

B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung der Gemeinde Jürgenshagen
Kreis Güstrow
über den Bebauungsplan Nr. 3
"Bungalowsiedlung Klein Sien"
in Klein Sien**

Inhalt

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

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Jürgenshagen beabsichtigt auf der Grundlage von §§ 2, 8, 9 und 10 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. S. 2414) für den Bereich der Bungalowsiedlung in Klein Sien einen B-Plan aufzustellen.

Der B-Plan trägt die Bezeichnung:

- Bebauungsplan Nr. 3 "Bungalowsiedlung Klein Sien" in Klein Sien -

Ziel des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Jürgenshagen vom 30.09.2004 ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Ordnung für die Bungalowsiedlung, gelegen westlich der Ortslage Klein Sien, am Nordostufer des Großtessiner Sees.

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

(1. Teilfortschreibung 1999) ist das Gebiet um Klein Sien als Fremdenverkehrsentwicklungsraum ausgewiesen. Und entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Belange von Sport, Freizeit und Erholung.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in Verbindung mit § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ein entsprechender Ausgleich für die geplanten Eingriffe planungsrechtlich festzuschreiben.

2. Geltungsbereich

Die Gemeinde Jürgenshagen umfasst seit der Fusion mit der Gemeinde Klein Sien die Ortschaften Jürgenshagen, Gnemern, Klein Sien, Wokrent, Klein Gischow, Groß Gischow, Klein Gnemern, Moltenow und Ulrikenhof.

Die Ortslage Klein Sien liegt im Südwesten des Gemeindegebietes. Das Westufer des Großtessiner Sees bildet die Gemeindegrenze.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bungalowsiedlung Klein Sien" liegt westlich der Ortslage Klein Sien am Nordostufer des Großtessiner Sees.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt im wesentlichen in der Gemarkung Klein Sien, Flur 1 und umfasst dort folgende Flurstücke:

62/1, 62/2, 63/1, 63/2, 63/3, 63/4, 63/5, 63/6, 63/7, 63/8, 63/9, 63/10, 63/11, 63/12, 63/13, 63/14, 63/15, 63/16, 63/17, 63/18, 63/19, 63/20, 63/21, 63/22, 63/23, 63/26, 63/27, 63/29, 63/30, 63/31, 63/32, 63/33, 63/34, 63/35, 63/36, 63/37, 63/38, 63/39, 63/40, 63/41, 63/42, 63/43, 63/44, 64/5, 64/6, 64/7, 64/8, 64/9, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13, 64/14, 64/15, 64/16, 64/17, 64/18, 64/19, 64/20, 64/21, 64/22, 64/23, 64/24, 64/25, 64/26, 64/27, 64/28, 64/29, 65/13, 65/14

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches wird ein schmaler Streifen der Gemarkung Ulrikenhof, Flur 1 mit den Flurstücken:

154/2, 154/3, 154/4, 154/5, 154/6, 154/7, 154/8, 154/9, 154/10, 154/11, 154/12, 154/13, 154/14, 154/18, 154/19, 154/20, 154/21, 154/22, 154/23, 154/24, 154/25

einbezogen.

Die Mehrzahl der Flurstücke sind mit Wochenendhäusern bebaut.

Die Flurstücke 63/20, 64/4, 64/28 und 64/29 sind Wege.

Nr. 63/26 ist ein großes Flurstück das bis an das Ufer des Großtessiner Sees reicht.

Es umfaßt verschiedene Wege, eine große Grünfläche, den Bereich der Badestelle, das Gebäude des ehemaligen Kiosk und Teile des Uferstrandstreifens.

Flurstück 64/6 umfasst landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Die Grenze des Geltungsbereiches folgt den Grundstücksgrenzen

Eine Ausnahme bildet die südliche Grenze im mittleren Bereich. Sie verläuft als gerade Verbindung von der Nord-West-Ecke des Flurstückes 64/6 zur Nord-Ost-Ecke des ehemaligen Kiosk-Gebäudes und von dort über die Süd-Ost-Ecke zum nächstgelegenen Grenzpunkt des Flurstückes 63/26.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 3,44 ha.

