

B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung der Gemeinde Reimershagen
Landkreis Rostock
über den
Bebauungsplan Nr. 5
“Ferienhausanlage Ahrendt”**

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 der Flurstücke 27/19 und 28/1 angrenzend an die Bebauung östlich der Dorfstraße einen B-Plan aufzustellen.

Der B-Plan trägt die Bezeichnung:

- Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhausanlage Ahrendt“ -

Ziel des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Reimershagen vom 15.12.2011 ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Ordnung für die Erweiterung der angrenzenden touristischen Nutzung Ferienhäuser durch den Bau von fünf Ferienhäusern.

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)

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) 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 „Ferienhausanlage Ahrendt“ umfasst einen an die Bebauung östlich angrenzenden Streifen am Reimershagener See.

Er liegt in der Flur 1 der Gemarkung Reimershagen und umfasst Teile der Flurstücke 27/19, 28/1 und 27/2.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,65 ha.

Die Grenze des Geltungsbereiches folgt im Süden, Westen und Norden überwiegend den Grundstücksgrenzen. Im Osten wird der Geltungsbereich von Verbindungslinien zwischen bemaßten Schnittpunkten der Grundstücksgrenzen gebildet.

Zur Realisierung des erforderlichen Ausgleichs wird zusätzlich ein ca. 0,02 ha großer Teil des nördlich des Geltungsbereiches liegenden Flurstückes 27/16 genutzt.

Die Lage des Plangebietes in der Ortslage kann der Übersichtskarte M 1: 2.500 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 1:2.500 entnommen werden.

Er liegt im Nordosten der Ortslage und grenzt an die vorhandene Bebauung an.

Diese ist hier als einreihige Bebauung entlang der Dorfstraße angeordnet.

Zurückgesetzt liegt Haus 2a und in zweiter Reihe Haus Nr. 2. Ebenfalls in zweiter Reihe finden sich verschiedene Nebengebäude und ein Wochenendhaus auf Flurstück 27/17.

Eigentümer der angrenzenden Flurstücke 27/6, 27/11 und 27/2 ist Familie Ahrendt.

Sie vermietet hier bereits zwei Ferienwohnungen die überregional angeboten werden. Sie betreibt weiterhin im Nebenerwerb die Fischerei des Reimershagener Sees.

Die Fläche des B-Planes wird als Garten der angrenzenden Bebauung genutzt, überwiegend Grünland mit einzelnen zum Teil neu gepflanzten Obstbäumen und Spontanaufwuchs.

Bis in die 90iger Jahre wurden einzelne Bereiche besonders auf Flurstück 28/1 als Ackerfläche genutzt. Über die Fläche verlaufen verschiedene unbefestigte bzw. mit Schotter befestigte Wege. Sie dienen u. a. der allgemeinen Flächennutzung, dem privaten Zugang zum See (Fischerei, Stege für die Ferienwohnungen) und dienten früher auch als Zufahrt zur gemeindeeigenen Kleinkläranlage, die sich östlich von Haus Nr. 2a befand. Diese ist zwischenzeitlich nach Bau der zentralen Abwasserentsorgung abgerissen und verfüllt.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist über zwei Zufahrtsmöglichkeiten erreichbar. Am nördlichen Ende besteht eine mit Bitumen befestigte Zufahrt über Flurstück 27/2. Über diese sind auch die schon bebauten Nachbargrundstücke 27/8 und 27/18 erreichbar.

Am südlichen Ende grenzt der Geltungsbereich an einen öffentlichen Weg. Dieser Sandweg dient auch als Zufahrt zur Löschwasserentnahmestelle am Reimershagener See und zur Abwasserpumpstation. Über den Geltungsbereich verläuft eine öffentliche Schmutzwasserleitung des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow, Bützow, Sternberg, die durch Grunddienstbarkeiten gesichert ist. Sie nimmt das Abwasser der Bebauung längs der Dorfstraße auf und führt es einer Pumpstation am unbefestigten öffentlichen Weg zu. Von dort wird es zur Ortskläranlage südlich der Ortslage weitergepumpt.

