

Bebauungsplan Nr. 8 „Ferienhäuser am See“ in 18276 Garden der Gemeinde Lohmen

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Stand: 01.09.08**

**Auftraggeber: Gemeinde Lohmen
Dorfstraße 12
18276 Lohmen**

Lohmen,

Inhaltsverzeichnis

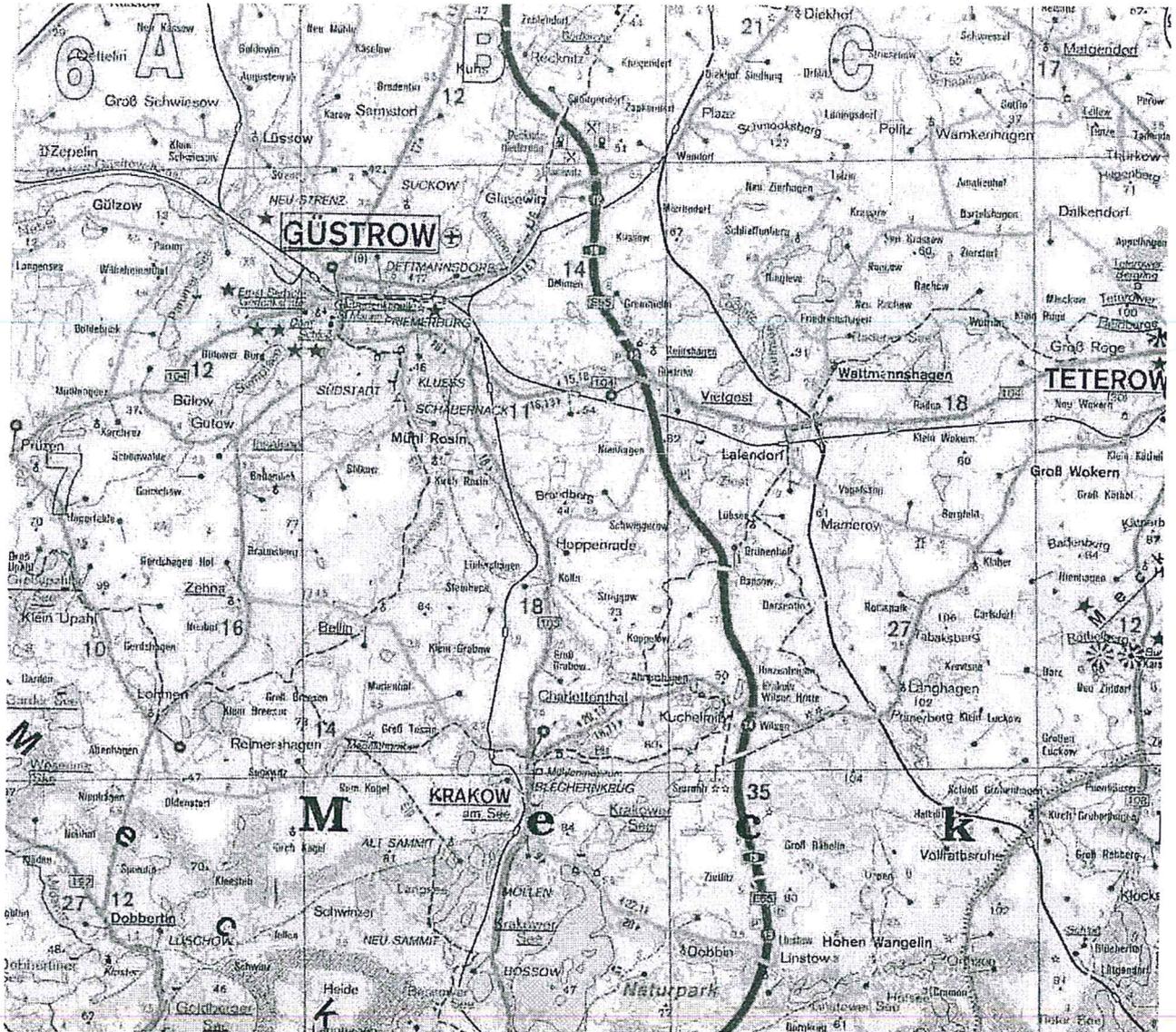
I Grundlagen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen
 2. Verfahrensablauf
 3. Geltungsbereich
 4. Planungsgrundlage
 5. Bestandsstruktur
 6. Planungsziel
 7. Ver- und Entsorgung
-

