

B E G R Ü N D U N G U N D U M W E L T B E R I C H T

**zur Satzung der Gemeinde Reimershagen
Landkreis Rostock
über den
Bebauungsplan Nr. 4
“Ferienpark Reimershagen”**

Inhalt

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Bestandsbeschreibung**
- 4. Planungsziel**
- 5. Einzelfragen der Planung**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Umweltbericht – Grünordnung**
- 8. Anlagen**

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Reimershagen beabsichtigt auf der Grundlage von §§ 2, 8, 9, 10 und 13 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316) für einen Teil des Flurstückes 35/4 am südlichen Rand der Ortslage, östlich der Landesstraße L 11 einen B-Plan aufzustellen.

Der B-Plan trägt die Bezeichnung:

- Bebauungsplan Nr. 4 „Ferienpark Reimershagen“ -

Ziel des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Reimershagen vom 20.10.2011 ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Ordnung

für den Bereich der leer stehenden ehemaligen Gaststätte „Fünf Bürgen“ mit Saal und Nebengebäuden sowie dem ebenfalls leer stehenden ehemaligen LPG-Verwaltungsgebäude einschließlich der angrenzenden Flächen

um eine Umnutzung der vorhandenen Gebäude zu einem „Ferienpark“ mit Ferienwohnungen, Hotel und Saal einschließlich der erforderlichen Nebeneinrichtungen zu ermöglichen.

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan liegt für den Planbereich nicht vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB in Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (2011) ist das Gebiet als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen.

„In den Tourismusschwerpunkträumen soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch die verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen“ (RREP MM/R 2011)

Raumordnerische Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in Form von Vorrang und Vorbehaltsgebieten sind gemäß Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V 2005) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R 2011) nicht betroffen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in Verbindung mit § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG 2011) und § 12 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V 2010) ein entsprechender Ausgleich für die geplanten Eingriffe planungsrechtlich festzuschreiben.

2. Geltungsbereich

Die Gemeinde Reimershagen umfasst die Ortschaften Reimershagen, Suckwitz, Kirch Kogel, Rum Kogel und Groß Tessin.

Reimershagen liegt als Hauptort zentral im Gemeindegebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ferienpark Reimershagen“ umfasst eine bebaute Fläche am südlichen Rand der Ortslage zwischen der Landesstraße L 11 und dem Grünlandstreifen am Reimershagener See.

Er liegt in der Flur 1 der Gemarkung Reimershagen und umfasst einen Teil des Flurstückes 35/4.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,32 ha.

Die Grenze des Geltungsbereiches folgt im Westen und Norden den Grundstücksgrenzen.

Im Süden wird sie von einer Verbindungslinie zwischen zwei Grenzpunkten gebildet. Die Länge jedoch auf 90 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus begrenzt. Durch diesen Punkt wird auch die östliche Grenze definiert.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Landesstraße L 11, im Norden durch einen Graben mit dahinterliegender Wiese, im Osten durch eine Grünlandfläche in Richtung See und im Süden durch eine Grünlandfläche vor dem örtlichen Wasserwerk eingefasst.

Die Lage des Plangebietes in der Ortslage kann der Übersichtskarte M 1: 10.000 und der Geltungsbereich des B-Planes der Planzeichnung M 1:500 entnommen werden.

3. Bestandsbeschreibung

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

Sie liegt ca. 14 km südlich der Kreisstadt Güstrow.

Zur Gemeinde gehören die unter 2. genannten Orte bzw. Ortsteile.

In der Gemeinde leben 516 Einwohner, davon sind in Reimershagen 154 Einwohner gemeldet (Amt Güstrow-Land, 31.12.2011).

Die Lage des Geltungsbereiches wurde unter 2. beschrieben und kann der Übersichtskarte 1:10.000 entnommen werden.

Er liegt am südlichen Rand der Ortslage an der Landesstraße L 11.

Von der Bebauung östlich der Landesstraße ist er durch eine größere Grünlandfläche (Badestelle mit Parkfläche, Volleyballfeld, Festwiese) getrennt.

An die Bebauung westlich der Landesstraße grenzt er Spitze an Spitze.

Gegenüber befindet sich der örtliche Sportplatz. Auf dem Gelände selbst befinden sich aus Richtung Norden betrachtet:

- das ehemalige Verwaltungsgebäude der LPG
- die ehemalige Gaststätte „Fünf Bürgen“ mit Saal
- ein ehemaliges Nebengebäude für Technik und Lager, daran grenzt eine alte Dreikammerklärgrube, Durchmesser ca. 8,0 m an.

Das Gelände ist durch Wege- und Fahrstraßen erschlossen, überwiegend aus Beton. Die Fußwege sind meist mit Gehwegplatten befestigt.

Der straßenseitige Fußweg setzt sich bis zur Ortslage fort.

Nördlich der Gaststätte liegt der ehemalige, ebenfalls mit Beton befestigte Parkplatz.

Eine kleinere Abstellfläche befindet sich vor dem ehemaligen Verwaltungsgebäude.

Die Gebäude wurden bis Mitte der 90iger Jahre genutzt.

Um 2000 wurde die Gaststätte einschließlich Saal nach einer Teilrenovierung wieder in Betrieb genommen. Die Bemühungen scheiterten jedoch nach relativ kurzer Zeit. Seit dieser Zeit stehen die Gebäude leer, sind jedoch gesichert.

Von der Landesstraße L 11 bestehen zwei Zufahrten, eine in Höhe des Verwaltungsgebäudes und die

andere am Parkplatz der Gaststätte.

Ehemalige Grünanlagen und Anpflanzungen sind verwildert. Die Flächen werden jedoch in unregelmäßigen Abständen gemäht.

Die Grünlandflächen in Richtung See und Wasserwerk werden gemäht oder abgeweidet.

Ca. 0,4 km südwestlich des Plangebietes befindet sich das Betriebsgelände des Landwirtschaftsbetriebes LMP „Burink“ GmbH. Darauf befindet sich eine BHKW-Biogasanlage mit 1,24 MW Feuerungswärmeleistung sowie eine Jungviehanlage mit 450 und eine Milchviehanlage mit 570 Tierplätzen.

Das Gelände ist eben mit Höhen zwischen 59,0 und 60,0 m HN. Hinter den Gebäuden fällt es in Richtung See ab (55,0 m HN).

Reimershagen liegt in der Pommerschen Hauptrandlage der Weichselvereisung und ist der Landschaftseinheit 411 „Krakower See und Sandergebiete“ zuzuordnen.

Nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des B-Planes nicht vorhanden (Anlage 1).

Der geschützte Gehölzbiotop GUE 12707 „Sumpf um den Reimershagener See“ umfasst den unmittelbaren Uferandstreifen und liegt außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes.

Die 50,0 m Uferabstandslinie verläuft überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches. Die Nordostecke wird jedoch auf einer Länge von ca. 50,0 m geschnitten.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt in der Wasserschutzzone II der Wasserfassung des Wasserwerkes Reimershagen.

