

# **B E G R Ü N D U N G**

**zur Satzung der Gemeinde Lohmen,**

**Kreis Güstrow**

**über den Bebauungsplan Nr. 5**

**“Wochenendhaussiedlung - Garder See”**

## **Inhalt**

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

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Lohmen beabsichtigt in Abstimmung mit dem Wohnsiedlung Garder See e.V. auf der Grundlage von §§ 2, 8, 9 und 10 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. S. 2414) für den Bereich der Wochenendhaussiedlung am Garder See einen B-Plan aufzustellen. Der B-Plan trägt die Bezeichnung - B-Plan Nr. 5

### **“Wochenendhaussiedlung Garder See”.**

Die Aufstellung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Wochenendhaussiedlung erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Ziel des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Lohmen vom 18.12.2003 ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Ordnung für die Wochenendhaussiedlung, gelegen nordöstlich des Garder Sees und östlich des Zeltplatzes Garder See.

Ein Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde nicht vor. Der Bebauungsplan ist ausreichend um die angestrebte städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 8 Abs. 2 BauGB)

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 als Fremdenverkehrsentwicklungsraum und Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen, sowie 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 Lohmen umfasst die Orte Lohmen, Gerdshagen, Oldenstorf, Nienhagen, Altenhagen Garden und Lähnwitz.

Die Ortslage Garden liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes. Die Wochenendhaussiedlung befindet sich in der Nähe des Zeltplatzes und ist ca. 1,0 km von der Ortslage Garden entfernt.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 liegt süd südöstlich des Zeltplatzes am Nordostufer des Garder Sees.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Garden, Flur 1

55/18, 55/19, 55/20, 55/21, 55/22, 55/23, 55/24, 55/25, 55/26, 55/27, 55/28, 55/29, 55/30, 55/31, 55/32, 55/33, 55/34, 55/35, 55/36, 55/37, 55/38, 55/39, 55/40 und 55/41.

Mit Ausnahme der Wegegrundstücke 55/24, 55/25, 55/32 und 55/39 sind alle Flurstücke mit jeweils einem Wochenendhaus bebaut.

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

Er grenzt im Norden an Acker- und Wiesenflächen, im Süden und Osten an eine Ferienhaussiedlung und im Westen an die Ortsverbindungsstraße Lohmen - Garden.

Die Lage des Plangebietes in der Ortslage kann dem Übersichtsplan M 1:2.000 und der Geltungsbereich des B-Planes der Planzeichnung M 1:500 entnommen werden.

### **3. Bestandsbeschreibung**

Die Gemeinde Lohmen ist dem Amt Güstrow-Land zugeordnet. Sie liegt ca. 14 km südlich der Kreisstadt Güstrow.

Zur Gemeinde gehören die unter 2. genannten Orte und Ortsteile. Hauptort der Gemeinde ist Lohmen.

In der Gemeinde leben ca. 900 Einwohner.

Der Garder See mit dem Zeltplatz bildet einen regionalen touristischen Schwerpunkt. Zwischen Lohmen und Garden wurde Anfang der 90iger Jahre eine Reha-Klinik gebaut.

Die Lage des Geltungsbereiches der Satzung wurde bereits unter Pkt. 2 beschrieben.

Die Wochenendhaussiedlung liegt nicht isoliert, sondern sie ist in die touristischen Anlagen am Nordufer des Garder Sees einzuordnen.

Sie wurde in Etappen von 1976 bis 1978 errichtet.

Die Besitzer sind im Verein "Finnhaussiedlung Garder See" e.V. organisiert.

Insgesamt stehen im Geltungsbereich der Satzung 20 Wochenendhäuser als Einzelhäuser.

Mit Ausnahme von zwei Gebäuden wurden sie im "Finnhüttenstil" errichtet, d.h. die Dachflächen des Satteldaches reichen fast bis zum Boden.

Nach der politischen Wende wurde die Fläche parzelliert und an die Gebäudebesitzer verkauft. Die Nutzung im Geltungsbereich erfolgt als Wochenendhäuser. Südöstlich angrenzende Gebäude ähnlicher Bauart werden als Ferienhäuser betrieben.

Die Grundstücke wurden der Nutzung entsprechend gestaltet und bepflanzt. In Teilen ist der alte Baumbestand noch vorhanden.

Das Gelände ist flach geneigt.