II Inhalt des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
 2. Maß der baulichen Nutzung
 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
 4. Verkehrsanlagen
 5. Denkmalschutz
 6. Natur- und Landschaftsschutz
 7. Begründung für die Überschreitung der 100 m Gewässerschutzzone
 8. Örtliche Bauvorschriften
 9. Umweltbericht
-

Übersichtsplan



I. Grundlagen

1. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September, (BGB L. I S. 2414) mit der Änderung vom 13. Dezember 2006 (BGB I. I. S. 2878) und 21. Dezember 2006 (BGB I. I. S. 3316)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGB L. I S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGB I. I. 1993 S. 466)
- c) Planzeichenverordnung 1990 (PLanzV 90) vom 18.12.1990 nachrichtlicher Abdruck aus BGB I. I. Nr. 3
- d) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M_V) in der Fassung vom 06.05.1998 zuletzt geändert am 23.05.2006
- e) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGB L. I Nr. 22)

Die Gemeinde Lohmen beabsichtigt in Abstimmung mit dem Eigentümern Anke und Klaus-Peter Jachmann auf der Grundlage von §§ 2, 8, 9 und 10 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGB I. S. 2414) für die Grundstücke 55/45, 55/46, 55/47, 55/48, 55/49, 55/50, 55/54, 55/55, 55/59, 55/67 und 55/69 einen B-Plan aufzustellen.

Diese Grundstücke sollen städtebaulich entwickelt und es soll Baurecht für Ferienhäuser erwirkt werden.

Ziel des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde vom 24.09.2007 ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Ordnung für die Grundstücke gelegen nordöstlich des Garder Sees und angrenzend an den Zeltplatz Garder See.

Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde liegt 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.

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

2. Verfahrensablauf

Ist auf dem Plan aufgeführt.

3. Geltungsbereich

Die Gemeinde Lohmen umfasst die Orte, Gerdshagen, Oldenstorf, Nienhagen, Altenhagen, Garden und Lähnwitz.

Die Ortslage Garden liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes.

Der Geltungsbereich befindet sich angrenzend an dem Zeltplatz und ist ca. 2 km von der Ortslage Lohmen entfernt.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8 „Ferienhäuser am See“ liegt süd-südöstlich des Zeltplatzes am Nordostufer des Garder Sees.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst folgende Grundstücke: 55/45, 55/46, 55/47, 55/48, 55/50, 55/54, 55/55, 55/67 und 55/69 und Teilflächen der Grundstücke 55/59 und 55/49.

Die Grundstücke sind mit einem Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden sowie Ferienhäusern bebaut.

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

Es grenzt im Norden an den Zeltplatz, im Süden an Wiesen und Ackerflächen und im Westen an die Ortsverbindungsstraße Lohmen - Garden.

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

4. Planungsgrundlage

Die Planzeichnungen wurden auf einer Vermessungsgrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsbüros, Wagner und Weinke aus Güstrow erstellt.

5. Bestandsstruktur

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 90er Jahre eine Reha-Klinik gebaut.

Die Grundstücke befinden sich im bestehenden Landschaftsschutzgebiet "Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildnitztal - Landkreis Güstrow".

In der Mitte der Grundstücke liegt das alte Bauernwohnhaus mit Einliegerwohnung, sowie Nebengebäude.

Auf dem Flurstück 55/47 angrenzend zum Zeltplatz befinden sich Ferienunterkünfte.

6. Planungsziel

Für die bestehenden Ferienhäuser soll Baurecht erlangt werden. Zusätzlich sollen im Rahmen planungsrechtlicher Ordnung neue Ferienhäuser erbaut werden.

Das bestehende Wohnhaus einschließlich Nebengelass wird modernisiert.

Die touristische Entwicklung soll städtebauplanerisch geordnet erfolgen. Deshalb ist die Aufstellung des B-Planes notwendig.

