

# B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Reimershagen,  
Kreis Güstrow  
über den Bebauungsplan Nr. 1  
"Ferienhausanlage" Reimershagen

## Inhalt

1. Rechtsgrundlage
2. Geltungsbereich
3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel
4. Einzelfragen der Planung
5. Ver- und Entsorgung
6. Immissionen
7. Grünordnung
8. Anlage 1
9. Anlage 2

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Reimershagen beabsichtigt auf der Grundlage von §§ 2, 8, 9 und 10 BauGB für den Bereich der ehemaligen Bungalowsiedlung den Bebauungsplan Nr. 1 "Ferienhausanlage Reimershagen" aufzustellen.

## 2. Geltungsbereich

Der B-Plan umfaßt den Bereich der ehemaligen Bungalowsiedlung einschließlich der "Anglerbaracke" in der z.Zt. das Gemeindebüro untergebracht ist.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Landesstraße Nr. 11, im Norden und Süden durch die vorhandenen Einfriedungen und im Osten durch die Uferzone des Reimershagener Sees begrenzt.

Die Grenze des Geltungsbereiches orientiert sich an den Grenzpunkten der Grundstücke. Der B-Plan umfaßt die Flurstücke 32/4 und 32/6 sowie Teile des Flurstückes 32/10.

Die Lage in der Ortslage kann dem Übersichtsplan M 1 : 7.500, und der Geltungsbereich des B-Planes der Planzeichnung M 1 : 500 entnommen werden.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,56 ha.

## 3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel

Die Gemeinde Reimershagen ist dem Amt Güstrow-Land im Kreis Güstrow zugeordnet.

Sie liegt ca. 14 km südlich der Kreisstadt Güstrow und ca. 6 km westlich der Kleinstadt Krakow am See.

Zur Gemeinde gehören die Orte Reimershagen, Kirch Kogel, Rum Kogel, Suckwitz und Groß Tessin. Die Einwohnerzahl im Hauptort Reimershagen beträgt z.Zt. 216.

Die Ortslage ist weiträumig. Die älteren Dorfbereiche konzentrieren sich am "Rundling", westlich der Landesstraße. Am nördlichen Dorfbende wurden zwei

Wohnblocks und im südlichen Dorfbereich entlang der L 11 12 Eigenheime errichtet. Nochmals 100 m weiter südlich befindet sich die Gaststätte "Fünf Bürgen" sowie das ehemalige Verwaltungsgebäude der LPG, das zu einem Wohnhaus umgebaut werden soll.

Zwischen der Ortslage und dem östlich gelegenen Reimershagener See wurde zu Beginn der 70iger Jahre eine Bungalowsiedlung errichtet. 15 Bungalows gehörten dem VEB Kraftverkehr Haldensleben, später Stendal und 10 Stück der LPG Reimershagen. Die 25 Bungalows wurden später noch durch zwei Holzbungalows ergänzt. Die Bungalowsiedlung wurde als Betriebsferienobjekt und als Ferienlager genutzt.

Nach der Wende ging die Nutzung spürbar zurück. Nach Aussage des Bürgermeisters wurden die Bungalows 1992 letztmalig belegt.

Durch fehlende Unterhaltung und Vandalismus sind die Bungalows zur Zeit in einem Zustand, der eine Weiternutzung nicht mehr erlaubt. Die Siedlung entwickelt sich mehr und mehr zu einem Schandfleck des Ortes.

Die Gemeinde ist Eigentümer des Grund und Bodens. Auch die 10 Bungalows der LPG wurden ihr übertragen.

Im Interesse einer geordneten Entwicklung des Ortes beabsichtigt sie, in Zusammenarbeit mit der Grünen Liga M/V e.V. die Bungalowsiedlung als Ferienhausanlage wieder zu beleben.

Dazu sollen die alten, zerstörten Bungalows abgerissen und eine geringere Zahl neuer Ferienhäuser in ökologischer Bauweise errichtet werden.

Da die Siedlung seit 5 Jahren nicht mehr genutzt wird, das Gelände dem Außenbereich zugeordnet wird, sowie z.T. im 100 m Uferstreifen des Reimershagener Sees liegt (§ 7, 1. Gesetz zum Naturschutz M/V), ist der Bestandsschutz erloschen.

Um Baurecht für den geplanten Neuaufbau zu erlangen ist eine bauplanerische Neuordnung erforderlich. Diese soll durch die Aufstellung eines B-Planes erreicht werden. Dessen Aufstellung wurde am 10.06.1997 durch die Gemeindevertretung beschlossen.