Es steigt vom Ortsverbindungsweg her in nordöstlicher Richtung an. Die Geländehöhen liegen zwischen 42 und 48 m HN.

Die Wochenendhaussiedlung liegt im, seit 1998 bestehenden Landschaftsschutzgebiet "Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildnitztal - Landkreis Güstrow". (Anlage 1 - Übersichtskarte)

Die Flächen der Wochenendhaussiedlung einschließlich der Ferienhaussiedlung wurden jedoch aus dem Geltungsbereich des LSG ausgegrenzt. (Anlage 2 - Abgrenzungskarte 12)

### **4. Planungsziel**

Anliegen der Gemeinde ist die Erhaltung und behutsame Entwicklung der Wochenendhaussiedlung unter Berücksichtigung der touristischen Gesamtentwicklung der Region. Eine Erweiterung ist nicht geplant.

Durch die Festsetzungen der Satzung soll das Gesamterscheinungsbild der "Finnhütten" sowie der vorhandene Umfang und Gesamteindruck der Siedlung gewahrt, geringfügige bauliche Erweiterungen und die Errichtung von Carports jedoch zugelassen werden.

## 5. Einzelfragen der Planung

### Bauliche Nutzung

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

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

Die maximal mögliche Grundfläche der Wochenendhäuser einschließlich Dachüberstand und überdachter Terrassen wird auf das von einigen Häusern nahezu erreichte Maß von 70 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt.

Die "Finnhütten"form soll erhalten werden. Deshalb werden Festsetzungen zur Dachneigung (50 - 70°) und Traufhöhe (max. 1,20 über Gelände) aufgenommen.

Neu zu errichtende Einfriedungen werden in der Höhe auf 1,30 m begrenzt.

Pro Grundstück kann ein Stellplatz als Carport in Holzkonstruktion mit einer maximalen Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> neu errichtet werden. Die Errichtung der Carports kann außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche erfolgen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

### Verkehrsanlagen

Die Wochenendhaussiedlung kann von Lohmen über die Ortsverbindungsstraße Richtung Garder erreicht werden.

Einige Grundstücke haben ihre Zufahrt direkt von dieser bzw. einem davon abzweigenden Weg.

Alle anderen Grundstücke sind über öffentliche Wegegrundstücke im Geltungsbereich der Satzung erreichbar.

Diese Wegegrundstücke haben den Charakter einfacher Waldwege. Um ihn zu erhalten und die Flächenversiegelung zu begrenzen wird festgesetzt, dass Wegebefestigungen nur mit wassergebundenen oder wasserdurchlässige Oberflächen zulässig sind.

Auf Grund dieser Befestigungsart und der geringen Breite erfolgt eine Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich.

## 6. Ver- und Entsorgung

### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der Wochenendhaussiedlung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gruppenwasserversorgung Lohmen.

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

### Abwasser

Das anfallende Abwasser wird in abflusslosen Gruben gesammelt und abgefahren. Die Abfuhr erfolgt ebenfalls über die EURAWASSER Nord GmbH.

Zwischen der Ortsverbindungsstraße Lohmen - Garden und dem Geltungsbereich des B-Planes verläuft im Seitenstreifen ein öffentlicher Abwasserkanal. Für die direkt angrenzenden Flurstücke ist ein Anschluss technisch möglich.

Ein Anschlusszwang wird durch den WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg nicht gefordert.

Gemäß Schreiben des WAZ vom 12.07.2006 wird die Entsorgung mittels abflussloser Grube für die Schmutzwasserentsorgung saisonal genutzter Grundstücke "als eine durchaus vernünftige Lösung" betrachtet.

Der Pflicht das anfallende Schmutzwasser zu entsorgen kommt der Verband auch mit der Abfuhr der abflusslosen Gruben nach.

Auf Grund der geringen, nur saisonal anfallenden Abwassermengen wird der WAZ in der Siedlung keine Erschließungsmaßnahmen durchführen.

### Regenwasser

Das von den Dachflächen anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert oder in Zisternen gesammelt. Der anstehende sandige Boden ist für die Versickerung gut geeignet.

### Feuerlöschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem Garder See.

### Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die WEMAG Schwerin.

### Telekommunikation

Die Wochenendhaussiedlung ist mit Ausnahme eines Grundstückes nicht an das Netz der Deutschen Telekom angeschlossen. Im Bereich befinden sich Telekommunikationslinien. Bei Bauarbeiten muss sich der Bauherr zuvor bei der Telekom über deren Lage informieren.

