

Abwägungs- und Feststellungsbeschluss über die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohme (Teilbereich VEP Nr. 1 "Appartementbebauung Nardevitz")

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 10.07.2023
----------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	06.09.2023	N
Gemeindevertretung der Gemeinde Lohme (Entscheidung)	11.10.2023	Ö

Sachverhalt

Die Gemeinde Lohme hat am 24.8.2021 den Beschluss über die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der sich in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des VEP Nr. 1 „Appartementbebauung Nardevitz“ beschlossen. Die Planung wurde mit Schreiben vom 1.9.2021 angezeigt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.9.2021 bis 5.10.2021 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes durchgeführt. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 3.9.2021 bis 23.9.2021 ortsüblich an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde laut Hauptsatzung und ergänzend auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen sowie unter www.b-planpool.de. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Anschreiben vom 1.9.2021 frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 und § 2 BauGB beteiligt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohme hat am 17.08.2022 über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen beraten am 17.8.2022 die Abwägung beschlossen (Beschluss-Nr. 052.07.20/22). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Am 17.8.2022 wurde der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Umweltbericht gebilligt (Beschluss- Nr. 052.07.201/22). Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Umweltbericht, einer Natura 2000-Vorprüfung, einem Schallgutachten, einem Artenschutzfachbeitrag sowie umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom 6.10.2022 bis zum 8.11.2022 öffentlich ausgelegt (im Amt-Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de und unter www.geodaten-mv.de). Die öffentliche Auslegung wurde vom 20.09.2022 bis 7.10.2022 öffentlich bekannt gemacht (Aushänge laut Hauptsatzung, Homepage Amt Nord-Rügen, www.b-planpool.de und www.geodaten-mv.de).

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.9.2022 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Raumordnungsbehörde wurde mit Schreiben vom 19.09.2022 erneut beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind einer Abwägung zu unterziehen. Mit dem Feststellungsbeschluss ist das Planverfahren abgeschlossen.

Beschlussvorschlag

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohme für einen Teilbereich des VEP Nr. 1 „Appartementanlage Nardevitz“ vorgebrachten Hinweise und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und Nachbargemeinden hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft (siehe auch ausführliche Begründung in der Anlage): Von 17 berührten beteiligten Behörden und 3 Nachbargemeinden haben 8 Behörden und 2 Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben. Von der Öffentlichkeit gingen 21 Stellungnahmen ein (Stellungnahmen und ausführliche Begründung in der Anlage).
 - a) berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von folgenden Behörden:
 - Landkreis Vorpommern-Rügen
 - Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen
 - b) folgende Behörden/Nachbargemeinden hatten keine Hinweise und Anregungen zur Planung:
 - Landesforst MV, Forstamt Rügen
 - EWE Netz GmbH
 - Straßenbauamt Stralsund
 - IHK Rostock
 - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
 - Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
 - Gemeinde Sagard
 - Gemeinde Glowe
 - c) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:
Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die alle keine direkte Betroffenheit durch die Planung geltend machen konnten, wurden ausführlich behandelt (siehe Anlage) führten im Ergebnis aber zu keiner Planänderung
2. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt die Behörden, die Hinweise und Anregungen gegeben haben, unter Angabe von Gründen von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.
3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohme beschließt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.
4. Die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB werden gebilligt.
5. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt, die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung einzureichen. Die Bekanntmachung der Genehmigung ist alsdann mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und mit der Begründung mit dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB gem. § 6a Abs. 2 BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Lohme bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kosten:	€	Folgekosten:			€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Aabwägungsvorschlag Endfassung anonymisiert (öffentlich)
2	Planzeichnung (öffentlich)
3	Begründung mit Umweltbericht (öffentlich)
4	Anlage 1 GGB-Vorprüfung (öffentlich)
5	zusammenfassende Erklärung FNP_8 (öffentlich)

Abwägungsvorschlag

Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 BauGB zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 Apartmentbebauung Nardevitz“) der Gemeinde Lohme

1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

1.1) Landkreis Stellungnahme vom 22. Oktober 2022

1.1.1. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Die Gemeinde führt das Verfahren zur Entwicklung eines Ferienhausgebietes durch Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes weiter. Gegenüber dem Vorentwurf vom Juli 2021 wurde der Geltungsbereich und damit die Darstellung der Baufläche verkleinert.</p> <p>Die vorgebrachten Belange meiner Äußerung vom 22. Oktober 2021 wurden jedoch nicht abschließend in den Unterlagen abgearbeitet, daher werden Sie hiermit aufrechterhalten.</p>	<p>Die Darstellungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die unter Pkt. 1.2 genannten Gründe sollten um eine ausreichende städtebauliche Begründung ergänzt und der Betrachtungsbereich der Siedlungsentwicklung auf den Ortsteil erweitert werden, um die vorhandenen Widersprüche innerhalb der vorliegenden Unterlagen auszuräumen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Angesichts einer Nachverdichtung bzw. Inanspruchnahme (auch baulich) vorgenutzter Flächen eines bestehenden Siedlungsbereichs sieht die Gemeinde keine Notwendigkeit einer Gesamtbetrachtung der Ortslage. Die Erweiterung steht in einem funktionalen und organisatorischen Zusammenhang mit der südlich bestehenden Bebauung. Allgemeine Wohnpotentiale werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Die Begründung wird ergänzt.</p>
<p>Die Aussagen in Kapitel 1.3.1 stehen im Widerspruch mit denen innerhalb des Kapitel 1.3.2 (der gesamte bestehende Bebauungsplan wird redaktionell als Fläche übernommen).</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme geändert.</p>

<p>Ich weise darauf hin, dass eine ledigliche „redaktionelle“ Übernahme den Grundsatz der zukunftsorientierten Entwicklung eines Flächennutzungsplanes zuwiderläuft. Die Unterlagen sind anzupassen, denn gemäß § 5 BauGB ist im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für das ganze Gemeindegebiet darzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Begründung setzt sich nur unzureichend mit den Belangen des Ortsbildes und Siedlungsentwicklung des Ortsteils auseinander. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Für den Ortsteil Nardevitz werden mit der Planung grundsätzlich keine neuen städtebaulichen Ziele für die gesamte Ortslage verfolgt, da die Planung der Ferienhausanlage bereits bekannt gewesen ist.</p> <p>Allerdings werden mit der SO-Ausweisung die bestehenden Nutzungen einerseits gegenüber anderen Nutzungsansprüchen abgesichert und andererseits die Feriennutzung auf die nunmehr ausgewiesene Fläche begrenzt.</p>
<p>Sofern die Gemeinde erkannt hat, dass die ursprünglichen Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes von 2005 nicht mehr mit der gemeindlichen Entwicklung übereinstimmen, ist die Gemeinde angehalten ihre Planungen zu überprüfen. Dies betrifft auch die Einbindung von Baugebieten innerhalb einer Ortslage und damit wiederum auch die Betrachtung der Ortslage, sowie die gemeindliche Einfügung um die Verträglichkeit vorhandener und zukünftig geplanter Nutzungen beurteilen zu können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der 8. Änderung werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die punktuelle Erweiterung eines bestehenden Betriebs geschaffen. Der umgebende Bereich wird mit der Planung betrachtet. Die Betrachtung der Ortslage wird für unverhältnismäßig gehalten.</p>
<p>Da die Gemeinde im vorliegenden Fall bereits die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Errichtung eines Wohngebäudes für notwendig erachtet, sollte schlussfolgernd in diesem Zusammenhang auch die zukünftige Entwicklung des Ortsteils und die siedlungstypologischen Auswirkungen nochmals geprüft werden:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich bei der Planung nicht um die Vorbereitung einer Wohnbauentwicklung (Ausweisung einer sog. W-Fläche). Planungsrechtlich ist eine Sondergebietsausweisung vorgesehen und dargestellt.</p> <p>Der Landkreis selbst hat in seiner Stellungnahme vom 26. Mai 2021 zur frühzeitigen Beteiligung zur 1. Änderung des VEP Nr. 1 „Appartementanlage Nardevitz“ von der Gemeinde gefordert, dass bei einer Änderung des rechtswirksamen VEP der Flächennutzungsplan <u>anzupassen</u> sei. Folgendes wurde formuliert: „<u>Im jetzigen 1. Änderungsverfahren des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 ist das Erfordernis des § 8 Abs. 2 BauGB umzusetzen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass § 8 Abs. 4 BauGB nicht anwendbar ist.</u> Diese Forderung berücksichtigt die Gemeinde nunmehr mit der 8. Änderung.</p>

	Die Begründung wird ergänzt.
<p>Die Gemeinde geht entsprechend den Aussagen in Kapitel 1.3.2 einerseits davon aus, dass der Ortsteil Nardevitz keiner weiteren Entwicklung zugeführt werden soll und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des gesamten Ortes abgeschlossen sind.</p> <p>Andererseits ist entsprechend der Begründung eine geringfügige städtebauliche Ordnung erwünscht.</p>	<p>Die Gemeinde ging zum Zeitpunkt der Erstaufstellung des FNP 2004 davon aus, dass eine städtebauliche Entwicklung in Nardevitz nicht zu erwarten sei bzw. für Wohnbau über Satzungen nach § 35 Abs.6 BauGB geregelt werden kann.</p> <p>Die Notwendigkeit einer Erweiterung der Ferienhausablage um Betriebswohnen war seinerzeit noch nicht absehbar. Die Änderung des FNP erfolgte aufgrund der Hinweise des Landkreises, da sie Gemeinde Lohme zu Beginn der Planung davon ausgegangen war, dass die Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes keiner FNP-Anpassung bedarf.</p>
<p>Eventuelle weitere „Baulücken“ im Ortsteil lassen sich jedoch nicht, wie die Unterlagen suggerieren (Seite 4), durch die durch die Gemeinde angedachte Außenbereichssatzung schließen, da dieses Planungsinstrument an dieser Stelle nicht angewendet werden kann. Die Voraussetzungen für die Aufstellung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB sind in Nardevitz nicht gegeben.</p> <p>Die Auswirkungen der Planung (Kapitel 3) bezogen auf das Gemeindegebiet sollten daher aktualisiert werden, um deutlich klarzustellen, welche Entwicklungen seitens der Gemeinde angedacht sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Planungsinstrument der Außenbereichssatzung wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des FNP in der Begründung als mögliches Entwicklungsinstrument angenommen. Insofern gibt die Gemeinde mit der vorliegenden Begründung die ursprüngliche Planungsabsicht wieder.</p> <p>Zurzeit sieht die Gemeinde jedoch keinen zusätzlichen Entwicklungsbedarf für Wohnbauflächen. Eine Sondergebietsausweisung konkurriert nicht mit der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen.</p>
<p>Die Angaben innerhalb der Unterlagen beziehen sich hinsichtlich der prognostizierten Kapazitätsangaben lediglich auf die aktuell im 1. Änderungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Da der Ausgang des Verfahrens unsicher und weitere Änderungen möglich sind, kann sich die Betrachtung der möglichen Entwicklung der Baugebietsdarstellungen im Maßstab 1:10 000 nicht allein auf den nachrangig zu erstellenden Bebauungsplan beziehen. Es fehlt hier an der Betrachtung auf Ebene des Flächennutzungsplanes (Entwicklungsschwerpunkte sind zu benennen) und die Darlegung einer Alternativenprüfung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Alternativenprüfung für eine Betriebserweiterung auf einer anthropogen vorgenutzten Fläche ist räumlich grundsätzlich eng an die bestehende Nutzung gebunden und würde an anderer Stelle des Ortes keinen Sinn ergeben.</p>
<p>Innerhalb der Begründung werden zwar Angaben zu den Verkehrszählungen gemacht, jedoch fehlt in der Begründung eine zusammenfassende Aussage zur Verträglichkeit mit der geplanten Bebauung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verkehrszahlen werden sich durch die Planung von zusätzlichen vier Wohneinheiten nicht wesentlich</p>

<p>Eine abschließende Betrachtung der Lärmsituation ist dringend erforderlich, da anderenfalls eine Verfehlung des Planungsziels zu befürchten ist (Erholungsgebiet).</p>	<p>lich erhöhen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die Lärmsituation betrachtet.</p>
<p>Gleiches gilt für die Löschwasserversorgung. Ist die generelle Möglichkeit für die Sicherstellung gegeben? Sind gesonderte Maßnahmen in nachrangigen Verfahren zu treffen, ist dies auch so zu benennen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Das Löschwasser ist gesichert durch eine in der Nähe befindliche Löschwasserelementstelle, welche der Vorhabenträger des VEP Nr. 1 im Zuge der Umsetzung des VEP bereits errichtet hat. Der Nachweis ist allerdings nicht im Flächennutzungsplanverfahren zu führen.</p>
<p>Ein gesicherter Nachweis der Abwasserentsorgung liegt derzeit nicht vor. Laut den Unterlagen soll eine Möglichkeit der Erweiterung geprüft werden. Ich weise darauf hin, dass diese Prüfung innerhalb des Verfahrens erfolgen muss, da bei negativem Ausgang der Prüfung eine zukünftige Umsetzung der Planung und damit auch die Aufstellung des aktuellen Planverfahrens selbst in Frage steht (§ 1 Abs. 3 BauGB).</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die untere Wasserbehörde des Landkreises VR stellt zur Planung fest: „... Somit ist für die Abwasserbehandlung von häuslichem Schmutzwasser eine vollbiologische Kleinkläranlage neu zu errichten oder ggf. eine vorhandene anzupassen und zu betreiben.“</p>
<p>Im Übrigen, ist innerhalb der Planzeichnung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB eine Kennzeichnung der Bauflächen vorzunehmen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Planzeichnung wird ergänzt.</p>
<p>Der Geltungsbereich der Natura 2000- Vorprüfung ist auf den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung abzustimmen (vgl. Pkt. 6 Anlage 1).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich der Natura 2000- Vorprüfung umfasst den Bereich, der neu entwickelt werden soll. Die Änderung umfasst die Errichtung eines Wohnhauses für Betriebsmitarbeiter sowie die Neuordnung der PKW-Stellflächen innerhalb eines bereits als Ferienanlage (2 Ferienhäuser á 6 Ferienwohnungen) genutzten Geländes. Eine Betrachtung der bestehenden und genutzten Einrichtungen wird nicht als sinnvoll angesehen.</p>
<p>Redaktionelle Hinweise: ohne eine parzellenscharfe Abgrenzung (Benennung einer teilweisen oder vollständigen Betroffenheit) vornehmen zu müssen, sollten die von der Planung berührten Flurstücke innerhalb der Begründung benannt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p>
<p>Die Formulierung, dass die Planung dem schonenden Umgang mit Grund und Boden dient, kann nicht nachvollzogen werden (Pkt. 1.2). Sicher möchte die Gemeinde ausdrücken, dass ihre Planung diesen Belang berücksichtigt. Keinesfalls jedoch kann eine</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Neuversiegelung dem schonenden Umgang dienen.	
-----------------------------------------------	--

1.1.1. Immissionsschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
In Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung sollte die vorgelegte Schallprognose (M.O.E. GmbH vom 30. November 2021) aus folgenden Gründen überarbeitet werden.	
1. Bei der Ermittlung der Beurteilungspegel ist im Sinne einer worst-case-Betrachtung mit der tatsächlich zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h (statt mit 30 km/h) zu rechnen.	In der Ortslage Nardevitz ist die Geschwindigkeit überwiegend auf 30 km/h begrenzt (verkehrsrechtliche Anordnung des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 23.2.2023)
2. Bei räumlichen Planungen sind die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für den Vergleich der Beurteilungspegel heranzuziehen. Die vorliegend für einen Festsetzungsvorschlag verwendeten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV gelten für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen oder Schienenwegen.	Der Hinweis wird in der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet.
3. Da die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Lohme ein Sondergebiet Ferienhausgebiet ausweist, sind dementsprechend die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Ferienhausgebiete von 50 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts anzuwenden und nicht die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete.	Der Hinweis wird in der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet.
4. Im Gutachten wird an einigen Stellen von Richtwerten gesprochen. Es sollte eindeutig nachvollziehbar sein, ob Orientierungs-, (Richt-) oder Grenzwerte gemeint sind, da diese für unterschiedliche Normen stehen.	Der Hinweis wird in der verbindlichen Bauleitplanung zu betrachten sein.
In der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechend des gewählten Prognose-Szenarios Festsetzungen zum Schallschutz im Zeichnungs- und Textteil aufzunehmen.	Der Hinweis wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu betrachten sein.

1.1.2. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Ein Gewässer II. Ordnung, Graben Z 85, verläuft an der östlichen Grenze des Plangebietes. In der Planzeichnung ist gemäß § 38 WHG ein Gewässerrandstreifen auszuweisen, der frei von baulichen Anlagen und Anpflanzungen zu halten ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) beachtet. Die vorliegende Maßstabsebene eines FNP ist wenig geeignet, den Gewässerrandstreifen darzustellen. In der Begründung wird ergänzend darauf hingewiesen.

<p>Trinkwasser:</p> <p>Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Schmutzwasser:</p> <p>Eine öffentliche Schmutzwasserentsorgung über den ZWAR ist nicht vorhanden und derzeit auch nicht geplant.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Somit ist für die Abwasserbehandlung von häuslichem Schmutzwasser eine vollbiologische Kleinkläranlage neu zu errichten oder ggf. eine vorhandene anzupassen und zu betreiben.</p> <p>Die Einleitung von vollbiologisch behandeltem Abwasser in ein Gewässer (Grundwasser, Graben Z 85) ist gemäß § 9 WHG ein Gewässerbenutzungstatbestand und bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VR zu stellen. Zum Zeitpunkt der Nutzungsfreigabe muss die KKA errichtet worden und funktionsfähig sein.</p>	<p>Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.</p>
<p>Niederschlagswasser:</p> <p>Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen kann auf dem Grundstück verwertet oder naturnah versickert werden, wenn die Bodenbeschaffenheit und die Grundstücksgröße es zulassen.</p> <p>Leicht verschmutztes Niederschlagswasser von versiegelten Hofflächen ist zu fassen und vor der Einleitung ggf. zu behandeln.</p> <p>Bei geplanter Einleitung in ein Gewässer (Grundwasser, Graben Z 85) ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet und in der Planung ergänzt.</p>

1.1.3. Bodenschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Die Gemeinde sollte die Festlegung von bodenfunktionsbezogenen Kompensationsmaßnahmen, wie Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge oder die Vorgabe zur Dachbegrünung prüfen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bodenfunktionsbezogenen Kompensationsmaßnahmen werden nicht in der vorliegenden FNP-Änderung sondern dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.</p>

1.1.4. Naturschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohme soll die parallele Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Appartementbebauung Nardevitz“ vorbereitet werden. Ziel der 1. Änderung des VEP ist die bestehende Nutzung um ein Wohngebäude für Eigentümer- und Mitarbeiterwohnungen mit 4 Wohneinheiten zu erweitern. Dafür werden ca. 0,5 ha Fläche als Sonstiges Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ ausgewiesen.	Die Darstellung entspricht dem gemeindlichen Planungsziel.
Die ausgewiesene Fläche von ca. 0,5 ha als Sonstiges Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ ist aus naturschutzfachlicher Sicht als überdimensioniert zu bezeichnen, zumal nur der Bau eines weiteren Gebäudes angestrebt wird. Auch wenn dieses nach den aktuellen Plänen nicht vorgesehen ist, wird mit der 8. Änderung des FNP die Grundlage geschaffen, zukünftig weitere Ferienhäuser im Geltungsbereich des FNP errichten zu können. Entsprechend ist die Darstellung des Sonstiges Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ flächenscharf an die tatsächliche bauliche Situation inkl. des zusätzlichen Gebäudes anzupassen und somit auf ein notwendiges Maß zu reduzieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine flächenscharfe Darstellung führt zu einer von den bestehenden Flächenausweisungen abgesetzten isolierten Baugebietsausweisung. Dabei sind die Flächen bereits heute schon zusammenhängend als Außenbereiche, Wege, Parkplatz und Gärten der Gesamtanlage genutzt. Die Gebietsabgrenzung orientiert sich an den bestehenden Nutzungsgrenzen. Die nördliche Grenze markiert den Übergang von derzeit in Nutzung befindlichen bebauungsakzessorischen Flächen zur Weide bzw. planungsrechtlich zum Außenbereich nach § 35 BauGB.
Eine Auseinandersetzung mit den naturschutzfachlichen Belangen des Landschafts- und Gehölzschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Appartementbebauung Nardevitz“ wird bestätigt.	Die Bestätigung wird zur Kenntnis genommen.

1.1.5. Artenschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Artenschutz Die hiermit nun vorgelegte Stellungnahme berücksichtigt lediglich den derzeit aktuellen Planungsstand gemäß AFB vom 9. Mai 2022. Sollte es zu späteren Änderungen in der Planung (Stand 24. Januar 2022) kommen, sind diese möglicherweise nicht im AFB berücksichtigt worden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Der vorgelegte AFB ist insgesamt nachvollziehbar, allerdings werden folgende Hinweise	Die Hinweise zum Artenschutz werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der planerischen Abschichtung abgewogen.

<p>gegeben, die zur Beurteilung der FNP-Änderung durchaus eine gewisse Relevanz haben, um die Auswirkungen der Änderung artenschutzrechtlich besser abschätzen zu können. In den meisten Fällen sollten jedoch Maßnahmen vorhanden sein, die die artenschutzrechtlichen Konflikte wirksam minimieren oder vermeiden können:</p>	<p>Im Bebauungsplan finden sich auch Aussagen zu Ersatzhabitaten, Vermeidungsmaßnahmen usw.</p>
<p>Bei den anlagebedingten Beeinträchtigungen sind noch das Kollisionsrisiko mit größeren Fensterflächen (bereits kann ab ca. 50 cm Fensterbreite ein deutlich erhöhtes Risiko bestehen) und das Tötungs- und Verletzungsrisiko durch Kleintierfallen (Oberflächenentwässerung, Gullys) zu berücksichtigen: Die zu erwartenden typischen großflächigen Glasflächen (oder ähnliche Strukturen) bzw. Gullys und Kabelschächte (oder ähnliche Strukturen) führen zu einer erheblichen aber auch vermeidbaren Steigerungen der Tötungs- und Verletzungsrisiken.</p> <p>Es sind geeignete Maßnahmen vorhanden, um diese jeweils zu vermeiden oder wenigstens deutlich zu reduzieren.</p> <p>Hinsichtlich möglicher Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Kollisionsrisikos sei auf die Studie des BfN und der Schweizer Vogelschutzwerke (Broschüre Vogelschlag an Fenstern) sowie den Empfehlungen zur Risikoinschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der Vogelschutzwerke (LAG VSW 21-01_Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx (lagvsw.de)) verwiesen.</p> <p>Hinweise zur Vermeidung von Kleintierfallen finden sich unter http://www.karch.ch/karch/Amphibien/Entwaesserung#Amphibienleiter oder auch unter: http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc_a_telecharger/Amphibien_div./Amphibienschutz%20vor%20Haust%c3%bcr_v2013.pdf.</p>	<p>Bzgl. des Kollisionsrisikos und möglichen Kleintierfalle wird auf das Abwägungsergebnis zum Bebauungsplanverfahren verwiesen.</p>
<p>Bezüglich der Thematik Fledermäuse ist zu prüfen, ob neben den Quartieren möglicherweise Potenzial für Balzreviere im Bereich der Änderung gegeben ist:</p> <p>Aus Sicht der UNB ist dieses zumindest nicht auszuschließen. Laut Artenschutzleitfaden des LUNG (S. 9, https://www.lung.mvregierung).</p>	<p>s.o.</p>

<p>de/dateien / artenschutz_leitfaden_planfeststellung_genehmigung.pdf) und der allgemein anerkannten diesbezüglichen Rechtsauffassung (EU-Leitfaden Artenschutz, Louis 2009 beides im Leitfaden aufgeführt) stellen auch Balzreviere Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar, die durch Überbauung, Beleuchtung oder sonstige Beunruhigungen geschädigt werden können.</p>	
<p>Hinsichtlich der Prüfung auf Natura 2000 Verträglichkeit ist anzumerken, dass die Unterlage weitgehend nachvollziehbar ist. Es ist allerdings anzumerken, dass hinsichtlich der Betroffenheit von Anh. II Arten die Tabelle 2 „FFH-Arten des FFH-Gebietes DE 1447-303 „Jasmund“ nicht nachvollzogen werden kann: Es wird bei mehreren Arten angegeben, dass „keine Vorkommen bekannt“ wären. Dieses stimmt sicherlich, andererseits haben auch keinerlei Kartierungen im Vorfeld der Vorprüfung stattgefunden, so dass das Fehlen von Nachweisen sich auch durch die mangelnde Ermittlungstiefe begründen lässt und somit keinerlei belastbare Aussage im Hinblick auf die Natura 2000 Verträglichkeit darstellt. Gleichzeitig sieht der Gutachter im AFB z. B. ein Vorkommenspotenzial für den Kammmolch.</p> <p>Darüber hinaus gibt es Nachweise des Kammmolchs (und des Laubfroschs) aus dem Jahre 2005 in ca. 230 m Entfernung. Mindestens der nördliche Kammmolch hätte daher auch in der Verträglichkeitsprüfung berücksichtigt werden müssen: Es sind Lebensräume vorhanden und die Entfernung zum GGB ist im Bereich der Wanderungsdistanzen des Kammmolchs. Die Unterlage ist daher aus Sicht der UNB zu überarbeiten.</p>	<p>Hinweis wird beachtet.</p> <p>Das Vorkommenspotenzial des Kammmolches wird als ergänzende Information aus dem AFB in die NATURA 2000 Verträglichkeitsprüfung eingepflegt.</p> <p>Die im AFB vorgesehenen Maßnahmen V3 und V4 sind geeignet, Eintreten von Verbotstatbeständen im Zuge der Umsetzung zu vermeiden.</p> <p>Der UNB bekannte Vorkommen geschützter Arten im Umfeld des Planvorhabens wären im Interesse des Verfahrens bereits in der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB fachlich korrekt dokumentiert, bekannt zu geben gewesen.</p>

1.1.6. Denkmalschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Alle im o.g. Gebiet sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft eingetragenen Bau- oder Bodendenkmale sind in der Planzeichnung korrekt wiedergegeben. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

1.1.7. Abfallwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Sollten die bereits mit Stellungnahme vom 26. Mai 2021 zum parallel aufgestellten Bebauungsplan genannten Unfallverhütungsvorschriften nicht eingehalten werden können, muss die Bereitstellung der abzuholenden Abfälle an der nächsten für Abfallsammelfahrzeuge geeigneten Durchfahrtstraße erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.2) Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen / ZWAR

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 19. September 2022</u>	
dem ZWA R obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz MN die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den Inseln Rügen und Hiddensee. Weiterhin erfolgt durch den ZWA R in großen Teilen seines Versorgungsgebietes der Breitbandausbau für schnelles Internet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zur o. g. F-Planänderung erfolgt folgende Stellungnahme: Unsere Stellungnahme vom 23.09.2021 hat weiterhin Gültigkeit. Die diesbezüglichen Maßgaben sind in der hier vorliegenden Begründung (Stand 24.01.2022) / Pkt. 2.5.2 Ver und Entsorgung enthalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Stellungnahme vom 23. September 2021</u>	
1. Trinkwasserversorgung Die Trinkwasserversorgung kann mit Anschluss an die örtlichen Trinkwasserversorgungsanlagen erfolgen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Über das Baufeld (südöstlicher Randbereich) des im Plangebiet geplanten zusätzlichen Hauses verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung (siehe Anlage — Bestandsplan-auszug). Diese Leitung darf nicht überbaut werden. Gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 400-1 (A)/ Pkt. 6.6 Schutzstreifenbreiten ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Falls eine entsprechende Verlagerung des Baufeldes nicht möglich ist, wird eine Umverlegung der Trinkwasserleitung erforderlich. Die diesbezüglichen Modalitäten sind dann rechtzeitig vor Baubeginn mit dem ZWAR zu regeln.	Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) wird der Leitungsverlauf berücksichtigt.

<p>Die Herstellung des Trinkwasseranschlusses erfolgt nach Antragstellung gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Schmutzwasserentsorgung</p> <p>Öffentliche Schmutzwasserentsorgungsanlagen sind in Nardevitz nicht vorhanden und ist deren Bau gemäß langfristiger Konzeption des ZWAR auch nicht geplant. Demzufolge besteht gemäß § 55 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz die Möglichkeit der Errichtung grundstücksbezogener, dezentraler Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung. Die Schmutzwasserentsorgung auf den baulich genutzten Grundstücken in Nardevitz erfolgt entsprechend über private Kleinkläranlagen.</p> <p>Zuständige Genehmigungsbehörde für den Bau von Kleinkläranlagen ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in der Planung dargestellt.</p>
<p>3. Niederschlagswasserentsorgung</p> <p>Im Bereich des Plangebietes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist deren Bau gemäß langfristigen Konzept des ZWAR auch nicht geplant.</p> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs, 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt.</p> <p>Die Niederschlagswasserentsorgung auf den angrenzenden, bebauten Grundstücken erfolgt bereits dezentral über entsprechende Grundstücksanlagen.</p> <p>Die Errichtung von Grundstücksanlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in der Planung dargestellt.</p>

<p>4. Löschwasserversorgung</p> <p>Über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen kann der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nicht gedeckt werden. Diesbezüglich sind gesonderte Maßnahmen erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde durch die Vorhabenträger eine Löschwasserentnahmestelle im Bereich des Grabens Z 85 errichtet.</p>
<p>5. Breitbandausbau</p> <p>Seitens des ZWAR ist in Nardevitz die Schaffung einer Breitbandinfrastruktur vorgesehen.</p> <p>Diese Maßnahme ist Bestandteil des Förderauftrages 2.1. Damit werden auch die Voraussetzungen zum Anschluss der Grundstücke im Plangebiet geschaffen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in der Planung dargestellt.</p>

1.3) Landesforst MV

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 06. Oktober 2022</u>	
im und 30 m um den Geltungsbereich des o. g. Flächennutzungsplanes befindet sich kein Wald im Sinne des 8 2 Landeswaldgesetz M-V".	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der nach § 20 Waldgesetz festgelegte Waldabstand von 30 m wird eingehalten, so dass keine forstbehördlichen Belange berührt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das forstbehördliche Einvernehmen wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Die Stellungnahme ist positiv zu werten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.4) EWE Netz GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 28. September 2022</u>	
In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen oder -anlagen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.5) Straßenbauamt Stralsund

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 19. September 2022</u>	
Zu dem 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohme sind aus straßenbaulicher und verkehrlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und verkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in der Verwaltung des Straßenbauamtes stehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- IHK zu Rostock (Stellungnahme vom 31.10.2022)
- LA für Umwelt, Naturschutz und Geologie, LUNG (Stellungnahme vom 18. 10. 2022)

3) benachbarte Gemeinden mit Anregungen und Hinweisen

Keine Anregungen und Hinweise eingegangen.

4) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweisen

- Gemeinde Glowe (Stellungnahme vom 22.09.2022)
- Gemeinde Sagard (Stellungnahme vom 19.09.2022)

5) Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 17.01.2022</u>	
mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) soll die parallele Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Apartmentbebauung Nardevitz“ vorbereitet werden. Planungsziel ist es, die bestehende Ferienanlage im Ortsteil Nardevitz um ein Mitarbeiterwohnhaus (mit 4 Wohneinheiten) zu erweitern. Das Plangebiet ist geprägt durch die Gebäude- und Nebenflächen der bestehenden Ferienhausanlage mit 12 Ferienwohnungen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lohme wird die Ortschaft Nardevitz als Siedlungssplitter bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit dem o.g. Vorhaben soll der ca. 0,5 ha große Geltungsbereich als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ dargestellt werden.	Die Darstellung entspricht im Wesentlichen der gemeindlichen Planungsabsicht. Mit der Planung wird die Errichtung von Betriebswohnungen für Betriebsangehörige vorbereitet.

<p>In der landesplanerischen Stellungnahme vom 24.11.2021 ist die Rücknahme raumordnerischer Bedenken nur für den Fall in Aussicht gestellt worden, wenn sich die Baugebietsdarstellung SO „Ferienhaus“ nur auf den baulichen Bestand und eine kleinteilige Erweiterung für ein zusätzliches Gebäude bezieht. Die Baugebietsdarstellung wurde von 1,2 ha auf 0,5 ha reduziert. Aufgrund der landschaftlich sensiblen Lage des Vorhabengebietes, gehe ich davon aus, dass im Rahmen der Bauleitplanung der Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 2 auf ein für die Planung notwendiges Mindestmaß begrenzt wird und die hier festgelegten Neubaukapazitäten von 1 Wohnhaus mit 4 WE durch geeignete Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass es sich hier um die planungsrechtliche Zulässigkeit von Betriebswohnen und nicht um Wohnen handelt. Das bedeutet, dass das Wohnen an die Betriebszugehörigkeit gebunden ist. Angesichts der im RREP VP ausgewiesenen Lage in einem Tourismus-schwerpunktraum sollen den im Betrieb tätigen Angestellten Wohnmöglichkeiten angeboten werden, insbesondere da aus der Region selbst nicht genügend Fachkräfte kommen. Daher wird auf die planungsrechtliche Unterscheidung von „Wohnen“ und „Betriebswohnen“ gesondert hingewiesen.</p>
<p>Nur unter dieser Voraussetzung ist die 8. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Appartementbebauung Nardevitz“ der Gemeinde Lohme mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Weiterhin gehe ich davon aus, dass die Entwicklung an diesem Standort abgeschlossen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird angemerkt, dass nicht die Entwicklung von Wohnungen, sondern planungsrechtlich gesehen die Entwicklung von Betriebswohnungen angestrebt wird (s.o.).</p>

6) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

6.1) Bürger 1 (vom 03. November 2022)

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Wir lehnen den Neubau von Häusern für den Ferienbetrieb in Nardevitz ab.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Die angegebene Adresse liegt nicht unmittelbar im oder am Plangebiet. Die Adresse liegt ca.30 m südwestlich vom Plangebiet entfernt. Eine Betroffenheit / Einschränkung bestehender Rechte durch die Planung wird nicht geltend gemacht und wird seitens der Gemeinde nicht gesehen. Mit der Planung soll der bestehende Betrieb dargestellt und durch die Änderung des VEP Betriebswohnungen geschaffen werden für ein im Übrigen seit Jahrzehnten ansässiges Unternehmen Die Ferienhäuser im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind seit vielen Jahren errichtet und werden bereits genutzt. Das zusätzlich laut 1. Änderung des VEP Nr. 1 „Appartementanlage Nardevitz“ geplante Gebäude ist ein Gebäude</p>

	für Betriebswohnungen (Betriebsinhaber, Angestellte oder Betreiber) und dient nicht der Vermietung an Feriengäste.
Gegen die Pferde und dazu errichtete Ställe, ein Zelt für Futter etc., haben wir nichts. Pferde bereichern das Ortsbild.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Allerdings erstaunt mich diesbezüglich die Ungleichbehandlung. Auch andere Nachbarn hatten gute Ideen und ihre Pläne wurden von der Stadt Lohme durchkreuzt und sie an ihrer Selbstverwirklichung gehindert. Das verstehe ich nicht.	Eine allgemeine Aussage über Ungleichbehandlung gegenüber anderen Ideen der Nachbarn kann im Rahmen der FNP-Änderung nicht beurteilt werden.
Ebenfalls liegt es uns sehr am Herzen, dass die Natur erhalten und wiederhergestellt wird. Dass keine Bäume gefällt werden, oder falls dies aus Sicherheitsgründen nötig erscheint, neue Bäume gepflanzt werden an derselben Stelle um die Allee zu erhalten.	Die Anmerkungen betreffen nicht das Flächennutzungsplanverfahren. Erst im Rahmen der konkreten Bauleitplanung werden mögliche Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.
Hier würden sich Akazien anbieten, da sie besser mit den veränderten klimatischen Bedingungen zurechtkommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6.2) Bürger 2

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 01. November 2022</u>	
<p>Ich widerspreche der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Lohme, SO-Gebiet Ferienhäuser/ Feriengarten zum Termin 8.11.2022 und lehne sie ab.</p> <p>Beteiligung nach §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB</p>	<p>Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Einwandgeber ist nicht unmittelbarer Nachbar zum Plangebiet. Die Adresse liegt ca. 1.100 m in südöstliche Richtung vom Plangebiet entfernt. Eine Betroffenheit / Einschränkung bestehender Rechte durch die Planung wird nicht geltend gemacht und wird seitens der Gemeinde nicht gesehen.</p> <p>Eine allgemeine Ablehnung der Planung kann im Rahmen der FNP-Änderung nicht beurteilt werden.</p>

6.3) Bürger 3

Altenburg

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 01. November 2022</u>	
	Die Einwandgeber sind keine Einwohner der Gemeinde Lohme. Eine Betroffenheit / Einschränkung bestehender Rechte durch die Planung wird nicht

	geltend gemacht und wird seitens der Gemeinde nicht gesehen.
<p>Ihnen ist mit Sicherheit bekannt, warum viele Menschen aus den Altbundesländern Deutschlands an der Ostseeküste in Ostdeutschland ihre Ferien verbringen - insbesondere auch auf Rügen: Weil sie hier noch Ursprünglichkeit der Landschaft und Orte finden, eine intakte Natur und ein gutes Verhältnis Natur-Tourismus.</p> <p>Weil die Unverantwortlichkeit, mit der Natur und Orte einem "Bau-Wahn" von irr- und wahnsinnigen Menschen zum Opfer gefallen sind, hier ausgeblieben ist.</p> <p>Es liegt auch in Ihrer Verantwortung, dass dies so bleibt!</p> <p>Mein Ehemann und ich kommen gerade wegen dieser Harmonie und Ursprünglichkeit nach Nardevitz und verbringen hier unseren Urlaub - und das seit vielen Jahren. Wir haben in Gesprächen mit Nardevitzer Bürgern von der geplanten Bautätigkeit erfahren und gehen auf das Entschiedenste dagegen in Einspruch!</p> <p>Nardevitz ist einmalig in seiner Harmonie und Ursprünglichkeit - darin liegt der wahre Reichtum dieses kleinen Dorfes.</p> <p>Neubauten im geplanten Stil würden dies zerstören.</p>	<p>Die Einschätzungen der Einwandgeber werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Planung soll der bestehende Betrieb dargestellt und durch die geplante Änderung des VEP zusätzlich Betriebswohnungen geschaffen werden für ein im Übrigen seit Jahrzehnten ansässiges Unternehmen</p> <p>Die hier vorbereitete Planung dient der Versorgung der touristischen Einrichtung mit Mitarbeiterwohnungen. Rügen ist im Landesentwicklungsprogramm und im Raumordnungsprogramm Vorpommern als Tourismusregion gekennzeichnet. Um dies umzusetzen müssen auch bauliche Maßnahmen ergriffen werden.</p> <p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine vergleichsweise kleine Maßnahme. Die Gemeinde sorgt dafür, dass das spätere Vorhaben (1 Gebäude) auf Grund der Größe, der zurückgesetzten Lage und der Festlegungen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sich in den Bestand der schon vorhandenen Anlage anpasst.</p> <p>Schließlich soll die Bebauung in einem Bereich stattfinden, der schon durch Nutzungen vorgeprägt ist. Die Tatsache, dass die Planung im Zusammenhang mit dem Bestand steht und nicht in unberührte Natur eingreift, entspricht Punkt 4.1(6) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern.</p>
<p>Zwei neugebaute Ferienhäuser stehen schon in Nardevitz und stören den harmonischen Gesamteindruck des Dorfes entscheidend. So wie dort gebaut wurde, können wir das nur als absoluten Fehlgriff und Stilbruch bezeichnen. Es reicht! Wir lehnen es ab, dass in Nardevitz weiter in diesem Stil gebaut wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Nardevitz ist umgeben von Wiesen mit seltenen Pflanzen, es gibt Orchideen und einen unbezahlbaren Artenreichtum der Tierwelt. Es gilt, all das zu schützen. Bewahren Sie Nardevitz vor einem ökologischen Kahlschlag!</p> <p>Wir alle tragen Verantwortung für den Planeten Erde auf dem wir leben - für jeden Teil davon, denn jeder Teil ist Teil des Ganzen.</p> <p>Jeder Mensch mit gesundem Menschenverstand erkennt, dass die Zerstörung von etwas Intaktem weitere Zerstörung nach sich zieht, dass ein Gebiet dann weder als Urlaubsziel attraktiv ist noch als Wohnort.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt dabei nicht weiter in die offene Landschaft hinaus zuzubauen. Die Flächenausweisung orientiert sich an denen in der Örtlichkeit erkennbaren Strukturen und betrifft nur bereits teilweisebaulich vorgenutzte Flächen, wie Stellplätze, Wege oder Geräteschuppen.</p>