Das Gelände fällt von der Dorfstraße in Richtung See ab. Die Höhen liegen zwischen ca. 65,0 m an der Dorfstraße und ca. 55,0 m am Seeufer.

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 Uferrandstreifen und liegt deutlich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Dieser endet bereits außerhalb der 50 m Uferabstandslinie.

4. Planungsziel

Die Gemeinde Reimershagen ist an einer Entwicklung des Tourismus im Gemeindegebiet interessiert. Dazu gehört auch die Unterstützung der Einwohner 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 entwickeln.

Eine besondere Urlaubsform ist dabei der Urlaub auf dem Lande.

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.“

Durch Familie Ahrendt werden in der vorhandenen Bebauung bereits Ferienwohnungen betrieben.

Durch die geplante Erweiterung soll die Kapazität durch den Neubau von maximal fünf Ferienhäusern mit insgesamt sechs Ferienwohnungen sukzessiv erweitert und somit auch die Einkommenssituation durch die Vermietung verbessert werden.

Die Neubauflächen schließen an die vorhandene Bebauung an. Ausreichende Abstände sollen den individuellen und naturnahen Charakter unterstreichen. Die große Freifläche in Richtung See bleibt erhalten.

Möglichkeiten zur Naturbeobachtung sind direkt vor den Ferienhäusern und am See gegeben. 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.

Durch die im Nebenerwerb betriebene Fischerei des Reimershagener Sees ist eine Verknüpfung der Urlaubsangebote möglich.

5. Einzelfragen der Planung

Bauliche Nutzung

Das Gebiet des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 5 wird als Sondergebiet das der Erholung dient festgesetzt. Präzisiert als Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO).

Die Ferienhäuser sind auf Grund ihrer Lage und Größe für einen Erholungsaufenthalt geeignet. Sie sind

dazu bestimmt überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
Eine Dauerwohnnutzung wird ausgeschlossen.

Die maximal mögliche Grundfläche der Wochenendhäuser wird auf 80 m² begrenzt (§ 10 Abs. 3 BauNVO). Im Baufeld 1 soll ein Ferienhaus mit zwei Ferienwohnungen für ein flexibles Angebot ermöglicht werden. Die maximale Grundfläche wird deshalb auf 140 m² erweitert.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt, ein Dachausbau wird ausgeschlossen.

Die vorhandenen Dachformen Pult- und Satteldach sind im Grundsatz beizubehalten.

Die vorhandenen Nebengebäude genießen Bestandsschutz.

Um den Charakter des Ferienhausgebietes zu betonen, wird der Neubau von Garagen ausgeschlossen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

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.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 ist am südlichen Ende über einen öffentlichen Sandweg erreichbar. Dieser Weg bildet auch die Zufahrt zur Löschwasserentnahmestelle am Reimershagener See und zur Abwasserpumpstation.

Am nördlichen Ende besteht eine mit Bitumen befestigte Zufahrt über Flurstück 27/2. Ein Wegerecht für das nördlich angrenzende Flurstück 27/8 ist bereits eingetragen. Es wird auf Flurstück 27/19 und 28/1 erweitert.

Im Geltungsbereich ist kein Wegeausbau geplant. Im wesentlichen sollen im Interesse der naturnahen Gestaltung die bereits vorhandenen unbefestigten, teilbegrünter Wege weitergenutzt werden.

Änderungen und Ergänzungen der Wegeführung sind entsprechend der textlichen Festsetzung nur in wassergebundener Ausführung (Kies, Schotter) zulässig. Auf Grund des vorhandenen sandigen/kiesigen Untergrundes ist eine Befahrung auch bei ungünstigen Witterungsverhältnissen möglich.