Durch die Möglichkeiten der Mobiltelefone sind weitere Anschlüsse durch den Verein z.Zt. auch nicht geplant.

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Müllentsorgung

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

**7. Umweltbericht - Grünordnung**  
**zur Satzung der Gemeinde Lohmen**  
**Kreis Güstrow**  
**über den Bebauungsplan Nr. 5**  
**“Wochenendhaussiedlung Garder See”**

**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 Wochenendhaussiedlung in Garden, nordöstlich des Garder Sees und östlich des Zeltplatzes Garder See. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1,1 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, Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege).

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 wichtigsten Festsetzungen des Planes bestehen darin, dass

- das Gebiet der vorhandenen Wochenendhaussiedlung planungsrechtlich als Sondergebiet, das der Erholung dient, gesichert wird.
- die Grundfläche der Wochenendhäuser auf 70 m<sup>2</sup> begrenzt wird.
- pro Wochenendhausgrundstück die Errichtung eines Carports möglich ist.
- ein Ausgleich bei einer Erweiterung der Grundfläche der Wochenendhäuser festgeschrieben wird.
- Wege nur wasserdurchlässig befestigt werden dürfen.

**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 Siedlungsbereiche 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 des Regionalen Raumordnungsprogramms "Mittleres Mecklenburg/Rostock weisen die Lage des Geltungsbereiches des B-Planes in einem Fremdenverkehrsentwicklungsraum aber auch in einem Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege aus.

Diese teilweise konkurrierenden Zielstellungen werden berücksichtigt indem die Wochenendhaussiedlung in ihrem Bestand gesichert und nur eine behutsame Entwicklung ohne Erweiterung der Fläche ermöglicht wird.

Die Auswirkungen auf die im Gebiet ausgewiesenen Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet "Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildnitztal - Landkreis Güstrow" (Anlage 1 und 2),

FFH-Gebiet DE 2338-304 "Mildnitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen" (Anlage 3)

werden in ihrer Lage zum B-Plangebiet beschrieben und die Auswirkungen auf ihre Schutzzwecke diskutiert.

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 Niederungsfläche 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)

### 7.2a Bestandsaufnahme und Einschätzung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Die Wochenendhaussiedlung existiert seit ca. 30 Jahren. Die Grundstücke wurden durch die Eigentümer entsprechend der Ansprüche eines Erholungsgrundstückes begrünt zum Teil ist der alte Baumbestand noch erhalten, so dass dort ein, einer Parkanlage 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. Geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Eine förmliche Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

Garden grenzt an das FFH-Gebiet DE 2338-304 "Mildenitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen".

Das FFH Gebiet umfasst hier im wesentlichen die Fläche des "Garder Sees". Die Grenze folgt im wesentlichen der Uferlinie und schließt die Röhricht und Riedbereiche mit ein.

Der Geltungsbereich des B-Planes und die angrenzenden Acker- und Grünlandflächen liegen außerhalb des FFH-Gebietes. Die Grenze wird in etwa durch die Ortsverbindungsstraße Lohmen - Garden gebildet.

Der Geltungsbereich des B-Plangebietes ist bereits bebaut und wird in Richtung FFH-Gebiet durch die genannte Straße abgeschirmt, mittelbare Auswirkungen auf die zu schützenden Lebensraumtypen und FFH Arten sind nicht zu erwarten.

Die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet IBA MV 031 "Mildenitz Seen und Klein Upahler See" ist mind. 2,5 km entfernt. Da der Geltungsbereich bereits bebaut ist, wird es auch keine mittelbaren Auswirkungen z.B. durch Beeinflussung der aus den Schutzgebieten zur Nahrungssuche ausfliegenden besonders zu schützenden Arten, u.a. Eisvogel, Fischadler, Kranich, Rohrdommel, geben.

Der Geltungsbereich ist vom Landschaftsschutzgebietes "Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres

Mildenitztal - Landkreis Güstrow" umgeben. Ist selbst aber als Fläche ausgegrenzt.

Mittelbare Auswirkungen durch die Aufstellung des B-Planes auf das umgebende Landschaftsschutzgebiet können ausgeschlossen werden.