<p>Seit 2019, 2020 sehen wir mit Sorge, dass in Nardevitz Veränderungen im Gange sind, die sich schädigend auf alles auswirken. Wir, mein Ehemann und ich, fragen uns, ob die Menschen in den zuständigen Ämtern blind sind, Derartiges zu genehmigen, blind für Schönheit und die Vielfalt von Fauna und Flora. Wege "verschwinden", werden zugebaut, Wald wird zerstört, von Ersatzpflanzungen ist weit und breit nichts zu sehen usw. Das muss aufhören!</p> <p>Wir lehnen es ab, dass weitere Ferienobjekte entstehen - dies würde die Ausrottung vieler seltener Pflanzen bedeuten und viele Tiere vergrämen sowie den Charakter von Nardevitz zerstören. Das gesunde Maß an Tourismus würde bei weitem überschritten werden. Es gibt genug Ferienobjekte in Nardevitz - und auf Rügen.</p> <p>Wir appellieren an Ihr Verantwortungsgefühl und Ihren klaren Menschenverstand.</p> <p>Es gilt, Unwiederbringliches zu schützen - helfen Sie dabei - das ist unsere Bitte an Sie.</p>	<p>Die Einschätzungen werden zur Kenntnis genommen. Zu den Zielen der Planung s.o.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------

6.4) Bürger 4

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 29. Oktober 2022</u>	
<p>eine Gemeinde sollte das Wohl der Mehrheit der Einwohner im Blick haben und nicht Einzelne begünstigen.</p>	<p>Die Einwandgeberin ist keine Einwohnerin der Gemeinde Lohme. Eine Betroffenheit / Einschränkung bestehender Rechte durch die Planung wird nicht geltend gemacht und wird seitens der Gemeinde nicht gesehen.</p> <p>Die Gemeinde richtet ihre Planung an städtebaulichen Zielen und nicht Begünstigung einzelner aus.</p>
<p>Die Natur & Fauna verdient gerade in unserer Zeit wieder mehr Aufmerksamkeit.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen und seitens der Gemeinde geteilt. Aus diesem Grund beschränkt sich die Flächenausweisung der FNP-Änderung auf bereits (baulich) vorgeprägte Flächen.</p> <p>Die Tatsache, dass die Planung im Zusammenhang mit dem Bestand steht und nicht in unberührte Natur eingreift, entspricht Punkt 4.1(6) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern.</p>
<p>Deshalb lehne ich die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Lohme, SO-Gebiet Ferienhäuser/Feriengarten Nardevitz ab.</p>	<p>Die Ablehnung wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>PS: Als Urlauberin werde ich erst nach Nardevitz kommen, wenn ein Ersatzweg zu dem von Herrn Knaak gesperrten Weg geschaffen wurde und gefahrlos vom Dorf zum Ufer gelangen kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hier scheint die Einwandgeberin nicht richtig informiert zu sein. Es wurde mehrfach und auch in einer öffentlichen Sitzung darauf hingewiesen, dass zu keinem Zeitpunkt ein öffentlicher Weg im Plangebiet bestanden hat. Eine Wegeverbindung von Nardevitz zum Ufer ist vorhanden und 2021 ausgebaut worden.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.5) Bürger 5

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 29. Oktober 2022</u>	
<p>Hiermit unterstütze ich den Einspruch von Frau Jutta Machule aus Nardevitz, gegen die 8. Änderung des FNP Lohme. Kein SO Gebiet und keine zusätzlichen Ferienwohnungen in der Ortschaft Nardevitz der Gemeinde Lohme !</p>	<p>Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Einwandgeber ist kein Einwohner der Gemeinde Lohme und daher mit Eigentum weder im noch am Plangebiet gelegen. Eine eigene Betroffenheit / Einschränkung bestehender Rechte durch die Planung wird nicht geltend gemacht und wird seitens der Gemeinde nicht gesehen.</p> <p>Die Ferienhäuser im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind seit vielen Jahren errichtet und werden bereits genutzt. Das zusätzlich laut 1. Änderung des VEP Nr. 1 „Appartementsanlage Nardevitz“ geplante Gebäude wird ein Wohngebäude für Betriebsinhaber, Betreiber oder Betriebsmitarbeiter und dient nicht der Vermietung an Feriengäste.</p>

6.6) Bürger 6

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 07. November 2022</u>	
<p>Hiermit erheben wir Einspruch gegen die 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lohme. Wir sind ausdrücklich gegen die Errichtung eines Sondergebiets Ferienhäuser / Feriengarten in Nardevitz.</p>	<p>Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einwandgeber sind keine Einwohner der Gemeinde Lohme und daher mit Eigentum weder im noch am Plangebiet gelegen. Eine eigene Betroffenheit / Einschränkung bestehender Rechte durch die Planung wird nicht geltend gemacht und wird seitens der Gemeinde nicht gesehen.</p>
<p>Als Dresdner haben wir mit unseren Familien seit vielen Jahren Urlaub in Nardevitz gemacht, welches uns wegen seiner wunderschönen landschaftlichen Lage und des artenreichen Naturraums immer ein wenig wie ein kleines Paradies erschien.</p>	<p>Die Einschätzungen der Einwandgeber werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ferienhäuser im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind seit vielen Jahren errichtet und werden bereits genutzt. Das zusätzlich</p>

<p>Die bislang nahezu unverbaute, noch ursprünglich wirkende Ortslage des Dörfchens stellt leider inzwischen eine Ausnahme auf der Insel dar. Unsensibles Bauen und überdimensionierte Ferienobjekte haben weite Teile der Insel bereits verwechselbar und unattraktiv gemacht.</p> <p>Immer wieder war in der Vergangenheit zu beobachten, wie Rügener Gemeinden auf einseitig und kurzfristig profitorientierte Planungen von Investoren hin ihren Charme und ihre Einmaligkeit verloren. Wenn es so weitergeht, wird der Tourismus auf Rügen demnächst kollabieren. Das ist den Investoren egal, die zu diesem Zeitpunkt den Gewinn bereits gemacht haben. Sie aber sitzen dann auf einer zerbauten und unattraktiven Insel!</p> <p>Bitte bedenken Sie: Rügen ist keine ausgesprochene Badeinsel. Ihre Anziehungskraft und Einmaligkeit lag immer im Zusammenspiel von Meer, unverbaute Landschaft und ursprünglichen Ortslagen. Viel davon ist inzwischen verloren gegangen und Nardevitz zählt nun zu den positiven Ausnahmen - ein Umstand, der für Sie ein kostbares Gut bedeutet!</p>	<p>laut 1. Änderung des VEP Nr. 1 „Appartementsanlage Nardevitz“ geplante Gebäude wird ein Wohngebäude für Betriebsinhaber, Betreiber oder Betriebsmitarbeiter und dient nicht der Vermietung an Feriengäste.</p> <p>Die hier vorliegende Planung dient der Vorbereitung der Versorgung der touristischen Einrichtungen. Es sollen Unterkünfte für im bestehenden Betrieb Tätige geschaffen werden, da dies zur Aufrechterhaltung des Tourismus und somit der örtlichen Wirtschaft notwendig ist. Rügen ist im Landesentwicklungsprogramm und im Raumordnungsprogramm Vorpommern als Tourismusregion gekennzeichnet. Um dies umzusetzen, müssen auch bauliche Maßnahmen ergriffen werden.</p> <p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine vergleichsweise der Örtlichkeit angepasst kleine Maßnahme. Die Gemeinde sorgt dafür, dass das spätere Vorhaben (1 zusätzliches Gebäude) auf Grund der Größe, der zurückgesetzten Lage und den örtlichen Bauvorschriften sich in den Bestand der schon vorhandenen Anlage anpasst.</p> <p>Schließlich soll die zusätzliche Bebauung mit 1 Gebäude in einem Bereich stattfinden, der schon durch Nutzungen vorgeprägt ist. Die Tatsache, dass die Planung im Zusammenhang mit dem Bestand steht und nicht in unberührte Natur eingreift, entspricht Punkt 4.1(6) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern.</p>
<p>Fallen Sie bitte nicht auf Investoren rein! Lassen Sie bitte nicht zu, dass ein so besonderer Ort wie Nardevitz durch kurzgedachte Profitgier seiner Qualitäten beraubt wird!</p> <p>Gern sind wir bereit, uns an Überlegungen für naturverträglichen Urlaub in Ihrer Region zu beteiligen, dies liegt uns sehr am Herzen!</p>	<p>Hier scheinen die Einwandgeber nicht richtig informiert zu sein. Bei der 8. Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich um eine parallele Änderung zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Es werden 2 bestehende Ferienhäuser dargestellt sowie ein weiteres Gebäude planungsrechtlich vorbereitet mit Betriebswohnungen für Betriebsinhaber, Betreiber oder Betriebsmitarbeiter für das in Nardevitz seit Jahrzehnten ansässige Unternehmen. Es dient nicht der Vermietung an Feriengäste.</p> <p>Um Fachkräfte anwerben zu können, muss ein entsprechendes Wohnungsangebot für die im Tourismus Tätigen bestehen.</p>

6.7) Bürger 7

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 03. November 2022</u>	

<p>gegen o. g. 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohme erhebe ich hiermit Einspruch.</p>	<p>Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen. Der Einwandergeber ist kein Einwohner der Gemeinde Lohme und daher mit Eigentum weder im noch am Plangebiet gelegen. Eine eigene Betroffenheit / Einschränkung bestehender Rechte durch die Planung wird nicht geltend gemacht und wird seitens der Gemeinde nicht gesehen.</p>
<p>Es stände der Insel Rügen und damit auch dem Amt Nord-Rügen gut zu Gesicht, die letzten vorhandenen Ressourcen an Natur und Raum zu erhalten und zu schützen und nicht dem äußerst fragwürdigen Treiben sogenannter „Investoren“ bei der weiteren Zersiedelung und damit einhergehender Landnahme und nachhaltiger Zerstörung der letzten naturnahen Refugien weiteren Vorschub zu leisten.</p>	<p>Die Einschätzungen der Einwandergeber werden zur Kenntnis genommen. Mit der Planung soll der bestehende Betrieb dargestellt und durch die Änderung des VEP Betriebswohnungen geschaffen werden für ein im Übrigen seit Jahrzehnten ansässiges Unternehmen. Die hier vorliegende Planung dient der Vorbereitung der Versorgung der touristischen Einrichtungen. Es sollen in einem Gebäude Unterkünfte für im bestehenden Betrieb Angestellte/Betriebsinhaber oder Betreiber geschaffen werden, da dies zur Aufrechterhaltung des Tourismus und somit der örtlichen Wirtschaft notwendig ist. Rügen ist im Landesentwicklungsprogramm und im Raumordnungsprogramm Vorpommern als Tourismusregion gekennzeichnet. Um dies umzusetzen, müssen auch bauliche Maßnahmen ergriffen werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine vergleichsweise der Örtlichkeit angepasst kleine Maßnahme (1 Gebäude). Die Gemeinde sorgt dafür, dass das spätere Vorhaben auf Grund der Größe, der zurückgesetzten Lage und den örtlichen Bauvorschriften sich in den Bestand der schon vorhandenen Anlage anpasst. Schließlich soll die Bebauung in einem Bereich stattfinden, der schon durch Nutzungen vorgeprägt. Die Tatsache, dass die Planung im Zusammenhang mit dem Bestand steht und nicht in unberührte Natur eingreift, entspricht Punkt 4.1(6) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern. Mit der Planung sollen für Wohnungen für Betriebsinhaber, Betreiber oder Betriebsmitarbeiter bereitgestellt werden für ein im Übrigen in der seit Jahrzehnten ansässiges Unternehmen. Genutzt werden diese Unterkünfte nicht zu Ferienzwecken. Um Fachkräfte anwerben zu können, muss ein entsprechendes Wohnungsangebot für die im Tourismus Tätigen bestehen.</p>

6.8) Bürger 8

Anregungen und Bedenken	Abwägung
-------------------------	----------

<u>Stellungnahme vom 03. November 2022</u>	
<p>seit vielen Jahren komme ich in jedem Sommer mehrere Wochen nach Nardevitz Erholung, weil es sich um eines der wenigen in ursprünglicher Kleinheit, Natürlichkeit und Beschaulichkeit erhaltenen Dörfer auf Rügen handelt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Einwandgeber ist kein Einwohner der Gemeinde Lohme und daher mit Eigentum weder im noch am Plangebiet gelegen. Eine eigene Betroffenheit / Einschränkung bestehender Rechte durch die Planung wird nicht geltend gemacht und wird seitens der Gemeinde nicht gesehen.</p>
<p>Zwar gibt es in einigen der alten Häuser Ferienwohnungen und sehr vereinzelt Neubauten, das Dorf ist aber in seiner ursprünglichen locker gestreuten Struktur aus sehr kleinen Häusern mit umfangreichen Grünflächen und großen alten Bäumen erhalten geblieben. Es gibt kein Neubaugebiet, es gibt kein Einkaufszentrum, es gibt keine Touristen"attraktionen", keine Hotels - aber es gibt viel Ruhe! Das ist für mich und andere die ganz besondere Attraktion in Nardevitz.</p> <p>Das sehr bucklige Pflaster der durch den Ort führenden Landstraße nötigt alle Fahrzeuge zu extrem langsamer Fahrt, so dass es im Ort trotz des Verkehrs auch kaum Motorengeräusche und wenig Abgase gibt.</p> <p>Um Nardevitz herum viel Natur - in der Nähe der Nationalpark Jasmund, der Ort im Landschaftsschutzgebiet Ostrügen, in unmittelbarer Nähe des Plangebietes das FFH-Gebiet Jasmund, der Schwieser Bach berührt den Bereich der 8. Änderung des FNP. Weite Feld-, Wiesen- und Baumflächen umgeben das Dorf.</p> <p>Dieser Winkel Rügens ist noch nicht so durch den Tourismus überlastet wie die meisten anderen Bereiche. Die Achse ab Sagard über Glowe und Juliusruh nach Altenkirchen und bis Arkona aber ist in der Hauptsaison völlig überfüllt. Auf der Landstraße aryischen diesen Orten besteht der Verkehr fast den ganzen Tag aus Kolonnenfahrt bis Stau, die Orte und Strände sind überlaufen. Selbst die Radwege sind dicht befahren. Für viele Urlauber haben diese Bereiche damit ihren Reiz verloren und für viele Einwohner bedeutet es neben den Einnahmen auch Dauerstress.</p>	<p>Die Darstellungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Eine solche Entwicklung sollte für und die Gemeinde Lohme insgesamt unbedingt verhindert werden!</p> <p>Deshalb muss ich mich gegen die 8. Änderung des FNP Lohme wenden, weil diese die</p>	<p>Die obigen Darstellungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Planung soll der bestehende Betrieb dargestellt und durch die Änderung des VEP Betriebswohnungen in einem zusätzlichen Gebäude geschaffen werden für ein im Übrigen seit Jahrzehnten</p>

<p>Gefahr einer sehr negativen Entwicklung für Nardevitz darstellt.</p> <p>Schon das in der Begründung beschriebene eine Haus mit vier Wohnungen würde eine wesentliche Verstärkung der Beanspruchung des Ortes Nardevitz bedeuten. Die daneben ohne Begründung ausgewiesene Baufläche von 1,2ha würde allerdings den Bau zahlreicher weiterer Ferienhäuser ermöglichen.</p> <p>Dieses Neubaugebiet würde nicht nur das Ortsbild entstellen, sondern hätte mit seinen Eingriffen in Natur und Boden, der potenzierten Belastung durch zahlreiche Urlauber mit ihren Fahrzeugen, Wasserbedarf, Abwasser usw. äußerst negative Auswirkungen auf das Dorf Nardevitz und die Umgebung. Der Verkehr auf der L 303 würde sich verstärken, da alle diese Urlauber per Auto zum Einkaufen, Baden, Essen, Vergnügen in andere Orte fahren würden.</p> <p>Auch das Argument, dass Urlauber zunehmend e-bikes nutzen würden, greift hier kaum, da es in die bevorzugte Richtung Glowe - Schaabe - Juliusruh keinen direkten Radweg gibt, sondern diese Orte nur über den unattraktiven bergigen Umweg über Nedesitz - Bobbin - Spyker zu erreichen sind.</p>	<p>ansässiges Unternehmen. Die hier durch die FNP-Änderung vorbereitete Planung dient der Wohnraumversorgung für Mitarbeiter/Betriebsinhaber oder Betreiber der bestehenden touristischen Einrichtung. Es ist nicht erkennbar, dass dringend benötigter Wohnraum für im Tourismus Beschäftigte das Urlaubserlebnis einschränken.</p> <p>Rügen ist im Landesentwicklungsprogramm und im Raumordnungsprogramm Vorpommern als Tourismusregion gekennzeichnet. Um dies umzusetzen, müssen auch bauliche Maßnahmen ergriffen werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine vergleichsweise der Örtlichkeit angepasst kleine Maßnahme (1 Gebäude). Die Gemeinde sorgt dafür, dass das spätere Vorhaben auf Grund der Größe, der zurückgesetzten Lage und den örtlichen Bauvorschriften sich in den Bestand der schon vorhandenen Anlage anpasst.</p> <p>Schließlich soll die Bebauung in einem Bereich stattfinden, der schon durch Nutzungen vorgeprägt. Die Tatsache, dass die Planung im Zusammenhang mit dem Bestand steht und nicht in unberührte Natur eingreift, entspricht Punkt 4.1(6) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern.</p> <p>Mit der Planung wird die Errichtung von Betriebswohnungen für Betriebsangehörige vorbereitet für ein im Übrigen seit Jahrzehnten ansässiges Unternehmen. Genutzt werden diese Unterkünfte nicht zu Ferienzwecken. Um Fachkräfte anwerben zu können, muss ein entsprechendes Wohnungsangebot für die im Tourismus Tätigen bestehen.</p>
<p>Laut Begründung der Änderung des FNP soll die seit ca. 2000 bestehende Ferienanlage aus zwei Häusern mit je sechs Wohnungen durch „ein dauerhaft bewohntes Mitarbeiterwohnhaus ergänzt“ werden. Das Gebäude soll die gleichen Dimensionen wie die bisherigen aufweisen, auf einer Grundfläche von 250m² sollen vier Wohnungen entstehen. „Mit der dauerhaften Präsenz der Mitarbeiter steht für die Gäste ein ganztägiger Ansprechpartner bereit.“</p> <p>Nach 20 Jahren erfolgreichen Betriebs der Ferienhäuser ohne Ansprechpartner vor Ort ist die zwingende Notwendigkeit dafür nicht erkennbar, der Sinn eines solchen aber auch nicht völlig von der Hand zu weisen.</p> <p>Warum für einen Ansprechpartner für 12 Fe-wos allerdings vier Wohnungen notwendig sein sollen, wird nicht begründet und ist auch nicht zu begründen. Vier Verwalter für je drei</p>	<p>Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht das Flächennutzungsplanverfahren.</p> <p>Die Anzahl der Wohnungen ist in den textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des VEP mit max. 4 Betriebswohnungen festgeschrieben. Die tatsächlich umsetzbare Anzahl an Wohnungen richtet sich nach dem nachzuweisenden Bedarf in dem im Plangebiet ansässigen Betrieb.</p>

<p>Ferienwohnungen wären wirtschaftlich überhaupt nicht darstellbar und sind deshalb völlig unrealistisch.</p> <p>„Die durch die Mitarbeiterwohnung gegebene [...]soziale Kontrolle" dürfte in Nardevitz entsprechend meiner obigen Beschreibung eben nicht notwendig sein und erscheint als Begründung für den Bau des Hauses wiederum sehr konstruiert.</p> <p>„Die Planung soll als Ferienhausgebiet realisiert werden. [.. .] Dass Ferienhausgebiete nur überwiegend der Erholung zu dienen brauchen, besagt, dass u.a. für Eigentümer, [...] Hausmeister und dergl. selbstverständlich Betriebswohnungen ... zum dauernden Bewohnen zur Verfügung stehen bzw. gehalten werden dürfen."</p> <p>Damit wird begründet, dass trotz der Ausweisung als Ferienhausgebiet dort die vier (?) Hausmeister wohnen sollen / werden.</p>	
<p>Da durch den Bau dieses Hauses die Abwanderung aus der Region verhindert werden soll - durch Wohnraum für Rügener? - stellt sich die Frage, warum die Planung für das Wohnhaus dann nicht als Wohngebiet realisiert wird.</p>	<p>Betriebswohnungen sind planungsrechtlich nicht als Wohnungen entsprechend z.B. einem Allgemeinen Wohngebiet zu betrachten. Die Betriebswohnungen sind nur zulässig im Zusammenhang mit dem Bestand eines Betriebs. Angesichts der Schwierigkeiten bezahlbaren Wohnraum für im Tourismus Tätige zu finden, ist die Planung ein Weg durch Eigeninitiative des Eigentümers des Betriebes hier Abhilfe zu schaffen.</p>
<p>Bei einer rechtlichen Festsetzung der Planung im FNP als Ferienhausgebiet hat der Bauherr keinerlei Bindung für die Nutzung des Neubaus als Dauerwohnhaus, er kann sich vielmehr die Nutzung aussuchen. Die Gemeinde kann damit die im Text als Ziel angegebene Verwendung für Mitarbeiterwohnungen nicht einfordern, die Einrichtung weiterer Ferienwohnungen in dem dritten Gebäude wäre rechtlich zulässig.</p> <p>Die Änderung des FNP bezweckt also ein nach praktischen und wirtschaftlichen Aspekten völlig überdimensioniertes Mitarbeiterhaus zum Dauerwohnen, enthält im Widerspruch dazu aber keine Festlegung als Wohn-, sondern als Ferienhausgebiet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft nicht das Flächennutzungsplanverfahren.</p> <p>Es handelt sich um die parallele Änderung des FNP zur Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1. Erst in der verbindlichen Bauleitplanung wird durch die Gemeinde verbindlich die Nutzung geregelt. Diese wird Betriebswohnen sein. Dies ist eine zulässige Nutzung in Feriengemeinden.</p> <p>Erst in der verbindlichen Bauleitplanung wird die Nutzung als Betriebs-/ Angestelltenwohnung festgeschrieben.</p>
<p>Diese Festlegungen lassen eher die Errichtung eines weiteren Ferienwohnhauses erwarten als das angeblich geplante Mitarbeiterwohnhaus, vor allem wäre es formalrechtlich zulässig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf das weitere Verfahren wird verwiesen (s.o.).</p>

<p>Der FNP enthält eine „Reservefläche“ von 1,2 ha, auf der sich zahlreiche weitere Ferienhäuser errichten ließen. Das Landratsamt spricht wegen dieser Merkmale von einer „Gefälligkeitsplanung“.</p>	<p>Reserveflächen sind in der Planung nicht dargestellt.</p>
<p>Wenn es so wäre, dass mit einem rechtssetzenden öffentlichen Planbeschluss, hier einem Flächennutzungsplan, zumindest auch oder vollständig andere Ziele verfolgt werden als die in der Begründung angegebenen, wenn dadurch einzelne private Interessen entgegen oder gezielt über die angegebenen Ziele hinaus unterstützt und andere private oder öffentliche Interessen beeinträchtigt werden, dann wäre zu prüfen, ob es sich hier um Rechtsmissbrauch handelt.</p> <p>In einem solchen Fall wäre dann nicht ein Bauherr, der den formal korrekten Beschluss nutzt, sondern diejenigen, die für das Zustandekommen des missbräuchlichen Baurechtsinstruments verantwortlich sind, zu belangen.</p>	<p>Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Ziele der Planung verwiesen.</p>
<p>Aus den eingangs genannten Gründen sehe ich mich als regelmäßiger Gast in Nardevitz, der so auch zum Lebensunterhalt der Nardevitzer Bewohner beiträgt, in meinen Rechten verletzt.</p>	<p>Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Der Begriff der privaten Belange ist weit auszulegen. „Er umfasst insbesondere die verfassungsrechtlich geschützten Rechte, wie z.B. Grundeigentum und grundstücksgleiche Rechte, Bestandschutz, dingliche (z.B. Grunddienstbarkeit) und obligatorische Rechte zur Bodennutzung sowie Baulasten. Er umfasst auch sonstige Interessen, die über das Interesse an der Erhaltung einer Rechtsposition hinausgehen, wie z.B. das Interesse des Unternehmens an einer Erweiterung, Umstellung oder anderweitigen Änderung des Gewerbebetriebes“. (Aufzählung nach Battis/Krautzberger/Löhr: BauGB, 15. Auflage, 2022.</p> <p>Eine Verletzung privater Rechte als regelmäßiger Gast in Nardevitz wird seitens der Gemeinde nicht gesehen.</p>
<p>Weiterhin sehe ich die Nardevitzer Bewohner insgesamt, aber vor allem die Anlieger der betroffenen Flächen wegen der drohenden Übernutzung und deren schädlichen Folgen in ihren Rechten verletzt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Übernutzung auf Grund der Darstellung von bestehenden Gebäude und der planungsrechtlichen Vorbereitung zum Bau eines zusätzlichen Gebäudes für Betriebswohnungen wird nicht erkannt.</p>
<p>Vor allem gehe ich von einer weiteren Überlastung von Flora, Fauna und der Menschen auf Rügen durch jedes nicht notwendige Bauprojekt auf der Insel aus.</p>	<p>Die Umweltbelange sind entsprechend den geltenden Gesetzen und Verordnungen in der verbindlichen Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren.</p>

Deshalb lege ich Einspruch gegen die 8. Änderung des FNP Lohme ein.	
---------------------------------------------------------------------	--

6.9) Bürger 9

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 29. Oktober 2022</u>	
	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Einwandergeber ist nicht Nachbar zum Plangebiet. Der Einwandergeber ist in Nardevitz nicht mit Wohnsitz gemeldet. Eine eigene Betroffenheit / Einschränkung bestehender Rechte durch die Planung wird nicht geltend gemacht und wird seitens der Gemeinde nicht gesehen.
<p>wir kommen seit vielen Jahren auf die schöne Insel, und fühlen uns in Lohme und Umgebung immer wohl.</p> <p>Dort findet man noch Ruhe und Erholung.</p> <p>Damit dies auch so bleibt, sprechen wir uns gegen ein Sondergebiet Ferienwohnungen in Nardevitz aus!</p> <p>Es steigert den Verkehr, zerstört die Landschaft, und den Charme dieser Gegend.</p> <p>Es reicht langsam. Es gibt schon zu viele Touristenhochburgen auf Rügen!</p>	<p>Die Darstellungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Planung soll der bestehende Betrieb dargestellt und durch die Änderung des VEP Betriebswohnungen in einem zusätzlichen Gebäude geschaffen werden für ein im Übrigen seit Jahrzehnten ansässiges Unternehmen. Die hier vorliegende Planung dient der Vorbereitung der Versorgung einer bestehenden touristischen Einrichtung. Es sollen Unterkünfte für im bestehenden Betrieb Angestellte/Betreiber/Inhaber geschaffen werden. Es ist nicht erkennbar, dass dringend benötigte Betriebswohnungen das Urlaubserlebnis einschränken.</p> <p>Rügen ist im Landesentwicklungsprogramm und im Raumordnungsprogramm Vorpommern als Tourismusregion gekennzeichnet. Um dies umzusetzen, müssen auch bauliche Maßnahmen ergriffen werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine vergleichsweise der Örtlichkeit angepasst kleine Maßnahme (1 zusätzliches Gebäude). Die Gemeinde sorgt dafür, dass das spätere Vorhaben auf Grund der Größe, der zurückgesetzten Lage und den örtlichen Bauvorschriften sich in den Bestand der schon vorhandenen Anlage anpasst.</p> <p>Schließlich soll die Bebauung in einem Bereich stattfinden, der schon durch Nutzungen vorgeprägt ist. Die Tatsache, dass die Planung im Zusammenhang mit dem Bestand steht und nicht in unberührte Natur eingreift, entspricht Punkt 4.1(6) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern.</p> <p>Mit der Planung sollen Betriebswohnungen bereitgestellt werden für ein im Übrigen seit Jahrzehnten ansässiges Unternehmen. Genutzt werden diese Unterkünfte nicht zu Ferienzwecken, sondern als Unterkünfte für das Personal/Betreiber/Inhaber. Um</p>

	Fachkräfte anwerben zu können, muss ein entsprechendes bezahlbares Wohnungsangebot für die im Tourismus Tätigen bestehen.
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.10) Bürger 10

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 06. November 2022</u>	
<p>ich spreche mich gegen eine weitere Bebauung von Nardevitz aus, um den kleinen ursprünglichen Charakter zu erhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einwandgeberin ist nicht Nachbarin zum Plangebiet. Die Einwandgeberin ist in Nardevitz nicht mit einem Wohnsitz gemeldet. Eine eigene Betroffenheit / Einschränkung bestehender Rechte durch die Planung wird nicht geltend gemacht und wird seitens der Gemeinde nicht gesehen.</p> <p>Mit der Planung soll der bestehende Betrieb dargestellt und durch die Änderung des VEP Betriebswohnungen in einem zusätzlichen Gebäude geschaffen werden für ein im Übrigen seit Jahrzehnten ansässiges Unternehmen. Die hier vorliegende Planung dient der Vorbereitung der Versorgung der bestehenden touristischen Einrichtung. Es sollen Unterkünfte für im bestehenden Betrieb Angestellte/Betreiber/Inhaber geschaffen werden, da dies zur Aufrechterhaltung des Tourismus und somit der örtlichen Wirtschaft notwendig ist. Es ist nicht erkennbar, dass dringend benötigte Betriebswohnungen das Urlaubserlebnis einschränken.</p> <p>Rügen ist im Landesentwicklungsprogramm und im Raumordnungsprogramm Vorpommern als Tourismusregion gekennzeichnet. Um dies umzusetzen, müssen auch bauliche Maßnahmen ergriffen werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine vergleichsweise der Örtlichkeit angepasst kleine Maßnahme. Die Gemeinde sorgt dafür, dass das spätere Vorhaben auf Grund der Größe, der zurückgesetzten Lage und den örtlichen Bauvorschriften sich in den Bestand der schon vorhandenen Anlage anpasst.</p> <p>Schließlich soll die Bebauung in einem Bereich stattfinden, der schon durch Nutzungen vorgeprägt. Die Tatsache, dass die Planung im Zusammenhang mit dem Bestand steht und nicht in unberührte Natur eingreift, entspricht Punkt 4.1(6) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern.</p> <p>Genutzt werden diese Unterkünfte nicht zu Ferienzwecken, sondern als Unterkünfte für das Personal/Betreiber/Inhaber. Um Fachkräfte anwerben zu können, muss ein entsprechendes bezahlbares</p>

	Wohnungsangebot für die im Tourismus Tätigen bestehen.
--	--------------------------------------------------------

6.11) Bürger 11

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 06. November 2022</u>	
	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einwandgeberin ist nicht Nachbarin zum Plangebiet. Die Einwandgeberin ist in Nardevitz nicht mit einem Hauptwohnsitz gemeldet, der Nebenwohnsitz befindet sich nicht im oder unmittelbar am Plangebiet, sondern in ca. 60 m Luftlinie entfernt vom Plangebiet. Eine eigene Betroffenheit / Einschränkung bestehender Rechte durch die Planung wird nicht geltend gemacht und wird seitens der Gemeinde nicht gesehen.
<p>Ich erhebe Einspruch gegen die Änderung des Flächennutzungsplans, weil der rechtsgültige Plan in Bezug auf die Ausgleichsmaßnahmen niemals umgesetzt wurde.</p> <p>Stattdessen wurde die Situation in Bezug auf den ökologischen Wert des Grundstücks in den vergangenen zweieinhalb Jahren fortlaufend verschlimmert und es besteht erkennbar keine Absicht, diesen Prozess auch nur zu stoppen.</p>	Der Belang betrifft nicht das zur Rege stehen Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es sei angemerkt, dass der angemahnte fehlende Ausgleich aus der Ursprungsplanung ist seitens des Vorhabenträgers inzwischen vollständig erfolgt ist. Dies ist von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt.
<p>Ich fordere:</p> <p>bevor ein Neubau genehmigt werden kann, müssen die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem Vertrag von 1999 vollständig umgesetzt werden.</p> <p>Außerdem müssen die schädlichen Eingriffe in die Natur, die in den letzten Jahren erfolgten, wieder zurückgenommen werden. Der Wildwechsel für Reh- und Damwild am Schwieser Bach muss den Tieren wieder zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Suzessionswiese muss wieder eine solche werden.</p> <p>In den letzten zwei Jahren vernichtete Bäume und Sträucher müssen ersetzt werden - zusätzlich zu den vertraglich beschlossenen Ausgleichsmaßnahmen, die ja der Ausgleich für den Bau der bereits stehenden Häuser sind.</p>	Es wird darauf verwiesen, dass es zum Aufgabenbereich der zuständigen Behörden gehört, mögliche Schädigungen zu beurteilen und ggfls. den Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

6.12) Bürger 12

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 02. November 2022</u>	
<p>Hiermit erheben wir Einspruch gegen die 8. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Lohme, Sondergebiet Ferienwohnungen in Nardewitz.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einwanderer sind keine Einwohner der Gemeinde Lohme und daher mit Eigentum weder im noch am Plangebiet gelegen. Eine eigene Betroffenheit / Einschränkung bestehender Rechte durch die Planung wird nicht geltend gemacht und wird seitens der Gemeinde nicht gesehen.</p>
<p>Der Einspruch wird begründet mit dem entstehenden Verkehrschaos in dieser Region, der Zerstörung von Natur und Landschaft, der Vielzahl an bereits vorhandenen Ferienwohnungen auf Rügen und der daraus resultierenden Qualitätsminderung der Ferienaufenthalte in Nardewitz.</p> <p>Dies hätte zur Folge, dass wir nach über 20 Jahren schöner Urlaube in Nardewitz uns umorientieren müssten.</p>	<p>Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Planung soll der bestehende Betrieb dargestellt und durch die Änderung des VEP Betriebswohnungen in einem zusätzlichen Gebäude geschaffen werden für ein im Übrigen seit Jahrzehnten ansässiges Unternehmen. Die hier vorliegende Planung dient der Vorbereitung der Versorgung einer bestehenden touristischen Einrichtung. Es sollen Wohnunterkünfte für im bestehenden Betrieb Angestellte, Betriebsinhaber oder Betreiber geschaffen werden, da dies zur Aufrechterhaltung des Tourismus und somit der örtlichen Wirtschaft notwendig ist. Es ist nicht erkennbar, dass dringend benötigte bezahlbare Betriebswohnungen das Urlaubserlebnis einschränken.</p> <p>Rügen ist im Landesentwicklungsprogramm und im Raumordnungsprogramm Vorpommern als Tourismusregion gekennzeichnet. Um dies umzusetzen, müssen auch bauliche Maßnahmen ergriffen werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine vergleichsweise der Örtlichkeit angepasst kleine Maßnahme. Die Gemeinde sorgt dafür, dass das spätere Vorhaben auf Grund der Größe, der zurückgesetzten Lage und den örtlichen Bauvorschriften sich in den Bestand der schon vorhandenen Anlage anpasst.</p> <p>Schließlich soll die Bebauung in einem Bereich stattfinden, der schon durch Nutzungen vorgeprägt. Die Tatsache, dass die Planung im Zusammenhang mit dem Bestand steht und nicht in unberührte Natur eingreift, entspricht Punkt 4.1(6) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern.</p> <p>Genutzt werden diese geplanten Unterkünfte nicht zu Ferienzwecken, Mit durch die Änderung des VEP geplanten Neubebauung entstehen in einem zusätzlichen Gebäude maximal 4 neue Mitarbeiterwohnungen. Dass damit ein „Verkehrschaos“ entsteht, ist nicht vorstellbar.</p>

	Um Fachkräfte anwerben zu können, muss ein entsprechendes bezahlbares Wohnungsangebot für die im Tourismus Tätigen bestehen.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.13) Bürger 13

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 28. Oktober 2022</u>	
Ich widerspreche der 8.Änderung des Flächennutzungsplanes Lohme, SO-Gebiet Ferienhäuser/ Feriengarten zum Termin 8.11.2022 und lehne ich ab. Beteiligung nach §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einwandgeberin ist nicht unmittelbare Nachbarin zum Plangebiet. Die Adresse liegt ca. 1.100m in südöstliche Richtung vom Plangebiet entfernt. Eine Betroffenheit / Einschränkung bestehender Rechte durch die Planung wird nicht geltend gemacht und wird seitens der Gemeinde nicht gesehen.
Einige Punkte als Begründung*,	
Bauen trotz fehlender Genehmigung: z.B. Haus 3 wurde 1998 nicht genehmigt, die Bestimmungen von 2018 sind nicht rückwirkend anwendbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 8.Änderung des Flächennutzungsplans. Fragen der Baugenehmigung sind nicht Gegenstand dieser Planung und liegen im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Vorpommern-Rügen. Im Geltungsbereich des rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur 2 Gebäude dargestellt. Diese wurden auch errichtet.
Offene Auflagen: Auflagen zu Ausgleichsmaßnahmen wurden ignoriert oder sind unerledigt, Zeitraum 1998-2022, aktuelle Anzeige wegen Pferdehaltung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 8. Änderung des Flächennutzungsplans. Fragen der Erfüllung von Auflagen oder Ordnungswidrigkeitenverfahren sind nicht Gegenstand dieser Planung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Gemeinde fehlende Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen eines Monitorings eingefordert hat. Dieser Ausgleich ist seitens der Vorhabenträger in der Zwischenzeit vollständig erfolgt. Dies ist von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises bestätigt.
Offene Frage: Wären im Falle einer Genehmigung eines Flächennutzungsplanes keine neuen Genehmigungen für evtl. zukünftige Vorhaben mehr notwendig?	Der Flächennutzungsplan ist eine sogenannte vorbereitende Bauleitplanung. Das bedeutet u.a., dass sich daraus keine Genehmigungen oder Baurechte ableiten lassen. Tatsächliches Baurecht entsteht auf der Basis von Bauleitplanung erst auf der Ebene sog. verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan, VEP oder vorhabenbezogener Bebauungsplan) und anschließender Baugenehmigung/Genehmigungsfreistellung.
Die Genehmigung evtl. neuer Bauvorhaben des/eines Investors darf die Gemeinde nicht	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

aus der Hand geben, mein Gedanke als Bürgerin und Einwohnerin.	Bauleitplanung ist eine kommunalhoheitliche Angelegenheit der Gemeinde. Die Änderung des FNP ist eine gemeindliche Planung. Die Gemeinde verfolgt mit der FNP-Änderung die in der Planung genannten Ziele.
Aussagen habe ich auf Anfrage von der Gemeindevertretung bestätigt bekommen	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