Auf Grund von Qualitätsproblemen des geförderten Wassers sollen das Wasserwerk stillgelegt und die Brunnen zurückgebaut werden.

Nach telefonischer Auskunft der EURAWASSER Nord GmbH vom Juli 2012 laufen zur Zeit die Vorbereitungen zum Anschluss an das Versorgungsnetz Lohmen und dem Rückbau des Wasserwerkes. Die Arbeiten sollen noch in diesem Jahr abgeschlossen werden. Im Anschluss wird die Aufhebung der Schutzzonen bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt werden. Mit einer Aufhebung wird Mitte des Jahres 2013 gerechnet.

Im Altlastenkataster des Landkreises Rostock sind im Planungsgebiet keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst.

4. Planungsziel

Die Gemeinde Reimershagen ist an einer Entwicklung des Tourismus im Gemeindegebiet interessiert. Dazu gehört auch die Unterstützung diesen als Erwerbsquelle zu erschließen und auszubauen.

Sie befindet sich damit in Übereinstimmung mit dem „Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock“

Reimershagen liegt mit der benachbarten Gemeinde Krakow am See in einem Tourismusschwerpunktraum.

Entsprechend der vorhandenen Situation entsprechen die Ziele der Gemeinde im wesentlichen dem eines Tourismusentwicklungsraumes.

„In den Tourismusentwicklungsräumen soll das Angebot mit der Schwerpunktsetzung auf Naturbeobachtung, Naturerlebnis, Radfahren, Wandern, Wasserwandern und Reiten entwickelt werden. Durch die Lenkung touristischer Ausbauvorhaben auf die bestehenden Siedlungsbereiche soll der Zersiedelung der freien Landschaft entgegen gewirkt werden.“ ... „Mit einer verstärkten Entwicklung im Binnenland soll der Tourismus als Wirtschaftszweig weiter ausgebaut werden.“

In der Gemeinde Reimershagen werden eine Reihe von Anstrengungen unternommen, den Tourismus als Wirtschaftsfaktor zu entwickeln. Neben bestehenden Ferienwohnungen und Ferienhäusern bietet der B-Plan die Möglichkeit das Angebot abzurunden.

Durch die Nutzung des bereits bebauten Areals wird zum einen die weitere Zersiedelung der Landschaft verhindert und zum anderen würde der, das Dorfbild und den Landschaftseindruck beeinträchtigende Anblick der verwastrten Gebäude verschwinden. Das wäre u. a. auch ein Vorteil für die bereits bestehenden touristischen Angebote.

Die Umgebung bietet ein großes Angebot an Wander- und Fahrradwegen, u.a. verläuft nördlich von Reimershagen der internationale Radfernweg Berlin-Kopenhagen, so dass auch die Umgebung bis in den Naturpark „Nossentiner / Schwinzer Heide“ umweltfreundlich erkundet werden kann.

Die Möglichkeiten zur Naturbeobachtung beginnen bereits an den Grünlandflächen um den Geltungsbereich und setzen sich in der schönen Umgebung fort.

5. Einzelfragen der Planung

Bauliche Nutzung

Das Gebiet des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 4 wird als Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt. (§ 11 Abs. 4 BauNVO).

Es soll überwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen der Fremdenbeherbergung zur Erholung sowie den dazugehörigen Anlagen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung dienen.

Zulässig sind:

- der Betrieb eines Beherbergungsgewerbes Hotel/Pension mit bis zu 30 Betten sowie Ferienwohnungen, max. 12 Stück,
- Anlagen für Verwaltung und Service für den Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienende Anlagen,
- Versamlungsstätten,
- Außenpools,
- notwendige Stellplätze sowie
- Nebenanlagen und technische Versorgungsanlagen,
- 3 Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personal des Beherbergungsbetriebes.

Die maximal mögliche Grundfläche und die maximale Firsthöhe orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden. Ermöglicht werden soll ein Umbau der vorhandenen Bausubstanz mit kleinen Änderungen,

z. B. Balkon, oder ein Neubau an Stelle und in Größe der vorhandenen Gebäude.

Die Grenzen der Baufelder 1, 2, 3 sind deshalb auch sehr eng gefasst.

Eine Ausnahme bildet Baufeld 4. Hier ist eine Erweiterung der Grundfläche im Vergleich zum vorhandenen Gebäude geplant.

Baufeld 1 umfasst das ehemalige zweigeschossige LPG-Verwaltungsgebäude. Hier sollen die geplanten Ferienwohnungen untergebracht werden.

In Baufeld 2 liegt der ehemalige Saal. Auch das erneuerte oder neu gebaute Gebäude soll diesem Zweck dienen. Deshalb die festgesetzte große Firsthöhe bei eingeschossiger Bauweise. Baufeld 3 (ehemalige Gaststätte) und Baufeld 4 (ehemaliges Nebengebäude) sollen dem geplanten Hotel dienen. Detaillierte Vorstellungen zur Lage der Hotelzimmer, Verwaltung, Gaststätte, Betriebswohnungen liegen zur Zeit noch nicht vor.

Parallel zur Landesstraße L 11 wird ein 20,0 m breiter Streifen als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

Gemäß § 31 Abs. 1 Str.WG-MV dürfen außerhalb einer nach § 5 Abs. 2 Str.WG-MV festgesetzten Ortsdurchfahrt, bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden.

Als Ausnahme ist die Errichtung von Stellplätzen und deren Zufahrt zulässig. Die Zustimmung auf der Grundlage von § 32 Abs. 1 Str.WG-MV wurde durch das Straßenbauamt Güstrow erteilt.

Verkehrsanlagen

Reimershagen ist gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Landesstraße L 11 die in diesem Abschnitt sehr gering befahren ist, führt durch Reimershagen. In östlicher Richtung erreicht man nach ca. 7 km die Bundesstraße B 103, nach ca. 14 km die Autobahn A 19. In westlicher Richtung nach ca. 8 km die Bundesstraße B 192.

Die Landesstraße wird von einer alten Allee eingefasst. Die Bäume befinden sich außerhalb des Plangebietes.

Für den Geltungsbereich existieren zwei Zufahrten von der L 11. Eine in Höhe des ehemaligen Verwaltungsgebäudes (L 11, km 4,23) und eine am Parkplatz (L 11, km 4,29).

Einem Erhalt beider Zufahrten wurde durch das Straßenbauamt Güstrow nicht zugestimmt. Als einzige Zufahrt zum Plangebiet soll die Zufahrt am Parkplatz genutzt werden. Von dieser Zufahrt aus ist die innere Erschließung zu organisieren.

Im Geltungsbereich existieren eine Reihe von mit Beton befestigten Fahrwegen und mit Gehwegplatten befestigte Fußwege.

Der zwischen ehemaliger Gaststätte und Verwaltungsgebäude vorhandene Gehweg wird deshalb als 3,0 m breiter Fahrweg mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigt aufgewertet.

Weiterhin gibt es einen mit Beton befestigten Parkplatz vor der ehemaligen Gaststätte und eine Stellfläche vor dem Verwaltungsgebäude. Diese werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Parken festgesetzt. Ergänzt wird er durch 8 Stellflächen für Reisemobile.