7. Ver- und Entsorgung

Verkehrsanlagen

Die Ferienhaussiedlung kann von Lohmen über die Ortsverbindungsstraße Richtung Garden erreicht werden. Aus südlicher Richtung führt zusätzlich eine Stichstraße an das Gebiet. Diese Stichstraße ist sandgebunden.

Die im Plan ausgewiesene Wegeführung auf dem Grundstück wird nur in wasserdurchlässiger Oberfläche hergestellt und nicht versiegelt.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der Ferienhaussiedlung und der Wohnbebauung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Lohmen.

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

Auf dem Gelände befindet sich ein Abwasserpumpwerk mit davor gelagertem Schacht.

Abwasser

Das anfallende Abwasser wird bzw. ist an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen.

Regenwasser

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

Das Wohnhaus hat einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom.

Altlasten

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Müllentsorgung

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

II. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Sondergebiet Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO), bzw. als Allgemeines Wohngebiet mit gesonderter Fläche für Nebengebäude (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

Allgemeines Wohngebiet:

Gemäß § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienen den Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Zur Gewährleistung der dem Gebiet typischen Wohnruhe und der Absicherung der benachbarten vorhandenen und geplanten Ferien-, bzw. Campinggebiete sind die Nutzungen der Gartenbaubetriebe und Tankstellen im B-Plan ausgeschlossen. Nebengebäude sind wie schon die historische Struktur es vorgibt nur in der dafür ausgewiesenen Fläche gestattet.

Sondergebiet Ferienhausgebiet:

In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Stellplätze und Garagen sind ausgeschlossen, diese stehen auf einer naheliegenden Parkfläche zur Verfügung.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal eins festgesetzt.

Grundflächenzahl, Grundfläche:

Im Sondergebiet ist für die jeweiligen Ferienhäuser eine zulässige Grundfläche von 70 m² als Höchstmaß vorgeschrieben. Diese Fläche umfasst die Grundfläche eines Ferienhauses, einschließlich des Dachüberstandes und überdachter Terrasse oder Freisitz. Für Nebenanlagen gilt eine zulässige Grundfläche von jeweils 10 m².

Der Bereich WA 1 darf maximal zu 30 % der Grundstücksfläche bebaut werden. Für die Ermittlung der Grundfläche sind neben den Hauptanlagen auf dem Grundstück die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Terrassen und sonstigen versiegelten Flächen anzurechnen.

Höhenbegrenzung:

Für die Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen wurden Traufhöhen im Plangebiet festgesetzt.

Im Sondergebiet, NG ist eine Traufhöhe von maximal 3,60 m bindend, für den Bereich WA 1 von 4,00 m. Damit wird eine gestalterische Unterordnung der Nebengebäude und Ferienhäuser bewirkt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

In allen Baugebieten ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Grundstücke erzielt. Die Art der vorhandenen Bebauungsstruktur wird erhalten.

Auch zum Erhalt der vorhandenen Gebietsstruktur trägt die Wahl der festgesetzten offenen Bebauung mit Einzelhäusern bei.

Mit der eingetragenen Baugrenze wird die überbaubare Fläche des Baugrundstückes gekennzeichnet. Die Baugrenzen sind unter Berücksichtigung des 30 m-Schutzbereiches zur vorhandenen nördlichen Waldfläche gewählt.

Die Tiefe der Bebaubarkeit der Grundstücke ist unterschiedlich, entsprechend dem Bedarf der Nutzung festgesetzt. Die Maße sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Entsprechend § 23 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach der Landesbauordnung M-V in den Abständen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dazu gehören zum Beispiel Fahrradabstellplätze, Werbeanlagen, Terrassen, Gerätehütten, Gewächshäuser, Pergolen sowie Garagen und Carports.

Im Bereich des Sondergebietes sind Nebenanlagen wie Garagen und Carports ausgeschlossen, im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind diese nur in dem dafür vorgesehenen Bereich gestattet.

4. Verkehrsanlagen

Als äußere verkehrliche Erschließung dient der Verbindungsweg zwischen Garden und Lohmen.