6.14) Bürger 14

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 06. November 2022</u>	
<p>hiermit lehne ich die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, SO-Gebiet Ferienhäuser/Feriengarten Nardevitz ab.</p> <p>Ich wünsche kein SO-Gebiet Ferienhäuser/Feriengarten in Nardevitz. Die ländliche, dörfliche Idylle von Nardevitz würde empfindlich gestört werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Einwandgeber ist nicht Nachbar zum Plangebiet. Der Einwandgeber ist in Nardevitz nicht mit einem Wohnsitz gemeldet. Eine eigene Betroffenheit / Einschränkung bestehender Rechte durch die Planung wird nicht geltend gemacht und wird seitens der Gemeinde nicht gesehen.</p> <p>Hier scheint der Einwandgeber nicht richtig informiert zu sein. Bei der 8. Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich um eine parallele Änderung zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Appartementanlage Nardevitz“. In diesem Verfahren sollen Betriebswohnungen in einem zusätzlichen Gebäude bereitgestellt werden für ein in Nardevitz seit Jahrzehnten ansässiges Unternehmen. Genutzt werden diese Unterkünfte nicht zu Ferienzwecken, sondern als Unterkünfte für Betriebsangehörige</p> <p>Eine empfindliche Störung der dörflichen Idylle kann die Gemeinde durch 1 Gebäude mit max. 4 Wohnungen nicht erkennen.</p>

6.15) Bürger 15

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 09. November 2022 (verspätet eingegangen)</u>	
als langjährige Rügen- Urlauber haben wir mit Sorge die Planungen des Gebietes um Nardevitz verfolgt und möchten uns entschieden gegen eine weitere Erschließung aussprechen.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einwandgeberin ist nicht Nachbar zum Plangebiet. Die Einwandgeberin ist in Nardevitz nicht mit einem Wohnsitz gemeldet. Eine eigene Betroffenheit / Einschränkung bestehender Rechte durch die</p>

	Planung wird nicht geltend gemacht und wird seitens der Gemeinde nicht gesehen.
<p>Bislang sind wir sehr gern nach Rügen gefahren, weil wir nicht das Gefühl hatten, auf einer rein von Touristen bewohnte Insel zu fahren. Mit einer weiteren Erschließung verliert sich für uns die Authentizität und damit die Attraktivität dieses Urlaubsziels.</p> <p>Der Sommer 2022 hat uns ein weiteres Mal gezeigt, dass wir gut beraten sind, die bestehenden Naturräume und Schatten- und Wasserspender zu erhalten, Bäume wachsen nicht wie Häuser.</p>	<p>Die Meinung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung soll der bestehende Betrieb (Ferienwohnungsvermietung in 2 Ferienhäusern) nachträglich dargestellt und der Bau von max. 4 bezahlbaren Mitarbeiterwohnungen in 1 neu zu errichtenden Gebäude für Angestellte des in Nardevitz bereits seit Jahrzehnten ansässigen Unternehmens planungsrechtlich vorbereitet werden.</p>

6.16) Bürger 16

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 22. Oktober 2022</u>	
<p>Als Bürger von Lohme möchte ich kein "Sondergebiet Ferienhäuser Nardevitz" gemäß 8. Änderung Flächennutzungsplan Lohme.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Einwandgeber ist nicht Nachbar zum Plangebiet. Die Adresse liegt über 3 km vom Plangebiet entfernt. Eine eigene Betroffenheit / Einschränkung bestehender Rechte durch die Planung wird nicht geltend gemacht und wird seitens der Gemeinde nicht gesehen.</p> <p>Eine allgemeine Ablehnung der Planung kann im Rahmen der FNP-Änderung nicht beurteilt werden.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung soll der bestehende Betrieb (Ferienwohnungsvermietung in 2 Ferienhäusern) nachträglich dargestellt und der Bau von max. 4 bezahlbaren Mitarbeiterwohnungen in 1 Gebäude für Angestellte des in Nardevitz bereits seit Jahrzehnten ansässigen Ferienhausbetriebes planungsrechtlich vorbereitet werden. Es ist kein weiteres Ferienhausgebiet geplant.</p>
<p>Bitte nehmen Sie meinen Einspruch zur Kenntnis, und geben Sie ihn der Bürgermeisterin bzw. Gemeindevertretung zur Kenntnis.</p> <p>Als Anhang habe ich das Flugblatt der Bürgerinitiative eingescannt mit der Bitte um Beachtung.</p> <p>Frau Machule als Vertreterin der Bürgerinitiative erhält eine Kopie dieser e-mail ; der posteo-Webmaster ist angewiesen, eine Übermittlungsbestätigung nachzuweisen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird der Gemeinde zur Abstimmung vorgelegt.</p> <p>Das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.</p>

Flugblatt der Bürgerinitiative als Anlage zur Stellungnahme

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Flugblatt vom Oktober 2022, als Urheberin hat Jutta Machule 18551 Nardevitz, Ufer 4 gezeichnet, im Oktober 2022</u></p>	<p>Auf das Flugblatt wird im Rahmen einer Stellungnahme verwiesen.</p> <p>Anlass der Stellungnahme ist die 8.Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Lohme.</p>
<p>Es geht um die Erhaltung der Landschaft von Nardevitz.</p> <p>Sie kennen fast alle die neuen Bauten in dem kleinen Ortsteil Ranzow. Das beschauliche kleine Ranzow hat sich durch den Schloßbesitzer sehr zum Nachteil verändert. Es sollen dort noch mehr Häuser entstehen und die Gemeinde hat keinen Einfluss mehr darauf, dieses zu verhindern. Keiner der Gemeindevertreter will heute Schuld an dieser Situation haben!</p> <p>Und genau über ein Sondergebiet (SO-Gebiet) wollen die Gemeindevertreter bei der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Lohme bewusst oder unbewusst dem Investor Knaak das Bauen ermöglichen. Diese 8. Änderung Flächennutzungsplan liegt zur Zeit öffentlich bis zum 08. November 2022 beim Bauamt Sagard aus. Jeder kann zum Bauamt gehen und dort seine Stellungnahme mündlich oder schriftlich dazu abgeben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Genau wie für Ranzow im Flächennutzungsplan das „ SO-Gebiet Schloßresidenz „ steht, steht für Nardevitz das „ Sondergebiet Ferienhäuser / Feriengarten Nardevitz „ in der 8. Änderung Flächennutzungsplan Lohme.</p>	<p>Die Baugebietsausweisungen der Planung in Ranzow ist eine andere Planung, als die hier vorliegende.</p>
<p>Diese wurde vom Investor Knaak, seinem Planungsbüro Hertelt / Fuß und der Bürgermeisterin aufgestellt. Wenn die Mehrheit der Gemeindevertreter dieser 8. Änderung zustimmt, ist der Bebauungsplan nicht mehr genehmigungspflichtig und das bedeutet, daß Knaak ohne Genehmigung munter drauf los bauen darf.</p>	<p>Die Darstellung ist in mehrere Hinsichten falsch.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dass es sich bei dem „Planungsbüro“ um zwei verschiedene Planungsbüros handelt, 2. dass es sich bei den Planungsbüros nicht um Planungsbüros von Herrn Knaak handelt, Auftraggeber ist die Gemeinde Lohme 3. die FNP-Änderung auf einem Beschluss der Gemeindevertretung und nicht auf der Entscheidung der Bürgermeisterin beruht, 4. dass auf der Basis einer FNP-Änderung kein Baurecht entsteht und 5. eine zukünftige Planung auf den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (V+E-Plan) basieren muss.

<p>Selbst der Landkreis hatte unter anderem in seiner Stellungnahme zu diesem Vorentwurf einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit der 8. Änderung zum Flächennutzungsplan im Oktober 2021 von einer „Gefälligkeitsplanung“ gesprochen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zu dieser Abwägung vor einem Jahr hatten alle Gemeindevertreter dem SO-Gebiet Ferienhäuser zugestimmt. Erst als die Nardevitzer ihnen danach vorhielten, ob sie überhaupt wüssten, was sie mit ihrer Zustimmung alles genehmigen und was das für unsere Landschaft bedeutet, kam heraus, daß zumindest die meisten von ihnen ahnungslos waren. Ein zweites Ranzow wollen auch die Gemeindevertreter auf keinen Fall, wie sie uns sagten und wollten dieses aus der Änderung herausnehmen lassen. Aber wieso ist jetzt ein Jahr später das SOGebiet doch nicht aus dem Flächennutzungsplan der 8. Änderung herausgenommen worden? Ganz klar steht dies in der 8. Änderung zum Flächennutzungsplan drin, über das sie wahrscheinlich im November in der nächsten Gemeindevertreterversammlung abstimmen werden. Warum lassen das unsere Gemeindevertreter zu? Wer hat da getrickelt oder es doch gewollt?</p>	<p>Kenntnisnahme. Es scheint sich hier um politische Aussagen zu handeln.</p>
<p>Dieses Planungsbüro schreibt die Pläne so, daß Laien deren Formulierungen und Darstellungen schwer nachvollziehen können. Alle unsere Gemeindevertreter arbeiten den ganzen Tag und sollen sich nach Feierabend mit so einer schweren Lektüre beschäftigen. Damit sind sie überfordert und dann kommt so etwas heraus wie in Ranzow.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Planungsbüro ist bemüht, die Sachverhalte möglichst verständlich darzustellen. Es orientiert sich dabei an den allgemein üblichen Darstellungsweisen. Sollte etwas unverständlich sein, besteht die Möglichkeit, das Büro zu kontaktieren (Telefonnummer und Mailadresse stehen auf den Unterlagen) oder sich direkt an das zuständige Amt oder die planende Gemeinde zu wenden. Dies gilt sowohl für Bürger wie auch Gemeindevertreter.</p>
<p>Auch an den Ranzower Plänen war dieses Planungsbüro beteiligt, ebenso in Göhren und Binz!</p>	<p>Es ist nicht erkenntlich, welcher Bezug zur vorliegenden Planung besteht. Fristen zur Ladung zu Sitzungen regeln die Kommunalverfassung MV und daraus abgeleitet die Geschäftsordnung der Gemeinde.</p>
<p>Unsere Bürgerinitiative „Nardevitz bewahren“ läßt die Planungsunterlagen von einem versierten Stadtplaner prüfen, der uns auch rechtlich berät. Deswegen wissen wir um versteckte oder unrichtige Darstellungen mit ihren beabsichtigten Fehlern.</p>	
<p>Wenn die Bürgerinitiative z.B., wie in der Vergangenheit geschehen, auf solche Dinge hin-</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um die 8. Änderung des FNP handelt.</p>

<p>gewiesen hatte, entschuldigten sich die Planer nur mit schnöden Ausreden wie „Zeichenfehler oder Schreibfehler“.</p>	<p>Vermutlich handelt es sich bei der Aussage um den Hinweis auf den Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan nach der ersten öffentlichen Auslegung / Beteiligung (§§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB).</p> <p>Die erste Beteiligung in einem Planungsverfahren nach BauGB dient in einem sehr frühen Stadium der Planung der Sammlung von Einwänden / Informationen seitens der Öffentlichkeit und der durch die Planung betroffenen Behörden. Im weiteren Planverfahren kann es auf Grund der abgegebenen Stellungnahmen zu Änderungen der Planung kommen.</p>
<p>Öffentlicher Fußweg</p> <p>Es begann im Juni 2020, als Herr Knaak uns den Fußweg sperrte, der über sein Grundstück führte.</p> <p>Seitdem müssen Kinder, Alte, Behinderte über die L 303 gehen, wenn sie vom Dorf zum Ufer wollen oder umgekehrt. Dieses Stück Straße ist schmal, holprig, unwegsam und manchmal glitschig. Die Straße hat dort keinen Fußweg und wird in der Saison viel von PKWs, landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Wohnmobilen befahren. Der Verkehr ist in den Sommermonaten so stark, daß man sich ohne Gefahr als Fußgänger auf diesem Stück Straße nicht bewegen kann.</p> <p>Die Gemeinde versprach uns einen Ersatzweg, der aber bis heute noch fehlt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan von 1998 gibt es eine schriftliche Zusage vom Investor und der Gemeinde Lohme, daß dieser Weg als Fußweg für die Öffentlichkeit erhalten bleibt. Außerdem bestand er schon mindestens seit dem 15. Januar 1891, denn seitdem ist er urkundlich beim Katasteramt in Bergen verzeichnet.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um die 8.Änderung des FNP handelt.</p>
<p>Tauschvertrag</p> <p>Um den Weg „Ufer“ zu befestigen, tauschte die Gemeinde ein Stück dieses Weges, welchem der Familie Knaak gehörte gegen ein Stück ihres Grundstücks. Dazu war im Durchführungsvertrag von 1999 festgelegt, daß die damit verbundenen Notar- und Vermessungskosten vom Investor zu zahlen sind.</p> <p>Nach Vollzug des Tausches und der Vermessung ließ aber Frau Klöckner diese Kosten von der Gemeinde Lohme zahlen. Die Bürgerinitiative „Nardevitz bewahren“ hatte mehrere Male Frau Klöckner in Gemeindevertreterungen darauf hingewiesen, daß dies ein Rechtsbruch sei und Familie Knaak diese</p>	<p>Die getroffenen Regelungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden 8.Änderung des FNP</p>

<p>Kosten zu tragen hat und auch das Geld der Gemeinde zu erstatten hätte.</p> <p>Leider gibt uns Frau Klöckner und auch Herr Ulrich vom Bauamt bisher über die Höhe der Notar und Vermessungskosten sowie der Erstattung keine Auskunft. Da steht die Spende von Herrn Knaak an die Gemeinde in Höhe von 1000,- € in keinem Verhältnis zu den Kosten des Tauschvertrages.</p>	
<p>Vier Betreiberwohnungen für die Betreuung von 12 Fewo</p> <p>Es sollen 4 Betreiberwohnungen (Betriebswohnungen) geschaffen werden für die bereits vorhandenen 12 Ferienwohnungen. Also für 12 Fewos braucht Herr Knaak angeblich 4 Verwalter, die je eine Wohnung zur Verfügung bekommen sollen. Die Raumordnungsbehörde schrieb im Oktober 2021 in ihrer Stellungnahme, daß ein schlüssiges Betreiberprojekt zu diesen Betreiberwohnungen erstellt werden muß. Doch das kann Herr Knaak nicht nachweisen wegen der Unglaubwürdigkeit seines Ansinnens. Wer benötigt schon für die Verwaltung von 12 Fewo gleich 4 Betreuer mitsamt 4 Wohnungen? Aber den Segen unserer Bürgermeisterin dazu hat er bereits auch ohne diesen Nachweis.</p>	<p>Das Amt für Raumordnung und Landesplanung stellt in seiner Stellungnahme vom 17.1.2023 fest, dass die 8.Änderung des FNP mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.</p>
<p>Ausgleichsmaßnahmen und Wildbauten Familie Knaak hatte 1998 einen Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Gemeinde abgeschlossen. Die Familie wollte damals noch neben den zwei Appartementshäusern ein 3. Haus und einen Pferdehof bauen. Beides wurde ihnen nicht genehmigt. Für den Flächenverbrauch der zwei gebauten Häuser sollte Familie Knaak als Ausgleichsmaßnahme 40 hochstämmige Bäume, 1500 benannte Sträucher wie Hibiskus und andere Sträucher auf 1500 qm Fläche pflanzen, einen Teich und eine Steinmauer renaturieren und die Artenvielfalt der seltenen Pflanzen auf den Wiesen schützen. Das alles hat die Familie Knaak nicht gemacht und statt dessen ihre 2 - 3 Pferde die schützenswerte Artenvielfalt der Pflanzen (wie es im Durchführungsvertrag von 1999 beschrieben ist) innerhalb von mehr als zwei Jahren auffressen lassen. Außerdem rodete Herr Knaak unerlaubt Bäume eines kleinen Wäldchens, welches meinem Neffen E. Ruge gehört. Durch E.Ruges Wald legte er die Wasserleitungsrohre für die dahinterliegende Pferdetränke. Er wollte mit der Beseitigung der Bäume den kürzesten Weg</p>	<p>Die Darstellungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Bezug zu 8.Änderung des FNP ist nicht erkennbar.</p>

<p>für die Rohrleitungen nehmen. Er schuf unerlaubt Holzbauten für die Pferdehaltung, außerdem schuf er mit viel angefahrenem Kies ein Paddock auf den Wiesen und stellte ein großes Zelt an ein Biotop. Das ließ die Bürgermeisterin wissend geschehen. Bei einigen Gemeindevertretersitzungen wiesen die Nardevitzer immer wieder darauf hin. Ein Gemeindevertreter antwortete uns sogar auf einer Sitzung fast wörtlich, " was habt ihr denn, der Landkreis war oft genug hier, alles sei rechtens ! „ Auf unsere schriftliche Anfrage an den Landkreis zur Klärung dieser Bauten und Aufschüttungen, schrieb er uns am 10.10.2022 zurück, daß diese widerrechtlich entstanden und nicht genehmigt sind. Es wäre die Pflicht der Frau Klöckner schon bei Beginn der Bauten einen Baustopp zu erwirken. Sie kann sich nicht mit Unwissenheit herausreden, denn sie wurde mehrere Male von den Nardevitzern auf die fortschreitende Bautätigkeit des Herrn Knaak aufmerksam gemacht. Nein, sie schützt ihn und läßt ihn gewähren. Warum wohl?</p>	
<p>Änderungen bei der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für Bauprojekte ab 2018. 2018 kam eine neue Gesetzesregelung für Ausgleichsmaßnahmen. Man kann unter anderem anstelle von ein paar Pflanzungen einen Geldbetrag in ein Ökokonto zahlen. Diese Vorschriften betrafen nur neue Bauvorhaben ab 2018. Die alten Pläne vor diesem Stichtag sind nach den alten Bestimmungen der Satzungen abzuwickeln. Und das trifft hier beim Vorhaben- und Erschließungsplan von 1999 zu.</p>	<p>Ausgleichsmaßnahmen sind nicht Gegenstand der 8. Änderung des FNP.</p>
<p>Das übersehen wissentlich der Investor Knaak, sein Planungsbüro und Frau Klöckner oder sie wollen es nicht wahr haben. Sie wenden neue Bestimmung anstelle der alten an.</p>	<p>s.o.</p>
<p>Das führt zu ein für den Investor günstigeres Ergebnis, das aber rechtlich verwerflich ist.</p>	<p>s.o.</p>
<p>Gefälligkeitsplanung Warum kommen die Gemeindevertreter Herrn Knaak mit diesen Gefälligkeits so weit entgegen, wo er doch gegen das Recht und Gesetz gehandelt und Verträge nicht eingehalten hat? Es sollte eine blühende Landschaft auf den Ausgleichsflächen entstehen. Nun will ihn die Gemeinde mit Bauten für die Gäste und Pferde unterstützen anstatt ihn Bäume und Sträucher pflanzen zu lassen und bedient sich noch vorgetäuschter Bezeichnungen wie</p>	<p>Die aus der Ursprungsplanung offenen Ausgleichsmaßnahmen wurden vollständig erbracht und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Ziel der Planung ist die Errichtung von Betriebswohnungen in einem zusätzlichen Gebäude.</p>

<p>„Betreiberwohnungen“ dafür. Was steckt dahinter?</p>	
<p>Eine Gefälligkeit ist im Sinne des Baurechts, wenn die Gemeinde ihre Planungshoheit mißbraucht, um illegale Bauten nachträglich zu legalisieren ohne das es ein baulich gemeindliches Interesse gibt.</p> <p>Das Interesse von Investor Knaak und Frau Klöckner ist kein gemeindliches sondern gegen das Wohl der Einwohner gerichtetes Interesse. Die Nardevitzer wollen kein SO-Gebiet mit neuen Bauten sondern verlangen die in der Satzung festgeschriebenen Bäume, Sträucher usw., um ihr Dorf aufzuwerten und die Landschaft zu erhalten. Warum gibt Frau Klöckner dem Investor Knaak so viele Gefälligkeiten? Selbst der Landkreis bewertet es als „Gefälligkeitsplanung“ . Frau Klöckner läuft wiederholt mit Entscheidungen gegen das Gemeinwohl Gefahr, nicht tragbar zu sein. Auch ihr Verhalten bezüglich der Spende ist fragwürdig.</p> <p>Als ich vor einem Jahr bei einer der vielen Treffen der überregionalen Bürgerinitiative „lebenswertes Rügen“ in Frankenthal war, erzählte mir ein fachlich gut informierter Teilnehmer, daß Frau Klöckner bei vielen Sachen, die sie für die Gemeinde macht, ihren eigenen Vorteil wahrnimmt.</p> <p>Leider ziehen sich die Gefälligkeiten unserer Bürgermeisterin wie ein roter Faden durch die ganze 8. Änderung Flächennutzungsplan Lohme. Damit schadet sie unserer Gemeinde.</p> <p>Beteiligung</p> <p>Wenn Sie auf die Entwicklung unserer Gemeinde Einfluß nehmen möchten, bitte ich Sie, jetzt zu handeln. Mit einer kurzen mündlichen oder schriftlichen Stellungnahme lehnen Sie die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Lohme, SO-Gebiet Ferienhäuser/Feriengarten Nardevitz ab. Als Begründung reicht, daß Sie kein SO-Gebiet und damit keine Ferienwohnungen in Nardevitz in der Gemeinde Lohme haben möchten. Diese Eingabe müssen Sie bis zum 8, November beim Amt Sagard, Frau Riedel, abgeben oder in den Hausbriefkasten des Amtes werfen.</p> <p>Außerdem können Sie unsere Gemeindevertreter Frau Klöckner, Frau Korneli, Herrn Jörg Burwitz, Herm Rahn, Herrn Schernell, Herm</p>	<p>Die Darstellungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein unmittelbarer Bezug zu den Inhalten der 8. Änderung des FNP ist nicht erkennbar.</p>

Kasten und Herrn Roland Labahn fragen, warum sie das mitmachen.

Sie können sich im Internet informieren:

<https://www.b-plan-services.de/bplan-pool/Lohme/karte>

dann auf weiter mit b-planservices klicken, dann auf der sich öffnenden Seite auf orange Beteiligungsportal. Seite: 8. Änderung FNP, auch orange, auf der nächsten Seite scrollen Sie runter und sehen in orange alle Dokumente zum Herunterladen.

Für Ihre Unterstützung der Nardevitzer Landschaft danke ich Ihnen. Sollten auch Sie einmal wegen unliebsamer Investoren in Bedrängnis kommen, können Sie mit unserer Hilfe rechnen, so wie wir seinerzeit die BI „Lohme bewahren“ mit Unterschriften unterstützt hatten.

6.17) Bürger 17 (November 2022)

Bürgerinitiative „Bewahrt Nardevitz“

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme November 2022</u>	
<p>Vorbemerkung und rechtlicher Hinweis:</p> <p>Der Gemeinde Lohme und damit jede einzelne Gemeindevertreterin oder jeder einzelne Gemeindevertreter obliegt die Planungshoheit, damit aber auch die Verantwortung für die Rechtmäßigkeit der Planung. Dies trifft natürlich insbesondere auf die Bürgermeisterin (im Weiteren: BM) zu.</p> <p>Dies bezieht insbesondere jeden Aufstellungs-, insbesondere aber jeden Abwägungsbeschluss mit ein.</p> <p>Bei einer Anfechtung der gemeindlichen Planung, z.B. auf dem Wege einer Normenkontrollklage, verantworten sich für etwaige Fehler also nicht Investoren, Planungsbüros oder das Amt Nord-Rügen, sondern die Gemeinde Lohme.</p> <p>Verliert die Gemeinde einen Rechtsstreit, wird also auch die Gemeinde Lohme für die Kosten einstehen müssen, was die Gemeindekasse mit mehreren Tausend bis Zehntausend Euro belasten wird. Für dieses Minus kann man dann zwar die jeweiligen Kläger reflexartig „beschimpfen“ und gegen sie Stimmung machen. Dies ändert aber nichts daran, dass in diesem Fall die Gemeindevertreter gegen Recht und Gesetz verstoßen haben und nicht die Kläger, die rechtswidrige Planungen benannt und durch ordentliche deutsche Gerichte Recht bekommen haben.</p> <p>Entscheidend ist also nicht, was der eine oder andere für richtig und opportun hält oder wie es schon immer gemacht wurde, sondern das, was in den Gesetzen der BR Deutschland schriftlich festgehalten ist. Wir leben glücklicherweise alle zusammen in einem Rechtsstaat und nicht in einer Diktatur oder einem gescheiterten Staat, in denen staatliche Entscheidungen willkürlich, aus dem Bauch heraus oder aus Gefälligkeit getroffen werden können.</p> <p>Wir empfinden es als fahrlässig, wenn wir als Bürgerinitiative dazu aufgefordert werden, den</p>	<p>Die Darstellungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einwandgeber machen eine eigene Betroffenheit / Einschränkung bestehender Rechte durch die Planung nicht geltend. Eine eigene Betroffenheit / Einschränkung bestehender Rechte der Einwandgeber wird seitens der Gemeinde auch nicht gesehen.</p>

<p>Rechtsweg zu bestreiten, nachdem wir mehrfach rechtliche Ungereimtheiten aufgezeigt haben, die gerichtlich anfechtbar sind und die durch die Gemeinde zu beachten, abzuwägen und auch einfach zu klären gewesen wären.</p> <p>Dazu müsste man natürlich den Investoren mehr abfordern.</p>	
<p>Insbesondere ist unbegreiflich, warum sich die Gemeinde im vorliegenden Fall (VEP Nardewitz) keine Kostenübernahme durch die Vorhabenträger für einen Rechtsstreit gesichert hat, so zumindest die Auskunft des Amtes.</p> <p>Die Gemeinde, jede einzelne Gemeindevertreterin (im Weiteren:GV) oder jeder einzelne Gemeindevertreter (im Weiteren:GV) setzen also ohne Not und ohne Rechtfertigung die Gemeindefinanzen einem unkalkulierbaren Risiko aus, obwohl schon längst die Möglichkeit bestand, die Vorhabenträger dafür vertraglich in die Pflicht zunehmen, in deren Interesse ja die gesamte Planung erfolgt.</p>	<p>Die Auffassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Kostenübernahme für die Planung durch den Vorhabenträger wurde durch Vertrag vom 10.7.2020 zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vereinbart.</p> <p>Kosten für eventuell später auftretende Rechtsstreitigkeiten zwischen Gemeinde und Einwanderern z.B. in einem Normenkontrollverfahren sind nach § 11 BauGB nicht Gegenstand städtebaulicher Verträge.</p>
<p>Und die zudem ihre bisherigen vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde in beispielloser Manier nicht erbracht haben.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Gemeinde sind keine offenen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der 8.Änderung des Flächennutzungsplans bekannt. Offene Verpflichtungen aus der Umsetzung des VEP Nr. 1 sind vollständig erfüllt. Dies wurde von der Unteren Natur-schutzbehörde bestätigt.</p>
<p>Die wild und willkürlich die Satzung der Gemeinde zum VEP missachten und zur bloßen Karikatur werden lassen. Dass die Gemeinde für solch unzuverlässige Vertragspartner im Zweifel auch noch deren teure Anwälte bezahlt, ist ein nicht gutzuheißender Vorgang. Leider stießen all unsere Appelle auf taube Ohren, aber es soll ja einen neuen Durchführungsvertrag geben, wir sind gespannt, ob BM und GV die Gemeindegasse im Auge behalten und einen entsprechenden Passus zur Absicherung der Gemeinde aufnehmen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Bezug zu den Unterlagen der vorliegenden 8.Änderung des FNP und deren Inhalt ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Gemeinde zahlt weder im Zusammenhang mit der 8.Änderung des Flächennutzungsplans noch mit anderen Planungen Honorare der Anwälte von Vertragspartnern.</p>
<p>Wie auch immer: wir werden uns nicht beirren lassen, weil wir der Meinung sind, dass der gesamte VEP, die gesamte Planung zu seiner Erweiterung rechtlich keinen Bestand hat, nur privaten Interessen dient und dem Ort und seinen Einwohnern schadet.</p>	<p>Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir finden es befremdlich, dass anderthalb Jahre nach dem Beginn der Erweiterungspla-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>nung ein Monitoring nötig wird. Ein Eingeständnis der Vorhabenträger und des Antragstellers auf Erweiterung hätte gereicht, denn sie wussten doch schon seit 20 Jahren, dass sie nichts gepflanzt haben. Dies hätte auch jeder GV erkennen können- das Fehlen von 1500 Büschen ist nicht zu übersehen, von einem Löschteich ganz zu schweigen.</p> <p>Worauf und auf wen lässt sich die Gemeinde hier ein und warum ist es offenbar allen GV gleichgültig, dermaßen hinters Licht geführt zu werden und dies bis ins Hier und Jetzt?</p> <p>Was soll diese großmütige Liebedienerei gegenüber der Investorenfamilie? Die Nachsicht gegenüber offensichtlichem Vertragsbruch? Wie kann es sein, dass die Gemeinde ihre eigene Satzung nicht kennt und in Frage stellt wie wir auf einer Öffentlichen Sitzung 2021 beim Thema „Löschteich“ erleben durften? Wir als Bürger mussten den GV förmlich die Dokumente dazu unter die Nase reiben und die (provisorische) Errichtung des Teiches über Amt, Kommunalaufsicht und Katastrophenschutzbehörde erzwingen.</p> <p>Nichts anderes bei den oben schon erwähnten Ausgleichspflanzungen. Am 24.08.21 stimmen alle anwesenden GV inklusive der Bürgermeisterin für einen Abwägungsbeschluss in dem es heißt:</p> <p>„Die Gemeinde sorgt dafür, dass die natur-schutzfachlichen Maßnahmen umgesetzt wurden.“ Dabei konnte jeder Laie erkennen, dass 1500 Büsche nicht gepflanzt, ein Löschteich nicht einmal vorhanden war. Stattdessen taumelt die Gemeinde mit unhaltbaren Annahmen in eine Änderungsplanung, vom Amt Nord-Rügen auch keine Bedenken.</p> <p>3 Menschen hätten die Gemeinde sofort vor diesem Fehltritt, dieser fahrlässig falschen Behauptung, bewahren können, nämlich die Vorhabenträger und ganz besonders ihr Sohn, mit dem die Gemeinde laut Protokollen permanent in Kontakt steht. Der Vertragspartner, mit dem es sogar einen öffentlich-rechtlichen Vorvertrag gibt. Doch nichts passiert. Die Vorhabenträger warten ab und sitzen es weiter aus.</p>	<p>Mit dem ursprünglichen VEP sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich geworden. Dies trifft jedoch nicht auf die hier vorliegende Planung zur 8.Änderung des FNP zu. Darüber hinaus ist auch die Aufarbeitung von fehlenden Kompensationsmaßnahmen nicht Gegenstand der 8.Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Unabhängig von dem hier vorliegenden Verfahren wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde fehlende Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen eines Monitorings zur Ursprungsplanung eingefordert hat. Dieser Ausgleich ist seitens des Vorhabenträgers in der Zwischenzeit vollständig erfolgt. Dies ist von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt.</p> <p>Es sei noch darauf hingewiesen, dass Maßnahme V1, welche die Anpflanzung von ca. 1.500 Gehölzen umfasst hätte, nicht als Neupflanzung umgesetzt wurde, jedoch derzeit 720 m² Grundfläche von Baumkronen bzw. Gehölz – einem Altbestand – überschirmt, vorhanden sind.</p> <p>Außerhalb der Maßnahmeflächen sind Gehölzbestände vorhanden, die nicht zum Erhalt festgesetzt wurden. Es wird auf den bereits getätigten Hinweis verwiesen, dass aufgrund der damals im Vergleich zu heutigen Planunterlagen unzulänglichen Plandarstellung keine flächenscharfe mit dem damaligen Bestand übereinstimmende Abgrenzung von Gehölzbeständen erfolgte. Entsprechend ungenau ist die Kompensation auf eine bestimmte Fläche zu projizieren. Die Maßnahme V1 wurde dennoch in Gänze als nicht erbracht angerechnet und über eine ergänzende Maßnahme vollständig kompensiert.</p> <p>Für das Entfallen der Maßnahme V1 wurde ersatzweise die extensiv zu beweidende Fläche als Kompensationsmaßnahme nach HzE 2018 ausgewiesen und den Erfordernissen entsprechend vergrößert.</p>
<p>Doch das Beste bzw. schlimmste kommt noch: Im selben Beschluss vom 24.08.21 stimmen alle anwesenden GV dem Entwurf des Planungsbüros Hertelt, abgesegnet durch das Amt Nord-Rügen, zu, in dem es auf Seite 27 heißt: „Der Hinweis wird beachtet. Hier handelt es</p>	<p>Der Darstellung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um die 8.Änderung des FNP handelt.</p>

<p>sich um einen Zeichenfehler. Die Fläche wird aus der Planzeichnung entfernt.“ Diese Aussage wird auf den Seiten 44 und 55 wiederholt, wodurch ein Versehen ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Eine grobe Falschbehauptung, - eine- Irreführung und Täuschung der TÖB und der Öffentlichkeit.</p>	<p>Vermutlich handelt es sich bei der Stellungnahme um den Hinweis auf den Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan nach der ersten öffentlichen Auslegung / Beteiligung (§§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB).</p> <p>Die erste Beteiligung in einem Planungsverfahren nach BauGB dient zu einem sehr frühen Zeitpunkt der Planung der Sammlung von Einwänden / Informationen seitens der Öffentlichkeit und der durch die Planung betroffenen Behörden. Im weiteren Planverfahren kann es auf Grund der gegebenen Stellungnahmen zu Änderungen der Planung kommen.</p>
<p>Denn bei diesem „Kreuzkaro“ in der Planzeichnung handelte es sich um die immer wieder thematisierten ungenehmigten Bauten zur Pferdehaltung. Hierzu hat uns der Landkreis mehrfach mitgeteilt, dass es baurechtlich Verstöße gibt, die aktuell untersucht werden. Auch hier hätte wieder jeder aufgeschlossene Laie oder Fachleute vom Amt in einer Minute eine Zuordnung treffen können. Doch auch dies wird kritikalos und trotz unserer massiven Hinweise einstimmig angenommen.</p> <p>Auch hier bringen die Vorhabenträger und Planer die GV wieder in eine missliche Lage, die nun mit einem Abwägungsbeschluss mit mehrfachen falschen, irreführenden, die Wirklichkeit vernebelnden, Aussagen dastehen, der rechtlich nicht haltbar ist.</p> <p>Den letzten Beweis dafür erbringt Frau Fuß selbst, die uns in der Antwort auf unseren Fragenkatalog schreibt, das Kreuzkaro sei eine Darstellung aus dem amtlichen Vermessungsplan vom 14.09.2020 und würde „vorhandene bauliche Anlagen oder Bauteile“ bezeichnen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde verwehrt sich gegen die Behauptung, dass „mehrfache falsche, irreführende, die Wirklichkeit vernebelnde, Aussagen“ durch den Planer gemacht wurde, da sich diese Aussage im Kontext der gesamten Eingabe so anhört, als seien sie absichtlich gemacht worden. Dies ist nicht der Fall. Es gibt in einem Planungsprozess immer Festlegungen, die im Rahmen der Planung wieder korrigiert werden.</p> <p>Das Amt Nord-Rügen hat kein Mitspracherecht in einer gemeindlichen Planung (Planungshoheit der Gemeinde) und kann demnach nicht in die Planungshoheit eingreifen.</p> <p>Eine „Kreuzkaro“-Signatur ist Bestandteil der amtlichen Vermessung, welche unabhängig von deren Zulässigkeit und oder Genehmigung alle Gebäude vor Ort erfasst. Es handelt sich nicht um eine Festsetzung, sondern ist Bestandteil der Plangrundlage.</p>
<p>Die Planer Hertelt natürlich auch kannte; in seine Planzeichnung (Fassung vom 22.09.2020, Stand 24.09.2020) zur VEP-Änderung übernahm, dann aber plötzlich einen Realitätsverlust erlitt und alles, was Realität und auch schon amtlich bestätigt und vermessen war, als Zeichenfehler bezeichnete.</p> <p>(Was er damit bezweckte können wir nur erahnen...) Einen „Zeichenfehler“, den man nun selbst in Natura tagtäglich „bewundern“ kann und der unmittelbar am Biotop die Landschaft verunstaltet.</p> <p>Dazu wird ein Löschteich von Lars Hertelt eingezeichnet, den es zu diesem Zeitpunkt gar</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Auch wenn es sich in den getätigten Ausführungen gegenständlich wohl um das Verfahren zur Änderung des VEP handelt und nicht um die 8. Änderung des FNP wird durch die Gemeinde gerügt, dass die in der Stellungnahme persönliche Herabstufung und Beschimpfung („Realitätsverlust“) des Planers nicht nur im Rahmen eines öffentlichen Verfahrens völlig verfehlt ist.</p>

nicht gab. Genial!!! Oder besser: Alles egal, zumindest hörten wir nie Kritik an solchen eklatanten Unrichtigkeiten.	
Wir wollen nicht auf alle falschen und irreführenden Aussagen in diesem gemeindlichen Abwägungsbeschluss vom 24.08.21 eingehen- in jedem Falle ein Dokument von hoher rechtlicher Relevanz, dass wir zu den Akten genommen haben.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Wir sehen ihn als Teil einer gemeindlichen Gefälligkeits- und Schattenplanung, in dem das gesamte VEP-Gebiet nicht nur nicht satzungsgemäß bepflanzt, sondern zudem mit stillschweigender gemeindlicher Duldung komplett „umgekrempelt“ wurde. Was jedoch offiziell bis heute nicht zugegeben, ja sogar abgestritten wird. Was jeder in den Plandokumenten und Abwägungsbeschlüssen nachlesen kann.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die gemeindlichen Planungsziele und den Planungsanlass wird verwiesen.
Als die Gemeinde die nahezu komplette Nichterfüllung der Ausgleichsmaßnahmen dann endlich anerkennen musste, weil es ein Monitoring gab, stand umgehend die Sollvorschrift des §12, Abs. 6 und Aufhebung der Satzung zwingend im Raum. Ein weiterer Fehler von hohem Stellenwert, denn Soll-Vorschriften sind keine Gummi-Paragraphen, die man beliebig und nach Lust und Laune anwenden kann oder nicht. Stattdessen geht die Gemeinde fix auf den planerischen Kunstgriff ein, eine naturschutzfachliche Eingriffsregelung von 2018!!! auf einen rechtskräftigen VEP von 1993!!! anzuwenden und damit endgültig auf die vertragsgerechte Herstellung des VEP-Gebietes unter gleichzeitiger Akzeptanz von ungenehmigten Bauten und Planierungen zu verzichten. Ein geradezu aberwitziges Rechtskonstrukt zum alleinigen Vorteil der Investoren und natürlich zur willfährigen Planungsbeschleunigung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Planung gibt es keine offenen Kompensationsmaßnahmen. S.o.
Andere als die offiziell vorgegebenen Ziele werden dann nochmal einstimmig mit dem Abwägungsbeschlusses zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 Apartmentbebauung Nardevitz) der Gemeinde Lohme vom 17.08.22 bestritten, also u.E. ein weiterer fehlerhafter, schludriger Abwägungsbeschluss, der die Realität im VEP-Gebiet falsch darstellt.	Die Auffassung der BI wird zur Kenntnis genommen.
Wir wiederholen abschließend: Bei einer Anfechtung der gemeindlichen Planung, z.B. auf dem Wege einer Normenkontrollklage, verantworten sich für etwaige Fehler also	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

nicht Investoren, Planungsbüros oder das Amt Nord-Rügen, sondern die Gemeinde Lohme.	
Viel schlimmer ist aber, dass unsere Gemeinde über viele Jahre die Folgen beim Orts- und Landschaftsbild tragen muss, Stichwort Ranzow.	<p>Die Auffassung der BI wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung in Ranzow ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.</p> <p>Es wird auf die sehr ausführliche Darstellung zum Belang <i>Landschaft</i> im Umweltbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde hingewiesen (Umweltbericht Kap. 2.10 <i>Landschaft</i>). Der Umweltbericht kommt bzgl. des Belangs <i>Landschaftsbild</i> zu dem Schluss:</p> <p>„Die vorgesehene Bebauung knüpft an die ortsübliche Bebauung an, es sind keine ortsunüblichen Bauweisen oder Bauhöhen sowie Nutzungsarten vorgesehen. Die baulichen Veränderungen führen somit zu keiner weiträumigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.“</p> <p>Seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des LK VR gibt es keine Einwände gegen die Einschätzung des Umweltberichts.</p>
Für Nardevitz kann kein GV mehr anführen, er/sie habe es nicht gewusst und die Verantwortung auf andere abwälzen. Die BM und GV haben mehr als genug Argumente, Bedenken und Hinweise durch unser BI erhalten. Leider ohne Resonanz und da die GV auch unseren Vorschlag eines einjährigen Planungsmoratoriums nicht mal erwogen haben, gehen wir davon aus, dass sich keiner von ihnen im Nachhinein über Zeitmangel bei der Planung und gründlichen Befassung mit der Gesamt-Problematik beschweren wird.	Die Darstellungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Planungsmoratorium für die Entwicklung von lediglich maximal vier Betriebswohnungen in 1 Gebäude auf bereits vorgemerkten Flächen im unmittelbaren Anschluss an bestehende bauliche Nutzungen ähnlicher Größenordnung wird seitens der GV nicht für notwendig erachtet.
Wir geben somit der Hoffnung Ausdruck, dass der 3. Abwägungsbeschluss in der zur Sprache stehenden Angelegenheit nicht wieder grobe Fehler enthält.	Die Anschuldigungen gegen die Gemeinde werden als unbegründet zurückgewiesen.
Planungsrechtliche Einwände gegen die Änderung des FNP Ausgangslage.	
<p>Gegenüber dem Vorentwurf zur Änderung des FNP ist das Sondergebiet auf die bebaute bzw. beabsichtigte Baufläche begrenzt. Die FNP-Änderung soll die parallele Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans ermöglichen, der sich jedoch auf einen größeren Bereich erstreckt.</p> <p>Die FNP-Änderung ist Grundlage dafür, in dem im FNP als „Sondergebiet Erholung“ darzustellenden Bereich den Vorhaben- und Erschlie-</p>	Die Darstellungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>ßungsplan von 1998 mit einer weiteren Bebauung zu verdichten; damit werden aber die außerhalb liegenden Bereiche des V+E-Plans nicht verändert.</p> <p>Mit der Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans müssen denklogisch auch der Vorhaben- und Erschließungsplan geändert werden (Verlegung Stellplätze) und der Durchführungsvertrag neu gefasst werden, wobei zur noch notwendigen Erfüllung des Durchführungsvertrags von 1998 weitere Bestimmungen hinzutreten und ggf. verlorengelungene Leistungen im Änderungsbereich wertgleich ersetzt werden müssen.</p>	
<p>FNP-Änderung / Text Begründung</p>	
<p>S. 3/ 1.2 Ziele/ Notwendigkeit der Planung:</p> <p>In der Begründung wird unter 1.2 Ziele/ Notwendigkeit der Planung argumentiert, bei dem Plangebiet handele sich um ein bereits erschlossenes Grundstück „in unmittelbarer Nähe zu einer betrieblichen Einrichtung des Vorhabenträgers“. Und: „Die Planung dient daher auch dem schonenden Umgang mit Grund und Boden“.</p>	<p>Die Darstellung entspricht dem Planvorhaben.</p>
<p>Die hier folgenden Ausführungen gelten unabhängig davon, ob eine Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche erfolgt oder nicht erfolgt.</p> <p>Bekanntermaßen handelt es sich bei Nardevitz nicht um einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“, sondern um eine Streusiedlung/Splitersiedlung im planungsrechtlichen Außenbereich (wie in der Begründung zum V+E-Plan 1998, S. 3, 4. Absatz richtig erkannt). Die o.g. Formulierung „schonender Umgang“ entspringt der Zielaussage in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB:</p> <p>„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“</p> <p>Das ist aber eine „nur“ eine generelle Zielaussage. Hier im faktischen Außenbereich greift auch § 35 Abs. 5 BauGB:</p>	<p>Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägungsrelevanz ist nicht erkennbar.</p>