Erste Überlegungen der Gemeinde die neuen Ferienhäuser an den Standorten der alten Bungalows in gleicher Anzahl zu errichten und zum Teil als Ferienlager zu nutzen, wurden zwischenzeitlich fallen gelassen.

Zum einen gibt es mit dem Gutshaus Kirch Kogel schon ein Ferienlager im Gemeindebereich, zum anderen soll im Interesse der geplanten Nutzung die Bebauung aufgelockert werden.

An Stelle der derzeit vorhandenen 27 Bungalows sind nur 12 Ferienhäuser vorgesehen. Sie sollen unter teilweiser Mitnutzung der alten Fundamente und unter Berücksichtigung des Bestandes erhaltenswerter Gehölze errichtet werden.

Reimershagen liegt entsprechend des ersten Landesraumordnungsprogramms Mecklenburg-Vorpommers in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.

Die Nachnutzung bzw. Reaktivierung der ehemaligen Bungalowsiedlung ist auch im Sinne des Regionalen Raumordnungsprogrammes Mittleres Mecklenburg/Rostock (1994), da diese als Standorte für Freizeitwohnanlagen vorrangig auch "Tourismus - Altstandorte" empfiehlt. Es wird zur Verbesserung des Ortsbildes beigetragen, indem die nicht mehr nutzbaren Bungalows beseitigt werden und es erfolgt keine neue Flächeninanspruchnahme in bisher unbeeinflussten Gebieten.

#### **4. Einzelfragen der Planung**

Die Grenze des B-Plangebietes wurde entsprechend der Planzeichnung festgelegt. Sie umfaßt im wesentlichen das z.T. eingezäunte Gelände der Bungalowsiedlung, einbezogen wurde weiterhin das Gelände der Anglerbaracke und der Geländestreifen bis zum Seeufer. Sie orientiert sich an den Grenzpunkten der Grundstücke.

##### Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung wurde für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes als Art der Nutzung "Sondergebiet, das der Erholung dient", präzisiert als Ferienhausanlage, festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,1 festgelegt und die Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt. Da die vorhandene Bebauung mit Einzelbungalows beibehalten werden soll, wurde festgesetzt, daß nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die "Anglerbaracke" bleibt erhalten.

Sie soll durch die Gemeinde weitergenutzt werden.

Hier ist das Sprechzimmer des Bürgermeisters, der Versammlungsraum für die Gemeindevertretung und ein Vereinszimmer untergebracht.

Auch eine eventuelle Einbeziehung in die Ferienhausanlage mit Nutzung durch Gemeinschaftsräume ist möglich.

Aus den genannten Gründen wird dieser Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Für einen möglichen späteren Anbau wird eine entsprechende Baugrenze festgesetzt.

Fahrzeuge sollen im Bereich der Ferienhausanlage nicht abgestellt werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden im Bereich des vorhandenen Parkplatzes eingerichtet.

Die Fläche wird entsprechend ausgewiesen.

#### Baugestalterische Festsetzungen

Die Dachneigung wird auf maximal 30° festgesetzt.

Die Dächer neu gebauter Gebäude sind extensiv zu begrünen.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern zugelassen.

### **5. Ver- und Entsorgung**

#### Trinkwasser

In Reimershagen besteht eine zentrale Trinkwasserversorgung.

Für die Bungalowsiedlung sind ein zentraler Anschluß mit Zählerschacht sowie die Leitungen auf dem Grundstück vorhanden.

#### Abwasser

Eine zentrale Abwasserentsorgung ist nicht vorhanden.

Die Abwasserentsorgung in Reimershagen erfolgt über Hauskläranlagen bzw. über abflußlose Sammelgruben. Auch für den B-Planbereich existiert solch eine Sammelgrube (ca. 150 cbm Fassungsvermögen).

Die Gemeinde Reimershagen bemüht sich seit längerer Zeit um den Aufbau einer zentralen Abwasserentsorgung für die Ortslage Reimershagen.

Im Entwurf des Langzeitenplanes - Abwasserentsorgungsinvestitionen - des Zweckverbandes ist der Bau einer Ortskläranlage sowie der Ortsentwässerungsanlage voraussichtlich für das Jahr 2001 vorgesehen. Als Übergangslösung wird die Sammelgrube weitergenutzt. Ein Nachweis der Dichtigkeit ist zu erbringen. Das Fassungsvermögen erlaubt die Speicherung des Abwassers über die Dauer eines Monats.

