Gemeinde Lohmen vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 „Seeblick Garden"

1. Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB und § 30 Abs. 2 BauGB
und dem Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24. Juni 2004

1.1 Allgemeines

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Lohmen haben am 01.04.2004 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 6 „Seeblick Garden" beschlossen. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verbesserung des Gemeindebildes durch die Schaffung von Wohn- und -Freizeitbebauung auf den Grundstücken, welches sich derzeit einem schlechten baulichen und unordentlichen Zustand befindet. Das Bebauungsgebiet umfasst die Flurstücke 55/ 57, 55/58 und 55/59 der Flur 1 in der Gemarkung Garden- Lähnwitz. Auch wenn die Situation auf dem Vermietungsmarkt in Lohmen nicht durch Engpässe gekennzeichnet ist, so besteht doch eine konstante Nachfrage nach kostengünstigen und am Seeufer liegenden freistehenden Pensionen. Dieser Situation soll durch die Aufstellung dieses vorgabenbezogenen Bebauungsplanes Rechnung getragen werden. Der vorgabenbezogene Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten und vor allem städtebaulich und umweltbewusst, sinnvollen Entwicklung erfolgt. Der vorhabensbezogene Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Der vorhabensbezogene Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.
Es finden im Bereich des vorhabenbezogenen B- Planes keine Außenveranstaltungen statt!
Musikveranstaltungen finden nur innen, im geschlossenen Gebäude statt.
Die Anzahl der Musikveranstaltungen beträgt bis zu einmal wöchentlich. (ganzjährig)

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Seeblick Garden" umfasst die Flurstücke 55/57, 55/58 und 55/59 in der Flur 1 in der Gemarkung Garden. Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersichtlich. Die Fläche wurde bisher im wesentlich für Freizeit- und Betriebswohnzwecke genutzt. Nach jetzigem Erkenntnisstand (Januar 2005) sind im Planungsgebiet keine Altablagerungen vorhanden.

1.3 Einfügung in die Gesamtplanung

Im Bereich des B- Planes Nr. 6 der Gemeinde Lohmen ist derzeit kein gültiger Flächennutzungsplan wirksam. Da im Umfeld des vorhabenbezogenen B- Planes Nr. 6 gleiche und ähnliche Nutzungsarten vorhanden sind, reicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. (Campingplatz, Bootsverleih, Bungalowsiedlung) Damit fügt er sich in die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung ein.

1.4 Planungsziele

Nachdem die unbedingt notwendige Sanierung und geringfügige Erweiterungen der vorhandenen Bausubstanz im Bereich der Uferschutzzone abgelehnt wurde, wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Ziel verfolgt, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Sicherung der vorhandenen Bausubstanz mit geringfügiger Erweiterung im vorhandenen Erholungsgebiet zu schaffen. Durch den moderaten Umfang der Bausubstanzsicherung und Erweiterung am gewählten Standort in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Erschließungsstraße, kann das Plangebiet als Beitrag zur Eigenentwicklung der Gemeinde Lohmen gemacht werden. Dadurch werden gesellschaftliche Strukturen gestärkt, die zumindest die Grundlage für ein intaktes Gemeinwesen sein können. Hier ist auch darauf hinzuweisen, dass klassische Funktionen der Gemeinde erfüllt werden können.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) regelt die planungsrechtliche Zulässigkeit eines oder mehrerer Vorhaben.
Der Vorhabenträger (Investor) lässt den VEP ganz oder teilweise auf seine Kosten erarbeiten und schlägt ihn der Gemeinde zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens vor. Der Vorhabenträger hat einen

Anspruch darauf, dass die Gemeinde auf seinen Antrag hin, über die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens entscheidet. Keinesfalls jedoch besteht ein Anspruch auf einen bestimmten Inhalt der Entscheidung der Gemeinde, insbesondere besteht keine Verpflichtung der Gemeinde, das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Weiterhin muss sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag, dem Durchführungsvertrag, verpflichten, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Der Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde ist vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen.
Der VEP besteht somit aus drei Teilen:

- dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers
- der Satzung der Gemeinde (vorhabenbezogener Bebauungsplan)
- dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde.

Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
Die Nutzung der Gaststätte erfolgt während des gesamten Jahres.
Musikveranstaltungen finden nur innen, im geschlossenen Gebäude statt.
Die Anzahl der Musikveranstaltungen beträgt bis zu einmal wöchentlich. (ganzjährig)
Es finden im Bereich des vorhabenbezogenen B- Planes keine Außenveranstaltungen statt!
Die Betriebswohnung wird daher das ebenfalls das gesamte Jahr genutzt. Nach der Modernisierung des Gästehauses wird dies ausschließlich in der Sommersaison genutzt. Das reduziert die Schallimmission auf das notwendige Minimum. Die Neuzubauenden Werbetafeln werden im Zusammenhang mit der Gastwirtschaft ganzjährig genutzt. Die Nutzung des Kinderspielplatzes erfolg saisonal. **(März bis November)** Die Nutzung der Doppelwohncontainer als Pensionszimmer (Bauobjekt 7) erfolgt ebenfalls saisonal. **(März bis November)** Die Bauobjekte 4 und 5 sind Baucontainer zur Nutzung als Unterstellung für den Rasentraktor, Stühle, Tische der Außengastronomie sowie weitere Teile. Die verschließbaren Tore sowie der umlaufende Zaun ist notwendig um einen Schutz vor Einbrüchen gewährleisten zu können.

1.5 Städtebauliche Konzeption

Im Umfeld des Planungsbereichs ist derzeit ein Einzelgehöft mit Wohn- und Stallgebäuden vorhanden. Weiterhin sind eine Gastwirtschaft mit Betriebswohnung und Pension, ein Zeltplatz und eine Bungalowsiedlung vorhanden.

1.6 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des vorhabenbezogenen B- Plangebietes erfolgt durch die vorhandenen Erschließungsstraßen. Die seeseitige Asphaltstraße, in welcher auch sämtliche Erschließungsmedien liegen, ist als Zuwegung zu den unteren Grundstücken bereits ausgebaut.

1.7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungstrassen sind geeignet, das geplante Baugebiet mit Strom und Wasser zu versorgen.

1.8 Geologie

Auf eine Baugrunduntersuchung wurde verzichtet. Die vorhandene Bebauung weist keine Setzungsschäden auf. Daher wird von einem tragfähigen Baugrund ausgegangen.

1.9 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca.3.560 m², die sich wie folgt verteilen:

		Neuversiegelung
Grundstück Lierk (Qand) 55/57	2.100 m² Gesamtgrundstücksfläche	
	davon	
Straßen und Wege Bestand 275 m² + 60 m² (EDV- Ermittlung)	335	
Gebäudebestand Gaststätte	490 m²	

Bauobjekt 1 Stallgebäude 3,0 m*2,20 m		6,60 m²
Bauobjekt 2 Pensionszimmer Doppelcontainer 6,0 m* 5,0 m		30,00 m²
Bauobjekt 13 Kinderspielplatz 3,50 m x 3,50 m		12,25
Bauobjekt 14 Lagercontainer 2,50 m* 6,0 m		15,00
Grün- Muldenflächen etwa	1.200,00 m²	
Schachbrett 5 m x 5 m		25 m²
Grundstück Quand 55/58	1.300 m² Gesamtgrundstücksfläche	
Straßen und Wege(EDV-Ermittlung)	264 m²	
Gebäudebestand Bauobjekt 9 WC und Garage 9,0 m * 6,0 m Gebäudesanierung Bauobjekt 10 Pensionszimmer 13,0 m *7,50 m	151 m²	
Terrasse 13,0 m * 3,0 m		39,0 m³
Grün- Muldenflächen	846 m²	
Grundstück Quand 55/59	160 m² Gesamtgrundstücksfläche	
Straßen und Wege	72 m²	
Gebäudebestand	0,0	
Grün- Muldenflächen	88 m²	
	Gesamtneuversiegelung	**127,85 m²**