Die Stellplätze für die Reisemobile sind auf eine Kurzzeitznutzung von 1 – 2 Übernachtungen festgelegt. Strom- und Wasseranschlüsse werden vorgesehen.

Öffentliche Toiletten und Waschräume werden nicht vorgehalten.

Eine Mitbenutzung der Reisemobilstellplätze zum Parken von PKW bei größerem Bedarf (z. B. Veranstaltungen) soll möglich sein.

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung wird festgesetzt, dass alle neu angelegten Stellflächen und Wege nur mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zulässig sind.

6. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Gemeinde Reimershagen ist Mitglied im Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband (WAZ) Güstrow, Bützow, Sternberg. Die Betriebsbesorgung erfolgt durch die EURAWASSER Nord GmbH.

Am südlichen Ende der Ortslage wurde ein Wasserwerk betrieben.

2012 erfolgte der Anschluss des Versorgungsgebietes Reimershagen an die Gruppenwasserversorgung Lohmen und die Stilllegung des Wasserwerkes Reimershagen.

Parallel zur Landesstraße verläuft im Geltungsbereich eine Trinkwasserleitung DN 80 AZ. Sie ist mit einer Schutzstreifenbreite von 2,0 m beidseitig der Leitung durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Die vorhandenen Gebäude waren an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 80 AZ durch eine Hausanschlussleitung DN 32 angeschlossen.

Diese Anschlussleitung wurde auf Grund des längeren Leerstandes abgetrennt.

Der benötigte Tageswasserbedarf kann durch den WAZ / EURAWASSER bereitgestellt werden.

Durch die Gemeinde wird unter Berücksichtigung der weiteren Entwicklung in Reimershagen eine zentrale Lösung zur Deckung des Spitzenbedarfs für die gesamte Ortslage angestrebt.

Abwasser

Auch in Bezug auf die Abwasserentsorgung ist die Gemeinde Reimershagen Mitglied im

Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow, Bützow, Sternberg. Betriebsbesorgung EURAWASSER Nord GmbH, Rostock.

In Reimershagen existiert eine zentrale Abwasserentsorgung. Das Abwasser wird über Freigefälleleitungen zusammengeführt und durch zwei Pumpstationen über eine Abwasserdruckleitung der südlich der Ortslage befindlichen Ortskläranlage zugeleitet. Die Abwasserdruckleitung verläuft parallel zur L 11 auf der dem Geltungsbereich gegenüberliegenden Fahrbahnseite.

Ein Freigefällegrundstücksanschluss ist in der Nordwestecke des Geltungsbereiches vorbereitet.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser kann auf dem Grundstück versickert werden.

Der anstehende sandige Boden ist für eine Versickerung gut geeignet.

Eine offene Vorflut besteht am nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Der aus Richtung Rundling der Ortslage Reimershagen kommende Graben wird als Gewässer 2. Ordnung vom Wasser- und

Bodenverband „Mildenitz/Lübzer Elde“ betreut.

Weiterhin existiert aus der Bauzeit der Gebäude eine Regenwasserleitung die das Wasser der Dachflächen aufnimmt und in südöstlicher Richtung zum sogenannten „Verbindungsgraben“ ableitet.

Feuerlöschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem Reimershagener See. Eine Löschwasserentnahmestelle befindet sich nach Auskunft des Amtes Güstrow-Land an der öffentlichen Badestelle. Diese ist ca. 300 m entfernt.

Elektroenergie

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin.

Telekommunikation

Parallel zur Landesstraße verlaufen im Geltungsbereich des B-Planes bestehende Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.

Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Rostock sind im Plangebiet keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst.

Verborgene Altlasten sind in der Gemeinde nicht bekannt.

Zu berücksichtigen sind die vorhandenen Gebäude mit ihren Nebenanlagen, z. B. Kohleneinfüllschächte und die alte Dreikammerklärgrube.

Müllentsorgung

Der im Plangebiet anfallende Hausmüll und hausmüllähnlicher Gewerbeabfall ist dem Landkreis Rostock als entsorgungspflichtige Körperschaft zu überlassen.

7. Umweltbericht - Grünordnung
zur Satzung der Gemeinde Reimershagen
Landkreis Rostock
über den Bebauungsplan Nr. 4
„Ferienpark Reimershagen“

7.1. Einleitung

7.1.a. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Ordnung für die Umnutzung der leer stehenden Gebäude der ehemaligen Gaststätte „Fünf Bürgen“ mit Saalgebäude und des ehemaligen LPG-Verwaltungsgebäudes zu einem „Ferienpark“ mit Hotel, Ferienwohnungen, Gaststätte und Saal einschließlich der erforderlichen Nebeneinrichtungen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1,32 ha.

Anliegen der Gemeinde ist die behutsame Entwicklung des Tourismus unter Berücksichtigung des Regionalen Raumordnungsprogramms (Tourismusschwerpunktraum, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft) und des Umweltschutzes.

Durch die Aufstellung des B-Planes, im Bereich einer bereits vorhandenen Bebauung, soll der weiteren Zersiedlung der freien Landschaft entgegen gewirkt werden.

Die wichtigsten Festsetzungen des Planes bestehen darin, dass

- das Gebiet planungsrechtlich als Sondergebiet „Hotel“ gesichert wird.
- Baufelder im Bereich der vorhandenen Gebäude ausgewiesen werden.
- die Grundfläche für Erweiterungen begrenzt wird.
- ein Ausgleich festgeschrieben wird.
- neugebaute Wege und Stellflächen nur wasserdurchlässig befestigt werden dürfen.
- zu erhaltene Bäume festgesetzt werden.
- eine Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird.
- in den 50 m Abstandstreifen zum Reimershagener See nicht eingegriffen wird.

7.1.b. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414) § 1a

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden und die Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Ausweisung des Geltungsbereiches am Rand der vorhandenen Bebauung berücksichtigt.

Die Ziele gemäß § 1 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 06.12.2011)

- die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit,
- die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft

werden durch die Freihaltung des Uferrandstreifens von 50 m sowie durch gestalterische Festsetzungen (u.a. wassergebundene Wege) und Anpflanzungsgebote berücksichtigt.

Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern

(NatSchAG M-V vom 23.02.2010)

Nach § 20 geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der Gehölzbiotop GUE 12707 „Sumpf um den Reimershagener See“ (Anlage 1) liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen durch die Erweiterung der Gebäude und Stellflächen werden ausgeglichen

(§ 15 BNatSchG) und § 12 (1) Nr. 12 NatSchAG M-V.

Die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms "Mittleres Mecklenburg/Rostock (08/2011) weisen die Lage des Geltungsbereiches des B-Planes in einem Tourismusschwerpunktraum aber auch in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aus.

Diese teilweise konkurrierenden Zielstellungen werden berücksichtigt, indem der B-Plan auf einer bereits bebauten nicht landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgewiesen wird.

Schutzgebiete

In das Territorium der Gemeinde Reimershagen reichen eine Reihe von Schutzgebieten hinein.