Zur Erschließung des Sondergebietes zweigt vom Verbindungsweg eine 3,00 m breite Mischverkehrsstraße ab, die verkehrsberuhigt auszubilden ist. Eine weitere verkehrsberuhigte 3,00 m breite Mischverkehrsfläche ist im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bootsliegeplatz angedacht.

Im südlichen Bereich des Sondergebietes ist eine Parkfläche zur Absicherung der erforderlichen Stellplätze für die Ferienhäuser und ihre Besucher geplant. Als Wendemöglichkeit dient eine ständig frei zu haltende Parkbucht.

Alle neuen Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

Die Erschließung innerhalb des Sondergebietes erfolgt fußläufig, in Anpassung an die vorhandene und geplante Bebauung.

5. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Gebäude, die dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Denkmälern M-V (DSchG M-V) unterliegen.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 1 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.

6. Natur- und Landschaftsschutz, Pflanzgebot

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildenitztal - Landkreis Güstrow“. Weiterhin grenzt es nicht unmittelbar an das FFH-Gebiet „Mildenitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen“ an wie auch an das Vogelschutzgebiet „Mildenitz Seen und Klein Uphaler See“.

Auswirkungen durch die Planung können ausgeschlossen werden. Die schon vorhandene Bebauung wird geringfügig erweitert, es ergeben sich unwesentliche Veränderungen.

Als Ausgleich zur Inanspruchnahme zusätzlicher versiegelter Flächen ist im B-Plangebiet die Ausweisung einer Streuobstwiese auf 1.500 m² festgesetzt sowie die Pflanzung einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen. Die Festsetzungen sind im Punkt 9.4 benannt.

7. Begründung für die Unterschreitung der 100 m Gewässerschutzzone

Die 100 m Gewässerschutzzone wird im Bereich der Ferienhäuser unterschritten. Bis ca. 2004 war dieser Bereich mit 5 Ferienhäusern bebaut und gehörte nutzungsseitig zum Zeltplatz. Durch den Kauf des Grundstückes im Jahre 2004 wurde dieser Bereich eigentumsrechtlich aus dem Zeltplatzbereich ausgegliedert. Städtebaulich besteht jedoch weiterhin der Bezug zu dem bestehenden Zeltplatz, so dass mit dieser Planung das alte Nutzungsrecht wieder auflebt. Darüber hinaus wird durch die vorgesehene Ferienhausbebauung, die in diesem Bereich unterbrochene Anordnung der reihenartig angelegten Ferienhäuser des Zeltplatzes, städtebaulich geschlossen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 LBauO M-V können Gemeinden im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen.

Dachneigung, Dachformen

Die Dächer im Sondergebiet sind als Satteldächer mit einer Neigung von 35° -50° zulässig. Die Dächer der Bestandsbebauung sind davon ausgenommen. Im WA 1, und NG sind Sattel-, Krüppel- und Krüppelwalmdächer von 35°-50° zulässig. Das Bestandsgebäude (NG) ist davon ausgenommen.

Fassaden

Putzfassaden mit natürlicher Farbgebung sind in allen Baugebieten zulässig. Zusätzlich können auch Klinkerfassaden und Fachwerk zur Anwendung kommen. Das vorhandene Wohnhaus verfügt über eine Fachwerkfassade, auch die ist zulässig und anstrebenswert.

Einfriedung

Neue Einfriedungen sind auf eine Höhe von 1,50 m begrenzt. Als Material sind Holz- und Metallzäune oder Hecken zulässig.

9. Umweltbericht – Grünordnung

9.1 Einleitung

Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Für die bestehenden Ferienhäuser soll Baurecht erlangt werden. Gleichzeitig sollen im Rahmen einer planungsrechtlichen Ordnung neue Ferienhäuser erbaut werden können. Das bestehende Wohnhaus wird modernisiert. Die Nebengebäude werden erneuert. Die touristische Entwicklung soll städtebauplanerisch geordnet erfolgen, deshalb ist die Aufstellung des B-Planes notwendig.

Die Grundstücke sind mit einem Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden sowie Ferienhäusern bebaut.