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildenitztal -Landkreis Güstrow" vom 25.02.1998 und im 100 m Uferstreifen zum Gardener See. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann wegen der sehr geringen Größe der Neuversiegelung auf eine Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

1.10 Grünordnung

Der Eingriff durch das geplante Vorhaben in Natur und Landschaft soll durch Maßnahmen zur Reduzierung der Neuversiegelung sowie durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Auch die geplanten Neupflanzungen von 5 Hochstämmen auf Flächen der Gemeinde Lohmen tragen zur Kompensation des Eingriffes bei und binden die Siedlungskörper und den Straßenkörper in das Gesamtbild der Landschaft ein.

1.11 Planverwirklichung

Zur Realisierung der Bebauung sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die notwendigen Bodenordnungsmaßnahmen einzuleiten. Die Bodenordnung ist in Form einer privaten Grundstückszusammenlegung vorgesehen.

1.12 Rechtsgrundlagen

1.12.1 Baugesetzbuch (Bau-GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September, (BGBL. I S.2414) mit der Änderung vom 13. Dezember 2006 (BGB I. I. S. 2878) und 21. Dezember 2006 (BGB I. I. S. 3316)
1.12.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGB I. 1.1993 S. 466)
1.12.3 Planzeichenverordnung 1990 (PLanzV 90) vom 18.12.1990 nachrichtlicher Abdruck aus BGB I. I. Nr. 3
1.12.4 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBau0 M −V) in der Fassung vom 06.05.1998 zuletzt geändert am 23.05.2006

1.12.5 Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGB L. I Nr. 22)

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Anzupflanzende Bäume (gem. §9 (1) Nr. 25 a BauG

2.1.1. Es sind 5 hochstämmiger Laubbäume zu pflanzen.
2.1.2. Die Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.
2.1.3. Der Pflanzabstand der Laubbäume soll ca. 9 m betragen

2.3 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1.14 BauGB)

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolg durch Versickerung auf den Grundstücken. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in Vorflutrichtung zum Pumpwerk am Zeltplatz. Die Versorgung des Plangebietes mit Energie (Strom und Gas), Wasser und Kommunikationsmedien wird über die in der Dorfstraße befindlichen Medienträger hergestellt.

2.4 Maßnahmen zum Schutz von Natur
(§ 9 Abs. 1.20 BauGB)

Das Maß der Flächenbefestigung ist **durch gerade Linienführung und geringe Wegbreiten** auf den privaten Grundstücken minimiert worden.
Es finden im Bereich des vorhabenbezogenen B- Planes keine Außenveranstaltungen statt!

3. Ökologische Empfehlungen

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den versiegelten Dachflächen ist in abflusslosen Mulden zwischenzuspeichern und/ oder breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Die Aushubmassen der Baugruben sind, soweit möglich, zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden (Bildung von abflusslosen Mulden und Versickerungsflächen.

4. Landespflegerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB
und sonstige landespflegerische Maßnahmen)

4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Belangen des § 1 (5) BauGB gerecht zu werden, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlage zunächst allgemeine Planungsziele an die Grünordnung/ Landschaftspflege zu formulieren. Die Grünordnungsplanung soll gemäss § 9 (8) BauGB landschaftspflegerische und grünordnerische Maßnahmen für das Baugebiet entwickeln. Die zu beachtenden Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landespflege können wie folgt wiedergegeben werden:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Schutz von Grund und Oberflächenwasser
- Erhalt von vorhandenen Grünstrukturen
- Vermehrung des Grünvolumens durch Bepflanzung

Die Lage des B- Planungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet „Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildenitztal -Landkreis Güstrow" vom 25.02.1998 vereinfacht das Bilanzierungsverfahren nicht. Eine rechnerische Flächenbilanzierung ist nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Güstrow nicht notwendig.
Im Bebauungsplanbereich ist keine Fläche für die Bepflanzung vorgesehenen. Der Pflanzort liegt außerhalb des B- Planbereiches auf dem Flurstück 55/56. Die Anpflanzung wird mit dem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Pflege der Anpflanzungen erfolgt durch den Investor. Diese Maßnahme dient der Verbesserung der Funktionen des Boden– und Wasserhaushaltes. Es ist die Kompensation für die Neuversiegelung durch den Straßenausbau und die Bebauung.
Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen des Wohngebietes sind zu begrünen!