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 wird ein Wasserwerk betrieben. Entlang der Dorfstraße (L 11) oberhalb des Geltungsbereiches verläuft eine Hauptleitung DN 80.

Die vorhandenen Gebäude sind daran durch Hausanschlussleitungen DN 25 bis DN 32 angeschlossen.

Abwasser

Auch in Bezug auf die Abwasserentsorgung ist die Gemeinde Reimershagen Mitglied im Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow, Bützow, Sternberg. Betriebsbesorgung EURAWASSER Nord GmbH, Rostock.

Quer durch den Geltungsbereich verläuft eine Freigefälle-Schmutzwasserleitung DN 200.

Die geplanten Ferienhäuser können an diese Leitung angeschlossen werden. Revisionsschächte sind vorzusehen. Die genannte Freigefälleleitung führt das Schmutzwasser einer Abwasserpumpstation zu. Diese fördert es über eine Druckleitung der südlich der Ortslage befindlichen Ortskläranlage zu.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

Der anstehende sandige Boden ist gut für eine Versickerung geeignet.

Feuerlöschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem Reimershagener See. Die Löschwasserentnahmestelle befindet sich unmittelbar an der Nordostgrenze des Geltungsbereiches. Kein Ferienhaus ist weiter als 300 m von der Entnahmestelle entfernt.

Elektroenergie

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin.

Telekommunikation

An der Dorfstraße bestehen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.

Altlasten

Altlasten sind in der Gemeinde und beim Landkreis Rostock nicht bekannt. Im Bereich des Baufeldes 2 können Fundamentreste der abgebrochenen Klärgrube angetroffen werden.

Müllentsorgung

Der im Plangebiet anfallende Müll ist dem Landkreis Rostock als entsorgungspflichtige Körperschaft zu überlassen.

Die Abfuhr erfolgt an der Dorfstraße (L 11). Eine Einfahrt in das Baugebiet ist auf Grund der Wegesituation, des Gefälles und fehlender Wendemöglichkeiten nicht möglich. Die Mülltonnen sind am Abfuhrtag an einer Fläche an der Dorfstraße zur Abfuhr bereitzustellen.

7. Umweltbericht - Grünordnung
zur Satzung der Gemeinde Reimershagen
Landkreis Rostock
über den Bebauungsplan Nr. 5
„Ferienhausanlage Ahrendt“

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 den Bau von fünf Ferienhäuser in Reimershagen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 0,65 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, angrenzend an die vorhandene Bebauung, soll der Zersiedlung der freien Landschaft entgegen gewirkt werden.

Die wichtigsten Festsetzungen des Planes bestehen darin, dass

- das Gebiet planungsrechtlich als Sondergebiet, das der Erholung dient, gesichert wird.
- Baufelder für die Errichtung von maximal fünf Ferienhäusern ausgewiesen werden.
- die Grundfläche der Ferienhäuser begrenzt wird.
- ein Ausgleich für den Bau der Ferienhäuser festgeschrieben wird.
- Wege 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 Errichtung der Ferienhäuser 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 die Ferienhäuser auf einer nicht landwirtschaftlich genutzten Fläche am Rand der vorhandenen Bebauung errichtet werden.

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 „Breeseer 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. 5. 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 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 außerhalb der Wasserschutzzone des Wasserwerkes Reimersshagen (Anlage 5). Das anfallende Abwasser wird dem Beseitigungspflichtigen überlassen, das anfallende Niederschlagswasser wird 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 4 dargestellt, ist das vorrangige Ziel des B-Planes die Schaffung einer planungsrechtlichen Ordnung für die Erweiterung der angrenzenden touristischen Nutzung durch den Bau von fünf Ferienhäusern.