Die geplante, bebaute Fläche liegt teilweise innerhalb des nach § 19 (1) Landesnaturschutzgesetzes festgesetzten Gewässerschutzstreifens des Garder Sees. Das Planungsziel - Sicherung der vorhandenen Bausubstanz mit der Möglichkeit einer geringfügigen Erweiterung - ist nach § 19 (3) über eine Ausnahme zulässig.

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 wird 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. Grünordnerischen Festsetzungen wurden in den B-Plan aufgenommen.
- 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.

### **7.2b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

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

Durch die Planung kann es zu einer geringfügigen Erhöhung des versiegelten Flächenanteils kommen. Der Charakter des Gebietes bleibt erhalten.

### **7.2c geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Planung bezieht sich auf eine bereits vorhandene Siedlung. Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Der Biotopcharakter bleibt erhalten

Es werden Festsetzungen zur Begrenzung von baulichen Erweiterungen getroffen.

Nachteilige Auswirkungen können durch zusätzliche geringfügige Versiegelung entstehen. Dafür wurden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

### **7.2d in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Wochenendhaussiedlung existiert. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind daher nicht gegeben.

## **7.3. zusätzliche Angaben**

### **7.3a verwendete technische Verfahren sowie technische Schwierigkeiten**

entfällt

### **7.3b geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt**

Die Kompensationsmaßnahmen auf den Grundstücken nehmen an der Rechtswirkung der Satzung teil und sind insofern grundsätzlich im Bestand gesichert.

Die Ausführung von erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

### 7.3c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Ordnung für die bestehende 1,1 ha große Wochenendhaussiedlung in Garder geschaffen.

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

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.

Wesentliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind unbedeutend.

### 7.3. Grünordnung

Durch die Begrenzung der Wochenendhäuser auf max. 70 m<sup>2</sup> unter Einbeziehung der Dachüberstände und überdachter Terrassen werden Erweiterungen der Gebäude überwiegend über schon befestigten 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 sowie für den möglichen Neubau eines Wochenendhauses sind standortgerechte Sträucher oder Bäume auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen. Je 2 m<sup>2</sup> ein Strauch oder je 20 m<sup>2</sup> ein Baum.

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

Die Begrünung innerhalb der Wochenendhausgrundstücke wurde durch die Eigentümer in den vergangenen 25 Jahren angelegt und gestaltet. Auf grünordnerische Festsetzungen in diesem Bereich wurde auf Grund der Erfahrungen der Gehölzschutzverordnungen in anderen Bundesländern, z.B. in Brandenburg verzichtet.

Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Bäume in Abhängigkeit vom Stammdurchmesser wurden getroffen.

