraum für Makro- und Mikrofauna /
Raum für landschaftstypische Pflanzengemeinschaften /
Artenschutz / Ausbreitung und Austausch - Biotopverbund /

Ablauf eines intakten Naturhaushalts wie
Populationsökologie / Blütenbestäubung / Reinigungsprozesse /
Regulierung von Krankheiten / Abbau von organischen Stoffen

potentielle Entwicklung /
Formung des Landschaftsbildes /
Naturerleben

b Qualität und Belastung

- b1** Das Plangebiet wird durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie durch einen Wiesenbereich (ehemaliger Sportplatz) gekennzeichnet.

In Ackerrandzonen ist in geringem Umfang Spontanvegetation vorzufinden. Lediglich im Bereich des Sportplatzes befindet sich eine Gehölzanpflanzung. Die recht junge Reihenpflanzung umgrenzt dieses Wiesengebiet.

Nördlich des Plangebiets befinden sich die rückwärtigen Gartenanlagen der vorhandenen Siedlung. Sie sind jedoch wenig strukturreich und blütenarm.

Relevante Biotope benachbarter Räume sind ein im Ort vorzufindendes Stillgewässer mit umliegendem Grünbestand sowie Biotopkomplexe im Bereich des nördlich gelegenen Tals.

- b2** Gegenwärtige Gefährdungen ergeben sich für die Gewässerbiotope durch die Beseitigung von natürlichen Fließgewässern bzw. durch ihre Umwandlung in kanalisierte Entwässerungsgräben und durch den unzureichenden Schutz gegen Nitrat- und Pflanzenschutzmitteleinträge. Dies wirkt einer Biotopentwicklung (Stillwasserzonen mit Kleinlebensräumen und Unterschlupfbereichen) für Flora und Fauna geradezu entgegen.

c Risiken durch die geplante Wohnbebauung

Artenverschiebung
durch Kleinklimaveränderung

Verlust der Ackerbiotope
(Flächen mit Spontanvegetation)

d Erhalt / Bestandsschutz

Erhalt nischenähnlicher Freiflächen in Randbereichen
wie Ackersaumzonen

e Minimierung des Eingriffs

Freihalten potentieller Biotopverbundflächen
(Berücksichtigung von Pufferzonen)

Umpflanzung der jungen Gehölzanpflanzung (Sportplatz-
umgrenzung) an anderer geeigneter Stelle im Plangebiet

f Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets:
Ausbau und Renaturierung des vorhandenen Fließgewässers /
Entwicklung einer bachbegleitenden Krautvegetation mit punktueller
Anpflanzung von standortgerechten Gehölzgruppen /
Rückbau der Verrohrung in Teilabschnitten sowie Ausformung von
Retentionsflächen mit entsprechender Hochstaudenanpflanzung als
Initialzündung (siehe Festsetzungen in der Planzeichnung Textteil B).

Ersatz der Ackerbiotope
durch die Ausweisung größerer Grünflächen

Gartenanlagen, öffentliche Grünflächen und andere Pflanzgebote
(wie die mehrreihig Hecke) werden miteinander verbunden (Bio-
topvernetzung)

Förderung eines angenehmen Kleinklimas innerhalb des Siedlungs-
bereichs durch die Anlage strukturreicher Gartenanlagen (südorientiert)

Begrünungsmaßnahmen im Bereich des Regenrückhaltebeckens
und der Versickerungsmulde mit geeigneten standortgerechten Ge-
hölzen (Wassernähe)

2.5 LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNGSPOTENTIAL

a Funktionen

Identitätsfindung / Heimatgefühl durch Eigenart und Schönheit /
Erlebbarkeit von Ursprünglichkeit bzw. gewachsener Kulturlandschaft /
Orientierung durch Raumstrukturen und typische Merkmale /
Naherholung / Aufenthaltsqualität im Wohn- und Arbeitsumfeld
durch intaktes Klima, Ruhe und natürlicher Attraktivität /
Erlebbarkeit traditioneller, landschaftstypischer Nutzungen /
Integration von Gebäuden und Anlagen

b Qualität und Belastung

- b1** Das Untersuchungsgebiet wird deutlich durch die landwirtschaftliche Freifläche südlich des bisherigen Siedlungsabschnitts von Jennewitz gekennzeichnet.