Der Eingriff besteht im wesentlichen in der Versiegelung von Flächen durch den Bau der Ferienhäuser. Die umgebenden Flächen werden als Garten der angrenzenden Bebauung, in der sich bereits Ferienwohnungen befinden, genutzt. Sie bestehen überwiegend aus regelmäßig gemähtem Grünland mit einzelnen Obstbäumen und Spontanaufwuchs. An diesem Charakter sind keine Änderungen zu erwarten. Hier werden keine wesentlichen Umwelteinwirkungen durch die Aufstellung des B-Planes entstehen.

Die Umwelteinwirkungen durch den Bau der Ferienhäuser 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 geplanten Ferienhäuser direkt an die vorhandene Bebauung anschließen.

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
 - Die Ferienhäuser dienen für Erholungszwecke der Bevölkerung.
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - keine Auswirkungen
- 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
- keine Anwendung erneuerbarer Energien, die effiziente Nutzung von Energie ist bei der baulichen Gestaltung der Ferienhäuser 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 Bau von fünf Ferienhäusern mit insgesamt 460 m² Grundfläche geschaffen.

Der Gesamteindruck bleibt erhalten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind begrenzt.

Umweltauswirkungen ergeben sich infolge der Flächenversiegelung durch die Gebäude.

Sie werden durch die Anpflanzung von Feldgehölzen, Hecken und Einzelbäumen ausgeglichen.

7.3. Grünordnung

Es besteht ein Eingriff durch den Bau der Ferienhäuser infolge Biotopverlust und Versiegelung. Veränderungen an den umgebenden Flächen ergeben sich nicht. Der Ausgleich soll sowohl im Geltungsbereich des B-Planes als auch auf Grundstück 27/16 am nördlichen Ortsrand erfolgen. Für den Bau der Ferienhäuser wird ein Ausgleich durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als Einzelbäume, Hecken und Gehölzflächen festgesetzt. Die leicht befestigten Wege sollen erhalten werden. Für Neubefestigungen wird eine wassergebundene Oberfläche festgesetzt. Geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches des 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.

Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen

(siehe Tabelle 1)

- Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

- Flächengrößen

Die Größe der versiegelten Fläche ergibt sich aus der zulässigen Grundfläche der Ferienhäuser
 $4 \times 80 \text{ m}^2 + 1 \times 140 \text{ m}^2 = 460 \text{ m}^2$

- Biotoptyp

Auf Grund der Lage und des vorhandenen Zustandes ist die Fläche des Geltungsbereiches allgemein der Biotoptyp 13 „Grünanlagen des Siedlungsbereiches zuzuordnen. (Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“). Zu beurteilen sind die Bereich der Baufelder. Die umgebenden Flächen werden im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand nicht verändert.

Baufeld 1

Liegt zum Teil im Bereich einer regelmäßig gemähten Rasenfläche, artenarmer Zierrasen (Biotoptyp 13.3.2) und zum Teil aber auch in der Fläche einer niedrigen Nadelbaumanpflanzung. Beschreibbar als Siedlungsgebüsch aus nicht heimischen Baumarten (Biotoptyp 13.2.2).

Da beide Biotoptypen eine vergleichbare Werteinstufung besitzen, wird auf Grund der geringen Flächengröße eine einheitliche Zuordnung zu 13.2.2 vorgeschlagen.

Baufeld 2

liegt vollständig auf der regelmäßig gemähten Rasenfläche (Biotoptyp 13.3.2).

Baufelder 3-5

liegen im Bereich vorhandener Schotter- und Sandwege (Biotoptyp 13.3.4 „nicht oder teilversiegelte Freiflächen, teilweise mit Spontanvegetation“).

Die an die Wege angrenzenden Flächen können auf Grund der früheren Nutzung als kleine Ackerflächen und der vorhandenen stickstoffzeigenden Vegetation als „Ackerbrache ohne Magerheitsanzeige“ (Biotoptyp 12.3.1) angesprochen werden.

Da die Biotoptypen 13.3.4 und 12.3.1 die gleiche Werteinstufung besitzen, wird auf Grund der geringen Fläche der Baufelder einheitlich der Biotoptyp 13.3.4 angesetzt.

