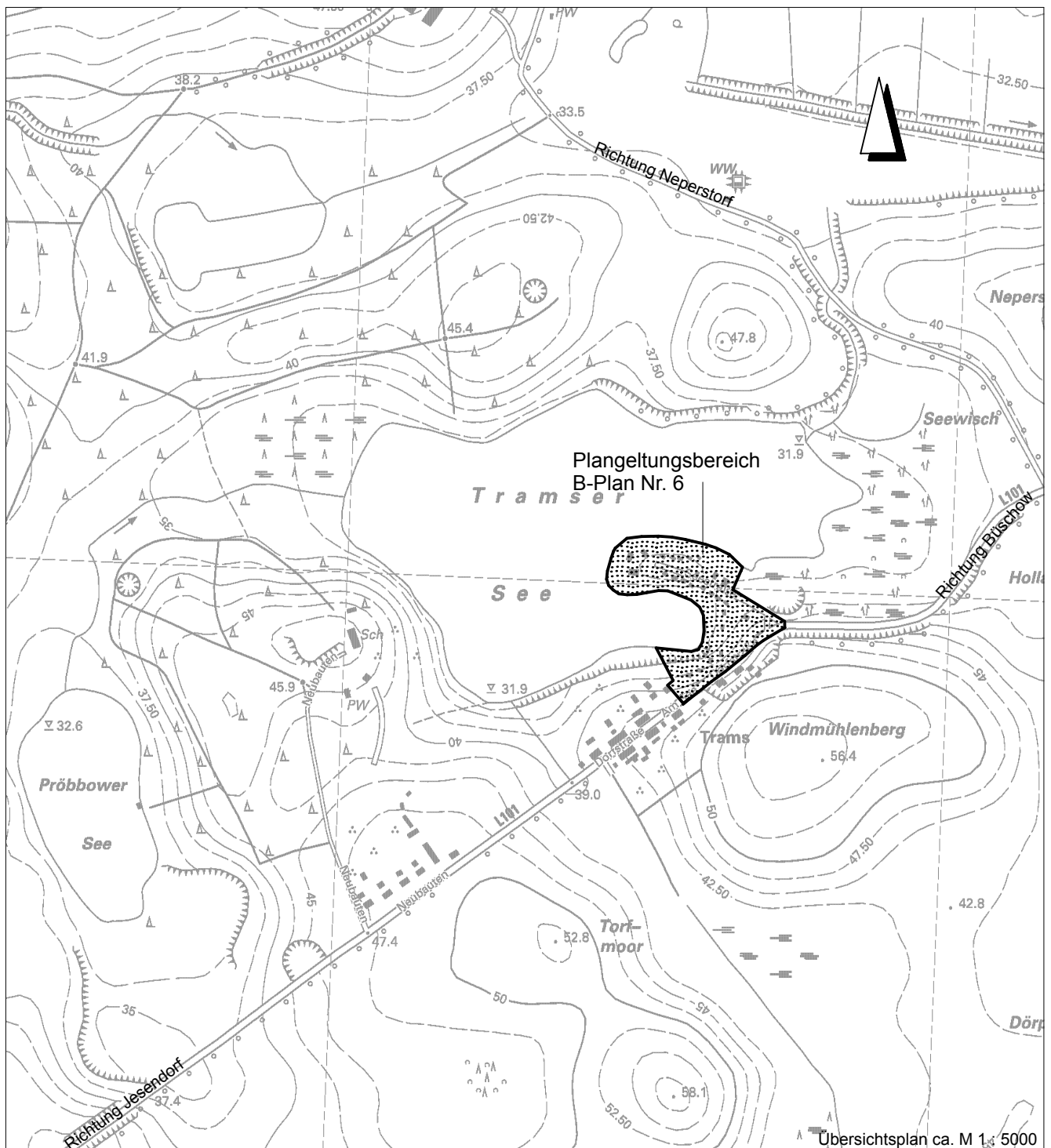




Gemeinde Jesendorf

Landkreis Nordwestmecklenburg

B - Plan Nr. 6

"Wochenendhaussiedlung Trams"

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Verkehrsfläche
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
8. Gewässerschutz
9. Immissionsschutz
10. Altlasten- und Abfallwirtschaft
11. Bodendenkmale
12. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

**Begründung zum B-Plan Nr. 6 „Wochenendhaussiedlung Trams“
der Gemeinde Jesendorf**

1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Der Kleingartenverein in Trams bewirtschaftete über viele Jahre das Gebiet der Halbinsel im Tramer See und eine Fläche zwischen der alten Wohnbebauung und dem See. Die Gärten und Grundstücke des Vereins sind seit Januar 2005 Privateigentum der einstigen Nutzer. Auf Grund des besonderen Naherholungswerts und mit der qualitativen Verbesserung der Bausubstanz, der Ver- und Entsorgung und der Grüngestaltung kann sich die ehemalige Kleingartenanlage zu einem attraktiven Wochenendhausgebiet mit hohem Erholungswert weiterentwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Sondergebiet mit zweckgebundener Nutzung – Wochenendhausgebiet- aus. Neben der Gartenanlage befinden sich noch einzelne Wohngebäude im Plangebiet.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten, qualitativen Weiterentwicklung des Gebietes geschaffen werden.

Mit den im Bebauungsplan gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden Rahmenbedingungen vorgegeben die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen harmonisch in die bestehenden örtlichen Verhältnisse einpassen, der Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1	Bebaubare Fläche	6297	18,63
2	Verkehrsfläche	4762	14,10
3	Geschützte Grünflächen	5587	16,53
4	Grün-und Freiflächen	17146	50,74
Gesamtfläche des Plangebietes		33792	100,00

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006

Kartengrundlage ist im Kernbereich der Vermessungsplan (Lageplan) 1:1000 vom 19.06.2006

Der wirksame F-Plan weist das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet aus.