Pflanzgröße / Pflanzdichte

Die 5 Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Laubbäume soll ca. 9m betragen.

Bäume (klein - bis mittelkronig):
Tilia Cordata Winterlinde

5. Umweltbericht

5.1 Beschreibung der Planung

5.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des vorhabenbezogenen Bebaubauungsplanes
Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verbesserung des Gemeindebildes durch die Schaffung von Wohn- und - Freizeitbebauung auf den Grundstücken, welches sich derzeit einem schlechten baulichen und unordentlichen Zustand befindet. Das Bebauungsgebiet umfasst die Flurstücke 55/ 57, 55/58 und 55/59 der Flur 1 in der Gemarkung Garden- Lähnwitz.

5.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten
Die eingereichten Bauanträge wurden mit Hinweis der Lage der Objekte im Außenbereich sowie im 100 m Uferbereich des Lohmener Sees nicht genehmigt. Daher wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

5.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Planes
Pflanzgröße / Pflanzdichte
Die 5 Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Laubbäume soll ca. 9m betragen.
Bäume (klein - bis mittelkronig):
Tilia Cordata Winterlinde

5.2 Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde

5.2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Seeblick Garden" umfasst die Flurstücke 55/57, 55/58 und 55/59 in der Flur 1 in der Gemarkung Garden. Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersichtlich. (Anlage 02) Die Fläche wurde bisher im wesentlich für Freizeit- und Betriebswohnzwecke genutzt. Nach jetzigem Erkenntnisstand (Januar 2005) sind im Planungsgebiet keine Altablagerungen vorhanden.

5.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden
Eine rechnerische Flächenbilanzierung ist nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Güstrow wegen der Geringfügigkeit der versiegelten Fläche von 127,85 m² nicht notwendig.

5.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen
Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktion verbunden.

5.3 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

5.3.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren
Flächeninanspruchnahme
Das Bebauungsgebiet umfasst die Flurstücke 55/ 57, 55/58 und 55/59 der Flur 1 in der Gemarkung Garden-Lähnwitz. Die Gesamtfläche beträgt etwa 3.560 m².
Veränderungen des Kleinklimas
Im direkten Umfeld der versiegelten Flächen kommt es zu einer Änderung des Kleinklimas.
Veränderungen des Grundwassers
Durch die geringe Größe der Neuversiegelung kann die Veränderung des Grundwassers vernachlässigt werden.
Veränderung des Niederschlagabflusses
Durch die geringe Größe der Neuversiegelung kann die Veränderung des Niederschlagabflusses vernachlässigt werden.
Visuelle Wirkfaktoren
keine
Licht
Die Lichtverhältnisse werden sich geringfügig ändern.
Sonstige Wirkfaktoren
Weitere anlagenbedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

5.3.2 Baubedingte Wirkfaktoren
Flächeninanspruchnahme/ Bodenverdichtung
Bodenentnahme
Eine Bodenentnahme oder Bodenverdichtungen erfolgen geringfügig.
Wasserentnahme
keine
Abwässer
Die Erschließung des Bereiches ist mit RW- und SW abgeschlossen.
Erschütterungen
keine
Licht
keine
Lärm
Es wird versucht, den Lärm während der Bauzeit zu minimieren.
Luftverunreinigung
keine
Abfälle
Visuelle Wirkfaktoren
keine
Sonstige Wirkfaktoren
Weitere baubedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.
5.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren
Abwässer
Die Erschließung des Bereiches ist mit RW- und SW abgeschlossen.
Lärm
Die geplanten Vorhaben wirken sich mit der Schallemission geringfügig mehr als der Betstand aus.
Luftverunreinigung
Der KFZ- Verkehr führt zu einem üblichen Ausstoß von Luftschadstoffen.
Visuelle Wirkfaktoren
keine
Sonstige Betriebsbedingte Wirkfaktoren.
Weitere Betriebsbedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