<p>„Die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.“</p>	
<p>Nicht zuletzt deshalb wird in der (hier nicht vorliegenden oder geplanten) Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 deshalb in Analogie zu dieser Zielaussage mit dem Begriff „bebaute Bereiche im Außenbereich“ nach höchststrichterlicher und laufender Rechtsprechung gefordert, dass neue Bebauung innerhalb des durch die vorhandene Bebauung umgrenzten Bereichs bleiben muss, um über hinzutretende Bebauung in den Lücken dort den Siedlungsbereich „vollendend“ zu entwickeln. Das hinzutretende Gebäude jedoch liegt hier außerhalb des baulichen Zusammenhangs, erweitert also eine Streusiedlung nach außen, widerspricht also dem Ziel der Innenentwicklung in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB.</p> <p>Die Aussage in der Begründung unter 2.1 auf S. 6 „Der Neubau liegt deutlich hinter einer gedachten Linie zwischen südwestlicher und nordwestlicher Bestandsbebauung“ hat keinen Bestand. Zum einen ist vermutlich nicht eine nordwestliche, sondern eine nordöstliche Bestandsbebauung gemeint; diese ist aber auch vom Neubau noch ca. 100 m entfernt, die maßgebliche „Linie“ zwischen den Bestandsbebauungen (wie sie etwa in der Außenbereichssatzung angesetzt wird) ist mit ca. 145 * m aber überdehnt und könnte im Außenbereich nicht zur Argumentation für eine Bebauung herangezogen werden.</p> <p>* Wert aus NATURA-2000-Voruntersuchung, S. 3, noch unter Punkt 1.3</p>	<p>Der Hinweis auf § 35 Abs.6 BauGB läuft ins Leere, Baurechte auf Grund § 35 BauGB sind nicht Gegenstand der Planung. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 8.Änderung des FNP mit dem Ziel einer Sondergebietsausweisung Ferienhausgebiet. Für den bestehenden Betrieb (Ferienwohnungsvermietung in 2 Ferienhäusern).In deren Folge sollen dann im Rahmen der Änderung eines rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes zusätzlich Betriebswohnungen in einem weiteren Gebäude errichtet werden können.</p> <p>Bereits mit dem rechtswirksamen VEP handelt es sich um ein Baugebiet nach § 30 BauGB. Planungsrechtlich liegt das Gebiet bereits derzeit nicht mehr im Außenbereich nach § 35 BauGB.</p>
<p>Planungsrechtlich ist die unter 1.3 in der Begründung genannte „anthropogen vorgenutzte Fläche“ gegenstandslos; denn faktisch sind in Deutschland vermutlich 99 % der Landesfläche in irgendeiner Form „vorgenutzt“ (Acker, Forst, Alm ...).</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Allgemeinen sind mit dem Begriff „anthropogen vorgenutzte Fläche“ mehr oder weniger baulich vorgenutzte Bereiche gemeint (Wege, Stellplätze, Lagerbereiche, ehemals bebaute Bereiche usw.).</p>
<p>Vergleichsweise wird auch in § 13a BauGB, „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nur von „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ gesprochen, womit eine Wiedernutzbarmachung baulicher oder anderer intensiv genutzter Flächen gemeint ist.</p>	<p>Der Hinweis auf den § 13 a BauGB führt hier nicht weiter, da es sich hier um eine FNP-Änderung handelt und nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.</p>
<p>Daraus, dass im Messtischblatt von 1920 (vgl. Begründung zum V+E-Plan 1998, S. 2 unten) möglicherweise ein Gebäude im Bereich des</p>	<p>Der Begriff des „überwirkenden Bestandsschutzes“ spielt in der vorliegenden Planung keine Rolle und führt nicht weiter, da es sich um eine</p>

<p>geplanten Gebäudes erkennbar ist, kann infolge zeitlichen Ablaufs kein überwirkender Bestandsschutz abgeleitet werden; hier wäre eine baldige „Wiederherstellung“ erforderlich gewesen. Die Gebäude sind aber bereits um 1950 abgebrannt und wurden nie wieder aufgebaut.</p>	<p>FNP-Änderung handelt. Damit soll Baurecht unabhängig von „überwirkendem Bestandsschutz“ vorbereitet werden.</p>
<p>Als die Vorhabenträger in den Neunzigern die Fläche erwarben, war diese komplett renaturiert und mit Büschen und Bäumen zugewachsen. Für deren Beseitigung wurden folgerichtig und rechtskräftig in der Satzung zum VEP Ausgleichspflanzungen und deren dauerhafter Erhalt festgelegt, denen/dem sich die Vorhabenträger nahezu zu 100 % entzogen haben. Eine Teilschuld daran trifft die Gemeinde Lohme, die ihre Kontrollpflichten nicht im Ansatz erfüllt und fahrlässig Naturschutzmaßnahmen preisgegeben hat.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um die 8. Änderung des FNP. Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.1 „Appartementbebauung Nardevitz“) geregelt. Auf die erbrachten Ausgleichsmaßnahmen aus der Ursprungsplanung wurde verwiesen (s.o.).</p>
<p>Genereller Hinweis zu „Außenbereich“: Das ganze Bundesgebiet (Landflächen) setzt sich nach BauGB planungsrechtlich zusammen aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 30 B-Plan-Gebieten; und dazu zählt infolge des V+P-Plans von 1998 auch das Gelände bis zum Schwieser Bach; - § 34 unbeplanter Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil, aber nicht mit BPlan überzogen); der Innenbereich endet mit der Außenwand des letzten festen Gebäudes, das zum dauernden Aufenthalt von Menschen gedacht und geeignet ist; - § 35 Außenbereich; und hierzu zählt nach allem auch die Ortslage Nardevitz, abgesehen von dem schon vorhandenen V+E-Plan-Gebiet. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 8.Änderung des FNP. Mit der Änderung des FNP wird die Fläche als Baugebiet dargestellt, auch abgeleitet aus dem bereits rechtswirksamen VEP, der hier nachträglich mit überplant wird. Daraus ist die o.g. in Aufstellung befindliche Änderung des VEP Nr. 1 ableitbar. Planungsrechtlich handelt es sich mit dem rechtswirksamen VEP bereits jetzt um ein Gebiet nach § 30 BauGB.</p>
<p>Wenn der V+E-Plan von 1998 entsprechend Gesetzeslage (Nichterfüllung Durchführungsvertrag und der Sollvorschrift des § 12 Abs. 6 BauGB) von der Gemeinde aufgehoben würde, so ist das gesamte Gelände auch wieder als „planungsrechtlicher Außenbereich“ nach § 35 zu betrachten.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 8.Änderung des FNP. Ein Bezug der Einwendungen zur 8.Änderung des FNP ist nicht erkennbar.</p>
<p>Wir gehen davon aus, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan materiell unwirksam ist, da die Erschließung nicht, wie in Satzung und Durchführungsvertrag 1998 festgelegt, erfolgt ist. Damit gibt es auch keine Grundlage für ein Sondergebiet und eine bauliche Erweiterung mit einem dritten, noch größeren Haus.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 8.Änderung des FNP. Ein Bezug der Einwendungen zur 8.Änderung des FNP ist nicht erkennbar.</p>

<p>S. 3, Punkt 1.2., 2. Absatz : „wird neben der Ausweisung als Baufläche auch die bestehende Baufläche im V+E-Plan redaktionell abgebildet“:</p> <p>a) das sind keine Bauflächen, sondern - wenn die Häuser gemeint sind - „überbaubare Flächen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB); der Begriff „Baufläche“ ist Gegenstand von § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung, hier Nr. 4 „Sonderbauflächen“.</p> <p>b) ist das keine „redaktionelle“ Abbildung, sondern Darstellung einer bestehenden Nutzung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anmerkung: § 9 BauGB trägt die Überschrift: „Inhalt des Bebauungsplans“. Hier handelt es sich aber um die Änderung des FNP.</p> <p>§ 1 BauGB trägt die Überschrift: „Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete“</p> <p>In der vorliegenden FNP-Änderung werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt, und zwar als Sondergebiet nach § 10 BauNVO, denn es wird der bestehende Betrieb (Ferienwohnungsvermietung in 2 Ferienhäusern) nachträglich dargestellt und die Möglichkeit des Schaffens von Betriebswohnungen vorbereitet.</p>
<p>S. 4, Punkt 1.3.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan :</p> <p>sollte - da es um eine Änderung des bestehenden FNP geht, wohl eher heißen „gültiger FNP“, denn aus diesem lässt sich die Änderung ja gerade nicht ableiten, wie auch aus dem Text hier deutlich wird:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Allgemeinen wird der Begriff „rechtswirksamer Flächennutzungsplan“ verwendet.</p>
<p>„Aufgrund der geringen Ausdehnung der bebauten Bereiche im Außenbereich und der Tatsache, dass eine räumliche Erweiterung über den derzeitigen Baubestand und den Siedlungsrand nicht beabsichtigt ist, erfolgt in Nardevitz keine Darstellung als Baufläche.“</p> <p>Da das vorgesehene Gebäude nordöstlich vom bisherigen Bestand liegt, ist folgender Satz nicht nachvollziehbar:</p> <p>„Mit dem der FNP-Änderung zu Grunde liegenden baulichen Erweiterung wird dem Grundsatz gefolgt, dass keine Erweiterung in die Landschaft erfolgt (s.u. Pkt. 2.1 Nutzungs- und Baukonzept)“.</p> <p>Das ist eindeutig eine Erweiterung in die Landschaft, weil das geplante Gebäude nicht innerhalb des baulichen Zusammenhangs liegt, den man bei einer Außenbereichssatzung (§ 35 BauGB) entsprechend -höchstgerichtlicher und laufender Rechtsprechung ansetzen würde, dort darf keine Erweiterung in den Außenbereich, d.h. „die Landschaft“ erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Planung wird unterscheiden zwischen „anthropogen vorgenutzten Flächen“ (s.o.) und bislang baulich nicht vorgeprägten Bereichen. Eine Bebauung letztgenannter Flächen entspricht einer „Erweiterung in die Landschaft“.</p> <p>Zum besseren Verständnis wird die Begründung diesbezüglich ergänzt.</p>
<p>zur Begründung Ferienhaus/ Mitarbeiterwohnungen</p>	
<p>S. 7 oben, noch 2.3:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Das Planungsbüro Lars Hertelt zitiert hier Fickert/ Fieseler. Zwar ist es richtig, dass Eigentümer- und Mitarbeiterwohnungen aus betrieblichen Gründen (ausnahmsweise) zulässig sind, z.B. in BauNVO § 8 Abs. 3 Gewerbegebiete, § 9 Abs. 3 Industriegebiete.</p> <p>Der Gesetzgeber hat aber darauf verzichtet, solches auch bei „§ 10 Sondergebiet Erholung“ vorzusehen. Sicher mit guten Gründen, nämlich um das schleichende, klammheimliche Entstehen von Mischgebieten zu verhindern (was ja in einem Industriegebiet kaum zu erwarten ist - wer will da schon wohnen) und aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit, Ferienhäuser und Gäste rund um die Uhr beaufsichtigen zu müssen, wie z.B. hochkomplexe technische Systeme und Anlagen.</p> <p>In der Baunutzungsverordnung „§ 10 Abs. 4 Sondergebiet - Ferienhausgebiete“ steht nur:</p> <p>„In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die [...] für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.“</p> <p>Also interpretieren wir die Sachlage anders:</p> <p>Es sind nur Ferienhäuser gemeint, keine Häuser für Eigentümer, Betriebsleiter, Mitarbeiter.</p>	<p>Es wird auf § 10 Abs. 2 BauNVO verwiesen, in dem für den Bebauungsplan weitere Nutzungsmöglichkeiten definiert werden:</p> <p>„Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.“</p> <p>Als „Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets“ sind Betriebswohnungen etc. zulässig.</p>
<p>Für diese Ferienhäuser kann dann im Bebauungsplan (hier dann: vorhabenbezogener BPlan) die Grundfläche festgesetzt werden; und hier fragt sich schon, ob aus dem ganzen Katalog von § 9 Abs. 1 BauGB sonst nichts möglich wäre. Das scheint unglaublich.</p> <p>Decker schreibt in Jäde/Dirnberger, S. 1442, Randnr. 11:</p> <p>„§ 10 Abs. 4 Satz 2 sieht lediglich die Möglichkeit vor, die Grundfläche im Bebauungsplan zu begrenzen, zwingt die planende Gemeinde aber anders als beim Wochenendhausgebiet nicht dazu. [...]“</p> <p>Daraus ist u.E. zu folgern, dass selbstverständlich der ganze Kanon von § 9 BauGB möglich ist, die Formulierung in § 10 Abs. 4 Satz nur eine „Aufmunterung“ darstellt, gerade dieses auf jeden Fall zu tun. Da es hier auch im Bestand „nur“ mehrere Ferienwohnungen in einem</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit auf der Ebene des Flächennutzungsplans weitergehende Festsetzungen zu treffen, hierfür sieht die Gemeinde in der sich im Parallelverfahren befindlichen Aufstellung der 1. Änderung des V+E-Planes das geeignete Planungsinstrument.</p>

<p>Gebäude sind, nicht Ferienhäuser mit nur je einer Wohnung, ist das aber wohl hier fehlgehend.</p>	
<p>Aber: hier steht nicht, dass im B-Plan nun Dauer-Wohnnutzungen für Betriebsleiter usw. festgesetzt werden könnten.</p> <p>Decker schreibt im allgemeinen Teil zu § 10, S. 1440 unter Randnr. 3:</p> <p>„§ 10 steht allerdings dem „Nutzungsmix“ von Dauerwohnen und der Vermietung einer Ferienwohnung im selben Wohngebäude nicht entgegen [...]“ und in Randnr. 5:</p> <p>„Der Bebauungsplan darf in einem Sondergebiet nach § 10 [...] nur solche "Nutzungsarten".... zulassen], T....] sowie bestimmte der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke [...]. § 10 darf nicht dazu benutzt werden, Mischgebiete besondere Art festzusetzen (BVerwG, Urt. v. 18.2.1983 - 4 C 18.81"; eigene Unterstreichung)</p> <p>Mit dem Verhältnis von 1/3 Dauerwohnen zu 2/3 Ferienwohnungen sehen wir jedoch bereits dieses „Mischgebiet besonderer Art“. Zumal das geplante dritte Haus deutlich überdimensioniert ist und eine ca. 30 % größere Grundfläche als die beiden bestehenden hätte.</p> <p>„Überwiegend“ wird bei Decker (Jäde/ Dirnberger, S. 1442, Randnr. 10) so interpretiert:</p> <p>„Das schließt allerdings eine (zeitweilige) Nutzung (auch) durch den Eigentümer nicht aus (Stock, in. KRS, § 10 Rdnr. 30) und lässt auch eine Festsetzung zu, die es ermöglicht, dass die Eigentümer von Ferienhäusern diese ausschließlich selbst für zeitweilige Erholungsaufenthalte nutzen (OVG Saar, Urt. v. 30.8.2001 -2 N 1/00)“</p> <p>(Klammern im Original)</p> <p>Das „überwiegend“ wird zwar dann bei Fickert/Fieseler in Randnr. 35/1 weiter behandelt, zunächst allerdings nur dahingehend, dass Zweitwohnsitze und Dauerwohnen, z.B. durch Rentner, auszuschließen seien. Und hier kommen wir zu einem Satz, dem nachzugehen ist:</p> <p>„Die Art der baulichen Nutzung eines Wohnhauses ist bauplanungsrechtlich eine andere als die eines Ferienhauses (OVG M-V, U.v. 14.6.2016 - 3 L 177/06 – BauR 2016, 2055). Söfker, in E/Z/B/K, § 10 Rn 27) betont zu Recht, dass das Ferienhausgebiet kein Gebiet</p>	<p>Die zitierte Textstelle verweist auf die differenzierenden Festsetzungs- und Nutzungsmöglichkeiten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan oder Vorhaben und Erschließungsplan). Hier handelt es sich um die 8.Änderung des FNP.</p> <p>Auf der Ebene der Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) der Gemeinde Lohme werden keine differenzierenden Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen getroffen. D.h., welche Art der Nutzung nun genau im Geltungsbereich zulässig sind, ergibt sich erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan). (s.o.)</p> <p>Des Weiteren unterscheidet die von den Einwanderern ausgewählte Textstelle zwischen „Dauerwohnen“ und „Ferienwohnen“. In der nachfolgenden abgeschichteten verbindlichen Bauleitplanung soll „Betriebswohnen“ als Nutzungsart festgesetzt werden.</p>

<p>zum allgemeinen Wohnen ist. Es dient dem zeitweiligen Aufenthalt zu Erholungszwecken.“</p> <p>(eigene Unterstreichung); Download des Urteils unter: https://openjur.de/u/2208055.html</p> <p>In Randnr. 62 steht unter „Gründe:</p> <p>Die Art der baulichen Nutzung eines Wohnhauses ist bauplanungsrechtlich eine andere als die eines Ferienhauses. Selbst wenn in der Sache ein Wochenendhaus gemeint sein sollte, wäre diese Nutzungsart nicht von der eines Wohnhauses umfasst. Das Bauplanungsrecht unterscheidet begrifflich zwischen Wohngebäuden einerseits und Ferien- und Wochenendhäusern andererseits. Während nach den §§ 2, 3, 4, 4a, 5 und 6 BauNVO "Wohngebäude" in den entsprechenden Baugebieten zulässig sind, bezieht sich § 10 Abs. 3 BauNVO auf "Wochenendhäuser" und § 10 Abs. 4 BauNVO auf "Ferienhäuser". Diese begriffliche Unterscheidung ist im Bauplanungsrecht angelegt. Die Baunutzungsverordnung führt die allgemeine Wohnnutzung einerseits und die Ferienwohnnutzung andererseits als eigenständige Nutzungsarten auf.</p>	
<p>Doch auch eine „Betriebsangehörigen-Wohnung“ ist Dauerwohnen ist und damit im Sondergebiet „Ferienhäuser“ eine nicht zulässige und nicht erforderliche Nutzungsart.</p> <p>Zudem im hiesigen Fall auch noch völlig unverhältnismäßig mit vier (4) Betriebsangehörigen-Wohnungen bei zwölf (12) Ferienwohnungen (von denen dann nach den merkwürdigen Darlegungen zum Stellplatzbedarf ohnehin nur 10 belegt sein dürften und bei denen über den Winter die Belegung drastisch nach unten geht).</p> <p>Auf den schwammigen, nicht genau definierten Begriff des „Betreiberwohnens“ gehen wir unten noch näher ein.</p>	<p>Der Hinweis ist nicht richtig und von der Kommentarlage nicht gedeckt.</p> <p>Betriebswohnen ist im Sinne der Baunutzungsverordnung vielmehr an das Bestehen eines Betriebs gebunden. Die Einwandgeber greifen dieses Thema selbst auf (s.u.). Betriebs-/Angestelltenwohnen zeichnet sich durch die Zugehörigkeit zu einem bestehenden Betrieb aus.</p>
<p>Für das angebotene Leistungsspektrum „Ferienwohnung“ ist im Gegensatz zu einem hier nicht vorliegenden Beherbergungsbetrieb kein Dauerwohnen erforderlich. Dies bestätigt auch die bisherige Praxis der Appartementanlage seit rund 20 Jahren.</p>	<p>Im Flächennutzungsplan ist ein Ferienhausgebiet ausgewiesen. Dauerwohnen widerspricht der Ausweisung eines Ferienhausgebiets. Der Begriff „Dauerwohnen“ wird in der Begründung nicht verwendet und ist kein Ziel der vorliegenden FNP-Änderung.</p>
<p>Zusammenfassend: die Kommentarliteratur lässt sich bei „SO Erholung/ Ferienhaus“ nicht zum gebietsfremden Dauerwohnen in Betriebsführer- oder Mitarbeiterwohnungen aus, schon gar nicht im Sinne einer „selbstverständlichen“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bedauerlicherweise führt hier eine gekürzte Wiedergabe des tatsächlichen Textes zu einem falschen Verständnis desselben. Das vollständige Zitat lautet:</p>

<p>Möglichkeit dieser wie auf Seite 7 der Begründung oben irrigerweise behauptet wird.</p>	<p>„Das Ferienhausgebiet (nur) überwiegend der Erholung zu dienen brauchen, besagt, dass u.a. für die Eigentümer der Vermietungsobjekte, Betriebsbetreiber, Betriebsleiter, Haus-, Bedienungs- und Wartungspersonal, Hausmeister und dergl. (selbstverständlich) <u>Betriebswohnungen</u>... zum dauernden Bewohnen im Ferienhausgebiet zur Verfügung stehen bzw. gehalten werden dürfen.“ Zitiert nach Fickert/Fieseler zu § 10, Rd.-Nr. 35.</p> <p>Im Ergebnis wird hier das „dauernde Bewohnen“ zwingend in Verbindung gebracht mit „Betriebswohnungen“.</p>
<p>Der Begriff des „Betreiberwohnens“ soll offenbar diese Tatsache verschleiern. Oder aber insinuiert, dass hier Mitarbeiter nur gelegentlich, vorzugsweise saisonbedingt wohnen oder dass es ausreicht, wenn hier die Betreiber Zweit-, Wochenend-, Gelegenheits- oder auch Altersruhesitze begründen. Das alles ist schlicht falsch und nicht zu Ende gedacht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es scheint sich hier eher um Spekulationen zu handeln. Mutmaßliche Fehlnutzungen sind nicht Gegenstand der Planung.</p>
<p>Weiter in der Auseinandersetzung mit der Begründung: S. 8, zu 3.1 Belange des Tourismus : nachdem ja der ganze Raum westlich vom Nationalpark „Schwerpunktraum“ ist, findet sich selbstverständlich für alles eine Begründung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Er ist jedoch unverständlich.</p>
<p>Zum Umweltbericht (S. 10- 23 der Begründung) S. 13, unter 1.1, Ende zweiter Absatz: „final 14 Stellplätze“: Dies ist fraglich. Auf S. 7 unten steht, dass 12 Ferienapartements vorhanden sind, auf S. 13, dass (maximal) 4 Wohnungen hinzukommen sollen und final 14 Stellplätze zur Verfügung stehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis bezieht sich auf die Begründung des Bebauungsplans und ist somit nicht verfahrensgenständig.</p>
<p>Die Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern 2015 spricht in § 49 nur von „notwendigen Stellplätzen“, überlässt es aber in § 86 Abs. 1 Nr. 4 den Gemeinden, Stellplatzsatzungen zu erlassen. Die Stellplatzsatzung von Lohme: https://daten.verwaltungsportal.de/dateien/legalframework/4/6/2/5/2/Satzung_ber-die-Herstellung-von-Garagen-und-Stellpl_tzen-der-Gemeinde-Lohme.pdf verlangt unter 1.1 und 1.3. jeweils einen (1) Stellplatz je Wohnung oder Ferienwohnung. Einen Rabatt für leerstehende Ferienwohnungen gibt es nicht. Das ist wohl auch realitätsfremd, da in der Hochsaison vermutlich alle FeWo zumindest nachts belegt sind, d.h. auch</p>	<p>Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die Vorgaben desselben einzuhalten. Unabhängig davon werden im Ergebnis ausreichend Stellplätze entstehen.</p>

<p>die Stellplätze mit mindestens einem Pkw je Ferienwohnung, und da die „Mitarbeiter“ in dieser Lage vermutlich über 2 Pkw je Haushalt verfügen. Mindestbedarf wäre also nach Satzung 16 Stellplätze, in der Realität 20 aufwärts ...</p>	
<p>S. 13, unter 1.1, dritter Absatz: der FNP-Änderungsbereich umfasst nicht das dort beschriebene (also den ganzen VEP); und dass eine Erweiterung in den Außenbereich dann nicht innerhalb der Ortschaft liegt ... (hier wird mit „innerhalb“ eine Annäherung an den planungsrechtlichen „Innenbereich“ versucht ...).</p> <p>Verschärft dann S. 14 unter „Schutzgebiete“: „Die geplante Bebauung findet innerhalb des Siedlungszusammenhangs statt“, nein! Die Bebauung liegt außerhalb des Siedlungszusammenhangs!</p> <p>Und ist somit abzulehnen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Änderungsbereich „umfasst ein in Nutzung befindliches Ferienhausgebiet mit Grünanlagen, Stellflächen, Wiesen- und Gehölzstrukturen. Bei den Flächen des Änderungsbereichs handelt es sich um siedlungsnah und anthropogen vorbelastete Flächen, die für den Natur- bzw. Umweltschutz insgesamt keine hervorgehobenen Funktionen erfüllen.“ (Einleitung des Umweltberichts)</p>
<p>S. 15, 2.3. Fläche:</p> <p>Die hier getroffenen Beschreibungen sind nicht zutreffend wie in der Auseinandersetzung mit Punkt 1.2 Ziele/ Notwendigkeit der Planung bereits dargelegt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zu: Natura 2000-Vorprüfung</p>	
<p>S. 2, unter 1.3 fast am Ende: Es ist eine Nutzungsänderung, und zwar hinzutreten von Dauerwohnen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Natura-2000 Vorprüfung werden u.a. die Errichtung von Wohnungen für Betriebsangehörige als Ziel der Planung genannt.</p> <p>Zur planungsrechtlichen Unterscheidung von „Wohnen“ und „Betriebswohnen“ s.o.</p>
<p>Nach den planungsrechtlichen Fragen möchten wir im Weiteren auf Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit der Planung eingehen und uns auch mit deren fehlender innerer Logik auseinandersetzen.</p> <p>Zunächst ist die Frage zu stellen, für welchen (engen) Personenkreis das vorgesehene Gebäude überhaupt errichtet werden soll. Das Amt Nord-Rügen teilte uns dazu auf eine Anfrage mit:</p> <p>„stimmt es, dass die geplanten 4 Wohnungen nur von Eigentümern und/oder Mitarbeitern der Appartementanlage bewohnt werden dürfen? Wie viele Personen _ werden einziehen? Wie wird dies gesichert und kontrolliert?“</p> <p>„In dem geplanten Betreiberwohnhaus dürfen nur Personen einziehen, die unmittelbar mit dem Betrieb der Appartementanlage befasst</p>	<p>Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Wochenend- oder Ferienwohnung kann aus bauleitplanerischer Sicht keine Betriebs- /Betreiberwohnung sein.</p>

<p>sind (z.B. Eigentümer, Hausmeister, Servicepersonal).</p> <p>Demnach kann eine Betreiberwohnung keine Wochenend— oder Ferienwohnung sein.</p>	
<p>Die Anzahl der Personen kann weder benannt noch durch die Gemeinde festgeschrieben werden. Laut BauGB kann nur die Anzahl der Wohnungen im VEP festgesetzt werden.</p> <p>Gesichert wird die Anzahl der Wohnungen über die Festsetzung im VEP und den noch abzuschließenden Durchführungsvertrag. Für die Ahndung baurechtlicher Verstöße ist die Untere Bauaufsicht des Landkreises Vorpommern-Rügen gem. § 57 Abs. 2 Landesbauordnung MV zuständig.“</p>	<p>Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Logische Konsequenz: Betreiberwohnen = Dauerwohnen.</p>	<p>Die Annahme, dass Betreiber- /Betriebswohnen auch ein Dauerwohnen sei, ist aus bauleitplanerischer Sicht nicht richtig. Eine anders lautende Kommentarlage ist der Gemeinde nicht bekannt. (s.o.)</p>
<p>Für die Anzahl der Wohnungen (4) und ihre Größe gibt es keine Bedarfsermittlung, sondern sie ist willkürlich frei gegriffen. Die Gemeinde hat keine Kenntnis, welche und vor allem wie viele Personen einziehen werden. Somit gibt es keinen begründeten Bedarf.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Doch zurück:</p> <p>Der berechtigte Personenkreis ist nach den Aussagen des Amtes also genau einzuschränken:</p> <p>1. Die immer noch rechtskräftigen Vorhabenträger Günter und Anita K., die allerdings in den laufenden Änderungsverfahren zumindest „offiziell“ nie in Erscheinung traten.</p> <p>Beide sind im Pensionsalter und haben ihren Wohnsitz in Unna wie auch all die Jahre zuvor seit Errichtung der Appartementanlage; ein betriebliches Erfordernis ihres dauerhaften Einzugs (so überhaupt vorgesehen) ist kaum zu vermuten, zumal es keine Einlassungen ihrerseits gibt, wie Sie aktiv und dauerhaft zum vorgelegten „Betriebskonzept in 4 Sätzen“ beitragen wollen.</p> <p>2. der Sohn der VT und seine Familie: vorstellbar, aber bisher unbelegt, dass er und seine Angehörigen (Anzahl?) ihren Lebensmittelpunkt dauerhaft nach Nardevitz verlegen und hier ihren Hauptwohnsitz inkl. der (für die Gemeinde möglicherweise durchaus vorteilhaften) steuerlichen Konsequenzen nehmen wollen. Aus dem</p>	<p>Die angesprochenen Punkte betreffen keine bodenrechtlichen Fragen. Auch scheint sich die Stellungnahme auf die Planung zur verbindlichen Bauleitplanung zu beziehen.</p>

<p>städtebaulichen Vorvertrag ist uns bisher ebenfalls nur eine Adresse aus Unna bekannt.</p>	
<p>Dazu nochmal das Amt: „Gibt es folglich verbindliche Verpflichtungen der Familie K. sen. und jr., nach Nardevitz zu ziehen? Solch eine Verpflichtung ist im Amt Nord-Rügen nicht bekannt.“ Wir bleiben also im Ungefähren und wenn das Haus erst mal steht, dann steht es... Aktuell erleben wir ja, dass selbst der eigentlich selbstverständliche Rückbau von ungenehmigten Pferdeunterständen auf rechtskräftig festgelegten Ausgleichsflächen im VEP-Gebiet und unter Verstoß gegen den zugehörigen Durchführungsvertrag von 1998 nicht so einfach vollzogen wird.</p>	<p>Die Spekulation, welcher Personenkreis für ein Betriebswohnen in Frage kommt, hat keine bodenrechtliche Bedeutung. Der Personenkreis ist in Hinblick auf die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) beispielhaft benannt: „z.B. Eigentümer, Hausmeister, Servicepersonal“. Voraussetzung ist eine Verbindung zum Betrieb.</p>
<p>Nochmal: wollen die Betreiber sich hier eine Wohnung bauen, dann müssen sie diese auch dauerhaft mit Erstwohnsitz bewohnen, denn versprochen wird ja eine ganztägige, ganzjährige Präsenz der Betreiber und Mitarbeiter. Für gelegentliches oder gern auch regelmäßiges „Vorbeischauen“ wie wir es aktuell fast täglich als Nachbarn erleben, ist keine weitere Bebauung nötig. Hierzu reicht die Umnutzung einer bestehenden Fewo, was 8-9 Monate im Jahr nicht mal einen Umsatzverlust bedeutet, da die Wohnungen saisonbedingt sowieso leerstehen. Den späteren Abriss eines Hauses zu verfügen, dass nicht entsprechend seiner rechtskräftigen Nutzungsart genutzt wird, erscheint geradezu illusorisch bis undurchführbar. Wir möchten deshalb erreichen, dass sich Gemeinde und Behörden gar nicht erst auf einen Weg begeben; der schlichtweg in planungs- und ordnungsrechtliches Niemandsland bzw. in vorprogrammiertes Umsetzungs- und Kontrolldefizit führt. Wobei wir mit Umsetzung natürlich nicht den eigentlichen Bau, sondern die rechtlich verbindliche, in den laufenden Änderungsverfahren offiziell vorgelegte Nutzungsart meinen. Mit den gegebenen dehnbaren Begründungen und der fehlenden Kenntnis des Gemeinderates über die möglichen Bewohner erscheint dies aber geradezu unvermeidlich. Interessant hierzu auch eine Aussage im Abwägungsbeschluss vom 24.8.21 zu 1.Änderung des VEP:</p>	<p>Die angesprochenen Punkte betreffen keine bodenrechtlichen Fragen. Es scheint sich hier eher um Spekulationen zu handeln. Mutmaßliche Fehlnutzungen sind nicht Gegenstand der Planung.</p>

<p>”im VEP wird das Betreiberwohnen festgeschrieben. Besteht kein Betrieb, ist auch ein Betreiberwohnen nicht zulässig.“</p> <p>Offen ist, ob für diesen Fall, der ja durchaus eintreten kann, dann umgehend der Abriss des nicht mehr erforderlichen Gebäudes im Durchführungsvertrag festgelegt und dann auch vollzogen wird.</p> <p>“Wir denken nicht; sondern wir können davon ausgehen, dass dann wieder ein ‚Heilungs- und Umnutzungsprozess in die Wege geleitet wird. Wie auch für den Fall, dass doch nicht 3-4 Mitarbeiter der Appartementanlage dauerhaft zugeordnet werden können, die dort rechtmäßig ihren dauerhaften Lebensmittelpunkt begründen dürfen und wollen.</p> <p>Unbedingt erforderlich ist eine wasserdichte Rückbauverpflichtung, die alle ungewollten Eventualitäten abdeckt.</p> <p>All diese Fragen sind nicht trivial- mit unverbindlichen Zusagen und blumigen Versprechungen haben wir schlechte Erfahrungen gemacht.</p> <p>Dazu haben wir in den Abwägungsbeschlüssen zu oft gelesen, dass sich Planungen ändern können.</p>	
<p>Auf der HA-Sitzung der Gemeinde Lohme am 4.5.22 informiert das Amt die Gemeindevertreter, das geplante Gebäude solle nicht Dauerwohnen, sondern Betreiberwohnen dienen. Aha, ein tieferes Hinterfragen, was damit gemeint ist, hat es laut Protokoll nicht gegeben.</p> <p>Zum Beispiel hätte aus dem Kreis der GV die Frage kommen können, ob das in der Realität dann wirklich und unverbrüchlich Dauereinwohner, ggf. finanzstarke, gibt oder nur Zaungäste, die weiterhin anderswo residieren. Wird schon irgendwie, erst mal bauen wie vom Investor gewünscht und dann schauen wir mal. Das hat Tradition in Nardevitz wie wir am mangelnden Interesse der Gemeinde an Ausgleichsmaßnahmen erkennen konnten, einer Bepflanzung, die seit über 20 Jahren das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet und zudem- aktuelles Thema- dem Klimaschutz gedient hätte.</p>	<p>Die angesprochenen Punkte betreffen keine bodenrechtlichen Fragen, sondern sind wohl eher politischer Natur und somit nicht Gegenstand der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>
<p>Deshalb nochmal in aller Deutlichkeit:</p> <p>Wir sind der Meinung, dass es zwischen Dauerwohnen und Betreiberwohnen keinen Unterschied geben darf, wenn die vorgegebenen Ziele erreicht werden sollen, denn dafür ist, wie</p>	<p>Die Annahme, dass Betreiber- /Betriebswohnen auch ein Dauerwohnen sei, ist aus bauleitplanerischer Sicht falsch. Eine entsprechende Kommentarlage ist der Gemeinde nicht bekannt. (s.o.)</p>