FFH-Gebiete (Anlage 2)

- DE 2338-304 Mildnitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen
- DE 2339-301 Nebeltal mit Zuflüssen und angrenzenden Wäldern
- DE 2339-301 Cossensee

Europäische Vogelschutzgebiete (Anlage 3)

- DE 2339-402 Nossentiner/Schwinzer Heide

Naturschutzgebiete (Anlage 4)

- NSG 105 „Breeser See“
- NGG 262 „Cossensee“

Naturpark und Landschaftsschutzgebiete (Anlage 4)

- Naturpark Nossentiner/Schwinzer Heide
- Landschaftsschutzgebiet L 68a Nossentiner/Schwinzer Heide

Keines der genannten Schutzgebiete berührt den geplanten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4. Unmittelbare Auswirkungen sind nicht vorhanden.

Da der Abstand zu den Schutzgebieten mindestens 2 - 3 km beträgt und unter der Berücksichtigung der Schutzziele der Gebiete sowie der begrenzten Größe des B-Planes und bereits vorhandene Bebauung können auch mittelbare Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Die Ziele gemäß § 31 Abs. 3 Landeswassergesetz (LWaG M-V vom 30.09.1992, zuletzt geändert am 04.07.2011) keine Behinderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Erhaltung des Wasserrückhaltevermögens werden durch Begrenzung der Grundflächen und Festsetzungen zur der Gestaltung der Wege berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone II des Wasserwerkes Reimershagen (Anlage 5).

Die Stilllegung des Wasserwerkes ist für 2012 geplant. Mit einer Aufhebung der Schutzzonen wird Mitte 2013 gerechnet.

Das anfallende Abwasser wird dem Beseitigungspflichtigen überlassen, das anfallende Niederschlagswasser wird unter der Voraussetzung der Aufhebung der Wasserschutzzone II versickert (§ 40).

Die Erfüllung der Aufgaben gemäß § 1 Landesdenkmalschutzgesetz (DSchG M-V vom 06.01.1998, zuletzt geändert am 21.07.1998) wird durch den Hinweis auf mögliche Bodendenkmale gewährleistet.

7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1

§ 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB betont, dass die Umweltprüfung sich nur auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bezieht.

Aus dem Erheblichkeitskriterium ergibt sich, dass solche Umweltbelange für die Ermittlung und Bewertung außer Betracht bleiben können, die von dem jeweiligen Plan überhaupt nicht betroffen sind; darüber hinaus werden auch nicht erhebliche Beeinträchtigungen als tolerierbar und daher nicht prüfungsrelevant hingenommen.

(Hinweise zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien, Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern 2004, Nr. 35, S. 748)

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Einschätzung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Wie unter Punkt 1 und 4 dargestellt, ist das vorrangige Ziel des B-Planes die Schaffung einer planungsrechtlichen Ordnung für die Umnutzung der leer stehenden Gebäude der ehemaligen Gaststätte „Fünf Bürgen“ mit Saalgebäude und des ehemaligen LPG-Verwaltungsgebäudes zu einem „Ferienpark“ mit Hotel, Ferienwohnungen, Gaststätte und Saal einschließlich der erforderlichen Nebeneinrichtungen. Der Eingriff besteht im wesentlichen in geringfügig zusätzlichen Versiegelungen von Flächen durch Umbau und Erweiterung der Gebäude und Stellflächen.

Die umgebenden Flächen sollen als Grünanlagen des Hotels /Ferienwohnungen und als Grünflächen gestaltet werden. Sie entsprechen damit dem Charakter des vorhandenen bzw. während des Betriebes der Gaststätte vorhandenen Charakters der Flächen.

Es werden keine wesentlichen Umwelteinwirkungen durch die Aufstellung des B-Planes entstehen. Die Umwelteinwirkungen durch Umbau und Erweiterung der Gebäude und Stellflächen werden als begrenzt eingeschätzt und durch Ausgleichspflanzungen ausgeglichen.

Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Durch den B-Plan sind keine FFH-Gebiete betroffen. Der Abstand zu den nächstgelegenen ist mit 2 - 3 km so groß, dass auf Grund der Spezifik des B-Planes auch keine mittelbaren Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung besteht nicht. Gleiches gilt in Bezug auf Vogelschutzgebiete. Auch diese sind mindestens 3 km entfernt.

Eine Veränderung des Charakters der Landschaft entsteht nicht, da die Gebäude bereits vorhanden sind und durch die Festsetzung der Grundfläche und Höhe keine wesentlichen Erweiterungen möglich sind. Das Landschaftsbild wird durch die Beseitigung des Anblicks verwahrloster Gebäude aufgewertet.

Prognose des Umweltzustandes

Die Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die zu prüfenden Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden zusammenfassend wie folgt eingeschätzt

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
 - keine wesentlichen Änderungen zum vorhandenen Zustand
- b) Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete
 - keine Auswirkungen
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
 - Das geplante Vorhaben für Erholungszwecke der Bevölkerung.
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Beseitigung verwahrloster Gebäude am Rand der Ortslage
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - Abfälle und Abwässer werden fachgerecht entsorgt.
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
 - die Anwendung erneuerbarer Energien und die effiziente Nutzung ist bei der baulichen Gestaltung der Anlage zu beachten.
- die Aufstellung des B-Planes hat keine Auswirkungen auf die Energieausnutzung und Anwendung
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
 - Ein Landschaftsplan wurde nicht aufgestellt. Die grünordnerischen Festsetzungen werden nachfolgend beschrieben.
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind.
 - die Aufstellung des B-Planes hat in Bezug auf den Ist-Zustand keine Auswirkungen auf die Luftqualität.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Ordnung für den Umbau vorhandener Gebäude zu einem Hotel mit Ferienwohnungen und Nebenanlagen geschaffen.

Der Gesamteindruck bleibt erhalten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind begrenzt.

Umweltauswirkungen ergeben sich infolge der Flächenversiegelung durch geringfügige Gebäudeerweiterungen und zusätzliche Stellplätze.

Sie werden durch die Anpflanzung von Feldgehölzen und Einzelbäumen ausgeglichen.

7.3. Grünordnung

Durch die mögliche geringfügige Erweiterung der vorhandenen Gebäude sowie die Erweiterung der Stellplätze besteht ein Eingriff infolge Biotopverlust und Versiegelung bzw. Teilversiegelung.

Wesentliche Veränderungen an den umgebenden Flächen ergeben sich nicht.

Der Ausgleich soll im Geltungsbereich des B-Planes erfolgen.

Festgesetzt wird der Ausgleich durch die Anpflanzung einer Feldhecke aus Sträuchern und Heistern sowie die Anpflanzung von vier Starkbäumen.

Die Hecke wird am südlichen Rand des Geltungsbereiches angelegt. Sie erreicht fast den Gehölzstreifen an den Wasserlöchern südlich des Sees und stellt einen Verbund her.

Die Bäume werden am südlichen Rand der Stellfläche gepflanzt.