Er grenzt im Norden und Osten an Ackerflächen, bzw. landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Im südöstlichen Bereich an die Ortslage Klein Sien. Im Süden an die Wiesen und Bruchflächen des Uferbereiches am Großtessiner See, im Südosten in einem kleinen Abschnitt an die offene Wasserfläche des Großtessiner Sees und im Westen im wesentlichen an Bruchflächen des Uferstreifens um im Nordwesten wieder in Ackerflächen überzugehen.

Die Lage des Planungsgebietes in der Ortslage kann dem Übersichtsplan M 1: 5.000 und der Geltungsbereich des B-Planes der Planzeichnung M 1:500 entnommen werden.

3. Bestandsbeschreibung

Die Gemeinde Jürgenshagen ist dem Amt Bützow-Land zugeordnet.

Sie liegt ca. 12 km nordwestlich von Bützow.

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

In der Gemeinde leben 1.296 Einwohner, davon in Klein Sien 239 (Amt Bützow-Land, Mai 2005).

Die Lage des Geltungsbereiches wurde unter 2. beschrieben.

Die Wochenendhaussiedlung wurde in Etappen von 1972 bis 1976 errichtet.

Sie gliedert sich in einen nördlichen Teil "Siedlung I" und einen südlichen Teil "Siedlung II".

Insgesamt stehen auf dem Gelände 39 Wochenendhäuser. Davon wurden 4 als 2 Doppelgebäude errichtet.

Die Gebäude gehen auf eine einheitliche Grundform mit ca. 7,5 x 5,0 m Grundfläche, einem flachen Pultdach mit einem einseitigen, die Terrasse z.T. überdeckenden großen Dachüberstand und einer nach Süden bzw. nach Südosten ausgerichtete Terrasse zurück.

Diese Grundform wurde mehr oder weniger stark abgewandelt und durch Anbauten ergänzt.

In Siedlung II ist die Grundform im wesentlichen erhalten, in Siedlung I ist sie z.T. stärker abgewandelt.

Hier finden sich auch in größerer Zahl Garagen und Carports.

Die mit Wochenendhäusern bebaute Fläche ist parzelliert und befindet sich im Besitz der jeweiligen Hauseigentümer.

Die verbleibende Fläche im Geltungsbereich befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich die gepflegte, unbewachte Badestelle.

Sie wird von den Bewohnern der Wochenendhäuser und Einwohnern Klein Siens genutzt.

Sie besitzt darüber hinaus auch Bedeutung für die Naherholung der Region.

Am Eingang zum Gelände der Badestelle befindet sich ein kleines massives eingeschossiges Gebäude mit Satteldach. Dieses wurde vor der Wende errichtet und als Verkaufseinrichtung genutzt. Zur Zeit steht es leer.

Es wurde gesichert und soll einer neuen Nutzung als Sanitär- und Umkleidegebäude zugeführt werden.

Die Wochenendgrundstücke wurden der Nutzung entsprechend gestaltet und bepflanzt.

Die beiden großen Grünflächen sind offen. Entlang des Zufahrtsweges bis zur Badestelle wurden Pappeln gepflanzt, die mittlerweile ein Alter von ca. 40 Jahren erreicht haben.

Auch die Fläche der Badestelle einschließlich Liegewiese zwischen See und Kioskgebäude ist in einem lichten Bestand mit Pappeln bepflanzt. In Ufernähe finden sich außerhalb des Geltungsbereiches einige Eichen. Die Randbereiche des Sees weisen die üblichen von Erlen und Grauweiden dominierende Bruchvegetation auf.

Das Gelände ist überwiegend eben. Es steigt im Bereich von Siedlung II in östliche Richtung flach und am nördlichen Rand von Siedlung I stärker an.

4. Planungsziel

Eine Erweiterung der nunmehr ca. 30 Jahre alten Wochenendhaussiedlung ist nicht geplant.