<p>ebenfalls versprochen, eine dauerhafte, ganztägige Präsenz über das ganze Jahr zwingend notwendig.</p>	
<p>Alle Betreiber und/oder Mitarbeiter müssen also folgerichtig Nardevitz als ihren Lebensmittelpunkt wählen und dort ihren dauerhaften und melderechtlich erfassten Erstwohnsitz begründen. Dies wäre verbindlich im Durchführungsvertrag festzulegen. Und dieses Mal dann bitte mit möglichen Vertragsstrafen bis hin zum Abriss. Selbstverständlich wäre dies regelmäßig mit dem Einwohnermeldeamt zu überprüfen.</p> <p>Nur damit wird auch das von den Gemeindevertretern immer wieder betonte Ziel, nicht mehr Ferienwohnungen zulassen zu wollen und stattdessen mehr Einwohner anzusiedeln, um die selbständige Existenz der Gemeinde zu sichern, erreicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine vertragliche Regelung, einen zukünftigen Betriebsangehörigen dazu zu verpflichten, in Lohme einen Erstwohnsitz anzumelden, sehen das Baugesetzbuch oder die Baunutzungsverordnung nicht vor. Wohl aber wird in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden, dass die Wohnungen als Betriebswohnungen genutzt werden müssen.</p>
<p>Zweit-, Neben- und Wochenendwohnungen oder ggf. Wohnungen für gelegentliche Aufenthalte der pensionierten Vorhabenträger sind für beides nicht geeignet und absolut unnötig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Doch im vorliegenden Fall wurde das Pferd von hinten aufgezäumt: Statt zunächst die Anzahl der berechtigten Bewohner (also Betreiber und Mitarbeiter mit ihren Angehörigen), die zudem gewillt sind, nach Nardevitz zu ziehen, zu erfassen und daraus die Anzahl der WE abzuleiten, wurde hier zuerst die Anzahl der WE festgelegt, im ursprünglichen Antrag vom 20.05.20 zunächst nur 3, jetzt schon 4. Egal, hinterfragt niemand.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Auch das Gebäude wurde nicht etwa kleinteilig geplant, sondern ist größer als die beiden bestehenden. Dazu aus den Planentwürfen:</p> <p>2 „Die maximale Länge der Baukörper beträgt (14,99 alt) 17,00 Meter und die maximale Breite (10,40 alt) 13,50 Meter. Dach- und Balkonüberstände bleiben davon unberücksichtigt.“</p> <p>Beides ist willkürlich und frei gegriffen bzw. entspringt den persönlichen Bedürfnissen der Investoren, nicht jedoch betrieblichen Erfordernissen.</p> <p>Wir kommen damit auf überschlägig 225 qm Grundfläche und ca. 350 qm Wohnfläche auf den beiden Stockwerken. Die neu zu versiegelnde Fläche beträgt damit mehr als 50% der bereits vorhandenen beiden Gebäude.</p> <p>Dazu nochmal das Amt: „Die Anzahl der Personen kann weder benannt noch durch die Gemeinde festgeschrieben werden.“</p>	<p>Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht Gegenstand der vorliegenden FNP-Änderung.</p>

<p>Aha, das spricht Bände. Völlig willkürlich ins Blaue geplant.</p>	
<p>Doch weiter bezüglich bestimmungsgemäßer Bewohner:</p> <p>3. Da wir wohl die betagten Vorhabenträger als Dauerbewohner ausschließen können, blieben immer noch 3 WE mit ganzjährig (siehe Mini-Konzept) angestellten Mitarbeiter*Innen zu besetzen.</p> <p>Wenn wir für den Sohn der Vorhabenträger (für dessen dauerhafte Ansiedelung in Nardevitz bisher wenig spricht- sollten die GV ruhig mal verbindlich abfragen, wie Herr K. über eine Umzug denkt) mit Familie 150 qm Wohnfläche einstellen, blieben also noch 3 WE mit rund 70 qm Wohnfläche. Was für eine Single-Wohnung recht üppig wäre, zumindest 1-2 Paare oder Alleinstehende mit Kind sollten also schon sicher einziehen, um diese Wohnfläche zu rechtfertigen.</p> <p>Alternativ: 200 qm für den Betreiber, dann bleiben 3 WE mit je ca. 50 qm, also Single-Wohnungen, was wiederum das Problem aufwirft, dass alle wohnberechtigten Mitarbeiter*Innen auch noch Singles sein müssen. Oder das etwaige Mitarbeiter mit Familie sicher nicht nach Nardevitz ziehen würden, da die Wohnungen zu klein sind.</p> <p>Wie bereits ausgeführt: das vorgestellte, jedoch keinesfalls überzeugende „Konzept“ macht es nötig, dass die Mitarbeiterinnen mit ihren Angehörigen dauerhaft ihren Lebensmittelpunkt in Nardevitz begründen, denn, siehe unten, es wird ja eine „dauerhafte Erreichbarkeit“ versprochen und dies ganzjährig.</p> <p>Das große Rätsel bleibt natürlich, wer diese drei dauerhaft angestellten MitarbeiterInnen sind/seien werden, die sich gemeinsam um Schlüsselausgabe und Reinigung von gerade einmal 12 FeWo ganzjährig kümmern sollen. Dies erscheint auch betriebswirtschaftlich im Hinblick auf die kurze Hauptsaison unrealistisch.</p> <p>Auf der anderen Seite kann es auch städtebaulich nicht gewollt sein, ein auffällig großes Haus mit 4 WE zu errichten, dass dann im Winter auch wieder leer steht, weil man sich wohl kaum 3 fest angestellte Mitarbeiter ganzjährig leisten wird.</p>	<p>Die angesprochenen Punkte sind wohl eher spekulativer Natur und werden zur Kenntnis genommen</p>

<p>Zudem muss angemerkt werden: Es läuft seit 20 Jahren auch gut ohne, was zudem zehntausendfache Praxis mit Fewo und Ferienhäusern ist. Die vorgegeben "Gründe" für das Mitarbeiterhaus sind triviale Banalitäten und nicht als Konzept zu bezeichnen, obwohl dieses bereits mehrfach durch die TÖB angemahnt wurde.</p>	
<p>Die Planer/die Gemeinde gibt vor, höhere qualitative Anforderungen an den Tourismus mit dem Vorhaben erfüllen zu wollen:</p> <p>1. „Mit der dauerhaften Präsenz der Mitarbeiter steht für</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Gäste ein ganztägiger Ansprechpartner bereit, wodurch die Beherbergungsqualität verbessert wird.“ <p>Für einen Ansprechpartner sind nicht 4, sondern max. 1 Wohnung/1 EFH erforderlich.</p> <p>Aber auch dies ist nicht unbedingt erforderlich, wie die zunehmende Beliebtheit von Fewo auch ohne Ansprechpartner zeigt. Zudem muss nicht erwähnt werden, dass es im 21. Jahrhundert andere Kommunikationsmittel gibt und z.B. die Schlüsselübergabe ohne jeden Flächenverbrauch durch Schlüsselkästen oder elektronische Lösungen einfach realisiert werden kann.</p> <p>2.</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Auch die Abwicklung von Ankunft und Abreise wird durch die räumliche Nähe des Vermieters erleichtert.“ <p>Siehe Punkt 1, erforderlich dafür wäre max. 1 WE</p> <p>3.</p> <p>„Bei dauerhafter Erreichbarkeit sind auch</p> <ul style="list-style-type: none"> - spontane Buchungen durch Vorbeifahrende möglich, was vor allem für die Vor- und Nachsaison zu einer Verbesserung der Umsätze führen wird.“ 	<p>Die angesprochenen Punkte sind wohl eher spekulativer Natur und werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Siehe Punkt 1 und 2, erforderlich dafür wäre max. 1 WE</p> <p>Außerdem gibt es mittlerweile nicht nur Telefon, sondern auch das Internet, Homepages, Email und insbesondere diverse Buchungsportale (booking.com, fewo-direkt.de, ruego-domizile.de, rügen-abc.de — wie die simple Suchanfrage „Rügen Ferienwohnung" bei google in 1 Sekunde ergibt).</p>	<p>Die Darstellungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vermutungen der BI zu betrieblichen Organisationsabläufen o.ä. sind nicht Gegenstand der Bauleiplanung. Dies gilt auch für Vermutungen zu Finanzierungs- und Baukosten.</p>

<p>Eine ordentliche eigene Website und Präsenz in den gängigen Portalen erscheint im 21. Jahrhundert wesentlich effizienter und preiswerter, somit auch betriebswirtschaftlich sinnvoller als ein imposantes Haus dafür mit rund 225 qm Grundfläche und ca. 350 qm Wohnfläche zu errichten, was aktuell rund mindestens 500.000-600.000 E kosten würde, vermutlich aber noch einiges mehr in Anbetracht der gewaltigen Inflation.</p> <p>Dazu kommen natürlich die stetig wachsenden Finanzierungskosten infolge steigender Bauzinsen, die sich seit Herbst 2021 dramatisch von durchschnittlich 1,5 % auf mittlerweile rund 4 % erhöht haben. In Hinblick auf die galoppierende Inflation bei aktuell ca. 10 % dürfte wenig Spielraum sein, dass es die nächsten Jahre wieder bergab mit den Zinsen geht. Aktuell erhöhte die EZB die Leitzinsen am 27.10.22 gerade erneut um 0,75 Basispunkte.</p> <p>Diesen immensen Bau- und Finanzierungskosten steht nun der einsame Wanderer/ der verlorene Vorbeifahrende gegenüber, der in der in der Nebensaison verzweifelt eine Bleibe sucht und zufällig ausgerechnet an der Appartementanlage in Nardevitz vorbeifährt, um dort gleich von 4!! (4 WE sind gewünscht) Betreibern/Mitarbeitern als Dauerbewohner empfangen zu werden.</p> <p>Dies scheint, selbst wenn man den hehren vorgegebenen Zielen einer ganzjährigen und ständigen Ansprechbarkeit Glauben schenken möchte, weder erforderlich noch betriebswirtschaftlich darstellbar zu sein. Die bloße Anwesenheit führt auch bei Hunderten privaten Vermietern auf Rügen, die traditionell schon immer permanent auf der Insel wohnen und Ferienwohnungen auf ihren Anwesen anbieten, nicht zu signifikanten Umsatzsteigerungen in der langen Nebensaison von Anfang November bis zum Beginn der Sommerferien. Das ist seit Jahrzehnten so und daran wird auch Betreiberwohnen in Nardevitz nichts ändern. Jede Lohmer Familie, die privat vermietet, weiß dies. Also eine gute halbe Million plus Nebenkosten für eine Handvoll zusätzlicher Buchungen?</p>	
<p>Wir sehen den Umnutzungsantrag in FeWo schon bildlich vor uns, weil das „Konzept“ des überdimensionierten Betreiberwohnens „leider“ nicht aufgegangen ist.</p>	<p>s.o.</p>

<p>Hier drängt sich förmlich die Planungsalternative „Umnutzung einer/zweier FEWO in Betreiberwohnen“ auf. Schließlich will die Gemeinde ja sparsam mit ihren Flächen umgehen und gibt dies als oberstes Ziel im bestehenden FNP aus. Zum anderen verlieren die Investoren zwar jährlich ein paar Umsätze (nur) in der Hauptsaison, sparen sich aber ggf. Miete oder Kreditzahlungen für ihre aktuellen Behausungen (da sie ja dauerhaft nach Nardevitz ziehen) und vor allem die immensen, aktuell schwer zu kalkulierenden Kosten eines Neubaus.</p>	
<p>4. „Die durch die Mitarbeiterwohnung gegebene</p> <ul style="list-style-type: none"> - ständige Aufsicht verbessert die soziale Kontrolle <p>und gewährleistet damit eine konfliktfreie Nachbarschaft zur angrenzenden Wohnnutzung in Nardevitz.“</p> <p>Unabhängig davon, dass gerade ostdeutsche Touristen sicher unangenehme Assoziationen mit dem Begriff der „sozialen Kontrolle“ haben ist Nardevitz nicht durch nennenswerte Konflikte zwischen Gästen und EinwohnerInnen auffällig geworden. Uns als langjährige Anwohner ist jedenfalls nichts von erwähnenswerten Konflikten oder gar Polizeieinsätzen zur Befriedung von Auseinandersetzungen bekannt (und wir müssen es wissen). Nach unserem Kenntnisstand ist „soziale Kontrolle“ auch kein Qualitätsmerkmal des hiesigen Tourismuskonzeptes.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit dem Begriff der „sozialen Kontrolle“ ist keine staatliche Kontrolle gemeint. In Tourismusregionen hat es sich als positiv erwiesen, wenn Betreiber / Eigentümer / Angestellte in der Nähe der Ferienanlage wohnen-</p>
<p>Fazit:</p> <p>Auch in der 3. Auslegung im Zusammenhang mit der Änderung des VEP Nardevitz sowie der parallel notwendigen Änderung des FNP können Investoren, Gemeinde und Planer kein schlüssiges, innovatives und eine Erforderlichkeit begründendes Konzept vorlegen. Ergo: Es gibt kein Konzept. Eine Phrase („höhere qualitative Ansprüche“) ist kein Konzept. Welche Ansprüche das sein sollen bleibt zudem unerwähnt.</p> <p>Die 4 Gründe in der vorliegenden Planung sind banal und rechtfertigen keinen üppigen Neubau: ihr einziges Ziel es u.E. ist, eine imposante, profitable Immobilie zu errichten und Grünland in Bauland zu verwandeln.</p> <p>Die Größe des Gebäudes und die Anzahl der WE ist willkürlich gegriffen und ohne eine ein-</p>	<p>Die Meinung der BI wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Verfahren der 8. Änderung des FNP handelte es sich um die 1. öffentliche Auslegung des vollständigen Entwurfes mit Umweltbericht nach § 3 Abs. 2 BauGB. Zuvor erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlich nach § 3 Abs. 1 BauGB.</p>

<p>zige belastbare, später auch durchsetzbare Begründung. Eine tatsächliche Bedarfsermittlung ist nie erfolgt und bleibt ein Rätsel.</p> <p>In der Folge würde ein Sondergebiet entstehen und ein Gebäude ohne jedes städtebauliche Konzept im faktischen Außenbereich errichtet, dass später in Anbetracht unzureichender Kontrolle (Paradebeispiel sind die Ausgleichsmaßnahmen und der Löschteich aus dem VEP 1998) , nicht definierter Sanktionsmöglichkeiten und nicht vorhersehbarem gemeindlichem Willen durch die Vorhabenträger beliebig genutzt (Ferienwohnungen, Zweit- und Nebenwohnsitze, Unterbringung von Saisonkräften aus anderen Unternehmen der Vorhabenträger) oder gar mit gemeindlichem Willen später „offiziell“ umgenutzt werden könnte.</p> <p>im Endeffekt bleibt in der Regel immer nur eins: ein weiteres Gebäude, dass lediglich privaten Interessen und der privaten Eigentumsmehrung dient.</p>	
<p>Der durch die Vorhabenträger nicht erfüllte VEP und Durchführungsvertrag von 1998 und die bereits laufenden immensen Bemühungen der Gemeinde, Vertragsbruch und ungenehmigte Bauten und bauliche Anlagen im und um das VEP-Gebiet nachträglich zu „legalisieren“ und wie auch immer zu „heilen“ und den Investoren damit erneut möglichst zügig und ohne Sanktionen Baurecht zu verschaffen, spricht Bände.</p> <p>Wir sehen darin in der Gesamtschau aller zu Tage getretenen Umstände eine nicht erforderliche, rechtswidrige Gefälligkeitsplanung der Gemeinde Lohme, die wir mit allen zur Verfügung stehenden rechtsstaatlichen Mitteln anfechten werden. Leider sind alle unsere gütlichen Versuche, der Gemeinde die Augen zu öffnen, bisher gescheitert.</p>	<p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde.</p> <p>Die Planung zur 1. Änderung des VEP entspricht den rechtlichen Vorgaben des § 12 BauGB. Eine Gefälligkeitsplanung ist nicht erkennbar.</p>
<p>Erinnert werden muss an die Historie des VEP: „Mit dem vorliegenden V- u. E-Plan wird die rechtliche Grundlage für ein dem Fremdenverkehr dienendes Bauvorhaben geschaffen, das ansonsten aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht zulässig wäre.“ (Begründung zum VEP 1998). Gleichzeitig wurde der Wunsch der Investoren nach einem dritten Gebäude und der Errichtung eines Pferdehofes nicht genehmigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Angesichts der positiven Entwicklung des Betriebs und der bereits bestehenden Inanspruchnahme der Fläche sieht die Gemeinde über 20 Jahre nach der ersten Planung keinen Anlass, einer Änderungsplanung nicht zuzustimmen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>Auch vom Vorhabenträger wird bedauert, dass das ursprüngliche Konzept einer Bebauung mit Reiterhof und Apartment zunächst nicht umgesetzt werden kann. Eine Erweiterung ist derzeit</p>	<p>Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Zusammenhang der Hinweise mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erkennbar.</p>

<p>aufgrund der Aussagen der Baugenehmigungsbehörde, die letztendlich zur Erarbeitung des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes geführt haben, nicht möglich. Der Vorhabenträger hat jedoch weiterhin die Absicht, langfristig das touristische Angebot in Nardevitz zu verbessern.</p> <p>(Aus den Antworten auf eine damalige Stellungnahme einer Bürgerin).</p> <p>Gleichzeitig, und das verwundert, wird im selben Dokument des Amtes Jasmund auf die knappen Flächen verwiesen, die der Investor aber mit einem dritten Gebäude schon damals gern bebaut hätte.</p> <p>„vorhandene Ortslage nicht möglich, rohrgedeckte Gebäude zu errichten. Da es sich bei den zu errichtenden Gebäuden nicht um solche geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen handelt, wären bei einer Rohrdeckung die vollen Abstände gem. § 31 LBauO M-V einzuhalten.</p> <p>Für das Vorhaben bedeutet dies das Abrücken von der öffentlichen Straße bzw. dem öffentlichen Weg von bisher 6 bzw. 5 Meter auf 7 bzw. 30,75 Meter. Außerdem wären die beiden Gebäude, wenn nur eines mit Rohr gedeckt würde, um weitere 3 Meter voneinander abzurücken. Bei zwei rohrgedeckten Gebäuden ergibt sich sogar eine Vergrößerung um 12 Meter. Für ein solches Verrücken existiert unter der Prämisse, die Bebauung auf dem südlichen Grundstücksteil bei möglichst weitgehendem Erhalt der vorhandenen Vegetation zu konzentrieren, keine Fläche, Hier wird der Belang der historischen Materialauswahl in der Abwägung geringer eingestuft, als die Belange des Natur- und Landschaftsschutz. Weiterhin kann festgestellt“</p>	
<p>Die vorliegende einzige Variante des Hauses zum Betreiberwohnen ist weder erforderlich noch verhältnismäßig. Die Planung erscheint willkürlich, nicht zu Ende gedacht und eine reine Gefälligkeit gegenüber den Investoren.</p> <p>Aufgrund eines fehlenden städtebaulichen und touristischen Konzeptes sowie eines gleichfalls nicht vorliegenden schlüssigen Bewohnerkonzeptes ist die Planung, insbesondere die Schaffung eines Sondergebietes mit den dargestellten weitreichenden Folgen, abzulehnen.</p>	<p>Die Einschätzung der Einwandgeber wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Hervorheben möchten wir erneut, dass entgegen der im Planentwurf vertretenen Auffassung, dass Eigentümer- und Mitarbeiterwohnungen aus betrieblichen Gründen „selbstverständlich“ in einem SO-Gebiet Erholung zulässig seien, dies eben für diese Gebiete in der BauNVO §10 nicht vorgesehen ist und im vorliegenden Fall auch nicht erforderlich. Anhand des „Konzeptchens“ wird ein besonderer Bedarf auch nicht begründet. Den Nutzern von Fewo ist bekannt, dass sie keine Betreuung und Animation erwarten können und oftmals wünschen Sie auch keine Ansprache durch die Betreiber, sondern wollen „für sich privat in Familie“ bleiben und sich zudem kostengünstig selbst versorgen.</p>	<p>Die Zulässigkeit von Betreiber- /Betriebswohnungen in Ferienhausgebieten ist im § 10 BauNVO geregelt s.o.</p>
<p>Unsere Annahme zum weiteren Schicksal des 3.Gebäudes ist, dass max. 1 Wohnung durch die Betreiber gelegentlich genutzt wird (also keinesfalls neue Einwohner für Lohme und keine dauerhafte Präsenz) und aus den anderen 3 WE entweder klammheimlich und schleichend Fewo werden oder dort Saisonkräfte anderer Betriebsteile (z.B.Ostseeperle Glowe) untergebracht werden, was natürlich unzulässig, aber auch wieder schwer zu kontrollieren wäre, selbst wenn man es wollte.</p> <p>Und was tatsächliche Kontrollen durch Gemeinde oder Amt bezogen auf Fehlentwicklungen im VEP-Gebiet und Umfeld betrifft machen wir uns keine Illusionen mehr.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir müssen erleben, dass den GV offenbar das Orts-und Landschaftsbild in und um Nardevitz völlig egal ist.</p> <p>20 Jahre hat die Gemeinde die Erbringung und den Erhalt von rechtskräftigen und sogar vertraglich vereinbarten Ausgleichspflanzungen fahrlässig nicht kontrolliert geschweige denn eingefordert</p> <p>Unsere diesbezüglichen expliziten Hinweise hat die Gemeinde ignoriert und ist stattdessen sogar in eine Erweiterungsplanung mit den vertragsbrüchigen Vorhabenträgern eingetreten</p> <p>Auch die ungenehmigten Baumaßnahmen und Planierungen auf Ausgleichsflächen hat die Gemeinde hingenommen und nicht etwa die Planungen eingestellt. Als die fehlenden Pflanzungen endlich offiziell bestätigt wurden, hat die Gemeinde quasi komplett auf diese verzichtet und sich dazu u.E. eines rechtlich unzulässigen Kunstgriffes der Planer bedient, nämlich die völlig willkürliche Anwendung der HzE von 2018.</p>	<p>Auf die erbrachten Kompensationsmaßnahmen aus der rechtswirksamen Planung wurde verwiesen (s.o.).</p>

<p>Die Gemeinde betreibt u.E. eine Schattenplanung, in dessen Folge nicht nur ein Sondergebiet geschaffen, sondern das gesamte VEP-Gebiet komplett umgekrempelt werden soll, sprich bereits reale Erweiterung in die Landschaft direkt an der Grenze zum FFH-Gebiet, ungenehmigte Bauten und bauliche Anlagen fernab der straßenseitigen Bebauung bestätigt durch die amtliche Vermessung vom 14.09.2020. Es gibt rechtlich bezogen auf den letzten Punkt nur zwei Möglichkeiten:</p>	<p>Die Planung sieht keine Erweiterung in die offene Landschaft vor. Es handelt sich teilweise um baulich vorgenutzte Flächen. (s.o.).</p> <p>Die Planung ist mit den Zielen Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung vereinbar.</p>
<p>Es gibt rechtlich bezogen auf den letzten Punkt nur zwei Möglichkeiten:</p> <p>1. Die Gemeinde unterbindet konsequent und unmissverständlich im fachlichen Zusammenwirken mit dem Amt Nord-Rügen jegliche Aktivitäten, die den aktuell immer noch rechtskräftigen Festlegungen des VEP/der Satzung widersprechen, was der rechtsstaatliche Normalfall sein sollte, denn, und wie immer wieder betont, liegt die Planungshoheit und damit natürlich und insbesondere und ganz speziell die Sicherung der gemeindlichen Planziele (Satzung) und der Einhaltung eines öffentlich-rechtlichen Vertrages bei und im Interesse einer Gemeinde. Dies ist in diesem Falle, warum auch immer, nicht passiert. Die Gemeinde forderte nie und fordert bis heute keine konsequente Erfüllung des Durchführungsvertrages in allen Punkten. Die Gemeinde hat seit rund 2,5 Jahren nichts unternommen, bekannte Verstöße im VEP-Gebiet zu ahnden und rückgängig zu machen. Stattdessen betreibt offenbar die Gemeinde, das Amt Nord-Rügen gemeinsam mit dem Landkreis und den Investoren eine Art Geheimverhandlung, um diesen Wildwuchs im VEP-Gebiet nachträglich zu legalisieren. Wir verweisen hier auf zwei Auskünfte des LK 'VR, vertreten durch Frau Patricia Schirm, vom 10.10.22 und vom 24.10.22, die wir zu den Akten genommen haben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bezug der Hinweise zur vorliegenden Änderung des FNP ist nicht erkennbar. Vermutlich handelt es sich eine Stellungnahme zur Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.</p> <p>Zuständige Behörde für Ordnungswidrigkeiten ist der Landkreis Vorpommern-Rügen, nicht die Gemeinde Lohme und nicht das Amt Nord-Rügen.</p>
<p>Sie bestätigt unseren Verdacht einer verdeckten, illegitimen Schattenplanung hinter den Kulissen, durch welche Akteure auch immer, vorbei an einem laufenden Beteiligungsverfahren. Verwundern muss, dass dieses nicht öffentliche Prozedere dann die Aussagen aus der uns vorliegenden Akte zur bauaufsichtlichen Untersuchung 521.130.03.02588.20 konterkarieren würde.</p>	<p>Planungen nach BauGB und BauNVO sind öffentliche Planungen. Schattenplanungen gibt es nicht.</p>
<p>Die 2.Möglichkeit:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber nicht das Verfahren zur 8. Änderung des FNP</p>

<p>Die Gemeinde möchte diese seit 2020 ungenehmigt errichteten Bauten und baulichen Anlagen, bestätigt durch die Amtliche Vermessung 2020 sowie zahlreiche Luftbilder aus dem geportal MV vor 2020 und danach, legalisieren. Dann hätte sie diese allerdings zum Gegenstand des laufenden Änderungsverfahrens machen müssen, konkret ab der 1. Auslegung zur VEP-Änderung vom 17.5.21 bis 18.06.21, denn, siehe amtliche Vermessung, zu diesem Zeitpunkt gab es diese schon. Zudem gibt es Fotomaterial und Email-Verkehr mit den Behörden, die deren Existenz lange vor dem 17.5.21 eisen Soch stattdessen bestreitet die Gemeinde deren Existenz mehrfach und eindeutig im erwähnten Abwägungsbeschluss vom 24.08.21. Und selbst in der Antwort der Landschaftsplanerin Fuß auf den Fragenkatalog der BI im Juni 2021 lesen wir wieder mehrfach:</p>	
<p>Die Anfrage wurde an das Planungsbüro weitergeleitet: „Es handelt sich um einen Zeichenfehler.“</p>	
<p>Die BI unternahm einen erneuten Versuch der Aufklärung, doch auf jüngste Anfragen zu den eigentlichen Zielen der Gemeinde bezüglich Pferdehaltung auf einer GV-Sitzung im August und nachfolgend schriftlich per Email verwies die BM zweimal auf die Bauaufsicht. Dies scheint allerdings nicht logisch, denn laut der gerade erwähnten Auskunft vom Landkreis vom 10.10.22 soll der VE-Plan zeitnah an die „vorgefundenen baulichen Verhältnisse“ angepasst werden. Es ist merkwürdig, dass die BM und die GV darüber nichts wissen bzw. auf die Bauaufsicht verweisen- gefragt hatten wir nach den Absichten der Gemeinde und nicht nach dem Vorgehen der Behörden.</p> <p>Wie uns schwarz auf weiß vorliegt, gab es nicht öffentliche Absprachen zwischen Herrn K., Frau Klöckner, dem Bauamtsleiter und dem Planer dazu bereits im November 2021, um „ein entsprechendes Baufeld für den Pferdestall“ in die kommende VE-Planung aufzunehmen. Dies widerspricht eklatant den bisher vorgegebenen Zielen der Planung und den Antworten auf unsere Stellungnahme im Abwägungsbeschluss vom 24.08.21. Unklar ist, warum die BM dies auf mehrfache Anfrage nicht öffentlich gemacht hat.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Pferdehaltung bzw. die Planung für Pferdehaltung ist nicht Gegenstand der 8. Änderung des FNP.</p>
<p>Dann wird wieder in einer GV-Sitzung im August die Behauptung aufgestellt, die in Rede stehenden Anlagen seien gar nicht genehmigungspflichtig, da unter 10 qm groß und mit</p>	<p>Bezgl. der Genehmigungsfreistellung von Bauten unter 10 qm wird auf die LBauO MV verwiesen.</p>

dem Traktor fix zu verschieben- ein einziges Kuddelmuddel oder besser gesagt seltsames Versteckspiel.	
<p>Fazit: Der Gemeinde sind scheinbar Schwarzbauten am Biotop dem Anschein nach lieber als Pflanzungen.</p> <p>Das alles ist höchst unschön (nicht nur die Landschaft betreffend), intransparent, ominös.</p> <p>Der Gesamtkomplex „VEP Nardevitz“ ist u.E. ein ganz, ganz trauriges Kapitel gemeindlicher Gefälligkeitsplanung.</p>	Die Einschätzungen werden zur Kenntnis genommen.
<p>Zudem verweisen wir auf die bereits zutage getretenen Verfahrensmängel wie Abwägungsbeschlüsse mit falschen, unrichtigen Angaben das VEP-Gebiet betreffend sowie die Verletzung der Soll-Vorschrift des § 12, Abs. 6 BauGB, dessen Regelfolge die Einleitung eines Verfahrens zur Aufhebung der Satzung und des Bebauungsplans zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Appartementbebauung Nardevitz“ der Gemeinde Lohme ist und nicht dessen Erweiterung inkl. Schaffung eines Sondergebietes.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht das Verfahren zur Änderung des FNP</p>
<p>Das VEP-Gebiet ist insbesondere aus naturschutzfachlicher Sicht ein „Aliud“, in dem durch die Vorhabenträger in drastischem Ausmaß Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt und nachfolgend sogar nicht genehmigte Bauten und bauliche Anlagen errichtet wurden. Die nicht rechtmäßige Anwendung von Eingriffsregelungen aus dem Jahr 2018, um irgendwie noch eine Kompensation des Eingriffs herbeizuführen und dabei nahezu komplett auf verbindlich vereinbarte Ausgleichsmaßnahmen zu verzichten, ist ein weiterer Beleg dafür, dass gegen Recht und Gesetz bei der Umsetzung des VEP in erheblichem Umfang verstoßen wurde.</p> <p>Anders als die traurige Praxis ist die Gesetzgebung nicht in „Bauen muss, Ausgleich kann“ unterteilt.</p> <p>Deshalb gehen wir davon aus, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan materiell unwirksam ist, da die Erschließung nicht, wie in Satzung und Durchführungsvertrag 1998 festgelegt, erfolgt ist. Und zwar in einem empörenden, nahezu kompletten Umfang nicht erfüllt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.</p>
In der Schule werden Leistungen unter 30 % mit einer „6“ benotet, hier müssten wir eine „6 minus“ vergeben.	
Damit hat auch ein neues Sondergebiet im VEP-Gebiet keine Grundlage.	

Wir lehnen die 8.Änderung des FNP Lohme deshalb in Gänze ab und behalten uns gerichtliche Schritte vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zum vorgelegten Artenschutzfachbeitrag und Umweltbericht	
<p>Artenschutzrechtlich relevante Arten der Reptilien sind im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen worden und dort aufgrund der Habitat-ausstattung auch nicht zu erwarten.“</p> <p>Die Gemeinde hat auf rechtskräftige Pflanzungen nach dem Monitoring verzichtet und führt dazu die Argumentation von Frau Fuß an:</p> <p>„Die Pflanzungen in Maßnahme V1 erachte ich als nicht empfehlenswert, da diese die zu erhaltende Feldsteinmauer vollständig verdecken/verschatten würde. Deren potentielle Eignung als Habitatstruktur für Reptilien würde erheblich gemindert.“</p> <p>Dies war somit offensichtlich ein vorgeschobenes Scheinargument, um nicht pflanzen zu müssen.</p> <p>Unter anderem deshalb sehen wir auch den „Beschluss über den Vorschlag des Planungsbüros der Gemeinde über Maßnahmen für noch zu erbringenden Ausgleich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Appartementbebauung Nardevitz" resultierend aus dem Monitoring 2021/22“, gefasst von der Gemeindevertretung Lohme am 17.08.22, als falsch, einseitig im Investoreninteresse und somit abwägungsfehlerhaft an.</p> <p>Zudem, wie oben gezeigt, beruht er auf widerlegten Aussagen und der unangemessenen Rücksicht auf ungenehmigten Wildwuchs (auf dem anderen Teil der V1-Flächen) zum Nachteil der rechtskräftigen Maßnahmen zur Grünordnung aus der Satzung zum VEP.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Artenschutzrechtlichen Belange werden im Verfahren mit den zuständigen Behörden entsprechend der geltenden Gesetze und Verordnungen geregelt.</p> <p>Zur Information: Der Artenschutzfachbeitrag ist im Rahmen Änderungsverfahrens zum VEP erstellt worden Erforderliche Maßnahmen werden erst in der konkreten Bauleitplanung festgesetzt oder vertraglich geregelt.</p> <p>Maßnahme V1 aus der Ursprungsplanung ist nicht als Neupflanzung umgesetzt worden, jedoch sind derzeit 720 m² von Baumkronen bzw. Gehölz – einem Altbestand - überschirmt.</p> <p>Außerhalb der Maßnahmeflächen sind Gehölzbestände vorhanden, die nicht zum Erhalt festgesetzt wurden. Es wird darauf verwiesen, dass aufgrund der damals im Vergleich zu heutigen Planunterlagen unzulänglichen Plandarstellung keine flächenscharfe mit dem damaligen Bestand übereinstimmende Abgrenzung von Gehölzbeständen erfolgte. Entsprechend ungenau ist die Kompensation auf eine bestimmte Fläche zu projizieren. Die Maßnahme V1 wurde dennoch in Gänze als nicht erbracht angerechnet und über eine ergänzende Maßnahme kompensiert. (s.o.)</p> <p>Für das Entfallen der Maßnahme V1 wurde ersatzweise die extensiv zu beweidende Fläche nun als Kompensationsmaßnahme nach HzE 2018 ausgewiesen, den Erfordernissen entsprechend vergrößert und rechtlich gesichert.</p> <p>Der benannte ungenehmigte Wildwuchs ist nach Naturschutzrecht des Bundes und des Landes M-V in seinem Bestand zu werten, unabhängig davon ob angepflanzt oder spontan entstanden.</p> <p>Rechtskräftige Maßnahmen werden nicht benachteiligt. Im Gegenteil wird die erhaltene Natursteinmauer in ihrer Habitatfunktion begünstigt.</p>
<p>Und weiter im AFB:</p> <p>„Die oben aufgeführten Einzelheiten der Planung wurden dem Bericht zum Bebauungsplan</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>des Büros RAITH HERTELT FUß (2020) entnommen. Bei wesentlichen Änderungen der Planung muss gegebenenfalls der AFB bzw. müssen die hier abgeleiteten Maßnahmen angepasst werden.“</p> <p>Da sich die Realität im VEP-Gebiet durch ungenehmigte Planierungen und bauliche Anlagen auf einer Fläche von geschätzt 1500 qm entscheidend geändert hat, diese Eingriffe direkt an der Grenze zum FFH-Gebiet sowie am Biotop „Schwieser Bach“ erfolgten und diese Eingriffe im AFB und im Umweltbericht nicht angesprochen werden, betrachten wir beide Dokumente als unvollständig und irreführend und damit in der vorliegenden Fassung abzulehnen.</p>	<p>Die Artenschutzrechtlichen Belange werden im konkreten Bauleitplanverfahren mit den zuständigen Behörden entsprechend der geltenden Gesetze und Verordnungen geregelt.</p> <p>An dieser Stelle sei auf das Planungsziel der Flächennutzungsplanänderung verwiesen.</p>
Zur schalltechnischen Untersuchung	
<p>Diese Untersuchung beruht weitgehend auf Annahmen zur gefahrenen Geschwindigkeit sowie Schätzungen der DTV.</p> <p>Der Gemeinde und der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises liegt ein aktuelles offizielles, auf realen Messungen beruhendes Gutachten des Straßenbauamtes Stralsund aus 2021/22 vor, das unbedingt zur Beurteilung des tatsächlichen Lärmpegels herangezogen werden sollte. Da es glücklicherweise also ein behördliches, weit genaueres Gutachten gibt, ist das alleinige Heranziehen des hier vorgelegten Gutachtens eines privaten Ingenieurbüros abzulehnen.</p> <p>Nach unserem Kenntnisstand sind die behördlichen Messergebnisse bzw. Berechnungen beträchtlich höher und im Bereich des geplanten Sondergebietes nicht einzuhalten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem vorliegenden und in der Öffentlichkeitsbeteiligung zum B-Plan zur Verfügung gestellten Schalltechnischen Untersuchung von November 2021 liegt folgende Veröffentlichung des Landesamtes zu Grunde:</p> <p>„Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Mecklenburg-Vorpommern, Straßenverkehrszählung, Nord-Rügen, 2015“</p> <p>In der Stellungnahme zur Änderung des FNP stellt das Straßenbauamt Stralsund fest:</p> <p>„Zu der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohme sind aus straßenbaulicher und verkehrlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.“</p>
Zudem zeigt aber selbst das hier vorgelegte Gutachten schon die extremen Schwierigkeiten bzw. sogar die Unmöglichkeit der Einhaltung der Grenzwerte für den Neubau. Dieses ist nur in einem Szenario denkbar, in dem der Neubau noch weiter in Richtung freie Landschaft verschoben werden müsste, was abzulehnen ist.	Die konkrete Umsetzung der Ergebnisse des Lärmgutachtens ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung

6.18) Bürger 18

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 06. November 2022</u>	
Wir weisen diesen Plan ab.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einwandgeber sind nicht unmittelbare Nachbarn zum Plangebiet. Die Adresse liegt ca. 3 km vom

	Plangebiet entfernt. Eine Betroffenheit / Einschränkung bestehender Rechte durch die Planung wird nicht geltend gemacht und wird seitens der Gemeinde nicht gesehen.
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.19) Bürger 19

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 17. November 2022</u>	
auch ich als alte Rüganderin möchte mit dieser Eingabe zum Ausdruck bringen, dass ich gegen weitere Ferienwohnungen in Nardevitz bin	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine eigene Betroffenheit / Einschränkung bestehender Rechte durch die Planung wird nicht geltend gemacht.