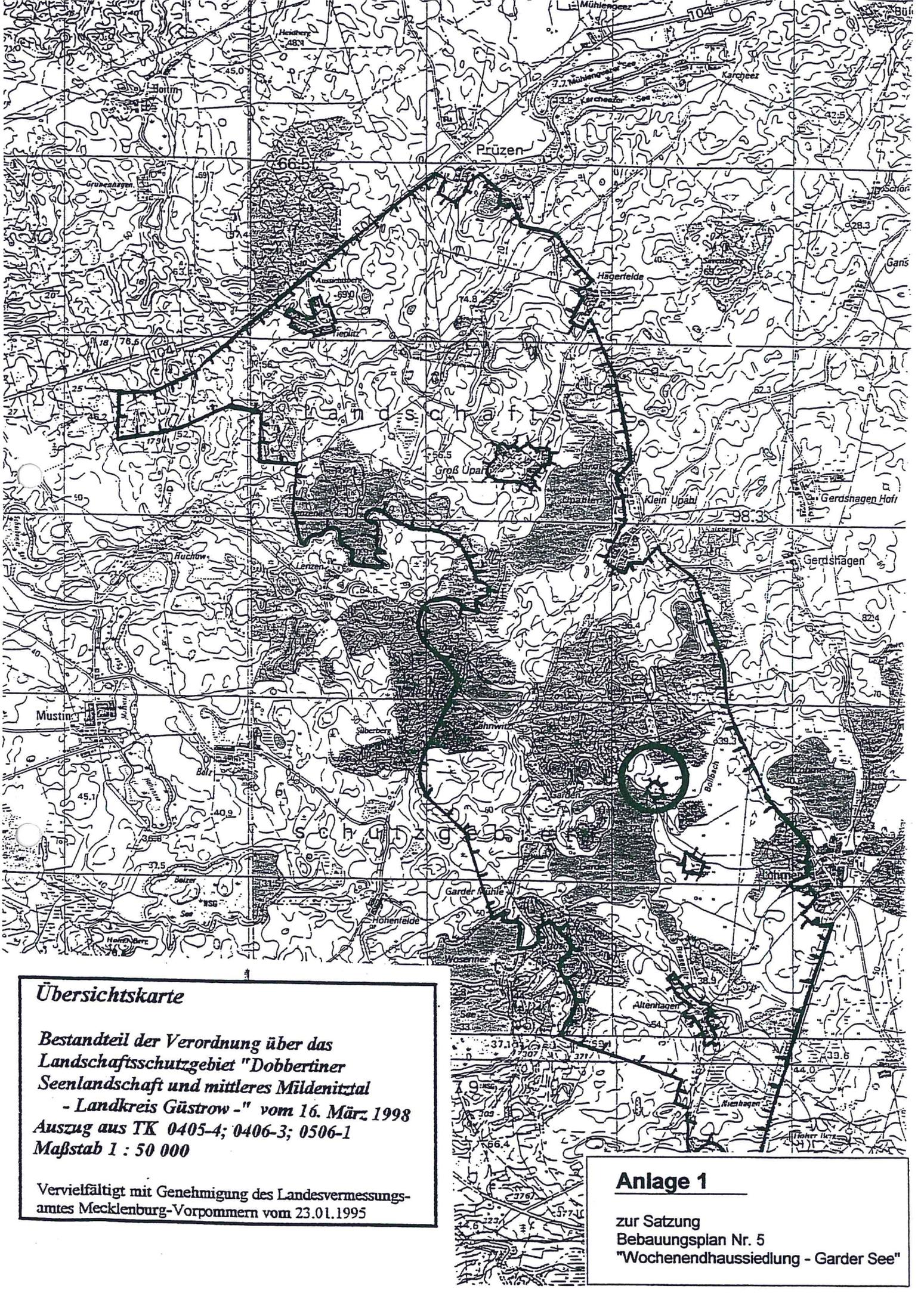
April 2007

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 10.12.07 gebilligt.