#### Regenwasser

Regenwasser wird nicht abgeleitet. Es wird auf dem Grundstück versickert. Durch den anstehenden sandigen Boden gibt es keine Probleme.

#### Energie

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin. Ein zentraler Anschluß für das Gebiet der Ferienhausanlage ist vorhanden. Für die Ferienhäuser wird eine Warmwasserbereitung mit Solarenergie empfohlen.

#### Müll

Die Müllentsorgung ist durch den Kreis Güstrow geregelt und wird durch die Fa. Städtereinigung West durchgeführt.

Ein Standplatz für Müll- und Wertstoffsammelbehälter wird im Bereich der vorhandenen Betonfläche ausgewiesen.

Altlastenverdachtsflächen sind der Gemeinde im Plangebiet nicht bekannt.

#### Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der Landesstraße Nr. 11.

Eine befestigte Zufahrt (Beton) zum B-Plangebiet ist vorhanden.

Die Betonzufahrt und der ebenfalls betonierte Parkplatz im südlichen Bereich sollen weiter genutzt werden. Bauliche Änderungen sind nicht vorgesehen.

Das Wegenetz im Bereich der Ferienhäuser wird neu hergestellt. Der vorhandene Hauptweg wird zurückgebaut. Die Befestigung erfolgt ausschließlich in wassergebundener Bauart.

Die Breite des Hauptweges beträgt 3,0 m. Die Fußwege zwischen den Bungalows werden mit 1,0 m Breite ausgeführt.

PKW-Stellplätze im Bereich der Ferienhäuser sind nicht vorgesehen und nicht gewünscht.

Sie werden im Bereich des vorhandenen Parkplatzes angeordnet.

Das Grundstück wird durch den Fußweg entlang der Landesstraße im Südwesten des Geltungsbereiches angeschnitten. Eine Umverlegung ist nicht sinnvoll. Er ist durch Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichern.

## 6. Immissionen

Das Ferienhausgebiet nutzt den Bereich der vorhandenen Bungalowsiedlung. Benachbarte Anlagen der Landwirtschaft oder des Gewerbes, von denen Beeinträchtigungen ausgehend können, sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße L 11. Obwohl diese Straße als Landesstraße gewidmet wurde, trägt sie vom Verkehrsaufkommen und der Ausbauart den Charakter einer Ortsverbindungsstraße.

Die Verkehrsmengenkarte M/V (1995) weist für die Zählstelle 0220 in Reimershagen eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV von 1141 Fahrzeugen in 24 h aus. Darin enthalten sind 99 LKW = 8,6 %.

Eine auf der Grundlage der RLS 90 durchgeführte überschlägige Berechnung (lange gerade Straße, freie Schallausbreitung) ergab in 25 m Entfernung unter Berücksichtigung der Minderung durch die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und der Absorption in der Luft und am Boden einen Beurteilungspegel

von tags  $L_{r,T} = 51,0 \text{ dB(A)}$   
nachts  $L_{r,N} = 42,9 \text{ dB(A)}$ .

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1 für reine Wohngebiete, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete (tags 50 dB, nachts 40 dB) in diesem Abstand (25 m) geringfügig überschritten. Da sich die Mehrzahl der Ferienhäuser in einem deutlich größeren Abstand zur Straße befindet, die seitlich vorhandene Verwallung mit Bewuchs zu einer zusätzlichen Dämpfung führt und die Hauptfensterflächen in Richtung See orientiert sind, sollte diese Überschreitung toleriert werden, um die Nutzung des Altstandortes zu ermöglichen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Ziel-, jedoch keine Grenzwerte.

Zum Vergleich, die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (1990) legt an Krankenhäuser, Schulen, Kurheimen und Altenheimen Grenzwerte von 57 dB tags und 47 dB nachts fest.

## 7. Grünordnung

Das Gelände wurde bisher schon als Ferienlager bzw. Betriebsferienobjekt genutzt. Auch wenn in den letzten Jahren keine Nutzung erfolgte, ist ein entsprechender Flächenbestand vorhanden.

Das Gelände fällt von der Dorfstraße zum See hin ab.

Zwischen Parkplatz und Bungalows und im nordwestlichen Bereich sind zusammenhängende Gehölzgruppen vorhanden.

Zwischen den Bungalows haben sich verschiedene Bäume angesiedelt, bzw. wurden durch die Feriengäste angepflanzt.

Darunter auch ein großer Teil nicht standortgerechter Nadelbäume.

Die Pflanzabstände sind häufig zu gering. Es kommt zu gegenseitigen Beeinträchtigungen.