6.20) Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 03. November 2022</u>	
im Namen des BUND Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. danke ich für die Beteiligung am Verfahren und nehme dazu wie folgt Stellung:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der BUND wurde nicht durch die Gemeinde als anerkannte Naturschutzvereinigung nach § 30 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (zu den §§ 63 und 64 BNatSchG) beteiligt. Die Belange des Naturschutzes werden im Landkreis durch die zuständigen Behörden wahrgenommen.
Wir erheben Einwände und lehnen die geplante Bebauung aus den folgenden Gründen ab: Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohme soll die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 1 - „Appartementbebauung Nardevitz“ - vorbereitet werden. Der VEP Nr. 1 stammt aus dem Jahre 1998. Angegebenes Ziel für die 1. Änderung des VEP Nr. 1 ist die bestehende Bebauung - sie besteht aus 2 Häusern mit 12 Wohneinheiten – um ein Wohngebäude für Eigentümer- und Mitarbeiterwohnungen mit 4 Wohneinheiten zu erweitern. Dafür - also für die Errichtung eines einzigen Wohngebäudes – werden Sonderbauflächen (SO: Sondergebiet Ferienhausgebiet) in einer Größenordnung von 0,5 ha ausgewiesen.	Die Darstellung entspricht weitgehend der gemeindlichen Planungsabsicht. Bzgl. des geplanten Gebäudes handelt es sich um ein Gebäude für Betriebsangehörige, was planungsrechtlich von Wohngebäuden entsprechend § 3 Abs.2 Nr.1 BauNVO oder § 4 Abs.2 Nr.1 BauNVO zu unterscheiden ist.
Im Begründungsteil heißt es dazu:	Das Zitat aus der Begründung wird zur Kenntnis genommen

<p>„Umfasste das Plangebiet im Vorentwurf zur 8. Änderung des FNP den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wird der Änderungsbereich in der Offenlagfassung nur auf den gesamten bebaubaren Bereich des Bebauungsplanes verkleinert. Die Reduzierung ist notwendig, da eine Ausweisung für den gesamten B-Planbereich als Sondergebiet nicht beabsichtigt ist. Die Plangebietsfläche der 8. Änderung des FNP beträgt rund 0,5 ha.“</p>	
<p>Die Situation ist irreführend, da einige Unterlagen, so z. B. der AFB-Fachbeitrag, noch die vorherigen Größenordnungen der Änderungsplanung beinhalten.</p>	<p>Die artenschutzfachliche Betrachtung wird erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant.</p>
<p>Die Fläche von 0,5 ha bietet damit aber immer noch ein Potenzial für die Errichtung weiterer Ferienhäuser.</p>	<p>2 Ferienhäuser befinden sich im Bestand, weiterhin Ausgleichsflächen und ein Parkplatz. Mit der späteren Umsetzung der sich in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des V+E-Plans wird die Fläche nicht mehr weiter verdichtbar sein. Mit der Planung wird der bestehende Betrieb dargestellt es wird vorbereitet, dass durch die Änderung des VEP in 1 zusätzlichen Gebäude Betriebswohnungen für den bestehenden Betrieb geschaffen werden für ein im Übrigen seit Jahrzehnten ansässiges Unternehmen.</p>
<p>Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“,</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach den neuesten Grenzziehungen zur Neufassung des LSG sind die Ortslagen aus dem LSG grundsätzlich ausgegliedert. Die Abstimmung mit der UNB ist erfolgt.</p>
<p>außerdem im Außenbereich gem. §35 BauGB.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 8. Änderung des FNP.</p> <p>Bereits durch den rechtswirksamen VEP Nr. 1 handelt es sich um ein Baugebiet nach § 30 BauGB. Mit der Änderung des FNP soll der bestehende Betrieb (Ferienwohnungsvermietung in 2 Ferienhäusern) nachträglich dargestellt werden und Baurecht für ein zusätzliches Gebäude für Betriebsinhaber, Betreiber oder Betriebsmitarbeiter durch die sich in Aufstellung befindliche 1. Änderung des VEP Nr. 1 geschaffen werden. Planungsrechtlich liegt das Gebiet bereits derzeit nicht mehr im Außenbereich nach § 35 BauGB.</p>
<p>Das Vorhaben wird in der vorliegenden Form abgelehnt. Auch die Vorgehensweise bis zum heutigen Zeitpunkt der Ortsentwicklung wirft Fragen auf.</p>	<p>Die Meinung wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Die Ablehnung wird wie folgt begründet:</p> <p>1. Mangelhafte Abarbeitung der Verpflichtungen aus dem VEP Nr. 1 samt Durchführungsvertrag</p> <p>Der noch rechtskräftige VEP Nr. 1 aus dem Jahre 1998 beinhaltet einen Durchführungsvertrag. In diesem und in der Satzung ging es um die Realisierung notwendiger Kompensationsmaßnahmen.</p> <p>Danach hatte sich der Projektträger als Ausgleich für die Errichtung von 2 Gebäudekomplexen mit Ferienwohnungen - mit baldiger Umsetzung - verpflichtet, auf dem nördlich angrenzenden Gelände zahlreiche Pflanzmaßnahmen und sonstige Maßnahmen durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pflanzen von 40 Bäumen und Erweiterung des Gehölzbestandes - naturnahe Ausformung eines Teiches - Förderung der natürlichen Sukzession im Bereich des gesamten Flurstückes - Pflege einer langen Trockensteinmauer. <p>Festzustellen ist aber, dass die tatsächliche Entwicklung der Flächen im VEP Nr. 1 außerhalb der Bebauung eine vollkommen andere Richtung genommen hat. Der Durchführungsvertrag wurde sichtlich bis heute ignoriert. Das ist nicht nur ein Verstoß gegen Rechtsvorschriften, sondern auch eine schlechte Basis für ein vertrauensvolles Zusammenwirken der Beteiligten bei künftigen Projekten.</p>	<p>Die Hinweise und die Einschätzung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Kompensationsmaßnahmen werden nicht in der vorliegenden FNP-Änderung, sondern in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der angemahnte fehlende Ausgleich aus der Ursprungsplanung zum V+E-Plan seitens des Vorhabenträgers inzwischen vollständig erfolgt ist. Dies ist von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt.</p>
<p>Zu berücksichtigen ist zudem der Ausgangszustand des damaligen VEP Nr. 1.</p> <p>Dieser wurde wie folgt beschrieben:</p> <p><i>„Das Plangebiet bietet [...] auf kleiner Fläche eine relativ hohe Strukturdiversität. Die beschriebenen Vegetationsstrukturen, insbesondere die mehrjährigen Wiesenbrachen und Hochstaudenfluren, bilden wertvolle Lebensräume [...]“</i></p> <p>Stattdessen sind auf den Flächen des VEP Nr. 1 Einrichtungen entstanden, die mit den ursprünglich vorgesehenen Nutzungen nicht übereinstimmen. Entstanden ist (statt einer Sukzessionsfläche) eine intensiv genutzte Fläche für die private Pferdehaltung mit u.a. Absperrungen, Bodenverdichtungen, gebäudegleichen und standfesten Weidezelten und ein Reitplatz (Paddock).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 8. Änderung des FNP und nicht um die 1. Änderung des V+E-Planes.</p> <p>Auf die erfolgten Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Monitorings zum rechtswirksamen V+E-Planes wird verwiesen (s.o.)</p>

<p>Auch in den Gehölzbestand wurde eingegriffen, wie man im Vergleich mit alten Luftbildern erkennen kann.</p>	
<p>Wir fordern daher, den Schwerpunkt auf eine Realisierung der seinerzeit durch Vertrag und Satzung getroffenen Vereinbarungen zu legen. Dabei sind ausschließlich die seinerzeit geltenden rechtlichen Vorgaben der Eingriffsregelung maßgebend. Eine Neuberechnung nach der HzE 2018 lehnen wir ab. Das entspricht nicht den gesetzlichen Vorschriften. Dazu wird u. a. auf das jüngst erlassene Urteil zum B-Plan Nr. 33 „Holm“ der Gemeinde Born vom 10. Mai 2022 verwiesen:</p> <p><i>“Änderungen der Rechtslage nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes sind für dessen Wirksamkeit nicht maßgebend (vgl. BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 2017 – 4 CN 6.17 – juris Rn. 9; Urteil vom 27. März 2014 – 4 CN 3.13 – juris Rn. 27). Eine zunächst bestehende Unwirksamkeit des Bebauungsplans kann nicht durch nachträgliche Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen geheilt werden.“</i></p> <p>Das betrifft auch den Vorgang einer etwaigen nachträglichen Heilung eingegangener Verpflichtungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die HzE 2018 empfiehlt die Eingriffsbewertung im Rahmen der Bauleitplanung. Die Vorgehensweise wurde von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt</p> <p>Das zitierte Urteil bezieht sich auf die Ausweisung von Vogelschutzgebieten.</p>
<p>Fazit: Eine Rückschau auf den bisherigen Planungs- und Umsetzungsprozess lässt unüberbrückbare Defizite sichtbar werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Dimension des Vorhabens</p> <p>Dass die die geplante Bebauung innerhalb des Siedlungszusammenhanges stattfindet, wird von uns bestritten. Das Vorhaben befindet sich vielmehr in einer Randlage zu dem oberen Talbereich des Schwieser Baches.</p>	<p>Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Flächenausweisung orientiert sich an denen in der Örtlichkeit erkennbaren anthropogen vorgenutzten Strukturen und betrifft nur bereits teilweise baulich vorgenutzte Flächen, wie Stellplätze, Wege oder Geräteschuppen.</p>
<p>Es wird ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ in der Größe von 0,5 ha dargestellt, das, von der geplanten Baumaßnahme (1 Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten) abgesehen, nach Aussage des Planungsträgers zwar nicht für eine Bebauung vorgesehen ist, aber durchaus dazu entwickelt werden könnte. Mit einem weiteren Bebauungsplan könnte nach dem Eintrag „SO Ferienhausgebiet“ im FNP das gesamte Areal mit Ferienhäusern zugebaut werden.</p> <p>Eine solche, dafür die Voraussetzung schaffende Darstellung in der 1. Änderung des VEP, lehnen wir daher strikt ab.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt nicht, das gesamte Areal mit Ferienhäusern zu bebauen.</p> <p>Zur Zeit befinden sich im Plangebiet der 8. Änderung des FNP 2 Ferienhäuser im Bestand, Ausgleichsflächen und ein Parkplatz. Mit der späteren Umsetzung der 1. Änderung des V+E-Plans wird die Fläche nicht mehr verdichtbar sein. Es soll nur ein weiteres Gebäude für Betriebswohnungen errichtet werden.</p>

<p>Fazit: Ein Bedarf für das neue SO, vor allem aber für die vorgesehene Größe des SO, besteht nicht. Im gesamten Dorf gelten die Regelungen des § 35 BauGB (Außenbereich).</p> <p>Diese Rahmumgebung für die Entwicklung der Ortslage bzw. des Weilers darf nicht untergraben werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. s.o.</p> <p>Die Ausweisung erfolgt nachträglich nicht nur für die geplante Änderung des VEP, sondern auch für den rechtswirksamen VE-Plan, aufgrund der Forderung des Landkreises Vorpommern-Rügen. Im Übrigen handelt es sich durch den rechtswirksamen VEP bereits jetzt um ein Baugebiet nach § 30 BauGB.</p>
<p>3. Sonstige Ablehnungsgründe</p> <p>Das geplante neue Wohngebäude liegt sehr nahe an der Landesstraße L303. Eine Überschreitung von Schallschutzrichtwerten an der vielbefahrenen Landesstraße ist daher zu erwarten. Gesunde Wohn- und Lebensbedingungen sind im Hinblick auf die Zweckbestimmung des Gebäudes nicht zu erwarten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Fragen des Immissionsschutzes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) behandelt.</p>
<p>Eine Entsorgung der Abwässer erfolgt in Nardevitz über Kleinkläranlagen. Daher ist die Ortslage Nardevitz für die Errichtung von weiteren Ferienanlagen mit einer höheren Bettenkapazität grundsätzlich nicht geeignet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es werden mit der 8. Änderung des FNP keine zusätzlichen Ferienanlagen geplant.</p> <p>Die untere Wasserbehörde des Landkreises VR stellt zur Planung fest: „... Somit ist für die Abwasserbehandlung von häuslichem Schmutzwasser eine vollbiologische Kleinkläranlage neu zu errichten oder ggf. eine vorhandene anzupassen und zu betreiben.“</p>
<p>4. Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“ (gegr. 1966)</p> <p>Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“.</p> <p>Bereits bei der Aufstellung des VEP Nr. 1 wurde der Projektträger darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Herausnahme aus dem LSG zu stellen sei. Aus dem Schreiben des Fachdienstes „Bau und Planung“ des Landkreises vom 26.10.2021 (S. 3) geht hervor, dass bis dahin kein Antrag auf Herausnahme von Flächen aus dem LSG gestellt wurde.</p> <p>Auch für die Einrichtung eines Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ bedarf es der Herausnahme der Flächen aus dem LSG oder einer Ausnahmeregelung. Aus den Unterlagen ist ersichtlich, dass wegen der Vielzahl von inzwischen vorliegenden Änderungsverordnungen parallel ein Verfahren zur Neuordnung dieses LSG vorbereitet wird.</p> <p>Schon von daher wäre es sinnvoll, das vorliegende bauplanerische Änderungsverfahren bis zu den Entscheidungen über die Neuordnung des LSG „Ostrügen“ ruhen zu lassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach den neuesten Grenzziehungen in Bezug auf die Neufassung des LSG sind die Ortslagen aus dem LSG grundsätzlich ausgegliedert. Dies gilt auch für die Ortslage Nardevitz und das Plangebiet. Die Abstimmung mit der UNB ist erfolgt.</p>

<p>Bereits jetzt weisen wir vorsorglich darauf hin, dass gegen die Herausnahme von Flächen aus dem LSG schwerwiegende Bedenken bestehen, wenn sie den Landschaftsschutz und andere Schutzvorschriften von Naturschutz und Landschaftspflege betreffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der betroffene Landschaftsraum ist von hoher bis sehr hoher landschaftsästhetischer Qualität. Das geht u. a. aus den Unterlagen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans für die Region Vorpommern hervor. Die Schutzwürdigkeit des betroffenen landschaftlichen Freiraumes – ermittelt als kombinierte Funktionenbewertung - wird im betreffenden Gebiet mit „sehr hoch bis hoch“ angegeben (s. Kap. II.2.6.3 GLRP Vorpommern).</p> <p>Die Schwieser Bachniederung ist gemäß GLRP Vorpommern Teil eines Biotopverbundsystems im engeren Sinne, die gesamte Umgebung Teil eines Biotopverbundes im weiteren Sinne.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Landschaftsraumbetrachtung dient der Ausarbeitung des RREP VP. Die Betrachtung des Landschaftsraums in einem Maßstab von 1:100.000 ist für die Bauleitplanung wenig hilfreich.</p>
<p>5. Schlussfolgerungen</p> <p>Ungenehmigte Bebauung und Bodenverdichtungen auf 1998 festgesetzten Ausgleichsflächen für eine private Pferdehaltung werfen kein gutes Licht auf die Projekt- und Planungsträgerschaft. Ein tiefes Misstrauen im Hinblick auf die Umsetzung von Naturschutzbelangen im Hinblick auf weitere Bauplanungen ist die Folge.</p> <p>Die Attraktivität des vorliegenden Landschaftsraumes, zu dem auch die Ortslage Nardevitz gehört, liegt in der natürlichen Ausstattung und einer ortstypischen Bauweise, nicht dagegen in verdichteten Bauweisen von Ferienanlagen. Daher sind Planungen und Bauvorhaben mit gravierenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht zu genehmigen.</p> <p>Das Ziel sollte es vielmehr sein, sich der Zielsetzung der Ursprungsplanung weitestmöglich zu bemächtigen und diese endlich zu realisieren.</p>	<p>Die Hinweise und Einschätzungen des Einwanderers werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Flächen für eine private Pferdehaltung sind nicht Gegenstand der 8.Änderung des FNP der Gemeinde Lohme.</p>
<p>Die nachträgliche Anwendung späterer Regelungen zur Umsetzung der Vorschriften der Eingriffsregelung auf rechtskräftige Bebauungspläne der Vergangenheit ist rechtlich nicht zulässig.</p>	<p>Kenntnisnahme. S.o.</p>
<p>Sollten uns Erkenntnisse aus aktuellen fachlichen Erhebungen zum Naturhaushalt vorliegen, die Auswirkungen auf die vorliegende</p>	<p>Die Planung befindet sich vor Feststellungsbeschluss. Eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung wird es nicht geben.</p>

Planung besitzen können, behalten wir uns weiteren Vortrag vor. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und die Zusendung weiterer Unterlagen, sobald die Planung weiter voranschreitet bzw. um die Übersendung der behördlichen Entscheidung.	Die Genehmigung des FNP und die Planung wird ortsüblich bekannt gemacht werden. Eine Versendung an die Öffentlichkeit oder Behörden ist per Gesetz nicht vorgesehen.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.21) Naturschutzbund Deutschland - Regionalgruppe Rügen e. V. (NABU)

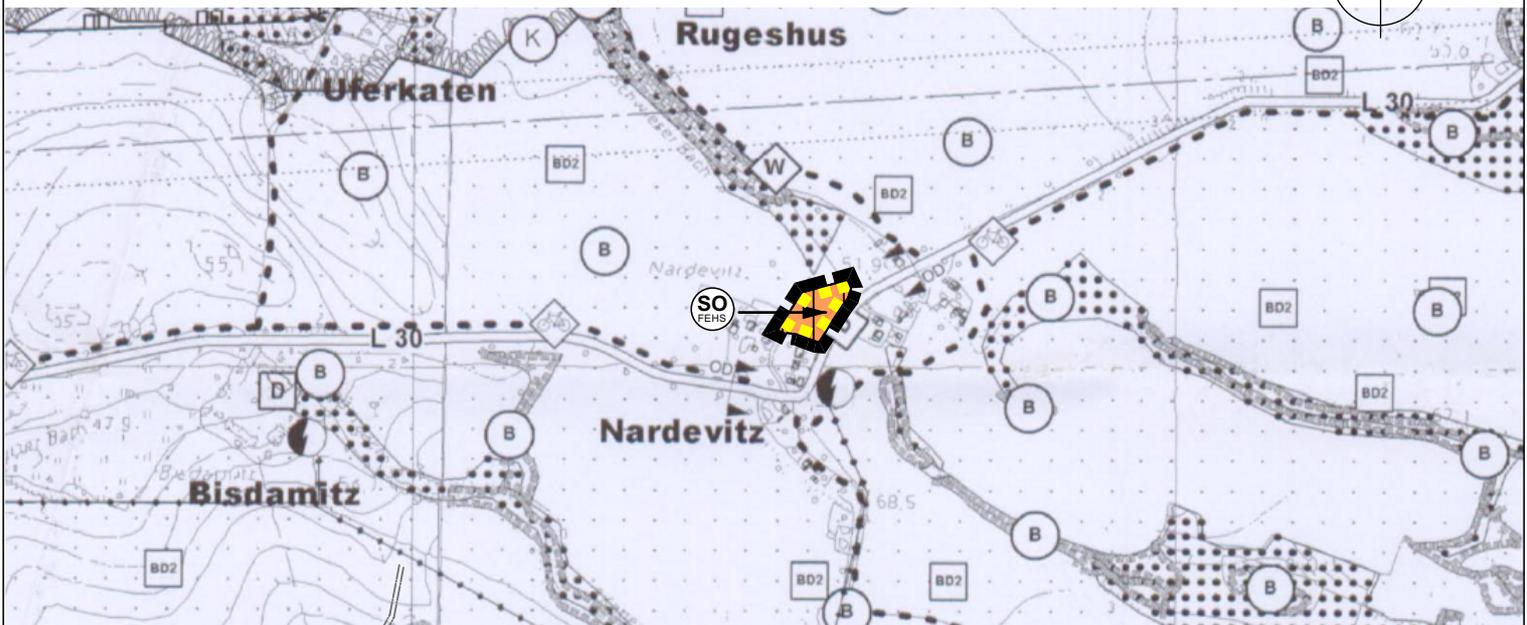
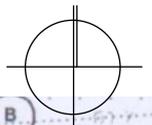
Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 08. November 2022</u>	
im Auftrage des NABU MV geben wir nachfolgende Stellungnahme zu o.g. Projekt ab: Der NABU lehnt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Sondergebiet Ferienhäuser der Gemeinde Lohme und damit die „Anpassung des Flächennutzungsplanes an den rechtswirksamen VEP Nr. 1 ‘Appartementbebauung Nardevitz‘ im Zusammenhang mit der geplanten 1. Änderung des VEP“ ausdrücklich ab.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der NABU wurde nicht durch die Gemeinde als anerkannte Naturschutzvereinigung nach § 30 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (zu den §§ 63 und 64 BNatSchG) beteiligt. Die Belange des Naturschutzes werden im Landkreis durch die zuständigen Behörden wahrgenommen.
Es ist festzustellen, dass in den ausgelegten Unterlagen widersprüchliche Angaben zur Größe des Plangeltungsbereiches zu finden sind. In „Lohme-FNP.8-Plan-offenlage-A3“ ist ein relativ kleines „Sonstiges Sondergebiet (§ 10 BauNVO): Ferienhausgebiet“ eingetragen, im AFB ist die Lage des Plangebietes innerhalb eines viel größeren Plangeltungsbereiches (1,2 ha) bis an den Schwieser Bach zu verzeichnen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bestätigt. Der AFB wurde im Zusammenhang mit der 1. Änderung des VEP erstellt. Der Geltungsbereich des VEP ist größer als die Änderung im FNP. Ausgewiesen sind dort aber keine Bauflächen. Daher ist die Änderung des FNP in diesem Bereich nicht erforderlich.
Dies birgt die Gefahr, dass bei einer evtl. Genehmigung des FNP die Änderung des VEP nicht mehr genehmigungspflichtig ist und damit ein der historisch gewachsenen dezentralen Dorfstruktur völlig unangemessenes Ferienhausgebiet entsteht und somit auch das Landschaftsbild massiv negativ beeinträchtigt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht nachvollziehbar. Durch das die Größe des AFB entsteht kein Baurecht auf der untersuchten Fläche. Ob ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt werden kann, regelt das BauGB.
Diese Verfestigung einer Splittersiedlung wäre ein städtebauliches Desaster (und ein Armutszeugnis für die gemeindliche Planung). Sie ist auch hinsichtlich des fehlenden Nachweises der zwingenden Notwendigkeit der geplanten Bebauung in diesem sensiblen Bereich abzulehnen. Wozu werden für 12 Ferienwohnungen 4 Betreiber/Betriebswohnungen benötigt? Bauleitpläne sind durch Gemeinden aufzustellen, sofern es für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist hier nicht der Fall.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Planung entsteht keine Splittersiedlung, da die Bebauung unmittelbar im Anschluss an einen bestehenden Siedlungsbereich anschließt. Außerdem besteht bereits ein Baugebiet nach § 30 BauGB durch den rechtswirksamen VE-Plan Nr. 1. Eine Splittersiedlung kann nur im Außenbereich nach § 35 BauGB entstehen. Das ist hier nicht der Fall. Sie zusätzlich geplante Bebauung mit einem Gebäude soll darüber hinaus in einem Bereich stattfinden, der schon durch Nutzungen vorgeprägt ist. Die

	<p>Tatsache, dass die Planung im Zusammenhang mit dem Bestand steht und nicht in unberührte Natur eingreift, entspricht Punkt 4.1(6) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern.</p> <p>Bezüglich der Notwendigkeit der Planung wird auf die Begründung verwiesen.</p>
<p>Im rechtswirksamen VEP Nr. 1 „Appartementbebauung Nardevitz“ wurden vielfältige Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, die durch den Investor nicht umgesetzt wurden, vielmehr gab es verschiedene Eingriffe in zu schützende Gehölze und Flächen (z.B. in die anzulegende „extensive Weide oder Mähwiese“).</p> <p>Die zahlreich beauftragten Pflanzungen von Bäumen (40) und Sträuchern (1.500) wurden gar nicht erst in Angriff genommen.</p> <p>Der NABU konstatiert, dass dem Investor angesichts dieses jahrelangen Verhaltens kein Vertrauen mehr in neue Planungen entgegengebracht werden kann.</p>	<p>Die Hinweise und die Einschätzung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Kompensationsmaßnahmen werden nicht in der vorliegenden FNP-Änderung, sondern wurden in dem rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der angemahnte fehlende Ausgleich aus der Ursprungsplanung zum V+E-Plan seitens des Vorhabenträgers inzwischen vollständig erfolgt ist. Dies ist von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt.</p>
<p>Die Gemeinde ist überdies ihrer Kontrollpflicht nicht nachgekommen.</p> <p>Insgesamt ein sehr unzufrieden steller Zustand, der nicht noch zementiert werden darf. Solange der Investor seine Ausgleichsmaßnahmen aus dem rechtswirksamen VEP Nr. 1 „Appartementbebauung Nardevitz“ nicht umgesetzt hat, darf die Aufstellung einer sich anschließende Planung nicht zugelassen werden.</p>	<p>Zuständige Behörde für Ordnungswidrigkeiten ist der Landkreis Vorpommern-Rügen, nicht die Gemeinde Lohme und nicht das Amt Nord-Rügen.</p> <p>Zu den erfolgten Ausgleichsmaßnahmen s.o.</p>
<p>Insbesondere soll hier herausgestellt werden, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - das gesamte Planungsgebiet im LSG Ostrügen liegt und eine Herausnahme der Bauten des VEP Nr. 1 inkl. Flächenausgleich nicht erfolgte. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach den neuesten Grenzziehungen des LSG im Rahmen der Neufassung des LSG „Ostrügen“ sind die Ortslagen aus dem LSG grundsätzlich ausgegliedert. Die Abstimmung mit der UNB ist erfolgt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - das Planungsgebiet unmittelbar an der Grenze zum "FFH-Gebiet DE 1447-302 Jasmund" liegt und sich der Druck auf das Schutzgebiet erhöhen würde. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung ist mit den Zielen des FFH-Gebietes vereinbar.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - das sich direkt an den Plangeltungsbereich anschließende Biotop RUE05061, Schwieser Bach (Naturnahe unverbaute Bach- und Flussabschnitte einschließlich der Ufervegetation) bereits derzeit durch die Aktivitäten des Investors beeinträchtigt wurde und bei Ausdehnung der baulich genutzten Fläche 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus der 8. Änderung des FNP lassen sich keine unmittelbaren Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ableiten. Aus diesem Grund wird eine abschließende Auseinandersetzung mit den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verlagert.</p>

und damit der Erhöhung des Besucherpotentials das geschützte Bach-Biotop noch stärker in Mitleidenschaft gezogen wird.	Die angrenzenden Flächen sind bereits Bestandteil des bestehenden rechtswirksamen V+E-Plans.
- der Investor offenbar eigenmächtig geplanten Ausgleich und Ersatz geändert hat.	Hier scheint eine Fehlinformation vorzuliegen. Der Ausgleich erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ist vollständig erfolgt. Dies wurde von der UNB bestätigt.
„Im nördlichen Bereich war ursprünglich eine Rahmung der Pferdekoppel durch einen Gehölzriegel im Südwesten geplant. Stattdessen wurde die extensive Weide durch Baumpflanzungen (Walnuss) gegliedert.“ (VEP Nr. 1 „Appartmentbebauung Nardevitz“ – 1. Änderung, Vorentwurfsfassung vom 22.09.2020, Stand 24.09.2020)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezieht sich auf den Vorentwurf zur 1. Änderung des V+E-Plans. Ein Bezug zur 8. Änderung des FNP ist nicht erkennbar.
- entgegen den Aussagen im Vorentwurf zur 1. Änderung des VEP Nr. 1 auch Belange der Landwirtschaft betroffen sind. Ein Acker-Feldblock (ca. 700m ²) ist westlich des Weges zum Paddock im Plangeltungsbereich gelegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezieht sich auf den Vorentwurf zur 1. Änderung des V+E-Plans. Ein Bezug zur 8. Änderung des FNP ist nicht erkennbar

Lohme, Juni 2023

PLANZEICHNUNG



LEGENDE gemäß PlanZV für im Bereich der Änderung verwendete Planzeichen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§5 ABS. 2 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.04.02



SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 10 BauNVO):
Ferienhausgebiet

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.01.00



UMGRENZUNG DER BAUFLÄCHEN, FÜR DIE EINE
ZENTRALE ABWASSERBE SEITIGUNG NICHT
VORGESEHEN IST (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4
BauGB)

15.13.00



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DER 8. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.08.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 3.9.2021 bis 23.9.2021 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 LPiG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen in der Zeit vom 20.09.2021 bis 5.10.2021 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 3.9.2021 bis 23.09.2021 erfolgt. Ergänzend wurden die Unterlagen im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 1.9.2021 frühzeitig nach § 4(1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.

5. Die Gemeindevertretung hat am 17.08.2022 den Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurden die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB vorgetragene Hinweise und Anregungen am 17.08.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 19.09.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht und umweltrelevante Stellungnahmen haben in der Zeit vom 6.10.2022 bis 8.11.2022 während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sind in der Zeit vom 20.09.2022 bis 7.10.2022 ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de und im Bau- und Planungsportal des Landes MV bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die ausgelegten Unterlagen gem. § 4a BauGB im Internet unter www.b-planpool.de und im Bau- und Planungsportal des Landes MV veröffentlicht.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

10. Die Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung des Landkreises Vorpommern-Rügen vom Az:..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

11. Die Nebenbestimmungen und Hinweise wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Schreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen vom Az:..... bestätigt.

Lohme, den

Joyce Klöckner
Bürgermeisterin

12. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

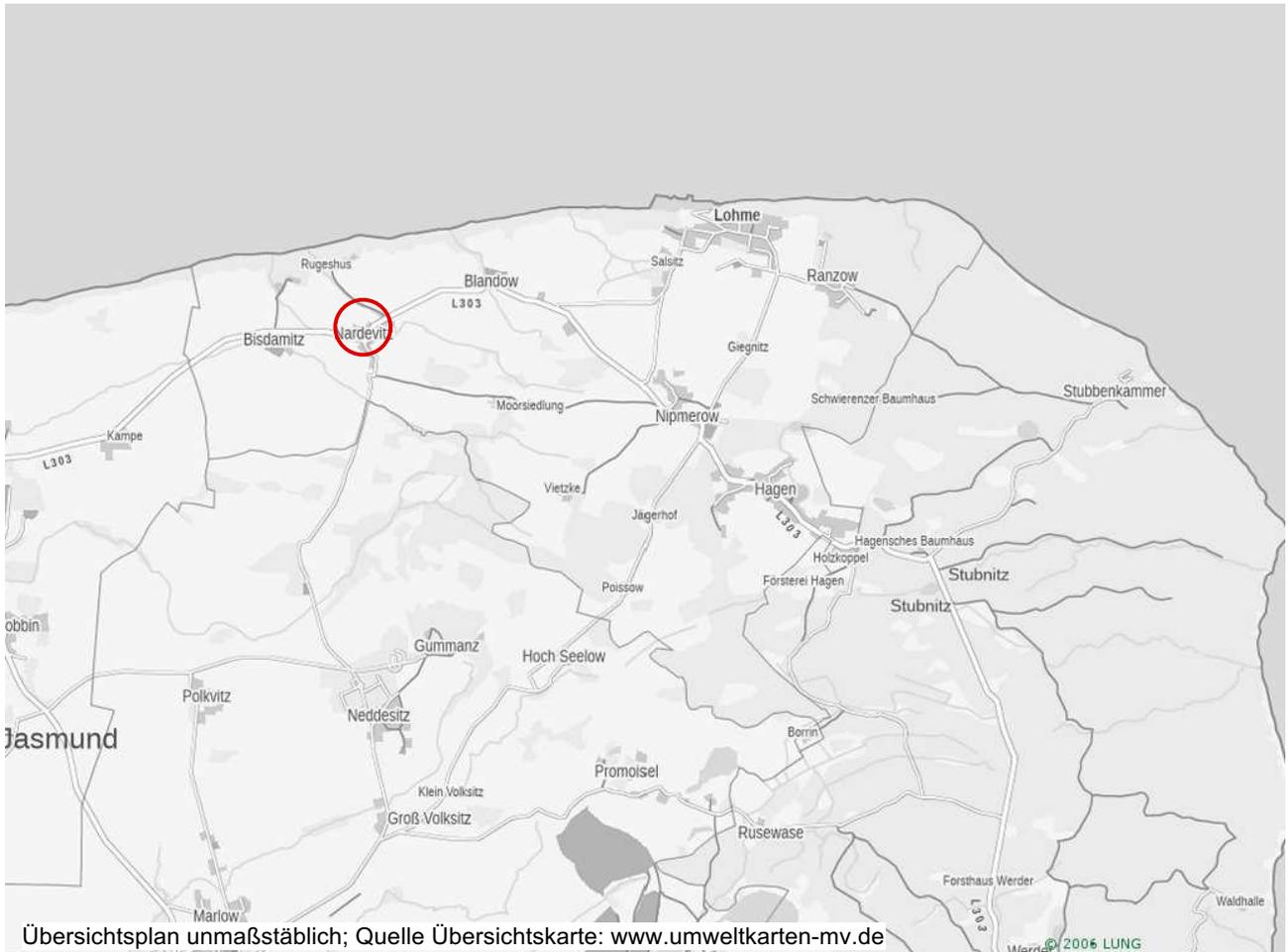
Lohme, den

Joyce Klöckner
Bürgermeisterin

13. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Lohme, den

Joyce Klöckner
Bürgermeisterin



lars hertelt | stadtplanung und architektur

Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Lohme

8.Änderung des Flächennutzungsplans

(Bereich Nardevitz)

Genehmigungsfassung

Fassung vom 08.07.2021, Stand 22.06.2023

Maßstab 1:10.000

lars hertelt |

Stadtplanung und Architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 0178 201 4033
info@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Lohme

8.Änderung des Flächennutzungsplans

(Bereich Nardevitz)

Genehmigungsfassung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung	3
1.1) Allgemeines	3
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	3
1.2) Ziele der Planung / Notwendigkeit der Planung	3
1.3) Planerische Vorgaben	4
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung	4
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4) Zustand des Plangebietes	5
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	5
1.4.2) Schutzgebiete	6
2) Städtebauliche Planung	8
2.1) Standort / Alternativenprüfung	8
2.2) Nutzungs- und Bebauungskonzept	8
2.4 Flächenbilanz	9
2.5) Erschließung	9
2.5.1) Verkehrliche Erschließung	9
2.5.2) Ver- und Entsorgung	9
3) Auswirkungen	11
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	11

Umweltbericht

1) Grundlagen der Planung

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt randlich im Weiler Nardevitz. Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgte in den 90er Jahren eine Neubebauung des Grundstücks mit zwei Ferienappartementgebäuden mit insgesamt 12 Ferienwohnungen.

Umfasste das Plangebiet im Vorentwurf zur 8. Änderung des FNP den gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, wird der Änderungsbereich in der Offenlagefassung nur auf den gesamten bebaubaren Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans verkleinert. Die Reduzierung erfolgte, da eine Ausweisung für den gesamten B-Planbereich als Sondergebiet nicht beabsichtigt ist. Die Plangebietsfläche der 8. Änderung des FNP beträgt rund 0,5 ha und betrifft vollständig die Flurstücke 37/1 und 38/1 sowie teilweise das Flurstück 36/1 der Gemeinde Lohme, Gemarkung Nardevitz, Flur 1.

1.2) Ziele der Planung / Notwendigkeit der Planung

Mit der Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans soll die parallele Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Appartementbebauung Nardevitz“ vorbereitet werden. Mit dessen Zielsetzung – der Erweiterung der bestehenden Ferienanlage um ein Wohngebäude für Betriebsangehörige - wird von den bisherigen Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan abgewichen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird neben der Neuausweisung als Baugebiet auch die bestehende Baufläche des V+E-Plan in die Planung einbezogen.

Für den Ortsteil Lohme werden mit der Planung grundsätzlich somit keine neuen städtebaulichen Ziele verfolgt, da die Planung der Ferienhausanlage zur Zeit der Planaufstellung bereits bekannt gewesen ist. Über 20 Jahre nach der ersten Planung und einer positiven Entwicklung des Betriebs möchte die Gemeinde die positive Entwicklung weiterhin unterstützen.

Zusätzlich werden mit der SO-Ausweisung die bestehenden Nutzungen einerseits gegenüber anderen Nutzungsansprüchen abgesichert und andererseits die Feriennutzung auf die nunmehr ausgewiesene Fläche begrenzt. Der Bestand und die Neuplanung bilden eine gemeinsame Funktionseinheit und dienen mit der Gesamt-Ausweisung der Sicherung der lokalen Wirtschaft.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits erschlossenes Grundstück in unmittelbarer Nähe zu den betrieblichen Einrichtungen bestehender Ferienhäuser. Die planerische Konzentration auf anthropogen/baulich vorgeprägte Flächen berücksichtigt daher auch den schonenden Umgang mit Grund und Boden.

1.3) Planerische Vorgaben

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist der Ortsteil Nardevitz als Teil der Gemeinde Lohme überlagernd als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Die den Weiler querende L 303 ist als Teil des bedeutsamen flächenschließenden Straßennetzes. Die Gemeinde Lohme ist dem Grundzentrum Sagard zugeordnet.

In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Grundsätzlich soll der Tourismus nach 3.1.3 (5) RREP als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden.

Nach 4.1(1) RREP soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und entsprechend wirtschaftlicher und sozialer Bedürfnisse der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (4.1(6) RREP).

Gemäß 3.1.4 RREP soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Landwirtschaftsflächen sind von der Planung nicht betroffen, es kommt nicht zu einer Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen.

In der Vorentwurfsfassung wurde die Darstellung der Baufläche im Flächennutzungsplan über den angezeigten Bedarf hinaus ausgerichtet. Dies wurde raumordnerisch nicht mitgetragen. Einer Baugebietsdarstellung SO „Ferienhausgebiet“, die sich lediglich auf den Bestand und eine kleinteilige Erweiterung bezieht, stehen entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern keine Ziele der Raumordnung entgegen.

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lohme von 2004 wird die Ortschaft Nardevitz als Siedlungssplitter bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Ortslage ist als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Der in der Ortschaft liegende Abschnitt der Landesstraße ist als festgesetzte Ortsdurchfahrt dargestellt.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird unter Punkt 8. *Bau- und Freiflächendarstellung* auf den Bestand des Vorhaben- und Erschließungsplan „Appartementbebauung Nardevitz“ hingewiesen, ohne dass dies jedoch als Bauflächenausweisung im Planwerk des Flächennutzungsplans seinen Niederschlag findet. Für Nardevitz wird im Flächennutzungsplan vielmehr *nur von einem sehr geringen Zuwachs an Fremdenbetten bzw. Ferienwohnungen ausgegangen. Aufgrund der geringen Ausdehnung der bebauten Bereiche im Außenbereich und der Tatsache, dass eine räumliche Erweiterung über den derzeitigen Baubestand und den Siedlungsrand nicht beabsichtigt ist, erfolgt in Nardevitz keine Darstellung als Baufläche. Maßnahmen im Bestand, wie Modernisierungen und geringfügige Erweiterungen sind wie bisher im Rahmen des § 35 BauGB möglich, so das auch weiterführend*



Abbildung 1: RREP VP mit Bereich der Ortslage Nardevitz (roter Kreis), ohne Maßstab

keine Notwendigkeit für einen verbindlichen Bauleitplan für die gesamte Ortslage besteht.