Vorhandene befestigte Wege bleiben im wesentlichen erhalten. Für Neubefestigungen von Wegen und Stellflächen ist eine wasserdurchlässige Befestigung wie z. B. Rasengitterplatten, Schotterrassen festgesetzt.

Geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches der B-Planes nicht ausgewiesen.

Bewertung der Umweltauswirkungen – Bilanz

Die Beurteilung von Kompensationserfordernis und geplantem Ausgleich erfolgte entsprechend der "Hinweise zur Eingriffsregelung" herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG M/V, Heft 3, 1999), durch Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen.

Im Bereich der einbezogenen Fläche befinden sich keine geschützten Biotope.

Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet können auf Grund der Entfernung ausgeschlossen werden. Die Notwendigkeit einer FFH Unverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Flächenbilanz

Grundfläche vorhandener Gebäude	1.715 m ²
Zulässige Grundfläche geplanter Gebäude	<u>1.930 m²</u>
Differenz	+ 215 m ²
Fläche vorhandener befestigter Wege und Stellflächen	2.310 m ²
Fläche geplante befestigte Wege und Stellflächen	<u>2.205 m²</u>
Differenz	- 105 m ²
Fläche vorhandene teilbefestigte, wasserdurchlässige Wege und Stellflächen	0 m ²
Fläche geplante teilbefestigte, wasserdurchlässige Wege und Stellflächen	<u>150 m²</u> <u>720 m²</u>
Differenz	+ 870 m ²
Zusätzlich versiegelte Fläche	110 m²
Zusätzlich teilversiegelte Fläche	870 m²

Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen

(siehe Tabelle 1)

- Flächengröße – Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

Die Größe der versiegelten Fläche ergibt sich aus der zulässigen Grundfläche der Gebäude abzüglich der bereits vorhandenen Gebäudeflächen sowie abzüglich der Reduzierung der versiegelten Wege

zusätzliche Gebäudeflächen	215 m ²
Reduzierung befestigte Wege und Stellflächen	- 105 m ²
versiegelte Fläche	110 m ²

- Flächengröße – Biotopbeseitigung mit Teilversiegelung

wasserdurchlässige Wege und Stellflächen 870 m²
davon 150 m² vor Baufeld 1
und 720 m² südlich Baufeld 3

- Biotoptyp

Auf Grund der Lage und des vorhandenen Zustandes ist die Fläche des Geltungsbereiches allgemein dem Biotoptyp 13 „Grünanlagen des Siedlungsbereiches“ zuzuordnen.

(Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“).

Zu beurteilen sind die Flächen der Eingriffsbereiche. Die sonstigen umgebenden Flächen werden im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand nicht verändert.

Auf Grund der geringen Flächengröße und vorhandenen Situation wird für die Flächenerweiterung Gebäude einheitlich der Biotoptyp 13.3.4 „nicht oder teilversiegelte Freiflächen, teilweise mit Spontanvegetation“ angesetzt.

Diesem Biotoptyp werden auch die Flächen der geplanten Stellflächen vor Baufeld 1 zugeordnet, da sie während der Nutzung der Gebäude bereits als unbefestigte Stellflächen genutzt wurden.

Die Stellflächenerweiterung des Parkplatzes südlich von Baufeld 3 erfolgt im Übergangsbereich zwischen Grünanlagen des Siedlungsbereiches und Grünland. Die Flächen werden zur Zeit gemäht oder als Weide genutzt. Sie können als Frischgrünland auf Mineralstandorten angesprochen werden. Ein Trend zum Sandmagerrasen ist auf einigen Teilstücken erkennbar. Auf Grund der gleichen Wertstufe wird nachfolgend einheitlich der Biotoptyp 9.2.1 „Frischwiese“ angesetzt.

- Wertstufe, Kompensationserfordernis

Es werden gemäß Anlage 9 folgende Wertstufen zugeordnet

13.3.4	„nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation“	- Wertstufe 1
9.2.1	„Frischwiese“	- Wertstufe 2

Das Kompensationserfordernis wurde entsprechend des Zustandes der Flächen gemäß Tabelle 2 festgelegt.

Biotoptyp 13.3.4	Wertstufe 1	oberer Wert Kompensationserfordernis = 1,5
Biotoptyp 9.2.1	Wertstufe 2	unterer Wert Kompensationserfordernis = 2,5

- Versiegelung

für die Versiegelung wird das Kompensationserfordernis gemäß Tabelle 2 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" um den Betrag von 0,5 erhöht.

Bei Teilversiegelung ist ein Betrag von 0,2 zu berücksichtigen.

- Durch die bereits vorhandene Bebauung ist die Freiraumbeeinträchtigung gering.
Faktor 0,75

geplante Maßnahmen zur Kompensation

(siehe Tabelle 2)

- als Kompensationsmaßnahmen werden vorgeschlagen

1. Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Einzelbäumen im Geltungsbereich 4 Stück
2. Anpflanzung einer Feldhecke aus heimischen Sträuchern und Heistern an der Grenze des Geltungsbereiches. Auf Grund der Verbundfunktion und Landschaftsgliederung wird eine mittlere Kompensationswertzahl und ein guter Wirkungsfaktor angesetzt.

- Wertstufen gemäß Anlage 11

1. Einzelbäume	2
2. Feldhecke	2

- Kompensationswertzahl gemäß Tabelle 2

1. Einzelbäume	unterer Wert	= 2,5
2. Feldhecke	mittlerer Wert	= 3,0

- Wirkungsfaktor

1. Beeinflussung durch Stellflächen	0,5
2. in Entfernung zur Bebauung, Verbund	0,8

- Bilanz

Durch den B-Plan werden zusätzliche Flächenversiegelungen ermöglicht.

Der Ausgleich erfolgt durch Anpflanzung von Bäumen und einer Feldhecke.

In Tabelle 1 und Tabelle 2 sind die unter den oben genannten Bedingungen ermittelten
Kompensationserfordernisse und Ausgleichsbewertungen dargestellt.

Bilanz in Flächenäquivalent: Eingriff 0,177 ha < Ausgleich 0,203 ha.

Durch die vorgeschlagenen Ausgleichspflanzungen wird ein ausreichender Ausgleich erreicht.

März 2013

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 25.4.2013 gebilligt.