Jedoch entsprechen Zuschnitt und Größe der Wochenendhäuser im Bungalowstil z.T. nicht mehr den heutigen Nutzungsansprüchen.

Besonders nach dem Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung im Jahr 2003 entstand bei vielen Wochenendhausbesitzern der Wunsch nach Modernisierung der Sanitärbereiche, auch durch Erweiterung der Gebäudefläche.

Weiterhin wird von vielen Eigentümern die vollständige Überdachung von Terrassen und die Errichtung von Carports zur Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit angestrebt.

Anliegen der Gemeinde ist die Erhaltung und behutsame Entwicklung der Wochenendhaussiedlung auch unter Berücksichtigung des Regionalen Raumordnungsprogramms (Fremdenverkehrsentwicklungsraum).

Durch die Aufstellung des B-Planes soll gewährleistet werden, dass der vorhandene Umfang und Gesamteindruck der Siedlung erhalten bleibt, an den vorhandenen Gebäuden aber bauliche Veränderungen im Interesse einer zeitgemäßen Nutzung vorgenommen werden können.

Neben den beiden Teilen der Wochenendhaussiedlung wird auch der Bereich der Badestelle mit einem kleinen, ehemaligen Verkaufsgebäude (Kiosk) und einer Wiese zwischen den beiden Siedlungsteilen einbezogen um die Planungsvorstellungen der Gemeinde durchzusetzen.

Die öffentliche Badestelle ist ein wichtiger Teil der Naherholung in der Gemeinde.

Das vorhandene Gebäude soll Sanitäranlagen und Umkleideräume aufnehmen, um die Attraktivität der Badestelle zu steigern und dem Umweltschutz Rechnung zu tragen.

Die Wiesenflächen sollen als wichtiges landschaftsprägendes Element in ihrer vorhandenen Nutzung festgeschrieben werden.

5. Einzelfragen der Planung

Bauliche Nutzung

Das Gebiet der Bungalowsiedlung wird als Sondergebiet, das der Erholung dient festgesetzt.

Präzisiert als Wochenendhaussiedlung (§ 10 Abs. 3 BauNVO).

Die maximal mögliche Grundfläche der Wochenendhäuser wird auf 70 m² begrenzt (§ 10 Abs. 3 BauNVO).

Auf Grund der Eigenart des Gebietes sind Dachüberstände und befestigte Terrassen in die Grundfläche einzubeziehen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt, ein Dachausbau in Bezug auf den vorhandenen Bestand ausgeschlossen.

Die vorhandene Dachform ist im Grundsatz beizubehalten.

Die vorhandenen flachen Pultdächer werden im Interesse einer Höhenbegrenzung durch die Möglichkeit eines flachen Satteldaches ergänzt. Neu zu errichtende Einfriedungen (Mauern, Zäune) werden in der Höhe auf 1,30 m begrenzt.

Die vorhandenen Garagen genießen Bestandsschutz.

Um den Charakter der Wochenendhaussiedlung zu erhalten schließt die Gemeinde den Neubau von Garagen jedoch aus (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Die Zahl der Stellplätze wird unter Berücksichtigung des durch die zugelassene Nutzung (Sondergebiet das der Erholung dient/Wochenendhausgebiet) auf 2 Stück pro Grundstück festgesetzt (§ 12 Abs. 2 BauNVO).

Davon kann einer als Carport mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² neu errichtet werden.

Die Errichtung der Carports kann außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche erfolgen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Weitere neue Nebenanlagen sind nur als Erweiterung der Wochenendhäuser oder im Zusammenhang mit der Errichtung eines Carports zulässig. Die maximale Grundfläche wird auf 6 m² begrenzt (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

Die Badestelle einschließlich Liegewiese und Volleyballfeld wird als Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

Das ehemalige Kioskgebäude einschließlich eines Umgebungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Dadurch wird ein später geplanter Umbau des z. Zt. leerstehenden Gebäudes für Sanitäranlagen und Umkleideräume gesichert werden.