Mit dem der FNP-Änderung zu Grunde liegenden baulichen Erweiterung wird dem Grundsatz gefolgt, dass keine Erweiterung in die Landschaft erfolgt (s.u. Pkt. 2.1 Nutzungs- und Bebauungskonzept). Mit der geringfügigen Erweiterung werden keine ungenutzten Landschaftsteile beansprucht, vielmehr sind anthropogen vorgegenutzte Flächen Bestandteil der Planung. Der Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans geht schließlich von einer Überlegung aus, zukünftig für *die Ortslage Nardevitz eine Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB aufzustellen*. Darin können Aussagen zu Zulässigkeiten von Wohnbauvorhaben getroffen werden sowie geringfügig eine städtebauliche Ordnung des Ortsbildes vorgenommen werden.

Die im Parallelverfahren zur 8.Änderung des FNP befindliche 1.Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist auf Grund der Darstellung einer Landwirtschaftsfläche für die gesamte Ortslage nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist ein Bebauungsplan jedoch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuleiten. Parallel zum 1. Änderungsverfahren des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 wird daher der Flächennutzungsplan geändert. Dabei wird lediglich der als Baufläche festgesetzte Flächenanteil des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans als Sonderbauflächenausweisung übernommen. Der Bestand und die Neuplanung bilden dabei eine gemeinsame Funktionseinheit und sichern mit der SO-Ausweisung das Ensemble gegen mögliche (Fehl-) Nutzungen ab. Angesichts einer „überschießenden Genauigkeit“ in der FNP-Darstellung eines Maßstabes von 1:10.000 wird darauf hingewiesen, dass Flächen, die im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht als Bauflächen, sondern als Freiflächen dargestellt sind, nicht Bestandteil der FNP-Änderung sind.

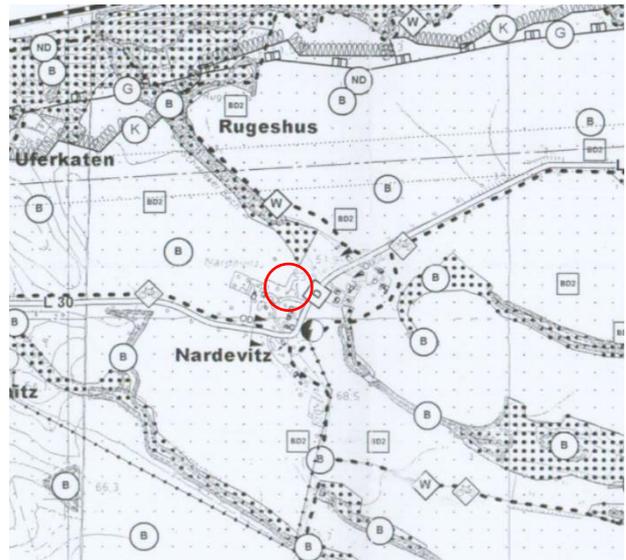


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Planbereich (roter Kreis), ohne Maßstab



Abbildung 3: Luftbild mit Umgriff des Änderungsbereiches des VEP (weiß) ohne Maßstab, Quelle des Luftbildes: www.geodienste.lk-vr.de

1.4) Zustand des Plangebietes

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch die Gebäude- und Nebenflächen der bestehenden kleinen Ferienhausanlage. Auf der Grundlage des Ursprungsplans wurden Anfang des Jahrtausends zwei Appartementshäuser mit zusammen 12 Ferienwohnungen errichtet. Im nördlichen Bereich wurde ein zentraler Parkplatz angelegt, der im Bestand über ca. 18 Stellplätze verfügt. Zudem sieht der

Ursprungsplan die Errichtung einer Buswendeschleife im straßennahen Bereich vor, die nicht errichtet wurde und nach heutiger Lage außerhalb des Plangebiets liegt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt die Bebauung im Sinne eines konkreten Bebauungsmodells verbindlichen fest. Die Traufhöhe wurde mit maximal 3,6 m, die Firsthöhe mit maximal 9,25 m über einem örtlichen Höhenfestpunkt bestimmt. Als Maß der zulässigen Grundfläche wurde 450 qm festgesetzt; hinzukommen 650 qm für Terrassen, Stellplätze mit Zufahrten sowie Nebenanlagen und weitere 450 qm für die öffentliche Buswendestelle bzw. Bushaltestelle (d.h. insgesamt 1.550 qm Versiegelung im Plangebiet).

Über den südlichen bebauten Bereich hinaus schließen im Norden umfangreiche Wiesen und Weideflächen an, die durch Gehölzflächen vom Plangebiet getrennt sind.

Immissionen

Östlich zum Plangebiet verläuft die Ortsdurchfahrt. Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der Immissionswerte vor allem zur besonders schutzwürdigen Nachtzeit sind Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum B-Plan wurde eine Schalltechnischen Untersuchung von November 2021 erstellt.

Trinkwasserschutzzone

Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen nicht berührt.

Gewässer

Im Plangebiet befindet sich kein Gewässer. Nordöstlich in einer Entfernung von ca. 50m zum Plangebiet verläuft der *Schwieser Bach*, ein Gewässer II. Ordnung, Graben Z 85.

1.4.2) Schutzgebiete

Nördlich des Plangebiets befindet sich in einem Abstand von rund 110 m zum Änderungsbereich das *FFH-Gebiet DE 1447-302 Jasmund* mit einer Fläche von 3.618 ha. Das Schutzgebiet endet südlich an den Ausläufern des Küstenwaldes und ist durch weite Ackerflächen sowie die Landstraße L 303 vom Plangebiet getrennt.

Großflächig und auch das *FFH-Gebiet* überlagernd besteht seit 1966 das *Landschaftsschutzgebiet L 81 Ostrügen* mit einer Fläche von 30.642 ha. (Beschluss-Nr. 18-3/66 RdB Rostock vom 04.02.1966). Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets.



Abbildung 4: Natura 2000 Gebiete (Umweltkarten M-V)

Im Biotopverzeichnis wird für den relevanten 200 m-Radius um das Plangebiet folgende Biotope geführt:

- RUE05061 Schwieser Bach als Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder mit 2,3589 ha im Nordwesten (Kerbtal mit ca. 45 ° steilen Hängen und schnell fließendem Bach, ins Meer mündend. Letzter Abschnitt mit dickstämmigen Buchen, bachaufwärts Eschen, Erlen und Vogelkirsche, spärliche Krautschicht. Am Osthang befindet sich ein abgezaunter Wanderweg. Hoher Totholzanteil im Tal).
- RUE05044 Baumgruppe; Erle; Esche als Naturnahe Feldgehölze mit 0,3363 ha Fläche im Südosten

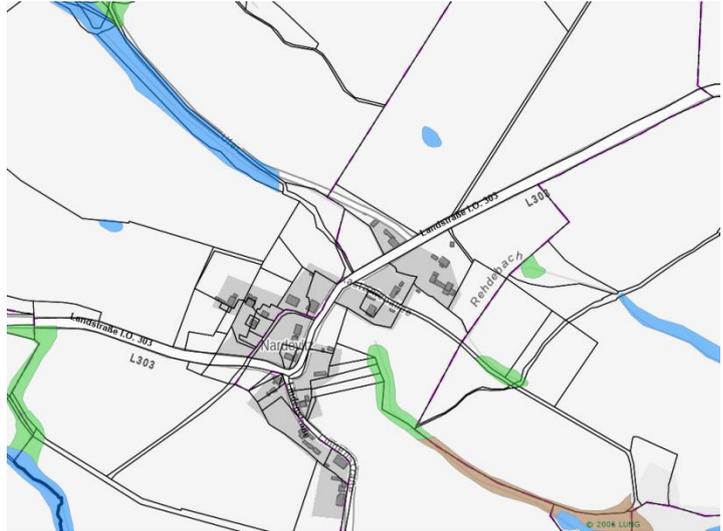


Abbildung 5: geschützte Biotope (Umweltkarten M-V)

2) Städtebauliche Planung

2.1) Standort / Alternativenprüfung

Angesichts einer Nachverdichtung bzw. Inanspruchnahme (auch baulich) vorgenutzter Flächen eines bestehenden Siedlungsbereichs sieht die Gemeinde für die Standortwahl keine Notwendigkeit einer Gesamtbetrachtung der Ortslage. Die geringfügige Erweiterung ist kleinteilig und steht in einem funktionalen und organisatorischen Zusammenhang mit der südlich bestehenden Bebauung. Mögliche allgemeine Wohnpotentiale der Ortslage stehen nicht in Konkurrenz zum Standort. Einen Standort für zukünftige Wohnpotentiale stellt das Plangebiet auch nicht dar, da die Lage isoliert jenseits der Feriennutzung liegen würde.

Eine Alternativenprüfung für eine Betriebserweiterung auf einer anthropogen vorgenutzten Fläche ist räumlich grundsätzlich eng an die bestehende Nutzung gebunden und würde an anderer Stelle des Ortes keinen Sinn ergeben. Die Gemeinde beabsichtigt dabei nicht weiter in die offene Landschaft hinaus zuzubauen. Die Flächenausweisung orientiert sich an denen in der Örtlichkeit erkennbaren Strukturen und betrifft nur bereits teilweise baulich vorgenutzte Flächen, wie Stellplätze, Wege oder Geräteschuppen.



Abbildung 6: Luftbild mit Umgriff des Änderungsbereiches des FNP (gelb) und des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans (weiß) ohne Maßstab, Quelle des Luftbildes: www.geodienste.lk-vr.de

2.2) Nutzungs- und Bebauungskonzept

Mit der Planung soll die Nutzung der Ferienanlage durch ein dauerhaft bewohntes Mitarbeiterwohnhaus ergänzt werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht die Ergänzung der Anlage um ein Wohnhaus vor, das in seinen Abmessungen den beiden Apartmentgebäuden entspricht. Das Wohngebäude liegt straßennah im Wesentlichen im Bereich der ursprünglich geplanten Buswendeschleife. Eine Buswendeschleife ist in Nardevitz nicht mehr erforderlich. Das neue Buswartehäuschen ist direkt an der L303 im Bereich der Haltestelle errichtet werden. Angesichts des Wegfalls der Buswendeschleife wird die ursprünglich veranschlagte / bilanzierte Gesamtversiegelung von 1.550 qm weiterhin eingehalten.

Angesichts der Lage nördlich des Parkplatzes sind die Abstände für eine weiche Bedachung nach § 32 (2) LBauO M-V gegeben. Dabei bleibt die Neubebauung eng am Siedlungskörper. Es wird deutlich, dass eine räumliche Erweiterung über den derzeitigen Baubestand und den Siedlungsrand nicht beabsichtigt ist. (Zitat FNP Lohme 2004) Der Neubau liegt deutlich hinter einer gedachten Linie zwischen südwestlicher und nordwestlicher Bestandsbebauung.

Mit der dauerhaften Präsenz der Mitarbeiter steht für die Gäste ein ganztägiger Ansprechpartner bereit, wodurch die Beherbergungsqualität verbessert wird. Auch die Abwicklung von Ankunft und Abreise wird durch die räumliche Nähe des Vermieters erleichtert. Bei dauerhafter Erreichbarkeit sind auch spontane Buchungen durch Vorbeifahrende möglich, was vor allem für die Vor- und Nachsaison zu einer Verbesserung der Umsätze führen wird.

Die durch die Mitarbeiterwohnung gegebene ständige Aufsicht verbessert die soziale Kontrolle und gewährleistet damit eine konfliktfreie Nachbarschaft zur angrenzenden Wohnnutzung in Nardevitz.

Die Planung soll als Ferienhausgebiet (Sondergebiet nach § 10 BauNVO) realisiert werden. 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. Das Ferienhausgebiet (nur) überwiegend der Erholung zu dienen brauchen, besagt, dass u.a. für die Eigentümer der Vermietungsobjekte, Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Haus-, Bedienungs- und Wartungspersonal, Hausmeister und dergl. (selbstverständlich) Betriebswohnungen ... zum dauernden Bewohnen im Ferienhausgebiet zur Verfügung stehen bzw. gehalten werden dürfen. (Fickert/Fieseler zu § 10, Rd.-Nr. 35)



Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf, Stand 2022

2.4 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzung	Fläche	Veränderung
SO Ferienhausgebiet	ca. 0,5 ha	ca. + 0,5 ha
Gesamtgebiet	ca. 0,5 ha	+ 0,5 ha

2.5) Erschließung

2.5.1) Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegende Landstraße L303. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der nach § 5 Abs. 2 StrWG-MV festgesetzten Ortsdurchfahrt.

2.5.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist trinkwassertechnisch erschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser kann auch für die beabsichtigte Entwicklung in ausreichendem Maße im Sinne § 43 Abs. 1 S. 1 LWaG M-V gesichert werden. Die Herstellung eines Trinkwasseranschlusses erfolgt nach Antragstellung gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR.

Öffentliche Schmutzwasserentsorgungsanlagen sind in Nardevitz nicht vorhanden und ist deren Bau gemäß langfristiger Konzeption des ZWAR auch nicht geplant. Demzufolge besteht gemäß § 55 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz die Möglichkeit der Errichtung grundstücksbezogener, dezentraler Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung. Die Schmutzwasserentsorgung auf den baulich genutzten Grundstücken in Nardevitz erfolgt entsprechend über private Kleinkläranlagen. Zuständige Genehmigungsbehörde für den Bau von Kleinkläranlagen ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Die Abwasserentsorgungspflicht ist gegenwärtig befristet auf den Grundstückseigentümer übertragen. Den Vorhabensträgern wurde für die bestehenden zwei Appartementhäuser auf den Flurstücken 37 / 1 und 38/ 1, Flur 1, der Gemarkung Nardevitz, mit insgesamt 12 Ferienappartements, die wasserrechtliche Erlaubnis WE 22/KK+RW /08/1999 für maximal 24 Einwohnergleichwerte am 01.02.1999 erteilt. Damit ist die Auslastung der Kleinkläranlage (KKA) bereits erreicht.

Mit der geplanten Erweiterung der Beherbergungseinrichtung um 4 Angestellten- / Betriebswohnungen kann die o. g. wasserrechtliche Erlaubnisse nicht als Nachweis der gesicherten SW-Entsorgung herangezogen werden. Daher ist die Erweiterung der vorhandenen Kleinkläranlage zu prüfen. Sollte dies technisch möglich sein, so ist der Antrag auf Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu stellen. Möglich wäre auch der Neubau einer Kleinkläranlage für den Erweiterungsbau. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist dann ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu beantragen. Zum Zeitpunkt der Nutzungsfreigabe muss die KKA errichtet worden und funktionstüchtig sein.

Im Bereich des Plangebietes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist deren Bau gemäß langfristigem Konzept des ZWAR auch nicht geplant. Die Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Eigentümer der Grundstücke. Niederschlagswasser kann soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickert werden. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs, 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt. Die Niederschlagswasserentsorgung auf den angrenzenden, bebauten Grundstücken erfolgt bereits dezentral über entsprechende Grundstücksanlagen. Zusätzlich ist eine Ableitung in den bestehenden Teich möglich, der über einen Überlauf in den Schwieser Bach als örtlicher Vorflut (Graben Z 85) verfügt. Sollte bei der weiteren Planung festgestellt werden, dass eine Ableitung in den Schwieser Bach notwendig werden, ist der Wasser- und Bodenverband „Rügen“ mit Detailplänen und Einleitmengen zu beteiligen. Bei geplanter Einleitung in ein Gewässer ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen kann der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nicht gedeckt werden. Das Löschwasser ist jedoch gesichert durch eine in der Nähe befindliche Löschwasserentnahmestelle, welche der Vorhabenträger des VEP Nr. 1 im Zuge der Umsetzung des VEP im Bereich des Grabens Z 85 bereits errichtet hat.

Eine ausreichende Versorgung der Ortslage mit Elektroenergie ist derzeit abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes der E.DIS AG abgesichert werden. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf beim versorgungsträger anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote ausgereicht werden.

Seitens des ZWAR ist in Nardevitz die Schaffung einer Breitbandinfrastruktur vorgesehen. Diese Maßnahme ist Bestandteil des Förderauftrages 2.1. Damit werden auch die Voraussetzungen zum Anschluss der Grundstücke im Plangebiet geschaffen.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung) durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und

Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Über die unter 1.2 genannten, ausdrücklichen Planungsziele hinaus sind bei der Abwägung folgende städtebauliche Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- Die Belange des Tourismus. Der Ausbau der bestehenden Appartementanlage entspricht der regionalen Schwerpunktsetzung als Tourismusschwerpunktraum. Eine Ausweisung bestehender touristischer Anlage als Sondergebiet Ferienhaus dient daher der Sicherung der touristischen Entwicklung.
- Mit den wirtschaftlichen Effekten kausal verbunden sind die Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und damit auf die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung. Die Integration von Wohnen und Arbeiten auf der Ferienanlage ist geeignet, die Abwanderung aus der Region insgesamt zu verringern und leistet einen Beitrag zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen.
- Angesichts der zentralen Lage in einer historisch gewachsenen, dörflichen Siedlungsstruktur sind die Belange des Orts- und Landschaftsbildes besonders zu beachten. Mit der Kulissenwirkung des geplanten Wohnhauses fügt sich die Planung in den örtlichen Gebäudebestand ein. Überschattungen abseits des Grundstücks werden nicht hervorgerufen, wertvolle Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Nach Umsetzung des Vorhabens wird es zu einer geringfügig erhöhten menschlichen Aktivität innerhalb des Plangebietes kommen. Heute werden die Siedlungsbereiche der Ortschaft nahezu vollständig durch Gehölze und Saumstrukturen räumlich von der umgebenen Agrarlandschaft getrennt. Insgesamt ist aber keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaft gegeben.
- Mit der Ausweisung vorgenutzter und erschlossener Flächen im Anschluss an eine bestehende Nutzung werden die Belange des Bodenschutzes berücksichtigt. Insgesamt finden durch die geplanten Bautätigkeiten/ Versiegelungen lokal eingegrenzte Verluste einzelner Bodenfunktionen statt. Die bodenverändernden Maßnahmen sind kleinräumig, lokal begrenzt und beziehen sich auf baulich bzw. anthropogen vorgeprägte Flächen, sodass der Verlust der Bodenfunktionen als nicht erheblich eingeschätzt werden kann.
- In diesem Sinne bleibt auch die Siedlungsentwicklung in einem sensiblen Landschaftsraum innerhalb der bestehenden genutzten Flächen der Ortslage. Eine Ausweitung in die offene Landschaft findet nicht statt. Der Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete wird der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen gegeben (4.1(6) RREP). Eine Sondergebietsausweisung konkurriert auch nicht mit der Ausweisung zukünftiger mögliche Wohnbauflächen.
- Schließlich ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Lärmimmission zu betrachten. Aufgrund der hohen Überschreitungen der Immissionswerte vor allem zur besonders schutzwürdigen Nachtzeit sind Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Die Belange der Landwirtschaft sind durch die Planung nicht betroffen, da im Plangebiet keine landwirtschaftliche Nutzung ausgeübt wird. Darüber hinaus sind die privaten Belange (bestehende Nutzungen, Baurecht nach § 30 (2) BauGB) angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen. Die durch die Mitarbeiterwohnung gegebene ständige Aufsicht verbessert die soziale Kontrolle und gewährleistet damit eine konfliktfreie Nachbarschaft zur angrenzenden Wohnnutzung in Nardevitz.

Lohme, Juni 2023

4.) Umweltbericht

Gemeinde Lohme

8. Änderung des Flächennutzungsplans

Umweltbericht

Auftraggeber: Gemeinde Lohme, Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37, 18551 Sagard

Verfasser Umweltbetrachtung: grünblau Landschaftsarchitektur
Dipl.-Ing. Kirsten Fuß, Freie Landschaftsarchitektin
Fährstraße 7, 18439 Stralsund

Bearbeiter: M.Sc. Norman Schlorf

Planverfasser
Bauleitplanung: lars hertelt | Stadtplanung und Architektur
Freier Stadtplaner und Architekt
Hirschstraße 53 Frankendamm 5
76133 Karlsruhe 18439 Stralsund

Inhaltsverzeichnis

Umweltbericht	4
1. Einleitung	4
1.1 Allgemeine Angaben und Beschreibung des Untersuchungsraums.....	4
1.2 Datengrundlagen	4
1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen	4
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
2.1 Wesentliche Inhalte der Planung.....	5
2.2 Boden	6
2.3 Fläche.....	6
2.4 Wasser.....	7
2.5 Wasserrahmenrichtlinie.....	7
2.6 Klima/ Luft.....	8
2.7 Folgen des Klimawandels	8
2.8 Wärme/ Strahlung	8
2.9 Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	8
2.10 Landschaft	10
2.11 Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	11
2.12 Störfall	12
2.13 Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe.....	12
2.14 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	12
3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	12
4. Zusammenfassung.....	14

Anlage 1: NATURA 2000-Vorprüfung GGB DE 1447-302 Jasmund

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemeine Angaben und Beschreibung des Untersuchungsraums

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen können. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Betrachtet werden die Auswirkungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Lohme (Bereich Nardevitz) auf die Schutzgüter des Naturraums (Boden, Fläche, Wasser, Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Luft, Folgen des Klimawandels, Wärme/ Strahlung, Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt, Landschaft), die Schutzgüter mit anthropogener Prägung (Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall, Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe) sowie deren Wechselwirkungen zu- und untereinander auf der Planungsebene.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Gemeinde Lohme parallel die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 1 «Appartementbebauung Nardevitz» vor. Ziel der 1. Änderung des VEP ist die Errichtung eines Betriebsmitarbeiterwohnhauses mit maximal 4 Wohnungen. Ergänzend soll die Stellflächensituation neu arrangiert werden, sodass final 14 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Der FNP-Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Ortschaft Nardevitz. Er umfasst ein in Nutzung befindliches Ferienhausgebiet mit Grünanlagen, Stellflächen, Wiesen- und Gehölzstrukturen. Bei den Flächen des Änderungsbereichs handelt es sich um siedlungsnah und anthropogen vorbelastete Flächen, die für den Natur- bzw. Umweltschutz insgesamt keine hervorgehobenen Funktionen erfüllen.

Unmittelbare umweltrelevante Auswirkungen sind mit der 8. Änderung des FNP generell nicht zu erwarten. Mit der Änderung wird die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen lediglich bauplanungsrechtlich vorbereitet; es ergibt sich hierdurch kein unmittelbares Baurecht.

1.2 Datengrundlagen

Bei der Umweltprüfung zur 8. Änderung des FNP der Gemeinde Lohme (Bereich Nardevitz) wurde auf die amtlichen Geodateninformationssysteme und digitalen Kartenwerke des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GAIA-MV, Kartenportal Umwelt) sowie auf die Ergebnisse eigenständiger Begehungen des Plangebiets zurückgegriffen. Zudem wurden Aussagen des bestehenden FNP sowie des bestehenden VEP berücksichtigt.

1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen

Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Dabei ist der Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. „grünen Wiese“ zu geben (§ 1a BauGB). Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wohnbauland sollen nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen in andere Nutzungen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Im Sinne des Bodenschutzes (BBodSchG sowie LBodSchG M-V) sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Nach § 1 WHG sind Gewässer allgemein als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu sichern. Im Geltungsbereich bestehen keine oberirdischen Gewässer. Hinsichtlich des Grundwassers gibt § 47 WHG das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands sowie eines guten chemischen Zustands vor.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. indirekt

über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dabei sind die Schutz- und Entwicklungsziele nach Artikel 1 der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1 a (3) BauGB i.V.m. der Eingriffsregelung nach BNatSchG zu bilanzieren und auszugleichen. Dabei sind Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt waren, nicht mehr zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohme weist das Gebiet als Siedlungssplitter bzw. als Fläche der Landwirtschaft aus.

Schutzgebiete

Gebiete mit Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)

Ungefähr 140 m nördlich des Änderungsbereichs befindet sich ein entlang eines Baches nach Süden ragender Ausläufer des GGB DE 1447-302 *Jasmund*.

Die geplante Bebauung findet innerhalb des Siedlungszusammenhangs statt. Der Siedlungsbereich wird durch Gehölz-, Wiesen- und Landwirtschaftsflächen vom Ausläufer des GGB abgeschirmt. Generell sind schädliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft außerhalb des Wirkungsbereichs I (50 m) vom Vorhaben nicht darstellbar. Durch das Vorhaben werden keine Lebensraumtypen des GGB beansprucht. Erhebliche schädliche Auswirkungen auf wertgebende Arten, die im Zusammenhang mit dem GGB stehen, sind nicht erkennbar.

Im Ergebnis der beiliegenden FFH-Verträglichkeitsvorpüfung werden keine Betroffenheiten maßgeblicher Gebietsbestandteile sowie deren Lebensraumelemente festgestellt. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG bzw. Artikel 6 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG ist nicht erforderlich.

Nationale Schutzgebiete

Der Änderungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L 81 *Ost-rügen*. Aktuell läuft ein Verfahren zur Änderung der Schutzgebietsverordnung in Anpassung an die Anforderungen der heutigen Verwaltungspraxis sowie Korrektur der Schutzgebietskulisse in der kartografischen Darstellung. Dem Planstand 01/2022 entsprechend wurde der Geltungsbereich aus der LSG-Kulisse herausgenommen.

Ungefähr 1,2 km südlich befinden sich die westlichsten Ausläufer des Nationalparks NLP 1 *Jasmund*.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Wesentliche Inhalte der Planung

Der FNP der Gemeinde Lohme legt die städtebauliche Zielsetzung für das Gemeindegebiet dar. Es werden die Grundzüge für die gesamtstädtebauliche Entwicklung formuliert. Die Darstellung von z.B. Baugebieten erfolgt dabei i.d.R. nicht parzellenscharf, woraus sich insgesamt ein relativ grober Planungsmaßstab ableiten lässt. Die parzellenscharfe Planung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit der Aufstellung von Bebauungsplänen. Erst auf dieser Planungsebene lassen sich vorhabenkonkrete Eingriffe ermitteln.

Der Standort des geplanten Wohnhauses fügt sich in die bestehende Siedlungslage der Ortschaft Nardevitz ein und ergänzt das Ortsbild um ortstypisches Gebäude. Die dazugehörigen Stellflächen sollen den Bedarf der Feriengäste und der Betriebsmitarbeiter langfristig sichern. Die bestehende Ferienhausanlage mit ihren Großbäumen und Ziergehölzen bleibt dabei unverändert.

Methodische Vorgehensweise

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Bestand werden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Sofern möglich werden aus dem geplanten Vorhaben resultierende Auswirkungen auf den derzeitigen Bestand bzw. die einzelnen Schutzgüter abgebildet. Ebenso werden Minimierungs- oder Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der sich ergebenden Auswirkungen aufgezeigt.

2.2 Boden

Bestand/ Bewertung: Nach Aussage der Geologischen Karten des Kartenportals Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern stehen im Bereich des Plangebiets der 8. Änderung des FNP *Lehme/Tieflahme sickerwasserbestimmt* (fb05) an.

Wertgebende Bodenbildungen (Geotope oder sonstige Strukturen) sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden/ bekannt und somit nicht betroffen. Nach aktuellem Kenntnisstand sind die Flächen frei von Altlasten und/ oder Kampfmitteln.

Für die im Vorhabengebiet anstehenden Böden liegen keine besonderen Bedeutungen als Regler für den Nährstoff- und Wasserhaushalt des Lokalkreislaufs vor. Ebenso wenig kommt ihnen eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Bodenorganismen oder wertgebende Pflanzenarten zu, da es sich bei dem Standort um einen anthropogen überprägten Bereich mit teils intensiver Nutzung handelt. Naturnahe Bodenbildungen sind hinsichtlich der Historie nicht gegeben. Nach Aussage der historischen Orthophotos des Geodatenviewer GDI-MV aus dem Jahr 1953 ist das Vorhabengebiet ehemals bebaut gewesen (Stall- oder Wohnhausanlage mit Satteldach). Orthophotos aus dem Jahr 1991 weisen diesen Bebauungszustand nicht mehr auf. Im Zuge der Bautätigkeiten kann es daher zum Entdecken von Rückständen der historischen Bausubstanz kommen. Der Bodenfunktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte wird dahingehend anteilig entsprochen. Insgesamt wird für die Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionsbereiche eine geringe Schutzwürdigkeit (Stufe 5) angegeben (kleinteiliger Bereich im Südwesten des Vorhabengebietes) bzw. liegt keine Bewertung vor (größteiliger Bereich des Vorhabengebietes) werden

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Gegenüber einer unveränderten Umsetzung des FNP (Nullvariante) ergeben sich durch die Planung geringfügige Veränderungen und daraus resultierende Auswirkungen. Im Rahmen der Umsetzung der Folgeplanung kommt es durch die Versiegelungsflächen des Wohnhauses und der Stellflächen zu lokal begrenzten Verlusten der Bodenfunktionen nicht vermeidbar. Dabei wird vor allem die Sickerfunktion des Bodens sowie deren Verfügbarkeit für Flora und Fauna sowie andere Nutzungsformen beeinträchtigt bzw. vollständig eingestellt.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der 8. Änderung des FNP hätte keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Untersuchungsraum.

Minimierung und Vermeidung: Das geplante Vorhaben wird auf die unmittelbar erforderliche Fläche beschränkt. Die Wahl einer bereits anthropogen vorgeprägten Fläche (Freiflächen und Stellplätze einer Ferienanlage, angrenzend an öffentliche Bushaltestelle an der L 303) kann als eingriffsmindernde Maßnahme angesehen werden, da keine unberührten Naturflächen beansprucht werden.

Zustand nach Durchführung: Der Neubau des Wohnhauses führt zu einer Neuversiegelung, die sich auf eine bereits genutzte Fläche (Grünfläche mit Siedlungsgebüsch) beschränkt. Die Neuarrangierung der Stellplätze ist innerhalb der Fläche bereits bestehenden Stellplätze vorgesehen, sodass bodenverändernde Maßnahmen auch hier in einem bereits vorgeprägten Bereich durchgeführt werden.

Insgesamt finden durch die geplanten Bautätigkeiten/ Versiegelungen somit lokal eingegrenzte Verluste einzelner Bodenfunktionen statt. Die bodenverändernden Maßnahmen sind jedoch kleinräumig, lokal begrenzt und beziehen sich auf baulich bzw. anthropogen vorgeprägte Flächen, sodass der Verlust der Bodenfunktionen als nicht erheblich eingeschätzt werden kann.

2.3 Fläche

Durch die geplante Bebauung einer vormals bebauten und durchgehend in Nutzung befindlich gewesenen Fläche wird der Forderung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Eine Innutzungnahme von bisher naturnahen Flächen ist nicht vorgesehen. Die vorgesehene Fläche ist vollständig dem umgebenden Siedlungsgefüge zuzuordnen, es wird keine Realisierung einer orts- bzw. ortsbilduntypischen Nutzung beabsichtigt.

Alternativstandorte mit noch geringeren Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche stehen im unmittelbaren Umfeld nicht zur Verfügung.

Durch die Änderung einer im Siedlungszusammenhang gelegenen Fläche werden keine ungestörten Landschaftsräume zerschnitten bzw. fragmentiert.

2.4 Wasser

Bestand/ Bewertung: Das Vorhabengebiet umfasst keine Fließ-, Stand- oder Küstengewässer. Im direkten Umfeld der Ortslage Nardevitz befinden sich mehrere Entwässerungsgräben, der Schwieser Bach verläuft in ca. 75 m Abstand zum Vorhabengebiet durch die Ortslage.

Nördlich des Plangebiets liegt in einer Entfernung von ca. 720 m der südöstliche Ausläufer der *Tromper Wiek* (Gewässerkörper *WP_15*), die nach Norden hin in den offenen Bereich der Ostsee übergeht.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten (Trinkwasserschutz, Überschwemmungsschutz, Küstenschutz).

Im Plangebiet steht der Grundwasserkörper *WP_KO_10_16* an. Der Schutzgrad der Grundwasserressourcen wird als *hoch* eingestuft (Mächtigkeit bindiger Deckschichten: >10 m), den Grundwasserleiter bilden *glazifluviale Sande zwischen Saale- und Weichselkomplex (NL2)*, welcher als *bedeckt* gekennzeichnet ist.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Gegenüber einer Beibehaltung des derzeitigen FNP kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der Versiegelung durch die Errichtung des geplanten Wohnhauses. Auswirkungen auf den Landschaftswasserhaushalt sind nicht darstellbar.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der Planung hätte insgesamt keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Minimierung und Vermeidung: Durch die geplante Ausführung der Stellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise wird die natürliche Versickerung – im Vergleich zu einer asphaltierten Fläche – nur geringfügig eingeschränkt. Insgesamt verbleibt das Niederschlagswasser jedoch im Naturraum wird dem Landschaftswasserhaushalt somit nichtentzogen. Auch das auf den Dachflächen des geplanten Gebäudes anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden.

Zustand nach Durchführung: Die geringfügige Einschränkung der natürlichen Versickerung im Bereich der neu zu gestaltenden Stellflächen wird sich final mit den bestehenden Einschränkungen decken. Eine erhebliche Zunahme der Versickerungsbeeinträchtigung ist somit nicht ersichtlich.

Negative Auswirkungen auf den lokalen Grundwasserhaushalt sind nicht erkennbar. Durch die Realisierung des Vorhabens kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung des anfallenden Abwassers. Die für die bestehende Ferienanlage vorhandene Kleinkläranlage kann das zusätzlich anfallende Abwasser jedoch aufnehmen, ohne die zulässigen Belastungsgrenzen zu überschreiten.

Das Vorhaben führt nicht zu einer Erhöhung des Risikos für Hochwasserereignisse innerhalb des Plangebiets. Zudem ist keine Verstärkung der potenziell möglichen Effekte von Hochwasserereignissen durch die Umsetzung des Vorhabens gegeben.

2.5 Wasserrahmenrichtlinie

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine WRRL-berichtspflichtigen Fließ-, Stand- oder Küstengewässer. Im direkten Umfeld der Ortschaft befinden sich mit dem Schwieser Bach, dem Rehdebach, dem Bisdamitzer Bach und dem Kaderbach einige kleinere Fließgewässer. Der Schwieser Bach verläuft anteilig verrohrt durch die Ortschaft Nardevitz. Negative bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen durch das Vorhaben auf die genannten Fließgewässer sind auf Grund der Art des Vorhabens sowie auf Grund der Entfernungen zum Vorhabengebiet nicht gegeben.

Der örtlich anstehende Grundwasserkörper *WP_KO_10_16* ist baubedingt geringfügig vom Vorhaben betroffen. Bei Beachtung und Einhaltung aller gängigen Vorschriften, z.B. beim Umgang mit Schmier- und Betriebsstoffen sowie beim Betanken der Baufahrzeuge, sind keine Auswirkungen auf den Grundwasserkörper zu erkennen.

Insgesamt kann somit kein stofflicher Bezug auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zwischen

WRRL-berichtspflichtigen Gewässern festgestellt bzw. dargestellt werden

2.6 Klima/ Luft

Bestand / Bewertung: Das Vorhabengebiet wird dem Klimatyp der gemäßigten Breiten zugeordnet. Dieser zeichnet sich vor allem durch deutliche jahreszeitliche Schwankungen mit hohen Temperaturunterschieden zwischen Sommer und Winter aus. Des Weiteren ist der temperatenausgleichende Einfluss der Ostsee an relativ geringen Temperatur-Jahresschwankungen (Amplitude = 17-18 °C) erkennbar. Es liegen keine Erkenntnisse über eine erhebliche Betroffenheit durch Starkniederschlagsereignisse oder Dürreperioden für die Region vor, sodass das Gebiet als niederschlagsnormal betrachtet werden kann.

Auf Grund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine, im überörtlichen Zusammenhang bedeutende, klimatische Funktion. Die angrenzenden Acker- und Grünlandflächen fungieren anteilig als Kaltluftentstehungsgebiete. Stoffliche Belastungen der Luft, z.B. durch eine hohe Verkehrsdichte oder entsprechende Industrie- und Gewerbebetriebe, sind nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Gegenüber einer Beibehaltung des bestehenden FNP ergeben sich geringfügige Veränderungen hinsichtlich des Versiegelungsgrades der Fläche. Potenzielle Auswirkungen auf die lokale Kaltluftentstehung liegen angesichts der klimatisch unbelasteten Lage unterhalb eines darstellbar Maßes.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der Planung hätte keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung: Die geplanten Stellflächen sollen als wasserdurchlässige Flächen hergestellt werden, sodass das Niederschlagswasser ortsüblich versickern kann. Miteinher geht eine natürliche Verdunstung, die zur lokalen Abkühlung der Luft beiträgt. Damit wird – in Verhältnis zu asphaltierten Stellflächen – einer sommerlichen Überhitzung der Stellplätze vorgebeugt. Der Verzicht auf eine Bebauung des nördlichen Areals fördert zudem den Erhalt der dort angesiedelten bzw. vorgesehenen Begrünung, was ebenfalls positiv zur Stabilisierung des Mikro- und Mesoklimas beiträgt

Zustand nach Durchführung: Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation wie z.B. durch veränderte Windzirkulation/ Kanalisierung der Winde, übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen oder eine erhebliche Zunahme von Emissionen (z.B. durch den An- und Abreiseverkehr) sind nicht absehbar.

2.7 Folgen des Klimawandels

Das Vorhaben führt zu keinen, den Klimawandel verstärkenden Prozessen. Gleichsam liegt für das Vorhaben keine erhöhte Anfälligkeit für die aus den Folgen des Klimawandels resultierenden Effekten vor. Die Nutzung von bereits baulich-anthropogen vorgeprägten Flächen führt zu einer verringerten Verwendung von klimarelevanten, naturnahen Flächen.

Klimawandelinduzierte Risiken (Hochwasser, Hitzebelastungen) werden durch das Vorhaben nicht erhöht.

2.8 Wärme/ Strahlung

Die Umsetzung des Vorhabens führt zu keiner erheblichen Wärme- oder Strahlungsemission. Ebenso wenig wird sich die Anfälligkeit des Vorhabengebietes für schädliche Auswirkungen durch eine erhöhte Wärme- oder Strahlungswirkung bei Umsetzung der Planung verstärken.

2.9 Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt

Pflanzen und Biotopausstattung

Heutige, potenziell natürliche Vegetation (HPNV): Die sich örtlich einstellende HPNV wird in ihrer

Obereinheit als Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte beschrieben, als Einheit wird der Orchideen-Buchenwald kalkreicher Standorte insbesondere über anstehender Kreide (N47) angegeben. Dieser Vegetationsbestand würde sich langfristig einstellen, wenn sämtliche menschliche Aktivitäten in diesem Raum eingestellt würden.

Biotoptypen: Für die Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Untersuchungsraum wurden als Datengrundlage die veröffentlichten Geoinformationsdaten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie herangezogen und durch eigene Erhebungen gem. Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V (LUNG M-V 2013) ergänzt.

Die Grünfläche stellt sich als Artenarmer Zierrasen (PER) dar, die zwei für das Vorhaben relevanten Gehölze sind als Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzarten (PHX) anzusprechen. Eines der Gehölzstrukturen befindet sich zentral innerhalb der Grünfläche, das zweite wird durch die vorhandene Stellfläche (OVP) und die Ortsdurchfahrt (OVL) begrenzt. Westlich befinden sich die beiden vorhandenen Ferienhäuser, die mit ihren Grünanlagen als Ferienhausgebiet (PZF) deklariert werden können. Eingebettet ist das Plangebiet in den Siedlungszusammenhang der Ortschaft Nardevitz, die sich aus dörflichen Siedlungsbiotoptypen (ODV, ODE) zusammensetzt.