Markante Hecken- und / oder Baumkulissen fehlen hier gänzlich. Einige erhaltenswerte Obstbäume sind in den siedlungsnahen Gärten vorzufinden.

- b2** Partien mit harmonischen Übergängen zwischen Siedlung und freier Landschaft werden aufgrund mangelnder Naturelemente und unzureichender Gehölzstruktur vermisst. Landschaftsausblicke in Richtung Kröpelin bestehen nicht.

Einschränkungen für das Erholungspotential ergeben sich ebenfalls durch fehlende Wegeverbindungen und ortsübergreifende Radfahrwege.

c Risiken durch die geplante Wohnbebauung

Verkleinerung des verfügbaren Landschaftsraumes
sowie Beeinträchtigung von Landschaftselementen

Störung des Landschaftsbildes
durch Art und Umfang der Bebauung

Zunahme der örtlichen Luftverschmutzung
sowie Lärmentstehung im Neubaubereich

Verschlechterung
der kleinklimatischen Funktionen

Minderung der Flächen
für die landwirtschaftliche Nutzung

d Erhalt / Bestandsschutz

Bewahrung und Aufwertung
der benachbarten Gartenanlagen (schützende Struktur)

Schutz von optisch relevanten Landschaftselementen
(vorhandener Bachabschnitt im "Kerbtal")

e Minimierung des Eingriffs

Einpassung der Grundstücke
und Erschließung in vorhandene Raumstrukturen

Bau optisch ansprechender Gebäude -
ggfs. ortstypische Gestaltungsangleichung

Ansprechende Gebäudebegrünung
zur visuellen Aufwertung des Wohnbereichs

Eingrünung des Baugebiets durch eine
abschirmende Hecke bzw. waldähnliche Gehölzflächen

Lenkung des Verkehrs
und Gestaltung der angrenzenden Straßenflächen

f Ausgleichs - bzw. Ersatzmaßnahmen

Gliederung der Freiflächen
in erkennbare Räume (Nutzungsstruktur - Naturraum)

Gestalterische Lösung des Übergangs Bebauung - Landschaft
durch Durchdringung von Gebäuden - Landschaftselementen

Großzügige Fassaden- und Dachbegrünung sowie
einheitliche und ausdrucksstarke Begrünung der Straßenräume

Einbeziehen der Wohlfahrtswirkung des Baumbestandes
(auch im Hinblick auf die Gebäudegestaltung / Schattenspende)

Ersatz für gestörte Naherholung durch nutzbare Grünanlagen
und Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen

Empfehlung zum Ausbau
von Privatteichen als belebendes Gartenelement

Ausgleich im nördlich gelegenen "Kerbtal":
Betonung des rückzubauenden Fließgewässers
mit Gehölzanpflanzung als wesentliches Landschaftselement

3 EINGRIFFSVOLUMEN - KOMPENSATION

Darstellung der auf das Schutzpotential wirkenden Vorbelastungen bzw. Risiken durch die Planung im Hinblick auf Flächengrößen und konkretem Volumen des Eingriffs

Gegenüberstellung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen

3.1 KLIMA / LUFT

a Eingriffsgröße

Bezogen auf das 5,1 ha große Plangebiet (Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet 'Alter Sportplatz') beträgt die für das Klima relevante Eingriffsfläche durch wirksame Bebauung und Versiegelung einschließlich der Verkehrsflächen 1,9 ha.

Die gesamten Verkehrsflächen im Plangebiet betragen 0,65 ha inklusive der Flächen für 'Geh-, Fahr- und Leitungsrecht'. Alle Flächen werden neu erstellt.

Der Anteil der Überbauung im Verhältnis zur Fläche des Plangebiets beträgt maximal 23,5% (die aufgezeigten Baufelder werden nicht vollständig überbaut).