Die beiden großen Wiesenflächen werden als Grünfläche festgesetzt um die großen landschaftsprägenden Freiflächen in ihrer derzeitigen zum Teil auch landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten.

Die an den Randbereichen des Geltungsbereiches einragenden Bruchflächen des Seeuferstreifens sollen in ihrer vorhandenen Art geschützt werden und deshalb als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Verkehrsanlagen

Die Zufahrt zur Wochenendhaussiedlung erfolgt über eine ca. in Ortsmitte Klein Siens von der Kreisstraße K 40 abzweigende schmale Gemeindestraße die auch der Erschließung der angrenzenden Teile der Ortschaft Klein Sien dient.

Sie verläuft bis zur Siedlung I außerhalb des Geltungsbereiches und ist mit Betonpflaster befestigt.

Die Wegeabschnitte im Inneren des Geltungsbereiches sind mit Ausnahme eines kurzen mittleren Abschnittes (Betonpflaster) unbefestigte Kies- und Schotterwege. Auf Grund der Befestigung und der geringen Breite erfolgt eine Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich.

Eine fußläufige Verbindung zwischen Siedlung I und der Badestelle sowie die Zuwegung zur Badestelle wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - festgesetzt (§9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB). Um die Flächenversiegelung zu begrenzen wird für die Wege eine wassergebundene (z.B. Kies, Schotter) oder wasserdurchlässige (auch Pflaster mit Sandfugen) Befestigung vorgegeben.

6. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der Wochenendhaussiedlung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung in der Ortschaft Klein Sien.

Die Gemeinde Jürgenshagen ist Mitglied im Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow, Bützow, Sternberg.

Die Betriebsbesorgung erfolgt durch die EURAWASSER Nord GmbH.

Abwasser

Die Wochenendhaussiedlung ist seit 2003 an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen.

Das Schmutzwasser läuft im Freigefälle einer zentralen Pumpstation am südlichen Rand des Geltungsbereiches zu und wird von dort über das Ortsnetz weiter zur Kläranlage Klein Sien gefördert und dort behandelt.

Bei einem Umbau des vorhandenen Gebäudes (Kiosk) mit Sanitäranlage ist auch dieses an die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen.

Die Gemeinde ist Mitglied im Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow, Bützow, Sternberg.

Die Betriebsbesorgung erfolgt durch die EURAWASSER Nord GmbH.

Regenwasser

Das von den Dachflächen anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

Zum Teil wurde ein Anschluss an die vorhandenen Gräben hergestellt.

Im Geltungsbereich verlaufen als Gräben die Gewässer 2. Ordnung 3 LV 48 und 3 LV 46. Sie werden durch den Wasser- und Bodenverband "Warnow-Beke" unterhalten.

Einleitungen von Niederschlagswasser sind mit diesem Verband abzustimmen. Bauliche Anlagen im Abstand von 7,0 m vom Gewässer sind unzulässig.

Feuerlöschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem Großtessiner See.

Elektroenergie

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin.

Telekommunikation

Im Bereich der Bungalowsiedlung bestehen keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Eine Versorgungspflicht der Deutschen Telekom besteht nicht.

Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt und wurden durch den Landkreis auch nicht angezeigt.

Müllentsorgung

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

7. Umweltbericht - Grünordnung
zur Satzung der Gemeinde Jürgenshagen
Kreis Güstrow
über den Bebauungsplan Nr. 3
“Bungalowsiedlung Klein Sien”
in Klein Sien

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 bestehende Bungalowsiedlung westlich der Ortslage Klein Sien am Nordostufer des Großtessiner Sees.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 3,44 ha.

Eine Erweiterung der nunmehr ca. 30 Jahre alten Wochenendhaussiedlung ist nicht geplant.

Anliegen der Gemeinde ist die Erhaltung und behutsame Entwicklung der Wochenendhaussiedlung unter Berücksichtigung des Regionalen Raumordnungsprogramms (Fremdenverkehrsentwicklungsraum).