Lohmen, den 10.12. 2007

  
.....  
Der Bürgermeister





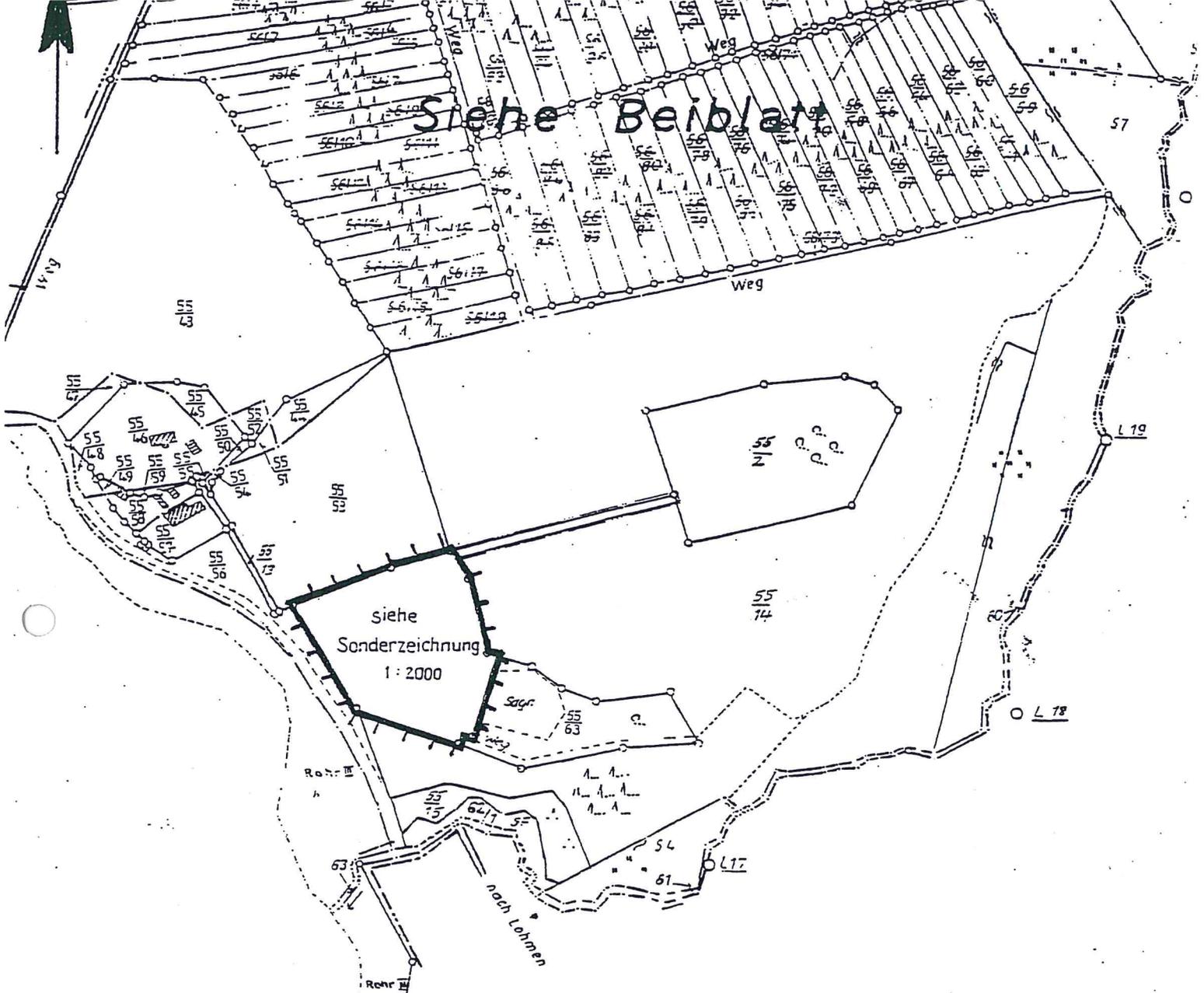
**Übersichtskarte**

*Bestandteil der Verordnung über das  
Landschaftsschutzgebiet "Dobbertiner  
Seenlandschaft und mittleres Mildenitztal  
- Landkreis Güstrow -" vom 16. März 1998  
Auszug aus TK 0405-4; 0406-3; 0506-1  
Maßstab 1 : 50 000*

Vervielfältigt mit Genehmigung des Landesvermessungs-  
amtes Mecklenburg-Vorpommern vom 23.01.1995

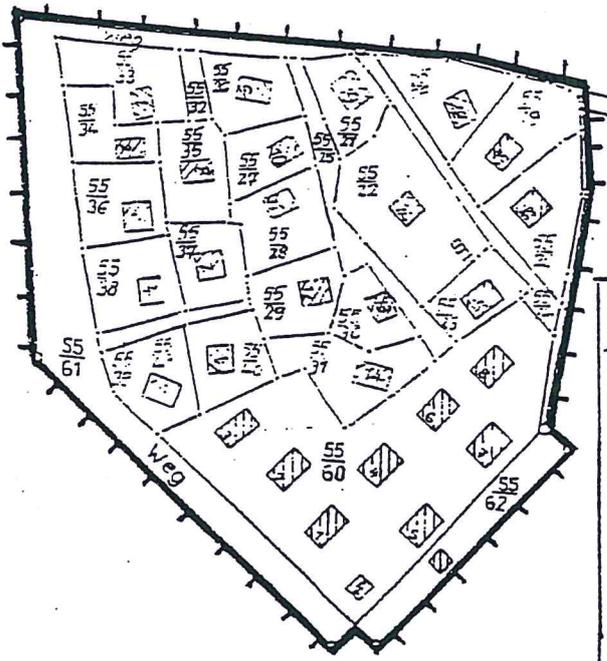
**Anlage 1**

zur Satzung  
Bebauungsplan Nr. 5  
"Wochenendhaussiedlung - Garder See"