Reimershagen, den 15.5. 2013



8. Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan geschützte Biotope
Anlage 2	Übersichtsplan FFH-Gebiete
Anlage 3	Übersichtsplan Europäische Vogelschutzgebiete
Anlage 4	Übersichtsplan Naturschutzgebiete, Naturparks, Landschaftsschutzgebiete
Anlage 5	Übersichtsplan Wasserschutzzonen
Anlage 6	Bestandsfotos

**B-Plan Nr. 4 "Ferienpark Reimershagen" in Reimershagen
Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen**

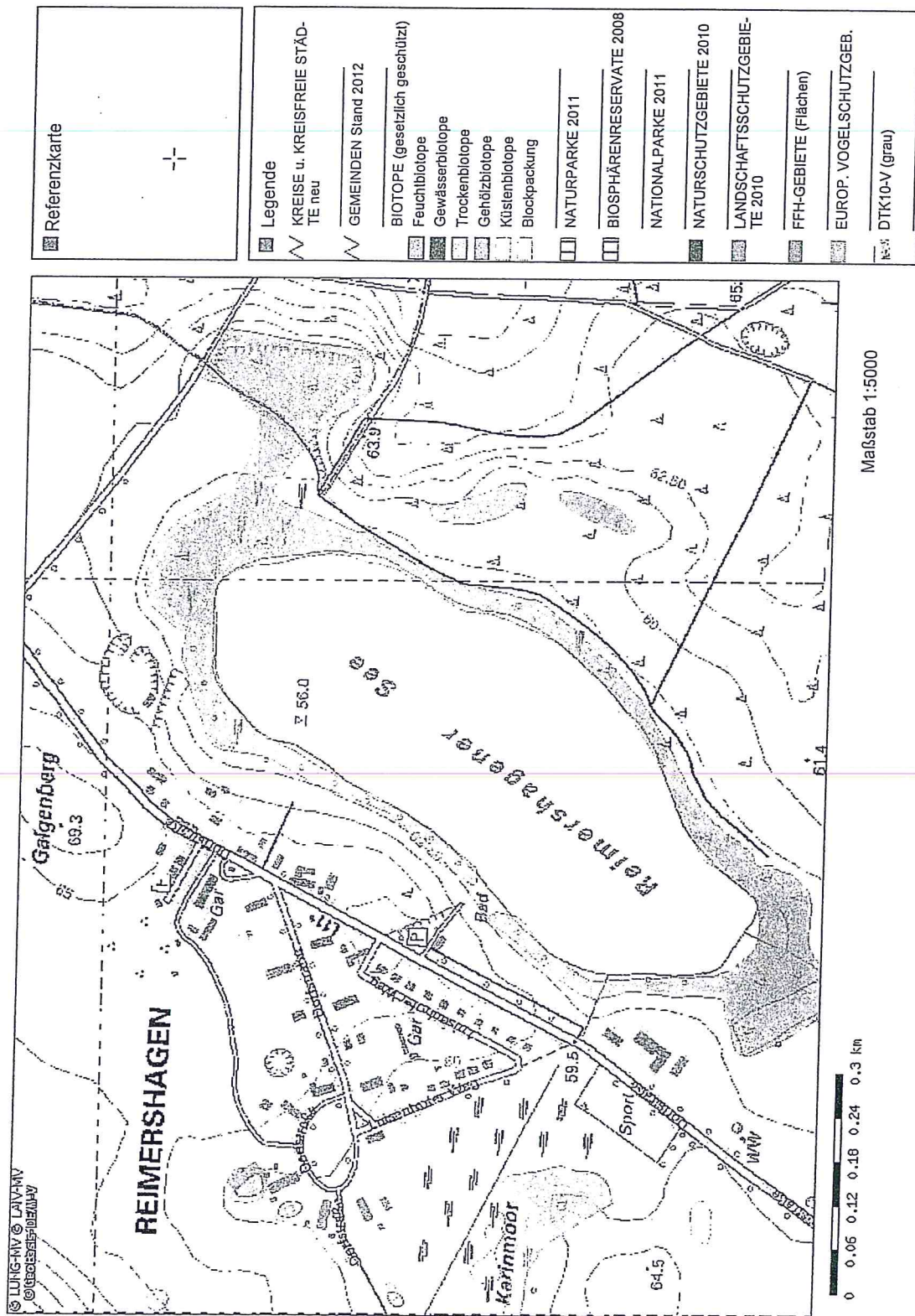
[illegible]

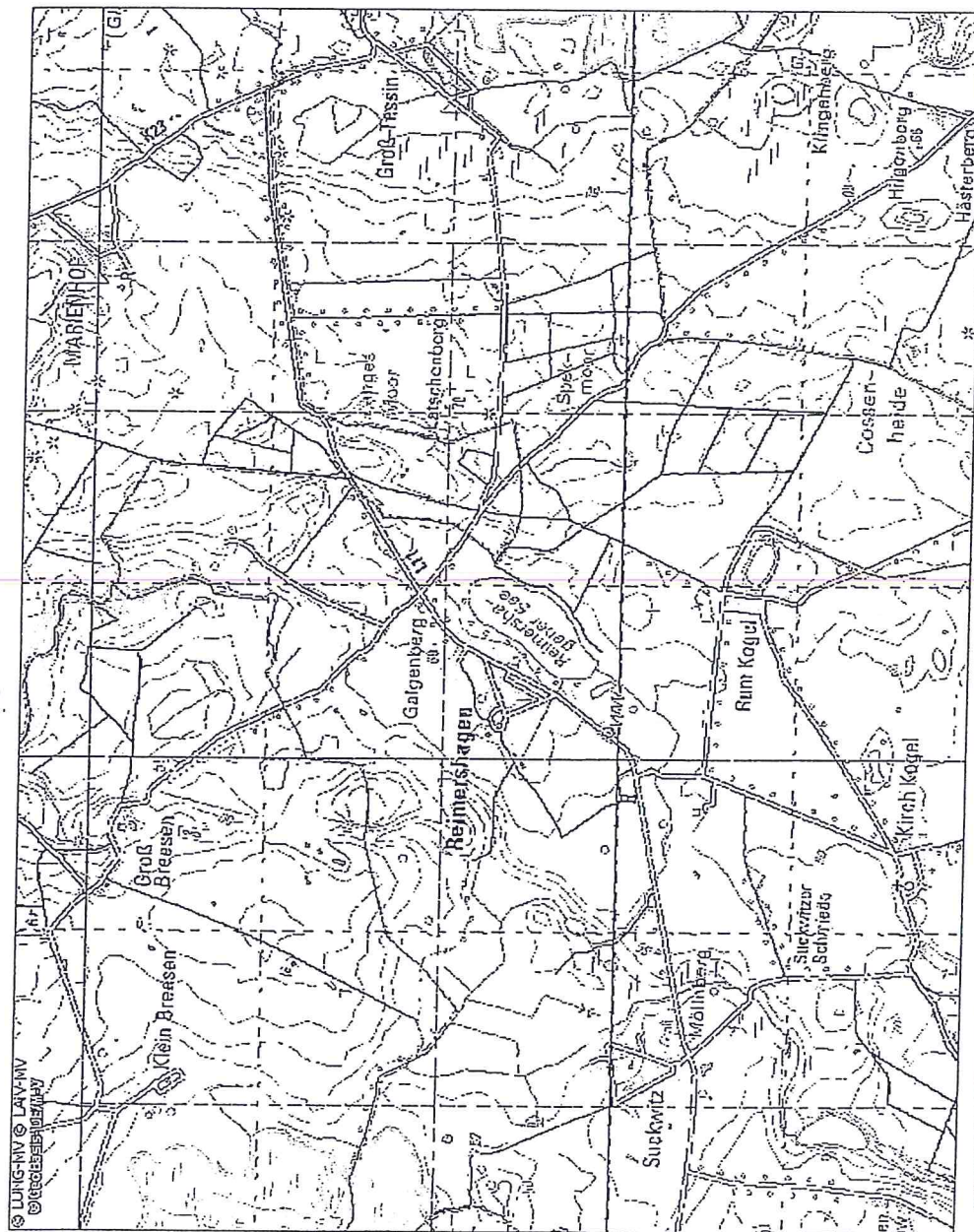
**B-Plan Nr. 4 "Ferienpark Reimershagen" in Reimershagen
Geplante Massnahmen für die Kompensation**