Durch die Aufstellung des B-Planes soll gewährleistet werden, dass der vorhandene Umfang und Gesamteindruck der Siedlung erhalten bleibt, an den vorhandenen Gebäuden aber bauliche Veränderungen im Interesse einer zeitgemäßen Nutzung vorgenommen werden können.

Die Wochenendhaussiedlung gliedert sich in einen nördlichen Teil “Siedlung I” und einen südlichen Teil “Siedlung II”. Insgesamt sind in beiden Teilen 39 Wochenendhäuser vorhanden.

Neben den beiden Teilen der Wochenendhaussiedlung wird auch der Bereich der Badestelle mit einem kleinen, ehemaligen Verkaufsgebäude und einer Wiese zwischen den beiden Siedlungsteilen einbezogen.

Die öffentliche Badestelle ist ein wichtiger Teil der Naherholung der Gemeinde.

Das vorhandene Gebäude soll perspektivisch Sanitäranlagen und Umkleieräume aufnehmen um die Attraktivität der Badestelle zu steigern und den Umweltschutz Rechnung zu tragen.

Die Wiesenfläche soll als wichtiges landschaftsprägendes Element in ihrer vorhandenen Nutzung festgeschrieben werden.

Die wichtigsten Festsetzungen des Planes bestehen darin,

- dass das Gebiet der vorhandenen Bungalowsiedlung als Sondergebiet, das der Erholung dient, präzisiert als Wochenendhaussiedlung.
- die Grundfläche der Wochenendhäuser auf 70 m² begrenzt wird.
- Badestelle, Liegewiese und Volleyballfeld aus vorhandener Standort als Flächen für Sport und Spielanlagen.
- und die beiden großen Wiesenflächen als Grünfläche festgelegt werden.

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 Festsetzung der vorhandenen Siedlungs- und Grünbereiche berücksichtigt.

Die Ziele gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Landesnaturenschutzgesetz (LNatG M-V vom 21.07.1998, zuletzt geändert am 09.08.2002)

1. nachhaltige Sicherung von Boden, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt,
 2. nachhaltige Sicherung der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
 3. nachhaltige Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft
- werden durch gestalterische Festsetzungen und Anpflanzungsgebote berücksichtigt.

Die Ziele gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 Landeswassergesetz (LWaG M-V vom 30.11.1002)

1. keine Behinderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und
 2. Erhaltung des Wasserrückhaltevermögens
- werden durch Begrenzung der Grundflächen, Festsetzungen zur der Gestaltung der Wege und Festsetzungen und Sicherung der vorhandenen Wiesenflächen berücksichtigt.

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)

Die Wochenendhaussiedlung existiert seit ca. 30 Jahren. Die Grundstücke wurden durch die Eigentümer entsprechend der Ansprüche eines Erholungsgrundstückes begrünt, so dass dort ein, einem

abwechslungsreichen Hausgarten vergleichbarer Biotoptyp entstanden ist. Änderungen an diesem sind durch die Aufstellung des B-Planes nicht zu erwarten.

Wie unter Punkt 4 dargestellt, ist das vorrangige Ziel des B-Planes die Erhaltung der Siedlung in dem sich zur Zeit vorhandenen Umfang mit der Möglichkeit geringer baulicher Änderungen an den vorhandenen Wochenendhäusern.

Es sind daher keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des B-Planes im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten.

Die möglichen Umweltauswirkungen durch eventuelle bauliche Änderungen an den vorhandenen Wochenendhäusern werden als gering und damit tolerierbar eingeschätzt.

Eine förmliche Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich des B-Planes und in dessen Nähe befindet sich kein FFH Gebiet. Die Grenze zum nächstgelegenen FFH Gebiet "Warnow und Zuflüsse" verläuft am 2,5 km entfernten Nachbarort Moisall. Daher sind keine Auswirkungen auf FFH Gebiete zu erwarten, so dass keine Notwendigkeit einer FFH - Verträglichkeitsprüfung besteht.