Bis auf den Hauptweg ist die Fläche mit einem natürlichen Rasen bedeckt, der z.T. Trockenrasencharakter besitzt.

Der Streifen zwischen Einzäunung und Seeufer weist auf Grund der höheren Bodenfeuchte einen üppigeren Graswuchs auf und ist als Frischwiese anzusprechen.

Durch einen Steilhang wird die Fläche in zwei Abschnitte gegliedert.

10 der alten Bungalows befinden sich im oberen und 15 im unteren Abschnitt.

An dem vorhandenen Charakter der Fläche sollen keine grundsätzlichen Veränderungen vorgenommen werden.

Der Hang ist zu erhalten.

Für die Bereiche der vorhandenen, zusammenhängenden Gehölzgruppen werden Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt.

Die im Bereich der Bungalows vorhandenen Gehölze sollen teilweise durch neue Gehölze ersetzt werden, um eine naturschutzfachliche und gestalterische Aufwertung des Geländes zu erreichen:

- Bei dem vorhandenen Baumbestand handelt es sich zum größten Teil um standortfremde, in Mecklenburg-Vorpommern nicht heimische Nadelgehölze. Für heimische (insbesondere gefährdete) Biozönosen und Arten haben diese als Arten nur einen begrenzten Wert.
- In die, im Seeuferbereich vorhandenen Baumgruppen aus Erlen, Eschen, Weiden und Eichen fügen sich die Koniferenpflanzungen gestalterisch schlecht ein. Sie würden immer als "Fremdkörper" in der durch den natürlichen,

standortgerechten Gehölzaufwuchs geprägten Landschaft zu erkennen sein.

- Mehr als die Hälfte der im Planungsgebiet vorhandenen Gehölze zeigen Schädigungen im Stamm und Kronenbereich. Zum überwiegenden Teil rührt das von einer zu dichten Pflanzung her, so daß allein aus diesem Grund eine Auslichtung der Gehölze unbedingt erforderlich ist.

Daher wird beim einem Großteil der vorhandenen Nadelgehölze darauf verzichtet Bindungen zur Erhaltung festzulegen. In diesen Fälle ist eine Entfernung im Rahmen des Abbruchs der Bungalows und Neuaufbaus der Ferienhäuser möglich. Die Bäume sind daher bei der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen. Ihre mögliche Beseitigung ist entsprechend auszugleichen.

Die vorhandenen Laubbäume bleiben mit wenigen Ausnahmen erhalten.

Eine detaillierte Beurteilung der vorhandenen Bäume, für die keine Bindung zur Erhaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b Bau festgelegt wurde erfolgte durch Herrn J. Schmiedel, Büro für Landschaftsplanung und Umweltberatung, Rostock (Anlage 2).

Als Ausgleich ist im B-Plangebiet die Neupflanzung von 80 Bäumen vorgesehen. Es sind grundsätzlich standortgerechte, heimische Laubbäume in Baumschulqualität zu verwenden (3x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 14 - 16 cm).

Entlang der nördlichen Grundstückseinzäunung ist die Pflanzung einer zweireihigen Hecke vorgesehen. Artenzusammensetzung und Pflanzabstände sind im Teil - B Text festgelegt.

Die vorhandenen z.T. zerstörten Bungalows werden abgerissen die Fläche entsiegelt.

Die Dächer der neugebauten Ferienhäuser sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Durch die Verringerung der Anzahl der Ferienhäuser werden die Abstände vergrößert und im Vergleich zum derzeit vorhandenen Gebäudebestand kommt es zu einer Auflockerung.

### Bilanz

Die Beurteilung von Bestand und Planung erfolgt auf der Grundlage der im Kreis Güstrow schon mehrfach angewandten "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Forsten und Naturschutz (1993)".

Die Beurteilung und der Ausgleich der stärkeren Bäume (Stammumfang > 50 cm) erfolgte nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow (1996).

Da an der Hauptgliederung des Gebietes keine Änderungen vorgesehen sind und die wesentlichen Bestandselemente erhalten bleiben, wird die Bilanz auf den Eingriff reduziert.

Bei der Ausgleichsberechnung wird davon ausgegangen, daß alle nicht mit einer Erhaltungsbindung belegten Bäume im Bereich der Ferienhäuser entfernt werden. 22 Bäume sind nach der Gehölzschutzordnung des Kreises Güstrow zu beurteilen. Ihr Ausgleich erfolgt durch eine Neupflanzung im Verhältnis 1 : 2.