[illegible]

8. Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan geschützte Biotope
Anlage 2	Übersichtsplan FFH-Gebiete
Anlage 3	Übersichtsplan Europäische Vogelschutzgebiete
Anlage 4	Übersichtsplan Naturschutzgebiete, Naturparks, Landschaftsschutzgebiete
Anlage 5	Übersichtsplan Wasserschutzzonen
Anlage 6	Bestandsfotos





Maßstab 1:25000

Referenzkarte

Legende

KREISE u. KREISFREIE STÄD-
TE neu

GEMEINDEN Stand 2012

FFH-GEBIETE (Flächen)

DTK50-V (grau)

③

① DE 2338-304

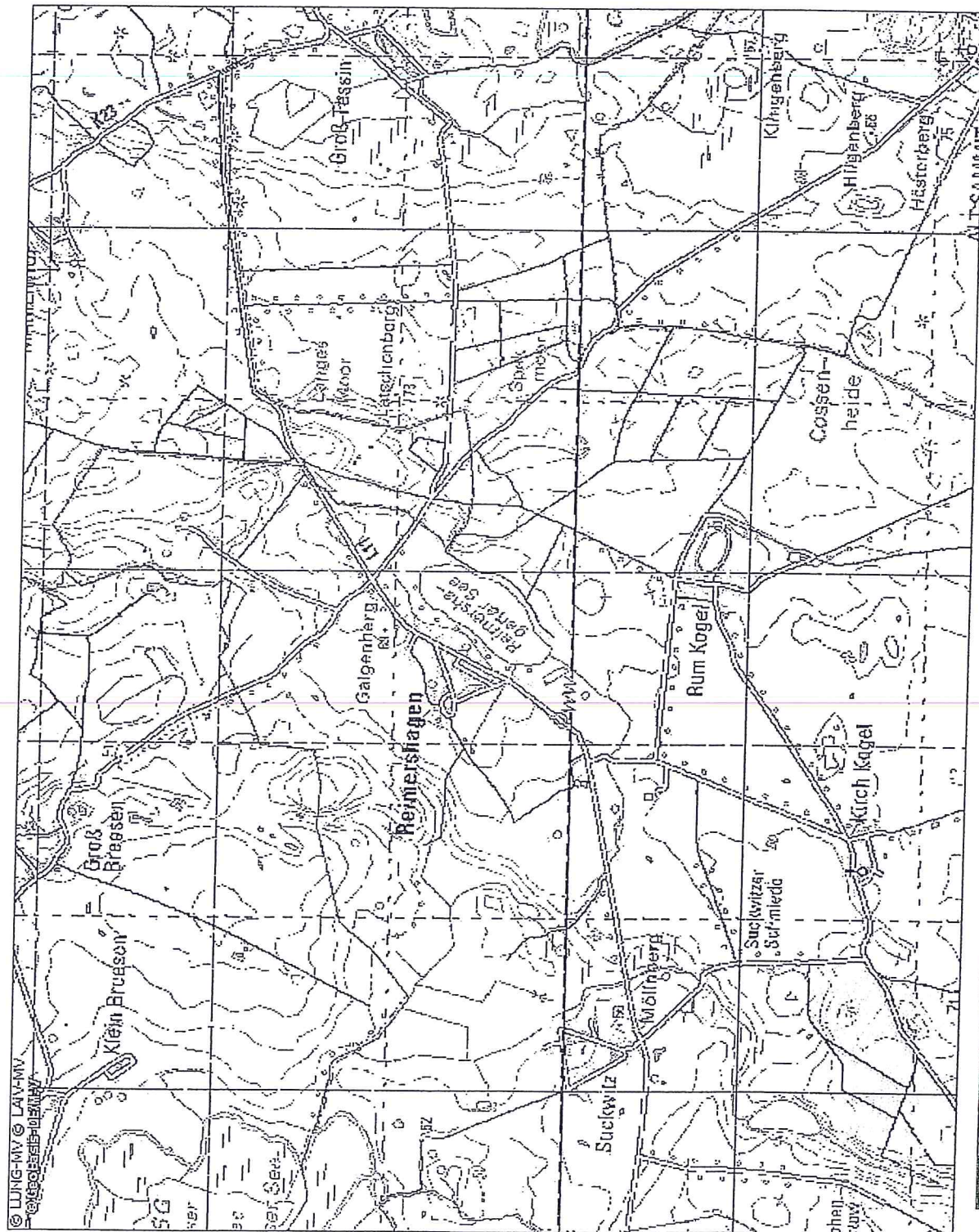
Mildentiztal mit Zuflüssen und
verbundenen Seen