Der Anteil der möglichen Gesamtversiegelung (maximale Bebauung und Straßenverkehrsflächen) beträgt höchstens 37,3%.

b Minderung des Eingriffs

Beschattung des Straßenraums durch Baumbepflanzung.

Wasserrückhaltung und Förderung der Verdunstung durch Dach- und Fassadenbegrünung.

Förderung des Kleinklimas aufgrund unterschiedlicher Pflanzmaßnahmen (Gartenflächen, diverse Grünflächen und Pflanzgebote in einer Größenordnung von 3,1 ha).

c **Ausgleich und Ersatz**

Anlage eines Regenrückhaltebeckens (310 m²) sowie einer zusätzlichen Versickerungsfläche (400 m²) mit umliegenden Pflanzbereichen.

Umwandlung von Acker- und Wiesenfläche in 3,1 ha transpirationsfördernde Vegetationsbestände.

Vernetzung aller Biotop- bzw. Vegetationselemente zu zusammenhängenden Grünflächen > 1 ha.

Renaturierung eines Fließgewässers (mit der Entwicklung umfangreicher Vegetationsmasse) mit positiven Auswirkungen auf die Faktoren Klima / Luft.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Mikroklimas durch die zukünftige Bebauung erscheinen durch die oben genannten, auf das Plangebiet sich auswirkenden Maßnahmen ausgleichbar. Die kompensatorischen Wirkungen treten jedoch in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung erst mittelfristig ein.

3.2 BODEN

a Eingriffsgröße

Nachhaltige Beeinträchtigungen durch die unter 2.2 c (Risiken durch die geplante Versiegelung und Bebauung) genannten Wirkungen entstehen im Plangebiet auf 1,9 ha. Derzeit gibt es keine indirekte Schädigung durch Stoffeintrag und Umschichtung. Boden für die Landwirtschaft geht für diese Nutzungsart zwar vollständig verloren, jedoch wird eine Bodenfläche in einer Größenordnung von 3,1 ha von der Baumaßnahme (Versiegelung / Verdichtung) nicht betroffen und erhält zudem Vegetationsbestand.

b Minderung des Eingriffs

Oberbodenschutz durch geeignete Lagerung während der Bauphase und Wiedereinbau an anderer geeigneter Stelle (1,9 ha).

Aktivierung der verbleibenden Bodenflächen durch schützende und lockernde Pflanzdecken auf 3,1 ha (zuzüglich der Pflanzflächen für Straßenbegleitgrün).

Künftige Pflege der privaten und öffentlichen Grünflächen ohne Dünge- und Pflanzenschutzmittel

c Ausgleich und Ersatz

Umwandlung von Ackerland in diverse Grünflächen mit entsprechendem Gehölzrahmen (1,2 ha) sowie in Gartenanlagen (1,9 ha).

Zur Anwendung kommen wassergebundene Decken bei Wegesystemen (umlaufender Fußweg im südlichen Plangebiet mit 0,15 ha Fläche).

Erhöhung der Bodenoberfläche im Bereich des Regenrückhaltebeckens sowie der Versickerungsmulde

Umfangreiche Erhöhung der Bodenoberfläche durch flach geneigte Uferpartien entlang des zu renaturierenden Bachlaufs sowie durch die Modellierung von Senken

Die tatsächliche Bodenversiegelung im Plangebiet auf maximal 1,9 ha mit dem damit verbundenem Fortfall der Bodenfunktionen ist durch die genannten Maßnahmen ausgleichbar. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche wird nicht ausgeglichen.

3.3 HYDROLOGIE

a Eingriffsgröße

Die Planung sieht die Versiegelung einer Bodenoberfläche von maximal 1,9 ha vor. Entsprechend fällt mehr oder weniger belastetes Oberflächenwasser an.

b Minderung des Eingriffs

Durchlässige Beläge auf geeigneten Verkehrsflächen, insbesondere im Fußwegbereich (0,15 ha).