**Begründung zum B-Plan Nr. 6 „Wochenendhaussiedlung Trams“
der Gemeinde Jesendorf**

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Jesendorf
 Gemarkung Trams

Plangeltungsbereich: Bereich der Halbinsel Trams

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden und Westen:	durch den Tramser See
Im Südwesten	durch das bebaute Grundstück 49/1 (Wohnhaus)
Im Südosten	durch die Dorfstraße (Außenkante)
Im Nordosten	durch das unbebaute Grundstück 61/4 (landwirtschaftliche Brachfläche)

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die ausgewiesenen Flächen sind stark am Bestand orientiert, der im Plangebiet vorwiegend aus Wochenendhäusern und vereinzelt Wohngebäuden besteht. Die Festsetzung nach der Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und mit dem Ziel einer harmonischen Entwicklung und einer möglichen baulichen Erweiterung, die den Charakter als Wochenendhausgebiet bestärkt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Baugebiete wird in den einzelnen Ausweisungen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhen, Dachform und Dachneigung bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird wie folgt bestimmt:

In den WA-Gebieten durch die Grundflächenzahl

In den SO-Gebieten durch die max. Grundfläche der baulichen Anlage

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

<i>als unterer Bezugspunkt bei bestehenden Gebäuden:</i>	die Oberfläche des Fußbodens EG der bestehenden Gebäude
--	---

<i>als unterer Bezugspunkt in neuen Baufeldern:</i>	mittlere Höhenlage des dazugehörigen Straßenabschnittes bzw. des Zufahrtsweges
---	--

<i>als obere Bezugspunkte:</i>	Traufhöhe:	Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut
	Firsthöhe:	Höhe der obersten Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches

4.3 Bauweise

Im Bebauungsplan ist für die einzelnen Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu erhalten bzw. zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze ist zulässig.

**Begründung zum B-Plan Nr. 6 „Wochenendhaussiedlung Trams“
der Gemeinde Jesendorf**

In den festgesetzten WA-Gebieten sind Nebenanlagen, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig jedoch mit folgenden Einschränkungen:

1. Garagen dürfen die vordere Baugrenze unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen um max. 1,50 m überschreiten.
2. Im WA 1, WA 3-5 sind Gebäude als Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und überdachte Stellplätze (Carports) seeseitig außerhalb der seeseitigen Baugrenze unzulässig.
3. In den SO-Gebieten sind Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO in einer max. Größe von 30 m² mit folgender Einschränkung zulässig:
 - Gebäude als Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und überdachte Stellplätze (Carports) sind seeseitig außerhalb der seeseitigen Baugrenze unzulässig.

Zur Wahrung des Gebietscharakters wird im Plan festgesetzt, dass die Errichtung von Garagen in den SO-Gebieten unzulässig sind.

5. Verkehrsfläche

Die im Plangebiet ausgewiesenen Verkehrsflächen entsprechen dem Bestand. Die Seestraße als Haupteerschließungsweg der Halbinsel wird dem Charakter des Gebiets entsprechend als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Der Straßenbereich ist aus diesem Grund niveaugleich auszuführen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erschließung aller Grundstücke werden im Plan Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger ausgewiesen.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung ist im Plangebiet durch den Zweckverband Wismar gewährleistet. Die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz ist nicht möglich.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem Tramser See gewährleistet. Die vorhandene und im Plan festgesetzte Feuerwehrezufahrt befindet sich auf dem öffentlichen Grundstück zwischen dem Sondergebiet SO 3 und WA 3. Das gesamte Plangebiet befindet sich im 300 m-Bereich der Entnahmestelle. Die erforderliche Löschwassermenge wird gewährleistet.

Regenwasserableitung

In der Gemeinde bestehen keine zentralen Anlagen zur Erfassung und Ableitung des Niederschlagswassers. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist deshalb dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Eine zentrale Regenwasserableitung ist nicht vorhanden bzw. geplant. Die langjährige Bestandsnutzung belegt, dass die Funktionsfähigkeit der örtlichen Versickerung gewährleistet ist.

**Begründung zum B-Plan Nr. 6 „Wochenendhaussiedlung Trams“
der Gemeinde Jesendorf**

Schmutzwasserableitung

Die Grundstücke im Plangebiet sind an das zentrale Abwassernetz des Zweckverbandes Wismar mit Anschluss an das Klärwerk Neukloster angeschlossen.

Energie

Die Energieversorgung ist durch den Bestand gesichert. Eventuell notwendige Maßnahmen sind nur für die beiden neuen Baufelder notwendig, und im Rahmen der entsprechenden Planungen mit Versorgungsunternehmen zu koordinieren.

Im Plangebiet befinden sich Anlagen (Erdkabel und Freileitungen der WEMAG). Bei allen vorgesehenen Baumaßnahmen sind die entsprechenden Sicherheitsvorschriften und -abstände einzuhalten. Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich.

Gasversorgung

Eine zentrale Gasversorgung besteht nicht.

Fernmeldetechnische Versorgung

Durch den Plan werden Belange der Deutschen Telekom AG berührt, diese sind bei allen weiterführenden Planungen und Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die fernmeldetechnische Versorgung der Grundstücke im Plangebiet ist gewährleistet.

Bei allen vorgesehenen Planungen von Straßen- und Baumaßnahmen ist die Telekom rechtzeitig (mind. 6 Monate vorher) mit einzubeziehen.