- Wertstufe, Kompensationserfordernis

Es werden gemäß Anlage 9 folgende Wertstufen zugeordnet

13.2.2	„Siedlungsgebüsch aus nicht heimischen Gehölzarten“	- Wertstufe 0
13.3.2	„artenarmer Zierrasen“	- Wertstufe 0
13.3.4	„nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation“	- Wertstufe 1

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

Baufeld 1	Biotoptyp 13.2.2	Wertstufe 0	oberer Wert Kompensationserfordernis = 0,9
Baufeld 2	Biotoptyp 13.3.2	Wertstufe 0	mittlerer Wert Kompensationserfordernis = 0,5
Baufeld 3-5	Biotoptyp 13.3.4	Wertstufe 1	oberer Wert Kompensationserfordernis = 1,5

- Versiegelung

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

- Durch die Nähe der allseitig vorhandenen Bebauung ist die Freiraumbeeinträchtigung gering.
Abstand zur vorh. Bebauung < 50 m, Faktor 0,75

geplante Maßnahmen zur Kompensation

(siehe Tabelle 2)

- als Kompensationsmaßnahmen werden vorgeschlagen

1. Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Einzelbäumen im Geltungsbereich 9 Stück

2. Anpflanzung von zweireihigen Hecken, aus standortgerechten, heimischen Gehölzen an der Grenze des Geltungsbereiches 505 m²

Wegen der unmittelbaren Nähe zur geplanten Bebauung wird die Wertstufe reduziert und der untere Wert der Spanne der zuzuordnenden Kompensationswertzahl sowie ein reduzierter Wirkfaktor angesetzt.

3. Anlage einer Gehölzfläche aus standortgerechten, heimischen Gehölzen auf einer gesonderten Fläche 200 m²

- Wertstufen gemäß Anlage 11

1. Einzelbäume	2
2. 2-reihige Hecken wegen der Nähe der Bebauung	1
3. Gehölzfläche, Feldgehölz	2

- Kompensationswertzahl gemäß Tabelle 2

1. Einzelbäume	mittlerer Wert	= 2,5
2. 2-reihige Hecken	unterer Wert	= 2,0
3. Gehölzfläche	oberer Wert	= 3,5

- Wirkungsfaktor

1. und 2. im Bereich des Geltungsbereiches	0,6
3. auf gesonderter Fläche	0,8

- Bilanz

Durch den B-Plan werden zusätzliche Flächenversiegelungen ermöglicht.

Der Ausgleich erfolgt durch Anpflanzung von Bäumen, Hecken und einer Gehölzfläche.

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

Bilanz in Flächenäquivalent: Eingriff 0,057 ha < Ausgleich 0,085 ha.

Durch die vorgeschlagenen flächenbezogenen Ausgleichspflanzungen wird ein ausreichender Ausgleich erreicht.

Oktober 2012

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 15.11.2012 gebilligt

Reimershagen, den 2012



**B-Plan Nr. 5 "Ferienhausanlage Ahrendt" Reimersshagen
Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen**

[illegible]

**B-Plan Nr. 5 "Ferienhausanlage Ahrendt" Reimershagen
Geplante Massnahmen für die Kompensation**

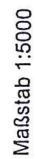
[illegible]