Extensiv begrünte Dächer (auch bei flacher Neigung) bewirken Wasserrückhalt und fördern die Transpiration (Wasserrückhaltung je nach Pflanzwahl).

c Ausgleich und Ersatz

(unter Einbezug des nördlichen Umgebungsbereichs des B-Plans)

Wiederherstellen eines biologisch aktiven Fließgewässers auf einer geschätzten Gesamtlänge von 600 m mit großzügigen Uferstreifen.

Entwicklung von Feldgehölzzonen bzw. Gebüschflächen sowie bachbegleitenden Vegetationsdecken mit hoher Transpiration.

Rückbau der bisherigen Drainage (Verrohrung) und einhergehende Wiedervernässung natürlicher Senken.

Plangebiet: Empfehlung zur biologische Klärung von belastetem Oberflächenwasser (Sumpfbeetvesickerung).

Plangebiet: Empfehlung zum Ausbau privater Teichanlagen.

Die genannten Maßnahmen stellen einen zusätzlichen Ausgleich im Hinblick auf den Gesamteingriff dar, da der beeinträchtigte Wasserhaushalt im Talbereich durch entsprechende Renaturierungsmaßnahmen und weitere Öffnung (Ausformung der Uferpartien) des Bachquerschnitts saniert werden kann.

Die Verdunstungsrate kann durch die Pflanzung und Entwicklung der angesprochenen Vegetationsmasse sowie durch die Wasserrückhaltung aufgrund der verschiedenen Maßnahmen im B-Plangebiet erheblich gesteigert werden.

3.4 BIOTOPE / GEHÖLZSTRUKTUR

a Eingriffsgröße

Für die zukünftige Bebauung und Versiegelung sind maximal 1,9 ha Fläche im Plangebiet vorgesehen. Diese Fläche wird somit der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen (Zerstörung der Ackerflora und -fauna).

Gefährdung von nützlichen Insekten (Schmetterlingen / Käfern) durch Straßen- und Gebäudebeleuchtung (vor allem durch Quecksilber-Hochdruckdampflampen).

Mikroklimatische Veränderungen sowie die Umschichtung der wasserstauenden Schichten sind nicht quantifizierbar.

b Minderung des Eingriffs

Benachbarte Gartenstrukturen bleiben erhalten.

Der den 'alten Sportplatz' umgrenzende Gehölzstreifen (Jungaufwuchs) wird umgepflanzt. Die einzelnen Pflanzen werden einer anderen, geeigneteren Stelle im Plangebiet zugeordnet.

Einschränkung der Beleuchtung in Sommernächten und Ausrüstung von Leuchten mit Insektengittern.

c Ausgleich und Ersatz

(unter Einbezug des Umgebungsbereichs des B-Plans)

Wiederherstellung und Renaturierung eines Fließgewässers auf ca. 600 m Länge mit entsprechenden Neuanpflanzungen.

Gestörte Ackerbiotope (B-Plangebiet) werden durch eine ökologisch wertvollere Vegetationsmasse ersetzt: 'Anpflanzung 1' als abschirmende und arrondierende Heckenstruktur (0,35 ha) / 'Anpflanzung 2' als Grünfläche mit Strauch- und Großbaumbestand (0,36 ha) / neu erstellte Gartenanlagen (1,9 ha) sowie sonstige öffentliche Grünflächen (0,51 ha).

Förderung von Nischen und geschütztem Kleinklima durch Gebäude- und Grundstücksbegrünung.

Die Bedingungen für Flora und Fauna werden auf den Ausgleichsflächen zum Teil erheblich verbessert. Die Landschaftselemente erhalten, ökologisch betrachtet, eine höhere Bedeutung, wenn der vorgeschlagene Biotopverbund angestrebt wird und Ausgleichsmaßnahmen im aufgezeigten "Kerbtal" verwirklicht werden.