Der Baubeginn von Erschließungsmaßnahmen ist der Deutschen Telekom AG rechtzeitig (mind. 6 Monate vorher) schriftlich anzuzeigen. Vor Baubeginn hat sich der Bauausführende über die vorhandenen Telekommunikationslinien beim Ressort PTI 23, Bauherrenberatung in 19370 Parchim, Ostring 20 zu informieren. Dies bezieht sich auch für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, Lagerung von Baumaterial und Abstellen von Bautechnik.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu den Anlagen möglich ist

Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

Bei der Planung von neu anzupflanzenden Bäumen im öffentlichen Bereich sind die entsprechenden Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920) zu beachten.

Neue zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Verkehrsraum zu führen.

8. Gewässerschutz

Das Plangebiet mit seinen Bauflächen befindet sich gemäß §19 LNatG M-V im Gewässerschutzstreifen des Tramser Sees (100m von der Mittelwasserlinie). Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen bedürfen der Zustimmung durch die untere Wasserbehörde bzw. einer wasserrechtlichen Stellungnahme im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Genehmigung.

Entsprechend § 19 Abs. 3 Nr. 4 wurde ein entsprechender Antrag auf Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Ausnahmegenehmigung wurde am 15.10.2008 durch die untere Naturschutzbehörde erteilt.

Zum Schutz der Uferzone hat die Gemeinde im Jahre 1998 eine Gestaltungssatzung für die Steganlagen am Tramser See erarbeitet und ab 16.06.1998 öffentlich bekannt gemacht. Der Bestand an vorhandenen Steganlagen wurde durch die Gemeinde aufgenommen. Über den Bestandsschutz der vorhandenen Steganlagen und der Nebengebäude im Uferbereich und die Genehmigung zur Errichtung dergleichen entscheidet jedoch ausschließlich die untere Naturschutzbehörde.

**Begründung zum B-Plan Nr. 6 „Wochenendhaussiedlung Trams“
der Gemeinde Jesendorf**

Von der unteren Naturschutzbehörde werden nur die Steg- und Nebenanlagen als legal errichtet angesehen, die dem Bestandsschutz unterliegen bzw. die mit naturschutzrechtlicher Genehmigung errichtet wurden. Der Bestandsschutz ist durch die Eigentümer nachzuweisen. Über mögliche Ausnahmegenehmigungen nach §20 LNatSchG M-V bzw. den Rückbau nicht legal errichteter Anlagen entscheidet die untere Naturschutzbehörde auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen

Der Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Bei geplanten Baumaßnahmen sind vorhandene Drainageleitungen und unterirdische Gewässer in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Sollte bei Baumaßnahmen eine offene bzw. geschlossene Wasserhaltung erforderlich sein, ist diese bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gem. § 33 Abs. 1 LWaG anzuzeigen.

Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer bedarf der Durchführung eines Genehmigungsverfahrens gemäß § 31 WHG bzw. einer Plangenehmigung nach § 70 LWaG

9. Immissionsschutz

Im südlichen Plangebiet verläuft in West-Ost-Richtung die L 101. Auf Grund der Verkehrsbelastung und den vorhanden Abständen der vorhandenen Bebauung von der Straßenmitte liegen die vorgesehenen Nutzungen nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich II für die Flächen im WA1 und WA2 und im Lärmpegelbereich III für das SO1-Gebiet. Demnach liegt der Außenpegel in diesen Gebieten außerhalb der zulässigen Orientierungswerte.

	Zulässig	vorhanden (WA/SO)		LPB
Tag	55 dB _(A)	ca. 59 dB _(A) /	ca. 61 dB _(A)	II / III
Nacht	45/40 dB _(A)	ca. 50 dB _(A) /	ca. 52 dB _(A)	

Die zulässigen Orientierungswerte können auf Grund der Lage der vorhandenen Bebauung nicht eingehalten werden. Zur Gewährleistung gesunder Lebensbedingungen wird an der straßenzugewandten Gebäudeseite ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 30 dB in den WA1 und WA 2-Gebieten und 35 dB im SO1-Gebiet festgesetzt.

HINWEIS:

Bei der Planung neuer Gebäude kann durch die Anordnung der besonders ruhebedürftigen Räume auf die lärmabgewandten Seite des Gebäudes die Eigenabschirmung der Gebäude genutzt werden um die vorhandene Lärmimmission zu verringern. Das gleiche gilt auch für die der Erholung dienenden Nutzungen wie Garten, Terrassen usw.

10. Altlasten / Abfallentsorgung

Im Geltungsbereich des Plangebietes liegen dem Umweltamt des Landkreises keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altlastverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubs verpflichtet sowie des Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.

**Begründung zum B-Plan Nr. 6 „Wochenendhaussiedlung Trams“
der Gemeinde Jesendorf**

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG festgestellt, ist die Sanierung mit dem Amt abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dies mit den Bodenfunktionen nach §2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenverhältnissen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Die Abfallbeseitigung wird wie bisher auch durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wahrgenommen. Da sich die vorliegende Planung am Bestand orientiert kommt es zu keinen relevanten Veränderungen in der Entsorgung.

11. Bodendenkmale

Auf der Halbinsel Trams sind Bodendenkmale in der Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommerns verzeichnet.

Geplante Vorhaben, die eventuell eine Veränderung oder Beseitigung der Denkmale und deren Umgebung in dem gekennzeichneten Bereich verursachen, bedürfen nach §7 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung, die mit Auflagen erteilt werden kann. Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6 Abs.5 DSchG M-V;GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Archäologie und Denkmalpflege, rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

12. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

12.1.0 Ziele des Umweltberichtes

12.1.1 Allgemeine Angaben

Der in diesem Umweltbericht zu betrachtende Bebauungsplan der Gemeinde Jesendorf beinhaltet folgendes Planungsvorhaben:

Entwicklungsgebiet:

- . Allgemeines Wohngebiet
- . Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet
- . Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandene Straße, die von der L 101 abbiegt.