5.4 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

5.5 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

5.5.1 Schutzgut Mensch

Im Bereich des B- Planes Nr. 6 der Gemeinde Lohmen ist derzeit kein gültiger Flächennutzungsplan wirksam. Da im Umfeld des vorhabenbezogenen B- Planes Nr. 6 gleiche und ähnliche Nutzungsarten vorhanden sind, reicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. (Campingplatz, Bootsverleih, Bungalowsiedlung) Damit fügt er sich in die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung ein.

5.5.2 Schutzgut Tiere
Der Bestand wird geringfügig geändert.
5.5.3 Schutzgut Pflanzen
Der Bestand wird geringfügig geändert.
5.5.4 Schutzgut Boden
Der Bestand wird geringfügig geändert.
5.5.5 Schutzgut Wasser
Der Bestand wird geringfügig geändert.
5.5.6 Schutzgut Klima/ Luft
Der Bestand wird geringfügig geändert.
5.5.7 Schutzgut Landschaft
Der Bestand wird geringfügig geändert.
5.5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Der Bestand wird geringfügig geändert
5.5.9 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern
Der Bestand wird geringfügig geändert

5.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

5.6.1 Schutzgut Mensch
Bedingt durch den Gaststätten- und Pensionsbetrieb werden durch den normalen Betriebsablauf Störende Geräusche, durch Anlieferung, An- und Abreise der Gäste sowohl Tanzveranstaltungen entstehen. Diese werden aber durch den vorhandenen Bestand der Gaststätte bereits als Bestand abgedeckt. Die Haussanierung führt eher zu einer Reduzierung der Schallimmission. (Objekt 10) Der gesamte Planungsbereich hat ähnliche Nutzungen- daher wird die Entwicklung des vorhabenbedingten B-Planes eine Nutzungsverbesserung des Umfeldes bringen.
Es finden im Bereich des vorhabenbezogenen B- Planes keine Außenveranstaltungen statt! Daher sind keine Änderungen im Bereich der Schallimmission zu erwarten!
5.6.2 Schutzgut Tiere
Der Bestand wird geringfügig geändert.
5.6.3 Schutzgut Pflanzen
Der Bestand wird geringfügig geändert.
5.6.4 Schutzgut Boden
Der Bestand wird geringfügig geändert.
5.6.5 Schutzgut Wasser
Der Bestand wird geringfügig geändert.
5.6.6 Schutzgut Klima/ Luft
Der Bestand wird geringfügig geändert.
5.6.7 Schutzgut Landschaft
Der Bestand wird geringfügig geändert.
5.6.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Der Bestand wird geringfügig geändert.
5.6.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

5.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
Es finden im Bereich des vorhabenbezogenen B- Planes keine Außenveranstaltungen statt! Daher sind keine Änderungen im Bereich der Schallimmission zu erwarten!

5.7.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

5.7.3 Ausgleichsmaßnahmen

5.7.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Gesamtneuversiegelung	Ausgleich	Pflanzgröße / Pflanzdichte
127,85 m²	Die 5 Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Laubbäume soll ca. 9m betragen.	Bäume (klein - bis mittelkronig): Tilia Cordata Winterlinde

5.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Pflege der Anpflanzungen erfolgt durch den Investor. Diese Maßnahme dient der Verbesserung der Funktionen des Boden– und Wasserhaushaltes. Es ist die Kompensation für die Neuversiegelung durch den Straßenausbau und die Bebauung.
Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen des Wohngebietes sind landschaftsgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

5.11. Erklärung zum Umweltbericht

Erstellt im August 2008

GEMEINDE LOHMEN · LANDKREIS GÜSTROW

Bürgermeister

8.12.08