3.5 LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNGSPOTENTIAL

a Eingriffsgröße

Der vorhandene Landschaftsraum südlich von Jennewitz wird bezogen auf die Bauflächen und die damit verbundene Versiegelung um etwa 1,9 ha verkleinert. Der Gesamteingriff erfolgt auf einer Flächengröße von 5,1 ha. Durch die zukünftige umfangreiche Eingrünung des Neubaugebiets (insbesondere durch eine arrondierende Grünstruktur) erfährt der bisherige Siedlungsrand eine entsprechende visuelle Veränderung und, bewertend, eine deutliche Verbesserung .

b Minderung des Eingriffs

Die vorhandene Landschaftsstruktur wird durch entsprechende Anpflanzungen aufgewertet. Der Neubaubereich wird landschaftsgerecht eingepaßt, sodaß insbesondere im Osten sowie innerhalb der Siedlungsabschnitte entsprechende Freiflächen für öffentliches Grün verbleiben.

Einheitliche Begrünungsfestsetzungen gliedern das Neubaugebiet und werten es gleichzeitig visuell auf. Individuell gestaltete Gartenanlagen, Fassadenbegrünungen und eine großzügig angelegte Vegetation im Umfeld mindern den Eingriff.

Eine Begrenzung der Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h ermöglicht geringere Straßenquerschnitte und mindert zudem Lärm- und Schadstoffbelastung.

c Ausgleich und Ersatz

Erhöhung der Vielfalt durch neue Landschaftselemente sowie Vernetzung dieser Bereiche untereinander (Biotopverbund)

Neuangelegtes Fußwegesystem ermöglicht mehrere neue Sichtbeziehungen (Landschaftsausblicke)

Der Süden des geplanten Bebauungsgebiets wird bleibender Ortsrand, der sich durch eine abwechslungsreiche Gestaltung auszeichnet (Feldgehölze als Heckenstruktur unterbrochen durch öffentliche Freiflächen, die den Ausblick in die freie Landschaft ermöglichen).

Der Straßenraum innerhalb des Bebauungsgebiets wird durch Solitärbäume und durch Straßenbegleitgrün (Angerbereich) geprägt.

Umfangreiche Grünstrukturen in einer Größenordnung von 3,1 ha (öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote sowie neue Gartenanlagen) kennzeichnen den zukünftigen Siedlungsteil und werten dieses Wohngebiet visuell auf.

Begrünungsmaßnahmen über den Ortsrand hinaus:
Entwicklung einer bachbegleitenden Staudenflur sowie von Gehölzkulissen entlang des wiederhergestellten Fließgewässers und entsprechend der Topographie einhergehende Bodenmodellierungen (Überschwemmungszonen / flach geneigte Uferpartien).

Die geplante Bebauung stellt zwar einen Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche dar. Es entsteht jedoch ein Ausgleich aufgrund der vielfältigen grünplanerischen Maßnahmen. Im Siedlungsbereich selbst sollte eine hohe Aufenthaltsqualität und attraktive Ausstrahlung angestrebt werden.

Eine deutliche Verbesserung der südlichen Ortsrandgestaltung von Jennewitz wird durch das Umsetzen der vorliegenden Planungsvorschläge insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsraum erreicht.

4.0 AUSGLEICH

BNatSchG § 8 - Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege -

(2) ... Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Die angezeigten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der B-Plangrenze können somit als ausreichend angesehen werden.

Eine zusätzliche Kompensationsmaßnahme stellt der Renaturierungsumfang des angesprochenen Fließgewässers außerhalb der B-Plangrenze dar. Die durch gesetzliche Vorschriften getroffene Festsetzungen, nach Naturschutzrecht auch unter § 20 c BNatSchG genannte Biotop, sind Bestandteil des B-Plans.

Tabellarische Aufstellung der
Flächen für den BP Nr. 2 Jennewitz

BAUFELDER	1,149 ha
<hr/>	
STRASSEN / WEGE	
VERKEHRSBER.	0,558 ha
GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT	0,059 ha
FUSSWEG	0,154 ha
STRASSEN / WEGE	0,772 ha
<hr/>	
WASSERFLÄCHEN	0,071 ha
<hr/>	
GRÜNFLÄCHEN	
GARTENFLÄCHEN	1,886 ha
WALD	0,362 ha
GRÜNFLÄCHEN	0,511 ha
PFLANZGEBOT	0,346 ha
GRÜNFLÄCHEN	3,105 ha
<hr/>	
GESAMTFLÄCHE	5,100 ha