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

Es grenzt im Norden an den Zeltplatz, im Süden an Wiesen und Ackerflächen und im Westen an die Ortsverbindungsstraße Lohmen - Garden.

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

Durch die Aufstellung des B-Planes soll gewährleistet werden, dass die neue Bebauung sich einfügt und die Nutzung zu Erholungszwecken im Vordergrund steht.

Die wichtigsten Festsetzungen des B-Planes sind, dass

- der Bereich planungsrechtlich für Ferienhäuser als Sondergebiet eingeordnet ist.
- die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzt sind.
- die Ausgleichsmaßnahmen als Kompensation eines Eingriffs in den Naturhaushalt festgeschrieben sind.
- das Sondergebiet so gestaltet ist, dass die Grundfläche der Ferienhäuser begrenzt ist.
- die Nutzung zu Erholungszwecken gesichert ist.
- die Wege nur wassergebunden ausgeführt werden dürfen.

9.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Planes

Baugesetzbuch i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geänd. durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) und vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zum §1a

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gleiches fordern die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege die sich ergeben aus §2 des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 1998 (BGBl. I S. 823).

Dies wird durch die Festsetzung und Ausweisung der Baufelder erreicht.

Ziele des Landesnaturschutzgesetz, LNatG M-V vom 21.07.1998, zuletzt geändert am 09.08.2002 §1 Abs.1 Nr.1 - 3

Aus der Verantwortung für künftige Generationen sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung so zu schützen, zu pflegen, zu erhalten und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass unter Berücksichtigung des Wirkungsgefüges der verschiedenen Umweltfaktoren und ihrer Bedeutung für einen intakten Naturhaushalt

1. Boden und Wasser, Luft und Klima, Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensräume,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

nachhaltig gesichert sind.

Diese Ziele werden durch die gestalterischen Festsetzungen und Festlegungen der Ausgleichspflanzungen gewährleistet.

LWaG - Wassergesetz des Landes Mecklenburg -Vorpommern - Mecklenburg-Vorpommern - Vom 30. November 1992

Die Ziele gemäß § 3 Abs.2 Nr. 1 bis 5

Bei der Beurteilung des Wohles der Allgemeinheit ist insbesondere zu berücksichtigen, dass

1. die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird,
2. Stoffe nicht so auf- oder eingebracht werden, dass eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften zu besorgen ist,
3. das Wasserrückhalte- und Selbstreinigungsvermögen der Gewässer erhalten und, soweit erforderlich, wiederhergestellt und verbessert werden,
4. Wasser so sparsam verwendet wird, wie dies bei Anwendung der hierfür in Betracht kommenden Einrichtungen, Anlagen und Verfahren möglich ist,
5. die Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind.

Diese Ziele werden durch die Begrenzung der Grundfläche, Festlegungen zur Ausbildung der Wege und Stellplätze berücksichtigt.

9.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben

Das Bauernhaus und die dazugehörigen Nebengebäude bestehen seit 1875. Die bestehenden drei Ferienhäuser gehörten bis vor einigen Jahren zu dem Zeltplatz und wurden seit ca. 30 Jahren für den Zeltplatz als Ferienhäuser genutzt.

Im Sondergebiet werden insgesamt maximal 4 Ferienhäuser ihren Platz finden.

Vorhandene versiegelte Flächen (alte Fundamente und alte Betonplatte) auf dem Grundstück werden entfernt, somit wird Fläche entsiegelt. Es ist davon auszugehen, dass die versiegelte Fläche sich nur unwesentlich vergrößert.

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

Geschützte Biotope sind nicht eingetragen.

Garten grenzt an das FFH-Gebiet DE 2338-304 „Mildnitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen“.

Das FFH-Gebiet umfasst die Fläche des Garder Sees. Die Grenze folgt im Wesentlichen der Uferlinie. Die Grenze des B-Planes liegt außerhalb des FFH-Gebietes. Die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeit besteht deshalb nicht.

Die Auswirkungen auf das ca. 2,5 km weit entfernte Vogelschutzgebiet IBA MV 031 „Mildnitz Seen und Klein Upahler See“ ist unerheblich, da der Zeltplatz und die Nachbarbebauung bereits vorhanden sind und keine höheren Belastungen auftreten werden.