Lage im Ortsbereich: . Nördliche Randzone der Ortslage zwischen dem Tramser See und der Landestraße 101

Angrenzende Funktionsbereiche: . Uferzone des Tramser Sees mit naturnahem Niederungsgebiet
 . Landesstraße 101 in Richtung Warin
 . Einzelgrundstücke mit umfangreichen Zier- und Nutzgärten

Plangebietsgröße: 33.800 m²

Vorhandene Nutzungsform: . Wochenendhaussiedlung sowie Einzelgrundstücke mit umfangreichen Gartenanlagen.

12.1.2 Bedarf an Grund und Boden

Für das geplante Bauvorhaben ist von folgendem Flächenbedarf auszugehen:

Größe des Plangebietes ca. 33.800 m²

Größe des Eingriffsbereiches ca. 23.000 m²

Folgende, im Bebauungsplan ausgewiesene Flächen, werden im derzeitigen Zustand erhalten:

- | | |
|------------------------------------|--|
| - Uferzone des Tramser Sees | - 7 m breiter Gewässerschutzstreifen gem. dem Landeswassergesetz Mecklenburg- Vorpommern |
| - Öffentliche Grünfläche | - Grünfläche mit Altbäumen |
| - Verkehr- und Verkehrsgrünflächen | |

**Begründung zum B-Plan Nr. 6 „Wochenendhaussiedlung Trams“
der Gemeinde Jesendorf**

**12.1.3 Darstellung der in Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes
für das Plangebiet**

Zur Definition der umweltrelevanten Faktoren sowohl im Bestand als auch in der Planung wurden Fachpläne herangezogen, die Folgendes über das überplante Gebiet aussagen:

Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesendorf

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als „Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung „Wochenendhaussiedlung“ aus.

Berücksichtigung der Belange

Das Planungsvorhaben entspricht dem ausgewiesenen Entwicklungsziel des Flächennutzungsplanes der Gemeinde.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Landesamt für Umwelt und Natur 1998

- . Bewertung der Schutzwürdigkeit des Arten- und Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft
 - Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit
- . Schutzwürdigkeit des Bodens
 - Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit
- . Schutzwürdigkeit des Grundflächenwassers
 - Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit
- . Bereiche mit herausgehobener Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung
 - Bereich mit besonderer Bedeutung für die Erholung
- . Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes
 - Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit
- . Unzerschnittene störungsarme Räume
 - Kein unzerschnittener störungsarmer Raum
- . Gebiete mit internationalem Schutzstatus
 - Kein Gebiet mit Schutzstatus

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- *Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird als Brauchwasser genutzt bzw. versickert auf den Grundstücken*
- *Überplant wird ein stark anthropogen vorbelastetes Gebiet, in dem die Schutzgüter bereits beeinträchtigt sind.*
- *Das Landschaftsbild im direkten Plangebiet ist bis auf die Uferzonen und die vorhandenen Bäume nicht mehr als naturnah anzusehen.*
- *Eingriffe in die wertvollen Landschaftsbilder sowohl im Plangebiet als auch in die angrenzenden naturnahen Bereiche werden vermieden.*

**Begründung zum B-Plan Nr. 6 „Wochenendhaussiedlung Trams“
der Gemeinde Jesendorf**

„Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg“

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

. *Kein Sicherungsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege*

Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern

- Das Plangebiet befindet sich im Uferbereich des Tramser Sees.
Gem. dem Landeswassergesetz § 81 ist in einer 7 m breiten Uferzone jegliche
Bebauung und die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

*Der Bebauungsplan beinhaltet den Schutz und die Freihaltung des 7 m breiten
Gewässerschutzstreifens. Eine Beeinträchtigung des Gewässers einschließlich der
Uferzonen wird ausgeschlossen.*

Landesnaturenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern

- Küsten- und Gewässerschutzstreifen
 - . 100 m breiter Geländestreifen am See,
= geschützt gem. § 19 Landesnaturenschutzgesetz
Mecklenburg-Vorpommern.
- Innerhalb des Plangebietes
 - . Baumgruppe = geschützt gem. § 20
Landesnaturenschutzgesetz
Mecklenburg-Vorpommern.
- Uferzone des Plangebietes
 - . Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern
 - . Schilfröhricht = geschützt gem. § 20
Landesnaturenschutzgesetz
Mecklenburg-Vorpommern.
- Östlich des Plangebietes
 - . Schilfröhricht = geschützt gem. § 20
Landesnaturenschutzgesetz
Mecklenburg-Vorpommern.

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

*Direkte Eingriffe in die geschützten Biotope durch den aufgestellten Bebauungsplan
werden vermieden.*

*Indirekte Umweltauswirkungen auf die geschützten Biotope sind mit dem
Planungsvorhaben nicht anzunehmen. Das Gebiet ist bereits stark anthropogen
geprägt, so dass mit der zusätzlichen Bebauung keine erheblichen, zusätzlichen
Umweltbeeinträchtigungen verbunden sind.*

**Begründung zum B-Plan Nr. 6 „Wochenendhaussiedlung Trams“
der Gemeinde Jesendorf**

12.2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

12.2.1 Nutzungsformen des Plangebietes

Folgende Nutzungsformen sind für das Plangebiet relevant:

- . Intensiv gestaltete und genutzte Ziergärten dominieren auf den bereits erschlossenen und bebauten Einzelgrundstücken.
- . In den Uferzonen des halbinselförmigen Plangebietes bilden naturnahe Gehölzstrukturen eine natürliche Pufferzone zwischen der Wasserfläche und den bebauten Flächen. Infolge der Bebauung sind in Teilen siedlungsbedingte Beeinträchtigungen zu erkennen.
- . An der Östlichen Seite des Plangebietes schließen sich wertvolle Niederungsgebiete an, die in Teilen als Grünland genutzt werden.

12.2.2 Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben

In Auswertung der einzelnen Prüfkategorien ist davon auszugehen, dass mit dem Bauvorhaben Umweltbeeinträchtigungen verbunden sind, die wie folgt zu bewerten sind:

Bevölkerung und menschliche Gesundheit / Natürliche Erholungseignung

- BESTAND:** . Durch intensive Nutzungsformen stark anthropogen beeinträchtigt Gebiet. Das vorhandene Plangebiet weist eine gute Eignung für Erholungsbelange auf.
- PLANUNG:** - Die geplante Nutzungsform baut auf die bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen auf, so dass keine wesentliche Änderung mit dem Planvorhaben verbunden ist.
- Das Planvorhaben ist nicht mit erheblich umweltbeeinträchtigenden Luftschadstoffen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen sowie Lichtemissionen für die Bevölkerung verbunden.

Keine Umweltauswirkungen

Lärmbelästigung

- BESTAND:** Lärmbelastungen sind bereits durch die nahe Verkehrsstrasse und die bestehenden Nutzungsformen gegeben.
- PLANUNG:** - Die geplante Entwicklungsform ist nicht mit einer wesentlich höheren Frequentierung des Gebietes verbunden.
- Zum Schutz vor beeinträchtigendem Verkehrslärm sind für die Grundstücke im straßennahen Bereich, Lärmpegelbereich I, schallmindernde Maßnahmen zum Schutz der Anwohner festzusetzen.
- Es wird eingeschätzt, dass mit dem Planvorhaben Lärmbelästigungen verbunden sein können, die aber auf Grund der Vorbelastungen als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Abfallerzeugung

- BEWERTUNG:** Das Planvorhaben ist nicht mit Schadstoffimmissionen verbunden. Das Abwasser wird an vorhandene Anlagen der Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Gebiet angeschlossen.

Keine Umweltauswirkungen

**Begründung zum B-Plan Nr. 6 „Wochenendhaussiedlung Trams“
der Gemeinde Jesendorf**

Emissionen und Immissionen

BEWERTUNG: Grenzüberschreitungen bei Emissionen und Immissionen sind im Bezug auf die geplanten Nutzungsformen nicht zu erwarten.

Keine Umweltauswirkungen

Altlasten

BESTAND: Altlasten, wie Bauschutt und Müllablagerungen, sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Keine Umweltauswirkungen

Verkehrsaufkommen

BESTAND: Das Plangebiet wird durch eine Abzweigung von der Landesstraße 101 bereits erschlossen.

PLANUNG: Das Verkehrsaufkommen wird sich im Gebiet nicht wesentlich erhöhen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten- und Lebensgemeinschaften

- BESTAND:
- . Naturferne Biotoptypen überwiegen im Eingriffsbereich, der Versiegelungsgrad ist hoch, die intensiven Nutzungsformen prägen das Gebiet und führten zu stark veränderten Standortverhältnissen.
 - . Zum Schutz des Ufer- und Schilfgürtelbereiches sowie zur Vermeidung einer ungeordneten Bebauung mit Steganlagen hat die Gemeinde eine Gestaltungssatzung im Jahre 1998 erlassen. Die Genehmigung von Stegen und baulichen Nebenanlagen im Uferbereich gehört ausschließlich in den Zuständigkeitsbereich der unteren Naturschutzbehörde.
 - . Die Biotopstrukturen im ufernahen Bereich weisen in Teilen starke anthropogen begründete Beeinträchtigungen auf.

***Bewertungskriterium - Natürlichkeitsgrad:
Im Eingriffsbereich von geringer Bedeutung***

- PLANUNG:
- Biotopverbundsysteme und gem. § 20 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützte Biotope von Tieren und Pflanzen werden nicht in Anspruch genommen.
 - Umweltauswirkungen entstehen durch die Änderungen der abiotischen Faktoren in Form der Neuversiegelungen der bestehenden Lebensräume. Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Biotopstruktur im Plangebiet und der bereits vorhandenen Umweltbeeinträchtigungen werden durch den höheren Versiegelungsgrad die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt als nicht erheblich eingeschätzt.
 - Eine Renaturierung der

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Baumbestand

BESTAND: . Innerhalb des Plangebietes befinden sich geschützte Bäume.
Geschützter Baumbestand gem. der Baumschutzsatzung:

Grünfläche mit Altbäumen

Baum Nr. 1	Esche	Stamm-Ø 17+20+9+6+15+14+14 cm
Baum Nr. 2	Robinie	Stamm-Ø 17+17 cm
Baum Nr. 3	Robinie	Stamm-Ø 23+9+21 cm
Baum Nr. 4	Robinie	Stamm-Ø 18+18 cm

**Begründung zum B-Plan Nr. 6 „Wochenendhaussiedlung Trams“
der Gemeinde Jesendorf**

Baum Nr. 5 Esche Stamm-Ø 10+19+25+12+17 cm
Bäume an der Seestraße

Baum Nr. 6 Esche Stamm-Ø 22+21+13 cm

Baum Nr. 7 Esche Stamm-Ø 25+30 cm

Baum Nr. 8 Esche Stamm-Ø 26+26 cm

Baum Nr. 9 Kastanie Stamm-Ø 67 cm

Baum im Wendekreis der Seestraße

Baum Nr. 10 Linde Stamm-Ø 110 cm

Wertvoller Baum an der Zufahrt von der L 101

Baum Nr. 11 Kastanie Stamm-Ø 115 cm

Die Bäume Nr. 9-11 stehen auch gemäß §26a LNatSchG M-V unter Schutz.

. Beeinträchtigungen des geschützten Baumbestandes sind nicht zu erwarten, da Baumaßnahmen im Bereich der Bäume vermieden werden.

Keine Umweltauswirkungen.

Landschaftsbild

BESTAND: . Beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche durch vorangegangene Bautätigkeiten bestimmen das Plangebiet.
Es dominieren beeinträchtigte bis stark beeinträchtigte Landschaftsbilder von geringer Bedeutung, die im Wesentlichen durch Siedlungsstrukturen geprägt und weitestgehend anthropogen überformt sind.

Bewertungskriterium- Natürlichkeitsgrad:

Tramser See = von besonderer Bedeutung

Im Eingriffsbereich = von geringer Bedeutung

PLANUNG: . Erhebliche Beeinträchtigungen in die wertvollen, wenn auch in Teilen stark überformten Landschaftsbilder im Uferbereich des Tramser Sees werden vermieden.

. Der öffentliche Zugang für den Uferbereich wurde in Abschnitten durch die Gemeinde gesichert, in dem die Flächen von der Gemeinde erworben und als öffentlich begehbarer Grünfläche genutzt werden.

. Die gem. der Baumschutzverordnung des LK NWM geschützten Bäume innerhalb des Plangebietes werden nicht beeinträchtigt.

Keine Umweltauswirkungen.

Boden

BESTAND: . Stark überprägter Naturboden durch zusammenhängend bebaute Bereiche mit höherem Anteil versiegelter Flächen und Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils durch vorangegangene umfangreiche Bodenauf- und abträge.

Bewertungskriterium- Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung

PLANUNG: - Mit dem Planungsvorhaben sind Neuversiegelungen verbunden, wofür gärtnerische Nutzflächen in Anspruch genommen werden.

Die geplanten Baumaßnahmen wirken sich negativ auf das Bodenpotential und den Bodenwasserhaushalt aus.

Großflächige Raum- und Geländeveränderungen sowie räumliche Grundwasserveränderungen sind nicht anzunehmen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind gegeben.

Grundwasser

BESTAND: . Beeinträchtigte Grundwassersituation durch vorhandenen Versiegelungsgrad, bestehendes Stoffeintragsrisiko durch vorhandene Nutzungsformen ist gering.

Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung

Bereits beeinträchtigt durch die anthropogenen Nutzungsformen

**Begründung zum B-Plan Nr. 6 „Wochenendhaussiedlung Trams“
der Gemeinde Jesendorf**

- PLANUNG: - Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sowie örtlich begrenzte Absenkungen des Grundwasserspiegels sind nicht anzunehmen.
 - Zur Verminderung der Eingriffe ist für das unbelastete Niederschlagswasser die örtliche Versickerung oder Brauchwassernutzung auf den Grundstücken anzustreben.
- Auswirkungen auf die Grundwassersituation entstehen durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate auf Grund der Neuversiegelungen.
 Erhöhung des Versiegelungsgrades um 990 m².
Umweltauswirkungen sind gegeben.

Luft

- BESTAND: . Beeinträchtigte Bereiche durch versiegelte Flächen in Form von Wegen und Bebauung mit wärmeerzeugenden Oberflächen im Plangebiet.
**Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung
 Bereits beeinträchtigt durch die Nutzungsformen und die angrenzende Verkehrsstrasse**
- PLANUNG: - Infolge des höheren Versiegelungsgrades ist von Umweltbeeinträchtigungen auszugehen.
 Es wird eingeschätzt, dass auf Grund der bestehenden Beeinträchtigungen die Umweltauswirkungen nicht erheblich sein werden.
Keine erheblichen Umweltauswirkungen

Kultur und Sachgüter

- BESTAND: . Auf der Halbinsel Trams sind Bodendenkmale in der Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommerns verzeichnet.
- PLANUNG: - Im Zusammenhang mit den geplanten Bauarbeiten sind bei den erforderlichen Bodenarbeiten im Bereich der Bodendenkmale die Vorgaben der Landesgesetzgebung Mecklenburg-Vorpommern hinsichtlich der Sicherung von Bodendenkmalen zu beachten und einzuhalten.
Keine erheblichen Umweltauswirkungen

12.3.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Ermittlung des Kompensationsbedarfs zur Eingriffs Ausgleichsermittlung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach den "Hinweisen zur Eingriffregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern stellt sich folgendermaßen dar:

EINGRIFFSFLÄCHEN DURCH DIE BEBAUUNG

Versiegelte Flächen Bestand =	4.180 m ²
Versiegelte Flächen Planung =	<u>5.170 m²</u>
Neuversiegelungen	990 m²

- = . Eingriffe gem. § 14 LNatSchG M-V
 . Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich

**Begründung zum B-Plan Nr. 6 „Wochenendhaussiedlung Trams“
der Gemeinde Jesendorf**

Biotopbestand = Ziergärten
 Planung = Nutzungsformen auf den Baugrundstücken bleiben erhalten,
 kein Funktionsverlust
 . Keine Eingriffe gem. § 14 LNatSchG M-V
 . Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich

Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges wurde gem. der „Eingriffsregelung“ folgende Biotopwertigkeit herangezogen:

Gem. dem Landesnaturschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern § 14 stellen diese Beeinträchtigungen erhebliche Eingriffe dar, die bei Nichtvermeidung zu minimieren sind und durch landschaftspflegerische Maßnahmen, gem. § 15 LNatSchG M-V, ausgeglichen werden müssen.

Entsprechend der Bestandsbewertung ist davon auszugehen, dass vorwiegend Funktionen von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen sind.

Qualifizierte landschaftliche Freiräume werden nicht in Anspruch genommen.
 Faunistische Sonderfunktionen sind nicht zu berücksichtigen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Biototypenerfassung und der damit verbundenen Bewertung gem. der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“.

Die Eingriffe auf die Schutzgüter Luft, Grundwasser, Boden und Landschaftsbild werden im Zusammenhang mit den Biototypen, als Indikator für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, betrachtet und bewertet.

Bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses ist zu berücksichtigen, dass sich die Planungsflächen bereits in vorbelasteten Bereichen befinden. Der Beeinträchtigungsgrad wird bestimmt durch den Abstand zu vorhandenen Störquellen und vorbelasteten Bereichen.

Im Plangebiet beträgt der mittlere Abstand zu Störquellen wie Einzelgrundstücken und Straße im Mittel 50 Meter, so dass ein Korrekturfaktor von 0,75 wirksam wird, durch den sich das Flächenäquivalent reduziert.

Biototyp	Fläche m²	Wert	Kompensations- erfordernis	Versiegelungs- grad	Freiraum- Beeinträchtigung	Korrigierter Kompensations- faktor	Flächen- äquivalent m²
Ermittlung des Kompensationsbedarfs							
Ziergarten							
. Versiegelung	990	0	0,8	0,5	0,75	0,975	965,25
Flächenäquivalent Kompensationsbedarf							965,25

**Der ermittelte Kompensationsbedarf für die Eingriffe durch die Versiegelungen und
den Funktionsverlust von Biotopflächen beträgt: 965,25 m²**

Innerhalb des Plangebietes standen für Kompensationsmaßnahmen keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Zur Erfüllung dieses Flächenäquivalentes ist folgende landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes vorgesehen:

- Westlich des Plangebietes befindet sich eine größere Badestelle am Tramser See.

**Begründung zum B-Plan Nr. 6 „Wochenendhaussiedlung Trams“
der Gemeinde Jesendorf**

- Zur Abgrenzung der Badestelle zur sich anschließenden Ackerfläche ist die Pflanzung einer naturnahen Hecke mit Überhältern vorgesehen.

Breite des Hecke: 5 m

Pflanzstrecke: Zwischen den vorhandenen Gehölzstrukturen östlich und westlich der Badestelle, im Bereich der Flurstücke 37/1 und 229/3 der Flur 1 in der Gemarkung Trams.
Siehe auch Nebenzeichnung

Länge: 130 lfm

Auf Grund der Lage der vorgesehenen Flächen für die landschaftspflegerischen Maßnahmen ist von einer eingeschränkten Wirksamkeit für die Entwicklung der Biotopstrukturen auszugehen.

In der Zuordnung des Kompensationsäquivalentes für die landschaftspflegerische Maßnahme wurde ein unterer Wert mit einem eingesetzten Leistungsfaktor angenommen, um damit den Wirkungsverlusten zu entsprechen.

Kompensationsmaßnahme	Fläche m²	Wertstufe Zielbiotop	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Korrigierte Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent m²
Geplante Maßnahmen zur Kompensation						
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen						
Grünordnungsmaßnahme Heckenpflanzung 130 lfm 5 m breit	650	2,00	2,00	0,75	1,50	975,00
Kompensationsmaßnahmen Flächenäquivalent						
GESAMT						975,00

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe

hat folgendes Ergebnis:

<u>Kompensationsbedarf</u>	<u>Maßnahmen zur Kompensation</u>
965,25 m²	975 m²

Es ist ersichtlich, dass das ermittelte Ausgleichsvolumen mit der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes erreicht wird.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme und deren dauerhaften Erhalt wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern sichergestellt.

12.4.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Ein Alternativstandort für das konkrete Vorhaben stand nachweislich nicht zur Verfügung.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

- Geringer höherer Versiegelungsgrad mit Auswirkungen auf die Schutzfaktoren Luft, Wasser, Boden und Biotopfunktionen.
- Geringfügig höhere Frequentierung des Gebietes mit Auswirkungen auf den Lärmpegel und die menschlichen Siedlungen.

**Begründung zum B-Plan Nr. 6 „Wochenendhaussiedlung Trams“
der Gemeinde Jesendorf**

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die Nutzungsformen mit ihren bestehenden Umweltbeeinträchtigungen im Wesentlichen erhalten bleiben.

12.5.0 Technische Verfahren

Auf detaillierte Erfassungen des Umweltzustandes im Plangebiet konnte nicht zurückgegriffen werden. Die prognostizierten Umweltbeeinträchtigungen basieren auf überschlägigen Abschätzungen, die sich aus den derzeitigen Bestandsformen ableiten lassen.

12.6.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes

In Betrachtung der einzelnen Schutzkategorien ist ein zu schätzen, dass mit den geplanten Bauvorhaben erhebliche negative Umweltauswirkungen verbunden sind, so dass Überwachungsmaßnahmen durch die Gemeinde in folgender Form erforderlich sind:

- . Kontrolle zur Durchführung und zum Entwicklungsstand der Kompensationsmaßnahmen.
- . Kontrolle über die Einhaltung der festgesetzten Schutzmaßnahmen für die geschützten Biotope sowie für den Baumbestand während der Bauphase.
- . Kontrolle über die Einhaltung der Gestaltungssatzung zu den Steganlagen.

12.7.0 Zusammenfassung

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Planvorhabens erfolgen auf Bestandsflächen, die bereits stark anthropogen geprägt sind und auf Grund ihrer ganz wesentlichen Beeinträchtigungen als unempfindlich einzustufen sind.

Durch die geplanten Baumaßnahmen sind Biototypen mit geringer Bedeutung betroffen. Geschützte Biotope gem. § 20 LNatSchG M-V werden nicht in Anspruch genommen.

Beeinträchtigungen des offenen Landschaftsraumes werden vermieden.

Eingegriffen wird in den gem. § 19 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützten Gewässerschutzstreifen.

Entsprechend der Gesetzgebung ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bauleitplanes ein Ausnahmeantrag zu stellen, um in dem geschützten Streifen eine Bebauung zu zulassen.

Die Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung gemäß der Vorgaben in der Agenda 21 sind in der Form erfüllt, dass

1. eine Gestaltungssatzung den Bau und die Anlage der Steganlagen regelt und
2. der öffentliche Zugang zum See durch Grunderwerb von der Gemeinde in Abschnitten gewährleistet wird.

Durch die geplanten Baumaßnahmen sind Biototypen mit geringer Bedeutung betroffen.

**Begründung zum B-Plan Nr. 6 „Wochenendhaussiedlung Trams“
der Gemeinde Jesendorf**

Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen treten in folgender Form auf:

- . Verlust von Teillebensräumen im bereits beeinträchtigten Gewässerschutzstreifen
- . Beeinträchtigung der Bodenfunktion und Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Funktionsverlust
- . Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate
- . Veränderung des Kleinklimas und höherer Versiegelungsfaktor
- . Vergrößerung der Siedlungsstrukturen zu Lasten der vorhandenen Ziergärten.

In den wertvollen offenen Landschaftsraum wird nicht eingegriffen.

Das Bauvorhaben ist mit Eingriffen gem. § 14 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern verbunden, die gem. § 15 LNatSchG M-V zu kompensieren sind.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt im Komplex der gesamten Eingriffsfaktoren und ist Bestandteil der Grünordnung zu dem Bebauungsplan.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe kann außerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

Mit den ausgewiesenen Kompensationsmaßnahmen werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich im nahen Landschaftsraum, außerhalb des Plangebietes, naturnahe Lebensräume entwickeln können, die zur Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen.

12.8.0 Anlagen:

Plan:	Bestand Biotoptypen	1:1000
Plan:	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	1:1000
Plan:	Pflanzschema für eine 3-reihige Heckenpflanzung, ohne Maßstab	

Beschluss der GV am: 31.07.2008.....

ausgefertigt am:

Der Bürgermeister



Biotoptypen

-  PHY
Siedlungsgebüsch aus nicht heimischen Gehölzarten
-  PGZ
Ziergarten
-  RHU
Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
-  VRG
Schilfröhricht
-  VSX
Standortstypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern
-  BBA
Älterer Einzelbaum
Geschützt gem. der Baumschutzverordnung des LK NWM
-  Gehölzaufwuchs
-  Vorhandene Steganlage

HINWEIS: Baumstandorte nicht eingemessen, nur schematische Darstellung

TRAMS

SATZUNG DER GEMEINDE JESENDORF

über den Bebauungsplan Nr. 6
"Wochenendhausiedlung Trams"

M 1:1000

BESTAND - BIOTOPTYPEN

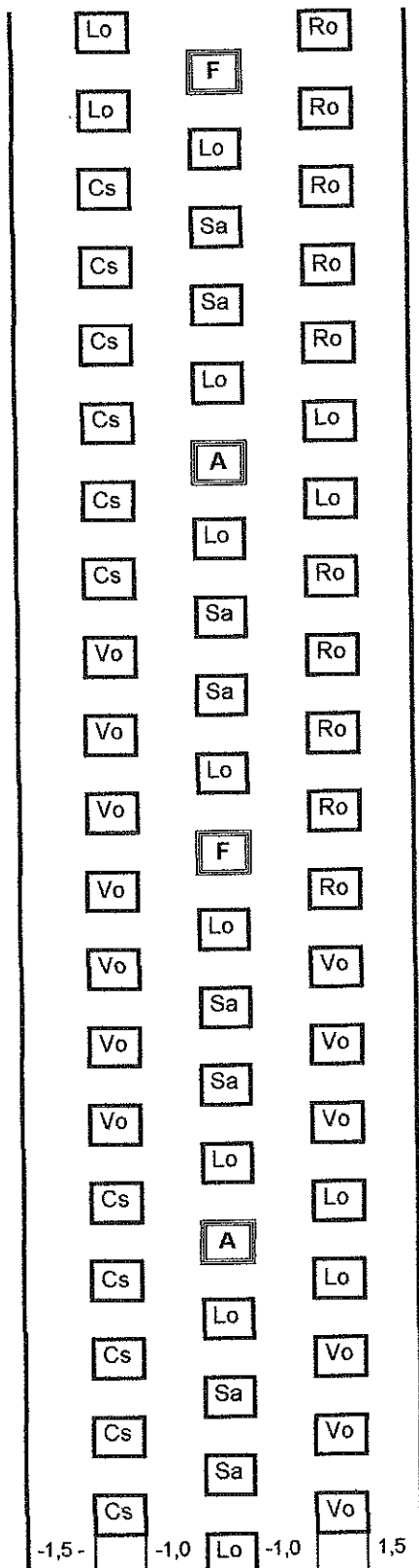
Gemeinde	Jesendorf
Gemarkung	Trams
Flur	1



ANLAGE

Satzung der Gemeinde Jesendorf Bebauungsplan Nr. 9 „Wochenendhaussiedlung Trams“

Pflanzschema für 3-reihige Baum- und Strauchhecke



Stück/20 lfm

HEISTER 150 - 175 cm

F

Fraxinus excelsior (Esche)

2

A

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

2

4 Stück

STRÄUCHER 80-100 cm

Cs

Cornus sanguinea (Hartriegel)

11

Lo

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

14

Ro

Rosa canina (Hundsrose)

10

Sa

Sambucus nigra (Holunder)

8

Vo

Viburnum opulus (Schneeball)

13

56 Stück

Pflanzabstände in den Reihen

1,00 m

Reihenabstände

1,00 m

Pflanzstreifenbreite

5,00 m

Rasterlänge

20,00 m