○ Sonderzeichnung 1:2000

# Gemarkung

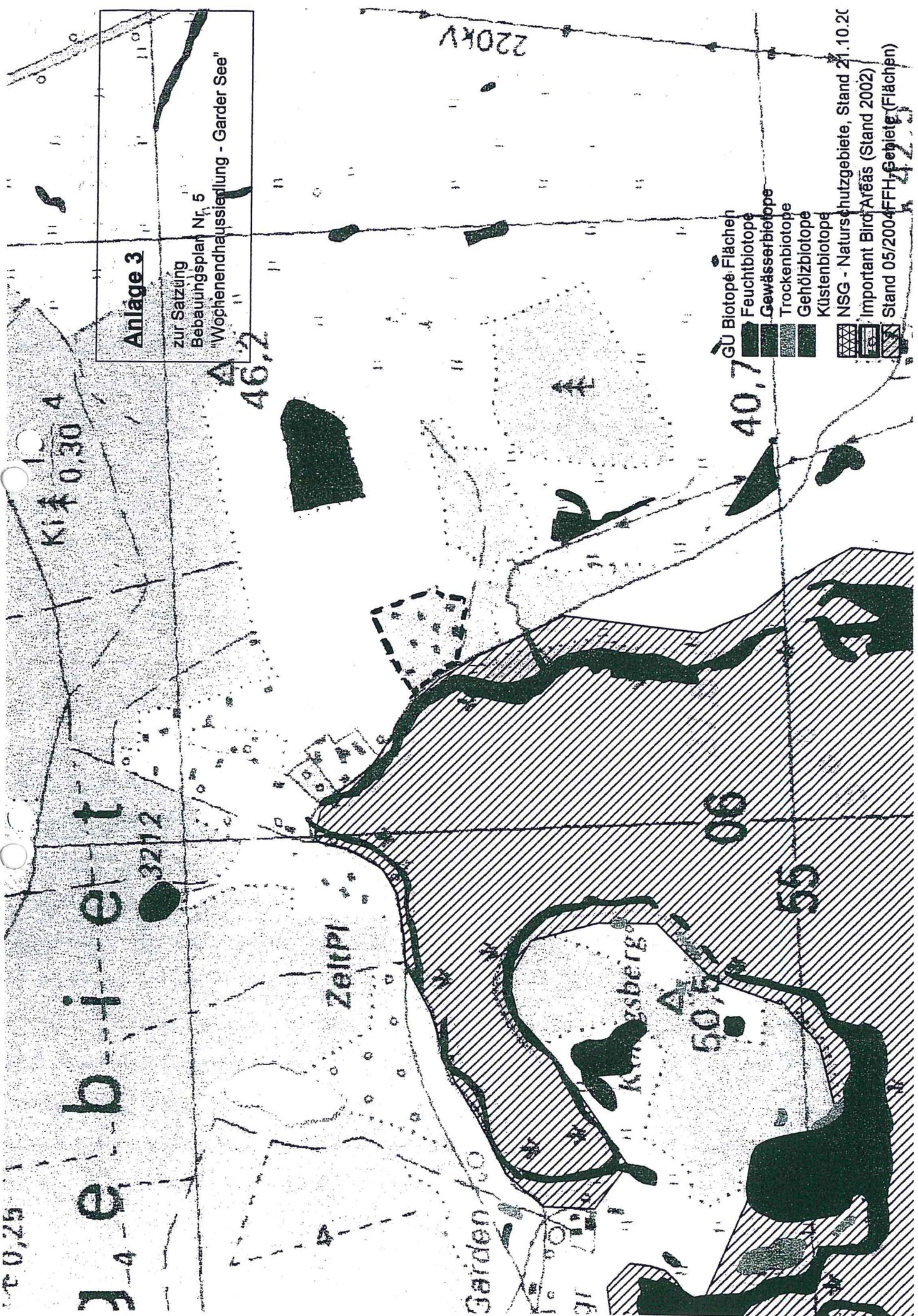


## Abgrenzungskarte 12

Anlage zur Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes  
 "Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildnitztal - Landkreis Güstrow"

Auszug aus der Flurkarte  
 Gemarkung Garden, Flur 1  
 Maßstab 1 : 4980

**Anlage 2**  
 zur Satzung  
 Bebauungsplan Nr. 5  
 "Wochenendhaussiedlung - Garder See"



**Anlage 3**

zur Satzung  
 Bebauungsplan Nr. 5  
 "Wochenendhausplanung - Garder See"

- GU Biotop-Flächen
- Feuchtbiotop
  - Gewässerbiotop
  - Trockenbiotop
  - Gehölzbiotop
  - Küstenbiotop
  - NSG - Naturschutzgebiete, Stand 21.10.2002
  - Important Bird Areas (Stand 2002)
  - Stand 05/2004 FFH-Gebiet (Flächen)

0,25

Lebgebiet

3212

Ki 0,30

46,2

Zeitpi

Garden

Kingsberg

50,5

06

55

40,7

220KV

22