② DE 2339-301

Nebeltal mit Zuflüssen und
angrenzenden Wäldern

③ DE 2339-303

Cossensee



Referenzkarte

Legende

GEMEINDEN Stand 2012

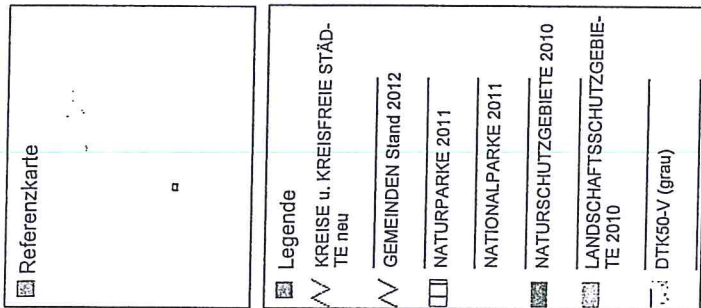
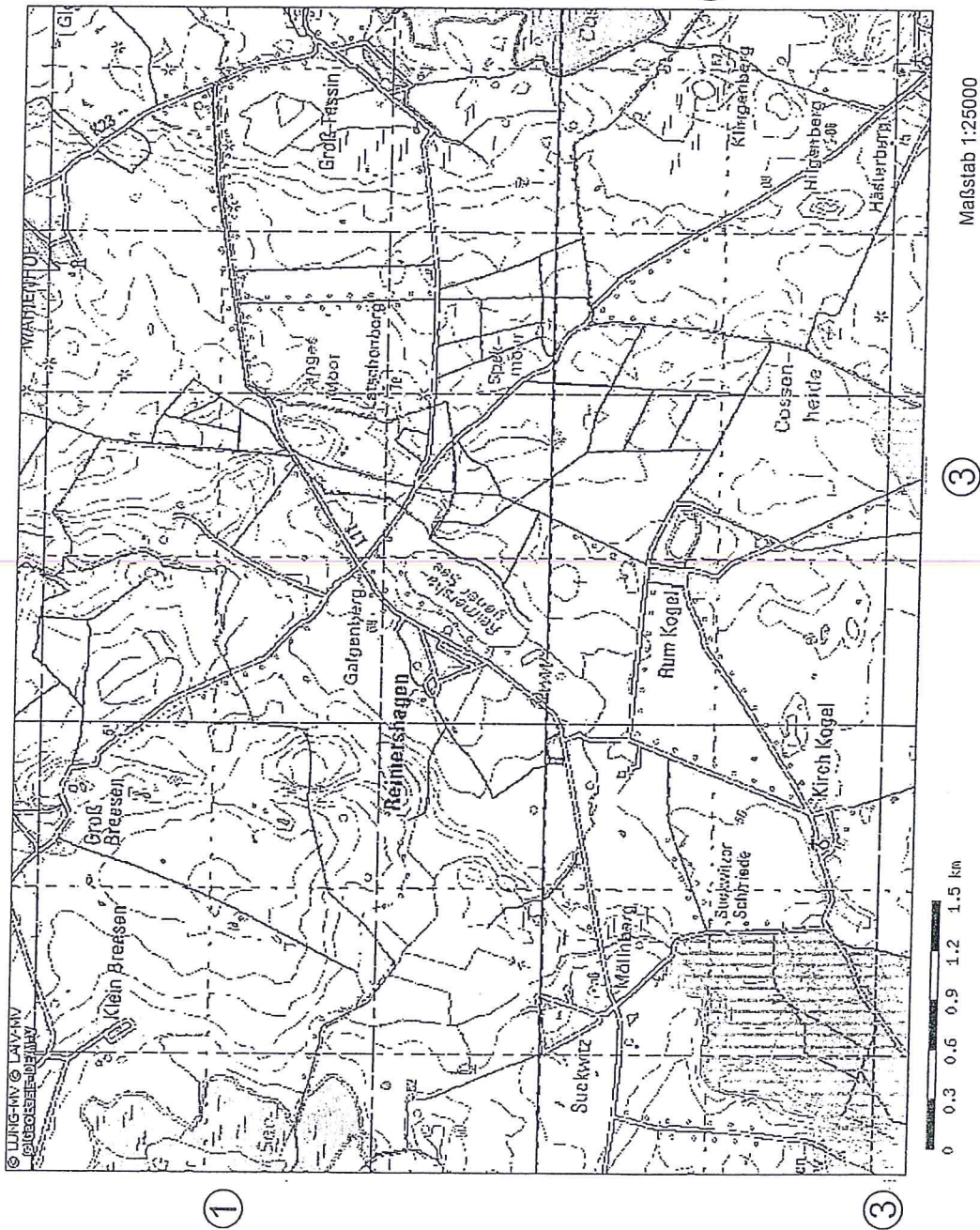
EUROP. VOGELSCHUTZGEB.

DTK50-V (grau)

DE 2339-402
Nossentiner/Schwinzer Heide

Maßstab 1:25000

Anlage 3 Übersichtsplan Europäische Vorschutzgebiete

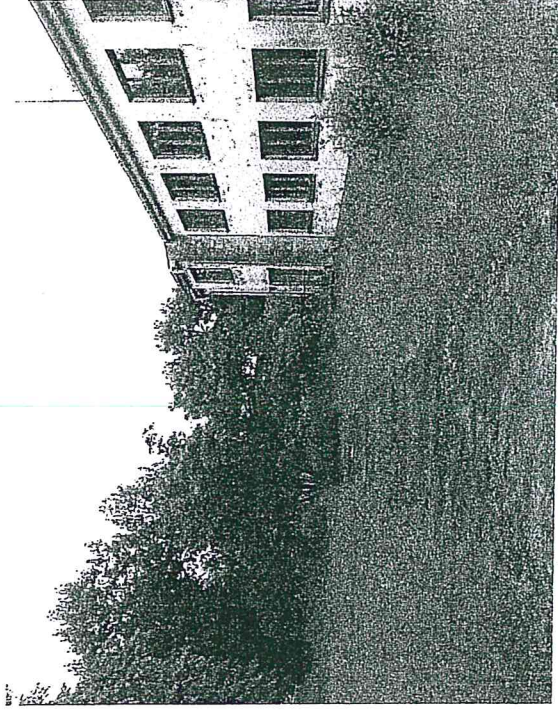


- ① NSG 105 "Breeseer See"
- ② NSG 262 "Cossensee"
- ③ Naturpark Nossentiner/Schwinzer Heide und LSG L 68a Nossentiner/Schwinzer Heide

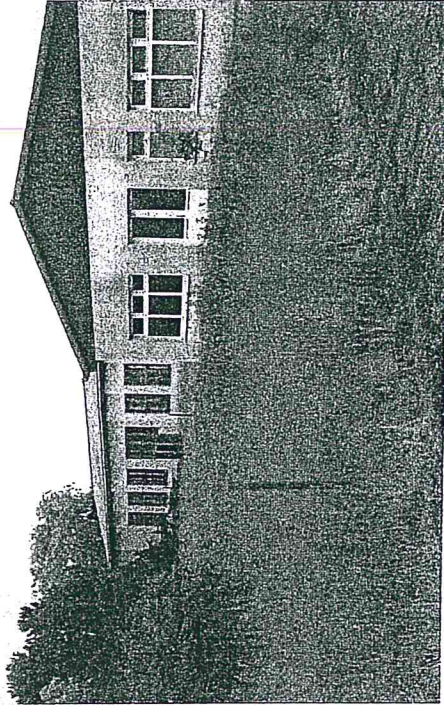
Anlage 4 Übersichtsplan Naturschutzgebiete, Naturparks, Landschaftsschutzgebiete



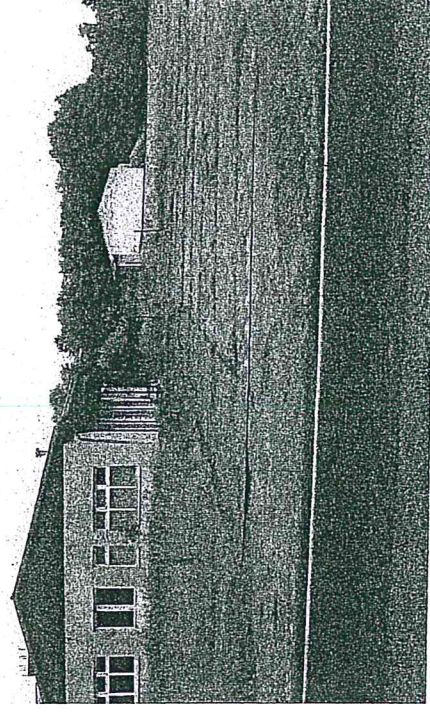
Blick aus Süden
ehemaliger Parkplatz



ehemaliges LPG-Verwaltungsgebäude



Saalgebäude, links



ehemalige Gaststätte

Anlage 6 Bestandsfotos