Das geplante internationale Vogelschutzgebiet IBA MV 007 "Schweriner und Dambeker Seen" bezieht zwar die Wasserfläche des Großtessiner Sees mit ein, da die Bungalows aber schon bestehen sind durch die B-Planaufstellung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Da die Wochenendhaussiedlung schon existiert ergeben sich in der Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung keine wesentlichen Unterschiede.

Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ist daher nicht erforderlich.

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 Wochenendhaussiedlung und die Badestelle werden für Erholungszwecke der Bevölkerung gesichert.

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.

Neue Emissionen und zusätzlicher Anfall von Abwasser entstehen durch die Aufstellung des B-Planes nicht.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

- die Wochenendhaussiedlung ist vorhanden.

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.

7.3. Grünordnung

Durch die Begrenzung der Wochenendhäuser auf max. 70 m² unter Einbeziehung der Dachüberstände und Terrassen werden Erweiterungen der Gebäude überwiegend über schon befestigte Flächen erfolgen, so dass sich in diesem Fall keine Änderungen an der Bilanz einer Eingriffsermittlung ergeben.

Für Erweiterungen über die befestigten Flächen hinaus wird ein Ausgleich durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Dieser Ausgleich muss grundstücksbezogen erfolgen, da keine abschließende Aussage getroffen werden kann, ob, wann und auf welchem Grundstück Änderungen am Gebäude vorgesehen sind.

Als Ausgleich für Erweiterungen der Wochenendhäuser über die vorhandene befestigte Fläche hinaus sind standortgerechte Sträucher oder Bäume auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen. Je m² ein Strauch oder je 10 m² ein Baum.

Die Ausweisung einer Bilanz ist auf Grund der geringen Flächengrößen nicht sinnvoll.

Die städtebaulich relevanten Bäume wurden mit Planzeichen 13.2 zum Erhalt festgesetzt.

Im wesentlichen der Baumstreifen am nördlichen Rand des Plangebietes mit Eschen, Hainbuchen, Linden, Eichen, Birken und Fichten, einzelne markante Bäume am südlichen Rand der Wochenendhausgrundstücke (Trauerweiden, Birken, Eichen) sowie ein Baum- und Gehölzstreifen am nördlichen Rand des Siedlungsteils II.

Auf Dauer nicht zu erhalten sind die Pappeln im Bereich der Badestelle und entlang der Zufahrt zur Badestelle. Deren Lebensoptimum ist bereits überschritten. Zunehmende Gefährdungen durch Windbruch sind zu befürchten.

Deshalb wurden in diesen Bereichen Neuanpflanzungen festgesetzt. Im Bereich der Badestelle 30 einheimische Laubbäume. Nicht flächenhaft verteilt wie die vorhandenen Pappeln sondern entlang des Fußweges und in Gruppen auf der Liegewiese. Entlang der Zufahrt ist eine zweireihige Hecke anzulegen. Durch diese ist ein Biotopverbund mit der dahinter liegenden Bruchfläche möglich.

Die Begrünung innerhalb der Wochenendhausgrundstücke wurde durch die Eigentümer in den vergangenen 25 Jahren angelegt und gestaltet. Auf Grünordnerische Festsetzungen in diesen Bereich wurde auch auf Grund der Erfahrungen der Gehölzschutzverordnung in Brandenburg verzichtet.

Die beiden großen Wiesenflächen werden als Grünfläche festgesetzt um sie als große landschaftsprägende Freiflächen zu erhalten. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Vergleich zum Ist-Zustand werden somit ausgeschlossen.

Für Fläche I wird eine extensive Nutzung festgelegt. Fläche II verbleibt in der üblichen landwirtschaftlichen Grünlandnutzung

Die geschützten Biotop (01423) des Seeuferstreifens sind durch die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt. Damit wird eine Verschlechterung des Ist-Zustandes ausgeschlossen.

Die Gemeindevertretung Jürgenshagen hat die Begründung am 02.03. 2006 gebilligt.

Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung Jürgenshagen vom 16.11 2006 erfüllt.

Jürgenshagen, den 12.03. 2007



Schmidt

.....
Die Bürgermeisterin