(22 Exemplare: Ausgleich durch je zwei neu zu pflanzende Bäume = 44 Bäume mit Pflanzbindung).

Da insgesamt für 80 Bäume Pflanzbindungen vorgesehen sind verbleiben 36 Bäume für den Ausgleich nach dem Hessischen Verfahren.

Die alten Bungalows (25 Stück), haben eine Größe von 7,2 x 3,6 m, einschließlich einer betonierten Terrasse von 3,0 x 2,5 m .

Die Fläche der zwei kleineren Bungalows beträgt 4,0 x 4,0 m, das heißt zur Zeit ist folgende Fläche versiegelt:

$$\begin{aligned} 25 \times 7,2 \text{ m} \times 3,6 \text{ m} &= 648,0 \text{ m}^2 \\ 25 \times 3,0 \text{ m} \times 2,5 \text{ m} &= 187,5 \text{ m}^2 \\ 2 \times 4,0 \text{ m} \times 4,0 \text{ m} &= \underline{32,0 \text{ m}^2} \\ &867,5 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Wenn die gesamten in den Baugrenzen liegende Flächen überbaut werden, kann maximal folgende versiegelte Fläche entstehen:

$$\begin{aligned} 5 \text{ Stück} \times 10,5 \text{ m} \times 9,0 \text{ m} &= 472,5 \text{ m}^2 \\ 4 \text{ Stück} \times 10,5 \text{ m} \times 11,0 \text{ m} &= 462,0 \text{ m}^2 \\ 2 \text{ Stück} \times 10,5 \text{ m} \times 14,0 \text{ m} &= 294,0 \text{ m}^2 \\ 1 \text{ Stück} \times 6,0 \text{ m} \times 6,0 \text{ m} &= 36,0 \text{ m}^2 \\ \text{Erweiterung} \quad 25,0 \text{ m} \times 2,5 \text{ m} &= 62,5 \text{ m}^2 \\ \text{Anglerbaracke} \quad 4,5 \text{ m} \times 10,0 \text{ m} &= \underline{45,0 \text{ m}^2} \\ &1.372,0 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Der vorhandene wassergebundene Hauptweg im Bungalowbereich hat eine Fläche von 68 m x 3,0 m = 204 m<sup>2</sup>.

Er soll zurückgebaut werden. Ebenso der mit Betonplatten befestigte Fußweg 28,5 m x 1,0 m = 28,5 m.

Die vorhandene Treppe wird erneuert.

Das neue Wegenetz erhält eine wassergebundene Befestigung auf folgenden Flächen:

$$\begin{aligned} \text{Hauptweg} \quad 73,0 \text{ m} \times 3,0 \text{ m} &= 219,0 \text{ m}^2 \\ \text{Feuerwehruzufahrt} \quad 38,0 \times 3,0 \text{ m} &= 114,0 \text{ m}^2 \\ \text{Fußwege} \quad (26+40+33+21+12+21) \times 1,0 \text{ m} &= 153,0 \text{ m}^2 \\ \text{Treppe (versiegelt) neu} &7,0 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Bestandsbewertung - Ist

	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Wert
bebaut	867,5	3	2.602,5
wassergeb. Wege	204,0	6	1.224,0
Wege Betonplatten	28,5	3	85,5
Wiese (Extensivrasen), Wiesen im besiedelten Bereich	<u>765,0</u>	21	<u>16.065,0</u>
	1.865,0		19.977,0

Bestandsbewertung - Plan

bebaut (1.372) davon Dachfläche extensiv begrünt ~ 90 %	1.235	19	23.465
unbegrünt	137	3	441
wassergebundene Wege	486	6	2.916
Treppe neu	<u>7</u>	3	21
	1.865		
Bäume ohne Bindung zur Erhaltung 62 - 22 = 40 Stck x 10 m <sup>2</sup>	- 400	31	<u>- 12.400</u>
			<u>14.413</u> =====

Bestandsbewertung - Ausgleich

Pflanzgebot für Bäume 36 Stück	36 x 10 = 360	31	11.160
zweireihige Hecke (4,0 m breit)	92 x 4 = 368	21	<u>7.728</u>
			18.888

Bestandsbewertung - Bilanz

Ist	- 19.977
Plan	14.413
Ausgleich	18.888
	-----
	+ 13.324

Durch die extensive Dachbegrünung, die Anpflanzung von 80 Bäumen und die Anlage einer Hecke kann der Eingriff im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

September 1997

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am ..... gebilligt.

Reimershagen, den .....1997

  
.....  
Der Bürgermeister