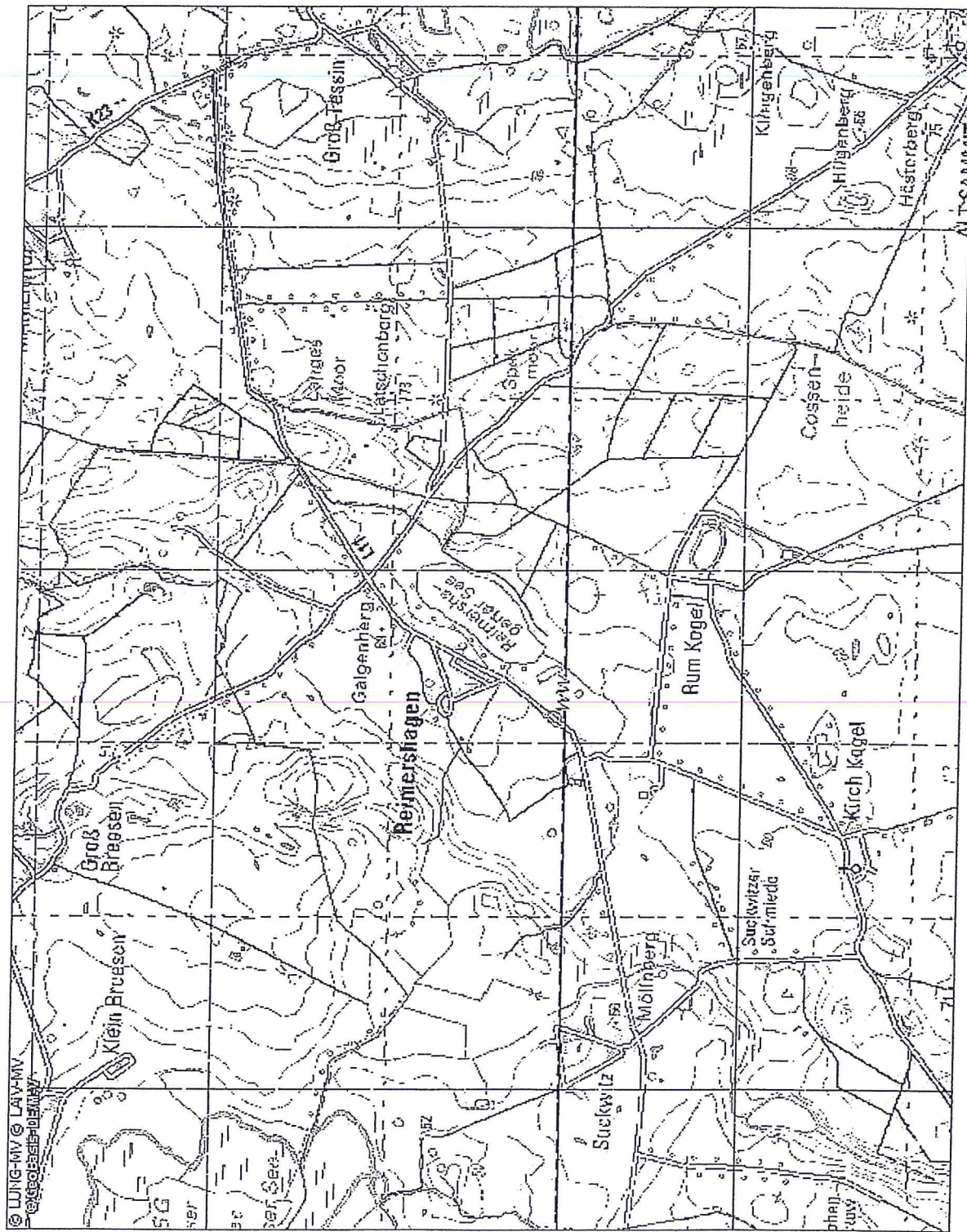
8. Anlagen

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

6

6





0 0.3 0.6 0.9 1.2 1.5 km

Maßstab 1:25000

Anlage 3 Übersichtsplan Europäische Vogelschutzgebiete

Referenzkarte

Legende

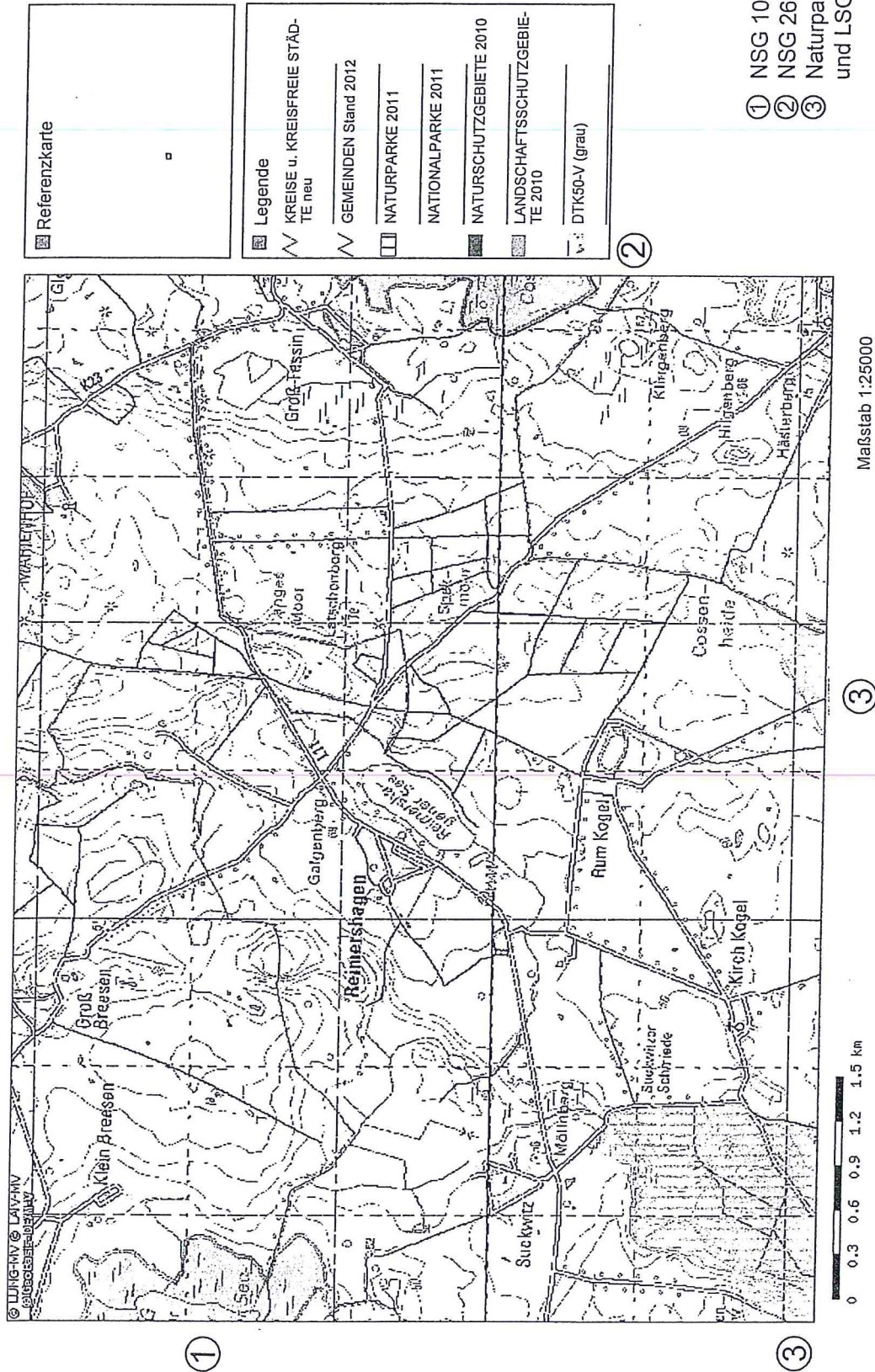
GEMEINDEN Stand 2012

EUROP. VOGELSCHUTZGEB.

DTK50-V (grau)

DE 2339-402

Nossentiner/Schwinzer Heide



- 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, Naturparke, Landschaftsschutzgebiete



Maßstab 1:6475

Anlage 5 Übersichtsplan Wasserschutzzonen