Der nördlich liegende Großbaumbestand (PWY) ist vom Vorhaben nicht betroffen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Mit der Umsetzung der nachfolgenden, beabsichtigten Bebauungsplanung (Neuerrichtung eines Wohnhauses, Neuarrangierung der Stellflächen) werden die bestehenden Biotoptypen vollständig bzw. anteilig verschwinden. Die Siedlungsgebüsche werden dabei verkleinert bzw. vollständig entnommen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der Planung hätte keine veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut.

Minimierung und Vermeidung: Durch die Verwendung bereits baulich bzw. anthropogen vorgeprägter Flächen wird eine Inanspruchnahme von hochwertigen Naturflächen mit selten Arten vermieden werden. Es sind keine ortsprägenden Gehölzstrukturen betroffen, umfangreiche Gehölzentnahmen sind nicht vorgesehen.

Tiere

Potenzialanalyse: Durch die Biotoptypenausstattung des anthropogen geprägten Plangebietes und dessen unmittelbaren Umfeldes, ist vor allem mit anspruchsarmen, störungstoleranten, häufig vorkommenden Kulturfolgern der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien mit geringer Fluchtdistanz zu rechnen. Die vorgesehenen Bauarbeiten betreffen direkt potenzielle Bruthabitate für lokal vorkommende Brutvogelarten (Strauch- und Baumbestand) sowie potenzielle Nahrungsflächen von Fledermäusen (von Bäumen gesäumte Wiesenfläche) oder Ruhe- und Sonnenplätze von Reptilien (PKW-Stellplätze).

Weitere artenschutzrechtlich beurteilungsrelevante Arten bzw. Artengruppen konnten nicht nachgewiesen werden bzw. sind auf Grund der Habitatausprägungen nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Aus der 8. Änderung des FNP lassen sich keine unmittelbaren Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ableiten. Aus diesem Grund wird eine abschließende Auseinandersetzung mit den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verlagert.

Im Rahmen der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans und den sich daraus ergebenden baulichen Veränderungen sind die artenschutzrechtlichen Belange aufzugreifen und durch geeignete Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu begleiten.

Grundsätzlich kann von einem Verlust von Bruthabitaten für Brutvögel ausgegangen werden. Dies betrifft vor allem das zentral in der Grünfläche befindliche Siedlungsgebüsch sowie das Siedlungsgebüsch zwischen der Landesstraße und den Stellflächen.

Betroffenheiten von Fledermäusen oder Reptilien sind nicht absehbar, da keine relevanten Habitatstrukturen betroffen sind.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der 8. Änderung des FNP hätte keine wesentlichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Das

vorhandene Artenspektrum würde sich nicht oder nur kaum verändern, da die umgebenden Nutzungen und die daraus resultierenden Beeinträchtigungen gleich bleiben würden. Eine Ansiedlung weiterer, vor allem störungssensiblerer Arten ist nicht absehbar, ebenso wenig wird langfristig eine naturnahe Entwicklung der Fläche eintreten.

Minimierung und Vermeidung: Durch die Verwendung von bereits baulich sowie anthropogen vorgeprägten Flächen wird eine Innutzungsnahme von bisher unberührten und ökologisch hochwertigen Flächen und Habitaten vermieden. Betroffenheiten besonders störungsempfindlicher Arten können daher ebenso vermieden werden.

Aus den potenziellen Betroffenheiten resultierende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgewiesen.

Zustand nach Durchführung: Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere unvermeidbar. Die Verluste an Habitaten sind, angesichts der umgebenden Siedlungsstruktur, jedoch als nicht erheblich einzustufen. Unter Anwendung von Minimierungs- und Vermeidungs- sowie – falls erforderlich – Ersatzmaßnahmen, kann das Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

2.10 Landschaft

Bestand/ Bewertung: Das Plangebiet liegt vollständig in der Landschaftseinheit *Nord- und ostrügendes Hügel- und Boddenland*, welche sich innerhalb der Großlandschaft *Nördliches Insel- und Boddenland* befindet und wiederum zur Landschaftszone *Ostseeküstenland* gehört.

Für das Plangebiet wurden – im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds (LAUN 1996) – zwei Landschaftsbildräume ausgewiesen, die Grenze verläuft recht zentral in Nord-Süd-Ausrichtung über das Vorhabengebiet. Der westliche Landschaftsbildraum, *Ackerlandschaft um Sagard* (Nr. II 7-1) hat eine Landschaftsbildbewertung der Stufe 2 – *mittel bis hoch*. Er umfasst die Bereiche mit der bestehenden Bebauung (2 Ferienhäuser, Stellflächen, Schuppen/ Laube), anteilig den Bereich des geplanten Neubaus sowie die unmittelbar nördlich angrenzenden Gehölz- und Wiesenflächen und nimmt den größeren Teil des Geltungsbereiches ein. Der östliche Landschaftsbildraum, *Acker-Wald-Landschaft um Nipmerow*, hat eine Landschaftsbildbewertung der Stufe 3 – *hoch bis sehr hoch*. Er umfasst nahezu vollständig den Standort des geplanten Neubaus sowie die nördlich angrenzenden Gehölz- und Wiesenflächen und stellt den kleineren Anteil am Gesamtgebiet dar.

Das Vorhabengebiet liegt zentral in der Ortschaft und wurde im Zuge der Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans erstmals entwickelt. Historisch gesehen befindet sich das Vorhabengebiet im Zentrum der Ortschaft und besitzt – auf Grund der Lage an der Ortsdurchfahrt – eine relativ hohe Präsenz innerhalb des Ortsbildes. Heute werden die Siedlungsbereiche der Ortschaft nahezu vollständig durch Gehölze und Saumstrukturen räumlich von der umgebenen Agrarlandschaft getrennt. Landschaftsbildbeeinträchtigende Elemente, z.B. größere Industrie- und Gewerbebetriebe, größere Flächen des Einzelhandels oder der Energiegewinnung und -versorgung sind nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Das Vorhabengebiet befindet sich im Zentrum einer historisch gewachsenen, dörflichen Siedlungsstruktur. Diese wird zu den angrenzenden Agrarflächen hin durch verschiedenartige Gehölz- und Gebüschbestände abgeschirmt. Das Vorhaben ist auf den inneren Siedlungsbereich konzentriert. Die vorgesehene Bebauung knüpft an die ortsübliche Bebauung an, es sind keine ortsunüblichen Bauwiesen oder Bauhöhen sowie Nutzungsarten vorgesehen. Die baulichen Veränderungen führen somit zu keiner weiträumigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der Planung hätte keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde, auf Grundlage des bisher wirksamen FNP, der gegenwärtige Zustand (Siedlungsfläche mit angrenzender Bebauung zu Wohn- und Tourismuszwecken) beibehalten werden.

Minimierung und Vermeidung: Die von der Planung betroffene Siedlungs- und Wiesenfläche befindet sich innerhalb eines anthropogen geprägten Areals mit angrenzender Bebauung (Ferienhäuser,

Laube) und verkehrstechnischer Erschließung (Landesstraße L 303; teilversiegelte Stellflächen). Durch die Überplanung eines bereits in Nutzung befindlichen Standortes wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher gänzlich unbelasteten, naturnahen Freiflächen vermieden.

Zustand nach Durchführung: Die Kulissenwirkung des geplanten Wohnhauses fügt sich in den örtlichen Gebäudebestand ein. Überschattungen abseits des Grundstücks werden nicht hervorgerufen, wertvolle Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Nach Umsetzung des Vorhabens wird es zu einer geringfügig erhöhten menschlichen Aktivität innerhalb des Plangebietes kommen. Durch die Innutzungnahme des dritten Wohnhauses werden vier weitere Wohneinheiten innerhalb der Ferienanlage (derzeit 12 Ferienwohnungen) zur Verfügung gestellt. Die leicht erhöhte Nutzung (inklusive des leicht erhöhten Verkehrsaufkommens) ruft keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hervor. Insgesamt ist somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaft ist nicht gegeben.

2.11 Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung

Bestand/ Bewertung: Die bestehende Ferienanlage umfasst derzeit zwei feste Gebäude mit insgesamt 12 Ferienwohnungen und einem Büro- und Rezeptionsbereich sowie eine Laube, einen Müllplatz und die PKW-Stellplätze. Die touristische Nutzung dieser Ferienanlage dient der Erholung der örtlichen und überörtlichen Bevölkerung und trägt somit zu einer gesunden Gesamtbevölkerung bei. Gleichsam stärkt der Betrieb der Ferienanlage die lokale Wirtschaft und trägt zu einer langfristigen Sicherung von Arbeitsplätzen in der Tourismusbranche bei. Da sich diese als lokal stärkster und dominantester Wirtschaftszweig darstellt, ist den ihr zugeordneten Arbeitsplätzen eine besondere Bedeutung beizumessen.

Negative Einflüsse auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit, z.B. durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, Industrieabgase oder Lärm, sind nicht gegeben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Gegenüber einer unveränderten Umsetzung des FNP (Nullvariante) ergeben sich durch die Planung keine erheblich veränderten Auswirkungen. Eine grenzwerteüberschreitende Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist nicht absehbar.

Die Umsetzung des Vorhabens kann zur Stärkung der Tourismusbranche auf lokaler Ebene beitragen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der 8. Änderung des FNP hätte keine direkten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung zur Folge. Der potenzielle wirtschaftliche Verlust durch die Verhinderung den Ausbau einer bestehenden Ferienanlage in einer touristisch relevanten Region ist nicht bzw. nur sehr schwer quantifizierbar. Vorläufig ist nicht absehbar, dass das Ausbleiben der Erweiterung zu einer Schließung der Ferienanlage (z.B. auf Grund von Unwirtschaftlichkeit) führen würde. Andererseits würde die Chance verpasst, durch den Neubau die Anzahl der betrieblich Beschäftigten zu stabilisieren bzw. aufzustocken und so die lokale Bevölkerung und die Region insgesamt wirtschaftlich zu stärken.

Minimierung und Vermeidung: Durch die Umsetzung auf anthropogen vorbeeinträchtigen Flächen kommt es zu keiner Verwendung von hochwertigen Flächen, die maßgeblich der Erholung dienen. Sie ist zwar Teil der bestehenden Ferienanlage, allerdings wird sie durch die Stellflächen von den Ferienhäusern getrennt und dürfte dahingehend nur eine geringe Erholungsfunktion besitzen.

Durch die Neuarrangierung der Stellflächen wird ein Mehrverbrauch an Fläche zur Stellplatzgewinnung verhindert, wodurch – nach Fertigstellung des geplanten Wohnhauses – auch weiterhin viel Grün- und Erholungsfläche zur Verfügung steht.

Zustand nach Durchführung: Durch die Umsetzung des Vorhabens wird die Erholungsfunktion der Ferienanlage verbessert. Die Erweiterung der Ferienanlage trägt zu dessen wirtschaftlicher Stabilität bei und beugt somit einer arbeitsplatzbedingten Abwanderung aus der Region vor.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung sind nicht ableitbar.

2.12 Störfall

Die zulässigen Nutzungen verursachen keine Störfälle, welche das Risiko eines schweren Unfalls erhöhen oder die Folgen eines solchen Unfalls verstärken könnten. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe nach 12. BImSchVO bekannt, zu denen ein angemessener Abstand einzuhalten wäre. Ausgehend vom Vorhaben kommt es zu keiner Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung.

2.13 Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe

Bestand/ Bewertung: Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen Umfeld ist nach aktuellem Stand die Kastanienallee (Pflasterstraße innerhalb des Ortes) als Baudenkmal Nr. 00448 des Landkreises Vorpommern-Rügen gelistet. Weitere Bau- oder Kunstdenkmale oder, hinsichtlich ihrer Präsenz in der Landschaft besonders schutzwürdige, Bauwerke (Schlösser, Kirchen, Kapellen etc.) bzw. Gartenanlagen sind nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebiets sind keine archäologischen Fundstellen oder sonstige Bodendenkmale bekannt. Belange des Denkmalschutzes nach DSchG M-V werden nicht berührt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Von erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut ist nicht auszugehen, da kein Straßenausbau geplant ist. Sollten bei den während der Bautätigkeit stattfindenden Erdarbeiten besondere Bodengefüge oder historische Fragmente entdeckt werden, so sind die Bauarbeiten vorerst einzustellen und die Fundstelle entsprechend zu sichern. Die zuständigen Behörden des Boden- und des Denkmalschutzes sind umgehend zu informieren.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der Planung hätte keine konkreten Auswirkungen auf das Schutzgut.

Minimierung und Vermeidung: Maßnahmen der Vermeidung oder Minimierung bezüglich der Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter bestehen im unveränderten Erhalt der Pflasterung der Kastanienallee.

Zustand nach Durchführung: Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter können nicht festgestellt werden.

2.14 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind – neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB – auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Der Mensch ist dabei indirekt von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind auf Grund der vorhandenen Nutzungen und Störfwirkungen im direkten Umfeld des Plangebiets als nicht erheblich einzustufen. Der Wasserhaushalt der Fläche wird durch die vorgesehene Bauweise und die dabei verwendeten Baumaterialien nicht gestört, das Niederschlagswasser kann oberflächlich und vor Ort versickern und verbleibt somit im Landschaftsraum. Einträge von schädlichen Stoffen in den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten. Weitere umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt.

3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft: Das Vorhaben wird in seinen baulichen Bestandteilen auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt. Es werden keine ungestörten Landschaftsräume verändert; gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope sind nicht betroffen. Die nicht unmittelbar für die bauliche Nutzung benötigten Freiflächen, sind nach § 8 (1) LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung

kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Dabei gehen die vorhandenen Siedlungsbiotoptypen anteilig zugunsten der Versiegelung (Gebäude) und der Teilversiegelung (Stellflächen, anteilig) verloren. Zudem sind geringfügige Gehölzentnahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens notwendig.

Eingriffsermittlung: Eine flächenscharfe Eingriffsermittlung gemäß dem Regelwerk *Hinweise zur Eingriffsregelung*, Neufassung 2018 (LUNG 2019) auf Basis der *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen*, LUNG 2013, Heft 2 erfolgte parallel im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Für den Bereich der 8. Änderung des FNP wird nachfolgend eine überschlägige Eingriffsprognose aufgestellt.

Der Lagefaktor wird mit 0,75 festgesetzt, da sich das Vorhabengebiet außerhalb von relevanten Schutzgebieten befindet und der Abstand des zu bereits vorhandenen Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen weniger als 100m beträgt.

Unmittelbare Eingriffswirkungen.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m ²]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	184,5	0	0,9	0,75	124,5
Siedlungsbüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	13.2.1	185,5	1	1,5	0,75	208,7
gesamt:		380,0				333,2

Durch den Neubau des Wohnhauses und die Neuarrangierung der Stellflächen kommt es zu unmittelbaren Eingriffsauswirkungen in Höhe von ca. **333,2 EFÄ**.

Mittelbare Eingriffswirkungen. Zu berücksichtigen sind ausschließlich Biotoptypen mit einer Wertstufe von 3 oder höher innerhalb des vorhabensspezifischen Wirkungsbereichs. Flächen, welche sich im Umkreis bereits existierender Störquellen befinden, werden von der Betrachtung ausgenommen.

Das Plangebiet grenzt nahezu vollständig an vorhandene Störquellen (intensiv genutzte Ferien- und Wohnhäuser, Landesstraße L 303) an oder wird von diesen eingerahmt. Die vorhandenen Störquellen innerhalb des Vorhabengebietes (Ferien-/ Wohnhaus, PKW-Stellplätze) entsprechen in ihrer Wirkungsweise der zukünftigen Nutzung. Folglich sind im Umfeld des Plangebiets keine hochwertigen Biotoptypen vorhanden, die nicht bereits durch eine vorhandene, gleichartige Störquelle beeinträchtigt werden, so dass für das Vorhaben mittelbaren Eingriffswirkungen rechnerisch nicht zu berücksichtigen sind.

Versiegelung und Überbauung. Durch den Neubau kommt es zu einer punktuellen Neuversiegelung von ca. 250 m². Die Neuarrangierung der Parkfläche führt zu keiner Erhöhung der Teilversiegelung durch die vorgesehene Bauweise. Sie ist somit nicht in die Bilanzierung einzubeziehen.

Versiegelungsform	Fläche [m ²]	Zuschlagsfaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
Vollversiegelung/ Überbauung	250,0	0,5	125,0
Teilversiegelung	0,0	0,2	0,0
gesamt:	250,0		125,0

Der sich aus Neuversiegelungen voraussichtlich ergebende Kompensationsbedarf beträgt **125,0 EFÄ**.

Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	333,2 Eingriffsflächenäquivalente
Funktionsbeeinträchtigung	0,0 Eingriffsflächenäquivalente
<u>Versiegelung/ Überbauung</u>	<u>125,0 Eingriffsflächenäquivalente</u>

Gesamteingriff 438,2 Eingriffsflächenäquivalente

Der Gesamteingriff beläuft sich auf rd. **439 EFÄ**.

Kompensationsmaßnahme: Der Kompensationsbedarf in Höhe von ca. **439 EFÄ** kann durch Zahlung in ein behördlich anerkanntes Ökopunktekonto innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland* als multifunktionale Kompensation erbracht werden.

4. Zusammenfassung

Die 8. Änderung des FNP der Gemeinde Lohme ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der untersuchten Schutzgüter als umweltverträglich einzustufen.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft wurden überschlägig ermittelt und können durch Einzahlung in verfügbare Ökokonten in den betroffenen Landschaftszonen ausgeglichen werden. Aktuell stehen in Ökokonten ausreichend Kompensationsflächenäquivalente zur Verfügung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Eingriff flächenscharf zu bilanzieren und der Ausgleich nachzuweisen.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sowie gem. § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope oder Geotope werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Gegenüber einer unveränderten Umsetzung des bestehenden FNP (Nullvariante) sind geringfügige Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter zu vermerken. Diese beziehen sich überwiegend auf die durch die Bebauung hervorgerufene Versiegelung und den sich daraus ergebenden Verlusten der Bodenfunktionen. Beeinträchtigungen der lokalen Flora und Fauna sind nur in Form von geringfügigen Gehölzentnahmen und den daraus resultierenden Habitatverlusten für Brutvögel zu erkennen. Aus diesem Grund hat in den nachgelagerten Planungsebenen eine intensive Auseinandersetzung mit den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfolgen, da erst hier konkrete Eingriffe bzw. Vorhaben abgeleitet werden können.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht erkennbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der ermittelten Umweltauswirkungen durch die geplante Entwicklung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Lohme, den 21.02.2022



Anlage 1: NATURA 2000-Vorprüfung GGB DE 1447-302 Jasmund



Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdl
18439 Stralsund, Fährstraße 7
Tel. 03831 3093636
info@gruenblau-
landschaftsarchitektur.de

Gemeinde Lohme

8. Änderung FNP

Anlage 1: Natura 2000 – Vorprüfung
GGB DE 1447-302 Jasmund

Auftraggeber/ Bauherr:

Gemeinde Lohme
über das Amt Nord Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard

Natura 2000 – Vorprüfung
Feststellung der Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsprüfung
unter Anwendung der derzeit gültigen Fassungen des BNatSchG und des NatSchAG MV

1.) Allgemeine Angaben

1.1 Natura 2000-Gebiete	Entfernung zum Vorhaben	Gebietsname	Code
EU-Vogelschutzgebiet (VSG)	-	-	-
Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)	ca. 140 m zum nördlichen Änderungsbereich	Jasmund	DE 1447-302
1.2 Bezeichnung des Vorhabens	8. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Lohme (OT Nardevitz) (Geltungsbereich 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Appartementbebauung Nardevitz“)		
1.3 Beschreibung des Vorhabens	<p><u>Allgemeines und Anlass</u></p> <p>Das Vorhaben dient der Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Lohme (Bereich Nardevitz) im Landkreis Vorpommern-Rügen. In der Ortschaft Nardevitz soll der bestehende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) geändert werden. Die Änderung umfasst die Errichtung eines Wohnhauses für Betriebsmitarbeiter sowie die Neuarrangierung der PKW-Stellflächen innerhalb eines bereits als Ferienanlage (2 Ferienhäuser á 6 Ferienwohnungen) genutzten Geländes.</p> <p>Das gesamte Vorhabengebiet befindet sich außerhalb des GGB und ist ca. 130 m von der südlichen Grenze eines Ausläufers des GGB am Schwieser Bach entfernt. Trotz der Entfernung und des geringen baulichen Umfangs des Vorhabens wird eine Vorprüfung durchgeführt, um eine potenzielle Beeinträchtigung der maßgeblichen, geschützten Gebietsbestandteile ermitteln und beurteilen zu können.</p> <p><u>Vorhaben</u></p> <p>Die Änderung des bestehenden VEP sieht die Erweiterung des Ferienhausgebietes um ein weiteres Gebäude, östlich der bereits bestehenden Gebäude, vor. Dieses soll bis zu vier Betriebsmitarbeiterwohnungen umfassen und auf einer Grundfläche von ca. 250 m² errichtet werden. Zusätzlich soll die vorhandene Stellplatzfläche für PKW neu arrangiert werden, sodass final 14 Stellplätze angeboten werden können. Unter Berücksichtigung einer wechselnden Belegung der Stellplätze für die nach Umsetzung des Vorhabens bestehenden 16 Ferienwohnungen, ist die Stellplatzanzahl als angemessen zu betrachten.</p> <p>Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Landesstraße L 303, medientechnisch soll das Haus über die auf dem Grundstück anliegenden Leitungen angeschlossen werden.</p> <p>Insgesamt sieht das Vorhaben keine erhebliche Nutzungsänderung innerhalb der bestehenden Ferienanlage vor, vielmehr wird die bestehende Nutzung beibehalten und erweitert.</p> <p><u>Berücksichtigung von Bestandseinflüssen auf das GGB</u></p> <p>Nördlich der Ortschaft befindet sich ein südlicher Ausläufer des GGB, welcher sich am Bachlauf des <i>Schwieser Baches</i> entlangzieht. Dieser Bereich des GGB ist durch die umgebenden Landwirtschaftsflächen und die dörfliche Kulisse der Ortschaft Nardevitz und des nördlich liegenden Siedlungssplitters Rugehus einschließlich seiner Zufahrt entlang des Schwieser Baches geprägt. Ein weiteres</p>		



	<p>Wohnhaus mit Nebenanlagen befindet sich östlich des Änderungsbereiches ebenfalls nördlich der Kastanienallee an der Ecke zur Straße «Ufer» in 145 m Entfernung vom GGB.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen des GGB durch die bestehende Ferienhausanlage sind – in Relation zu den angrenzenden Nutzungen – nicht zu erwarten.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. Zeichnerische und kartographische Darstellung

Das Vorhaben soll durch Zeichnung und Kartendarstellung in Dimensionierung und örtlicher Lage eindeutig beurteilbar sein. Es sind für Zeichnung und Karte entsprechende Maßstäbe auszuwählen.

- 2.1 Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügten Antragsformularen enthalten
- 2.2 Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügter Anlage 1 enthalten

3. Aufgestellt durch (Vorhabenträger bzw. Beauftragter):

grünblau Landschaftsarchitektur K. Fuß
 Fährstraße 7, 18439 Stralsund
 Tel. 03831 3093636
 info@gruenblau-landschaftsarchitektur.de

4. Feststellung der Verfahrenszuständigkeit

(Ausgenommen sind Vorhaben, die unmittelbar der Verwaltung der Natura 2000-Gebiete dienen)

- 4.1 Liegt das Vorhaben
 - in einem Natura 2000-Gebiet
 - oder
 - außerhalb eines Natura 2000-Gebiets mit möglicher Wirkung auf ein oder ggfs. mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile eines Gebiets?

⇒ weiter bei Ziffer 4.2
- 4.2 Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Entscheidung oder besteht eine sonstige Pflicht, das Vorhaben einer Behörde anzuzeigen?
 - ja ⇒ weiter bei Ziffer 5
 - nein ⇒ weiter bei Ziffer 4.3
- 4.3 Da das Vorhaben keiner behördlichen Erlaubnis oder Anzeige an eine Behörde bedarf, wird es gemäß § 34 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz der zuständigen Naturschutzbehörde hiermit angezeigt. ⇒ weiter bei Ziffer 5

Vermerke der zuständigen Behörde

Fristablauf:

5.) Darstellung der vom Vorhaben/ Plan möglicherweise betroffenen maßgeblichen Schutzgebietsbestandteile

Tabelle 1: FFH-Lebensraumtypen des FFH-Gebietes DE 1447-302 Jasmund und deren Vorkommen im Plangebiet

Natura 2000 - Code	Lebensraumtyp	Vorkommen im Plangebiet
1170	Riffe	nein
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation	nein
3140	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer	nein
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions	nein
3160	Dystrophe Seen und Teiche	nein



3260	Fließgewässer mit Unterwasservegetation	nein
6210*	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia) (*besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen)	nein
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae)	nein
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore	nein
7220*	Kalktuffquellen (Cratoneurion)	nein
9110	Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)	nein
9130	Waldmeister- Buchenwald (Asperulo- Fagetum)	nein
9150	Mitteleuropäischer Kalk-Buchenwald	nein
9180*	Schlucht- und Hangwälder	nein
91D0*	Moorwälder	nein
91E0*	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno padion, Alnion incanae, Salicion albae)	nein

* = prioritärer Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-Richtlinie

Neben den Lebensraumtypen eines FFH-Gebietes sind auch die regional vorkommenden, geschützten FFH-Arten als maßgebliche Gebietsbestandteile anzusehen. Sie werden in der Anlage 4 der Natura 2000-LVO M-V benannt und sind nachfolgend aufgelistet.

Tabelle 2: FFH-Arten des FFH-Gebietes DE 1447-302 Jasmund

EU-Code und FFH-Art	Vorkommen im Plangebiet/ in den potenziell betroffenen Arealen der Schutzgebietskulisse
1014 <i>Vertigo angustior</i> (Schmale Windelschnecke)	Vorkommen im nordwestlich des Plangebiets liegenden Teilabschnitt des Schutzgebietes bekannt
1016 <i>Vertigo moulinsiana</i> (Bauchige Windelschnecke)	nein, keine Vorkommen bekannt
1042 <i>Leucorhina pectoralis</i> (Große Moosjungfer)	nein, keine entsprechenden Habitate vorhanden
1166 <i>Triturus cristatus</i> (Nördlicher Kammolch)	Vorkommen aus 2003 im Umfeld durch UNB im Zuge der Beteiligung 4.2 bekannt gegeben, Potenzial für die Art gegeben, Betroffenheit wird durch Vermeidungsmaßnahmen V3 und V4 gem. AFB ausgeschlossen
1188 <i>Bombina bombina</i> (Rotbauchunke)	nein, keine entsprechenden Habitate vorhanden
1355 <i>Lutra lutra</i> (Fischotter)	Vorkommen im nordwestlich des Plangebiets liegenden Teilabschnitt des Schutzgebietes bekannt
1364 <i>Halichoerus grypus</i> (Kegelrobbe)	nein, keine maritimen Lebensräume betroffen
1902 <i>Cypripedium calceolus</i> (Gelber Frauenschuh)	nein, keine Vorkommen bekannt

6. Überschlägige Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anhand vorhandener Unterlagen

mögliche erhebliche Beeinträchtigungen	betroffene Lebensraumtypen oder	Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der	Vermerke der zuständigen Behörde
----------------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

		Arten*)	Beeinträchtigung)
6.1	anlagebedingt		
6.1.1	Flächenverlust (Versiegelung)	-	-
6.1.2	Flächenumwandlung	-	-
6.1.3	Nutzungsänderung	-	-
6.1.4	Zerschneidung, Fragmentierung von Natura 2000-Lebensräumen	-	-
6.1.5	Veränderungen des (Grund-) Wasserregimes	-	-
6.2	betriebsbedingt		
6.2.1	stoffliche Emissionen	-	-
6.2.2	akustische Veränderungen	1355	<p>Durch die geringfügige Intensivierung der Wohnnutzung sind akustische Veränderungen innerhalb des Änderungsbereiches nicht auszuschließen.</p> <p>Hiervon könnte die Anhang-IV-Art 1355 Fischotter betroffen sein, welche nachweislich im nördlich des Plangebiets liegenden Abschnitt des Schutzgebietes vorkommt.</p> <p>Die äußerst geringfügigen Erhöhungen der akustischen Signalabgaben durch die geringe Intensivierung der Wohnnutzung überlagert sich mit vorhandenen - dichter am Bach und somit am Wanderkorridor als betroffenem Lebensraumelement liegenden - Nutzungen der Ortslage sowie Störwirkungen der Landesstraße L303 mit Kopfsteinpflasterbelag. Erhebliche negative Auswirkungen auf maßgebliche Gebietsbestandteile und deren Lebensraum, speziell auf den Fischotter, sind somit nicht absehbar.</p>
6.2.3	optische Wirkungen	-	<p>Die Errichtung eines an die ortsüblichen Maße angelehnten Wohnhauses sowie eine entsprechende Neuordnung der Stellflächen innerhalb des in Nutzung befindlichen Geländes rufen vor der Kulisse bestehender Bebauung der Ortslage keinerlei negative optische Wirkungen bzw. keine potenziellen Betroffenheiten maßgeblicher Gebietsbestandteile hervor. Die geringfügige Intensivierung der Wohnnutzung führt ebenfalls zu keiner optischer Beeinträchtigungen der potenziell betroffenen maßgeblichen Gebietsbestandteile.</p>
6.2.4	Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas	-	-
6.2.5	Gewässerausbau	-	-
6.2.6	Einleitungen in Gewässer	-	-



	(stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)		
6.2.7	Zerschneidung, Fragmentierung, Kollision	-	-
6.2.8	Nutzungsänderung	-	Trotz der sich geringfügig intensivierenden Wohnnutzung innerhalb des Vorhabengebietes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile des GGB absehbar. Dem Schutzgebiet wird keine Fläche entzogen. Es wird keine neue Zuwegung in das Schutzgebiet hinein geschaffen. Erhöhte Verkehre zur Erschließung der Mitarbeiterwohnungen finden auf der stark frequentierten Kastanienallee (Landesstraße 303) statt.
6.3	baubedingt		
6.3.1	Flächeninanspruchnahme (Baustraßen, Lagerplätze etc.)	-	-
6.3.2	Emissionen	-	Auf Grund der Entfernung des GGB zum Bereich des Vorhabens und den überlagernd vorhandenen Auswirkungen der Landesstraße und der Siedlungsflächen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Umweltvorgaben für den Baustellenbetrieb keine schädlichen Auswirkungen durch baubedingte Emissionen auf das GGB und dessen maßgebliche Gebietsbestandteile absehbar.
6.3.3	akustische Wirkungen	1355	Temporär kann es während der Bautätigkeiten zu einer verstärkten Abgabe akustischer Signale kommen. Durch die überlagernden Vorbeeinträchtigungen der Geräuschkulisse der Landesstraße 303 sowie der vorhandenen Straße «Am Ufer» und der baulichen Nutzungen in Richtung des GGB sind keine erheblichen Erhöhungen der akustischen Belastungen über das ortsübliche Maß hinaus absehbar. Eine erhebliche akustische Mehrbelastung der potenziell betroffenen Art tritt nicht ein.
6.3.4	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	-	-
6.3.5	Veränderungen des (Grund-) Wasserregimes	-	-

*) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

7. Summationswirkung

Besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen, bereits bestehenden oder geplanten Maßnahmen die Schutz- und Erhaltungsziele des untersuchten Natura 2000-Gebietes erheblich beeinträchtigt werden?

ja weitere Ausführungen: siehe Anlage



	Welcher Lebensraumtyp/ welche Art ist betroffen?	Mit welchen Planungen oder Maßnahmen kann das Vorhaben in der Summation zu erheblichen Beeinträchtigungen führen?	Welche Wirkungen sind betroffen?	Vermerke der zuständigen Behörde
7.1	-	-	-	
7.2	-	-	-	
7.3	-	-	-	

Sofern durch das Vorhaben über die Grenzen des untersuchten Natura 2000-Gebietes Lebensraumtypen oder Arten in anderen Natura 2000-Gebieten betroffen sind, so ist die jeweilige Gebietsnummer bitte auf einem separaten Blatt mit anzugeben.

nein, nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Summationswirkungen erkennbar

8. Anmerkungen

(z.B. mangelnde Unterlagen zur Beurteilung der Wirkungen oder Hinweise auf Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung von Arten, Lebensräumen, Erhaltungszielen vermeiden könnten)

weitere Ausführungen: siehe Anlage

Stralsund, den 21.02.2022, angepasst 27.06.2023




6.) Anlage 1 – Zeichnerische und kartografische Darstellung gemäß Punkt 2



Lage des Vorhabengebietes (rote Kontur) innerhalb der Ortschaft Nardevitz an der Landesstraße L 303 (Plangrundlage: GAIA-MV.de)



Wirkbereiche der bestehenden Beeinträchtigung des GGB (Fläche hellblau schraffiert) durch das Siedlungsgebiet der Ortschaft Nardevitz inkl. der L 303 (dunkelblau) sowie die zu erwartenden Wirkbereiche des Vorhabens (rot), jeweils dargestellt in ihrer Bestands- bzw. Vorhabenfläche (dunkelster Farbton) und ihren Wirkbereichen I (50 m) und II (200 m) in farblicher Abstufung (Quelle: eigene Darstellung nach GAIA-MV.de)

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohme für einen Teilbereich des VEP Nr. 1 „Appartementsanlage Nardevitz“

Mit der Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans soll die parallele Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Appartementbebauung Nardevitz“ vorbereitet werden. Mit dessen Zielsetzung – der Erweiterung der bestehenden Ferienanlage um ein Wohngebäude für Betriebsangehörige – wird von den bisherigen Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan abgewichen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird neben der Neuausweisung als Baugebiet auch die bestehende Baufläche des V+E-Plan in die Planung einbezogen. Für den Ortsteil Lohme werden mit der Planung grundsätzlich somit keine neuen städtebaulichen Ziele verfolgt, da die Planung der Ferienhausanlage zur Zeit der Planaufstellung bereits bekannt gewesen ist. Über 20 Jahre nach der ersten Planung und einer positiven Entwicklung des Betriebs möchte die Gemeinde die positive Entwicklung weiterhin unterstützen.

Östlich zum Plangebiet verläuft die Ortsdurchfahrt. Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der Immissionswerte vor allem zur besonders schutzwürdigen Nachtzeit sind Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum B-Plan wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegende Landesstraße L303. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der nach § 5 Abs. 2 StrWG-MV festgesetzten Ortsdurchfahrt.

Ungefähr 140 m nördlich des Änderungsbereichs befindet sich ein entlang eines Baches nach Süden ragender Ausläufer des GGB DE 1447-302 *Jasmund*. Die geplante Bebauung findet innerhalb des Siedlungszusammenhangs statt. Der Siedlungsbereich wird durch Gehölz-, Wiesen- und Landwirtschaftsflächen vom Ausläufer des GGB abgeschirmt. Generell sind schädliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft außerhalb des Wirkungsbereichs I (50 m) vom Vorhaben nicht darstellbar. Durch das Vorhaben werden keine Lebensraumtypen des GGB beansprucht. Erhebliche schädliche Auswirkungen auf wertgebende Arten, die im Zusammenhang mit dem GGB stehen, sind nicht erkennbar. Im Ergebnis der beiliegenden FFH-Verträglichkeitsvorprüfung werden keine Betroffenheiten maßgeblicher Gebietsbestandteile sowie deren Lebensraumelemente festgestellt. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG bzw. Artikel 6 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG ist nicht erforderlich.

Der Änderungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L 81 *Ostrügen*. Aktuell läuft ein Verfahren zur Änderung der Schutzgebietsverordnung in Anpassung an die Anforderungen der heutigen Verwaltungspraxis sowie Korrektur der Schutzgebietskulisse in der kartografischen Darstellung. Dem Planstand 01/2022 entsprechend wurde der Geltungsbereich aus der LSG-Kulisse herausgenommen. Ungefähr 1,2 km südlich befinden sich die westlichsten Ausläufer des Nationalparks NLP 1 *Jasmund*.

Der erstellte Umweltbericht trifft u.a. Aussagen zu Natur und Landschaft, zur Eingriffsregelung (Vermeidung und Ausgleich) und zu den Schutzgütern Mensch und seine Gesundheit, Kulturgütern und sonstigen Sachgütern.

Durch die Biotoptypenausstattung des anthropogen geprägten Plangebietes und dessen unmittelbaren Umfeldes, ist vor allem mit anspruchsarmen, störungstoleranten, häufig vorkommenden Kulturfolgern der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien mit geringer Fluchtdistanz zu rechnen. Die vorgesehenen Bauarbeiten betreffen direkt potenzielle Bruthabitate für lokal vorkommende Brutvogelarten (Strauch- und Baumbestand) sowie potenzielle Nahrungsflächen von Fledermäusen (von Bäumen gesäumte Wiesenfläche) oder Ruhe- und Sonnenplätze von Reptilien (PKW-Stellplätze).

Weitere artenschutzrechtlich beurteilungsrelevante Arten bzw. Artengruppen konnten nicht nachgewiesen werden bzw. sind auf Grund der Habitatausprägungen nicht zu erwarten.

Aus der 8. Änderung des FNP lassen sich keine unmittelbaren Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ableiten. Aus diesem Grund wird eine abschließende Auseinandersetzung mit den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verlagert.

Im Rahmen der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans und den sich daraus ergebenden baulichen Veränderungen sind die artenschutzrechtlichen Belange aufzugreifen und durch geeignete Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu begleiten.

Das Vorhaben führt zu keinen, den Klimawandel verstärkenden Prozessen. Gleichsam liegt für das Vorhaben keine erhöhte Anfälligkeit für die aus den Folgen des Klimawandels resultierenden Effekten vor. Die Nutzung von bereits baulich-anthropogen vorgeprägten Flächen führt zu einer verringerten Verwendung von klimarelevanten, naturnahen Flächen.

Klimawandelinduzierte Risiken (Hochwasser, Hitzebelastungen) werden durch das Vorhaben nicht erhöht.

Die Ermittlung des Gesamteingriffs ergab eine erforderliche Kompensation von ca. 439 EFÄ. Der Kompensationsbedarf in Höhe von ca. 439 EFÄ kann durch Zahlung in ein behördlich anerkanntes Ökopunktekonto innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland* als multifunktionale Kompensation erbracht werden.

Die 8. Änderung des FNP der Gemeinde Lohme ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der untersuchten Schutzgüter als umweltverträglich einzustufen. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft wurden überschlägig ermittelt und können durch Einzahlung in verfügbare Ökokonten in den betroffenen Landschaftszonen ausgeglichen werden. Aktuell stehen in Ökokonten ausreichend Kompensationsflächenäquivalente zur Verfügung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Eingriff flächenscharf zu bilanzieren und der Ausgleich nachzuweisen.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sowie gem. § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop- oder Geotope werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Im Planverfahren wurden planungsrelevante Hinweise und Anregungen vom Landkreis Vorpommern-Rügen, dem Straßenbauamt Stralsund, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales MV, dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, dem Wasser- und Bodenverband Rügen, der Deutschen Telekom, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abgegeben, die berücksichtigt wurden.