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildnitztal – Landkreis Güstrow“. Da die Bebauung nur unwesentlich erweitert wird, ist eine starke Umweltbelastung ausgeschlossen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen der Bebauung im Geltungsbereich des B-Planes auf die Umweltbelange wie folgt zusammenzufassen:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge unter ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
 - keine wesentlichen Änderungen zum vorhandenen Zustand
- b) Auswirkungen auf FFH-Gebiet und das Vogelschutzgebiet
 - keine Auswirkungen
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - keine Auswirkungen
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
 - Die vier Ferienhäuser dienen der Erholung der Bevölkerung.
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - Abfälle und Abwässer werden ordnungsgerecht entsorgt.
- f) Nutzung von erneuerbaren Energien und sparsame und effiziente Nutzung von Energie
 - Die Modernisierung des Wohnhauses und die vorgesehene Heizung mit einer Wärmepumpe werden eine Energieeinsparung ermöglichen. Die Erneuerung der Ferienhäuser und Ausnutzung der passiven Sonnenenergie verbessert die jetzige Energiebilanz.
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
 - Ein Landschaftsplan wurde nicht aufgestellt. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden in den B-Plan festgesetzt.
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind
 - Die Luftqualität wird nicht beeinflusst.

9.4 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen

- a) Begrenzung der Ferienhäuser auf eine maximale Grundfläche
- b) Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Kompensation der durch o. g. Bauvorhaben entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden folgende grünordnerischen Ersatzmaßnahmen festgeschrieben:

1. Auf der in der Planzeichnung entsprechend ausgewiesenen Fläche von insgesamt ~~1.500 m²~~ wird eine Streuobstwiese angelegt. Hierzu sind mindestens 10 standortgerechte, einheimische Hochstammobstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist entsprechend nachzupflanzen. Die Bäume müssen den Qualitätsvorgaben des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen und in 1 m Höhe mindestens einen Stammdurchmesser von 12 cm aufweisen. Anstelle einer Pflanzliste wird eine Auswahl vom NABU Deutschland für Streuobstwiesen empfohlenen Sorten beigefügt.
2. Auf den im Plan festgesetzten jeweils 3 m breiten Gehölzstreifen von 188 m² (Sichtschutzhecke) bzw. 90 m² (Hecke an der vorderen Grundstücksgrenze) werden mindestens zweireihige, gemischte, freiwachsende Heckenpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen angelegt. Es ist pro 1,5 m² Heckenfläche mindestens ein Strauch bzw. eine freiwachsende Heckenpflanze in mindestens zweimal verpflanzter Baumschulqualität mit einer Mindesthöhe von 60-100 cm zu setzen. Die Heckenpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Für die Anpflanzung werden blüten- und fruchtereiche Arten verwendet, die nicht nur einen reizvollen landschaftsästhetischen Aspekt bilden sondern auch wertvolle Biotop- und Nahrungsgrundlage für Insekten und Avifauna darstellen. Es sind überwiegend die Arten der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die genaue Zusammenstellung ist nach Wuchshöhe und Form dem jeweiligen Bestimmungszweck (Sicht- und Lärmschutz, Abgrenzung) anzupassen.
3. Der vorhandene Gehölzbestand soll, auch wenn der Bebauungsplan dazu keine gesonderte Festsetzung enthält, möglichst erhalten und in die vorgesehenen Pflanzungen integriert werden.
4. Als Ausführungszeitraum wird festgelegt, dass alle festgesetzten Pflanzgebote mindestens innerhalb von drei Jahren nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen sind.

Pflanzliste Heckenpflanzungen

Wuchshöhe als Strauch 1,25 – 1,50 m (teilweise auch höher):

Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus padus	Traubenkirsche
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum opulus	Schneeball
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

Wuchshöhe als Strauch 0,80 – 1,00 m:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Cytisus scoparius	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ribes nigrum	Johannisbeere
Berberis vulgaris	Gewöhnlicher Sauerdorn
Clematis vitalba	Wald

Lohmen, den 10.11.08

Bürgermeister:

