Beschlussvorlage

052.07.068/20-01
öffentlich

Beschluss über die Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das vereinfachte Verfahren nach § 13 b BauGB Nr. 22 "Arkonablick Lohme"

Organisationseinheit:	*Datum*
Bauleitplanung *Bearbeitung:* Birgit Riedel	29.05.2020

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Gemeindevertretung der Gemeinde Lohme (Entscheidung)	10.06.2020	Ö

Sachverhalt
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohme hat am 11.9.2019 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Arkonablick Lohme“ gefasst (Beschluss-Nr. 052.07.016/19). Der Beschluss wurde vom 19.9.2019 bis 7.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Gemeinde hat am 17.1.2020 mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vorvertrag gem. § 11 BauGB geschlossen, welcher die Kostenübernahme für die Planung regelt. (Beschluss-Nr. 052.07.034/19 vom 18.12.2019) Die Planung wurde am 20.1.2020 beauftragt (Beschluss-Nr. 052.07.038/19 vom 18.12.2019). Nunmehr liegt der Entwurf der Planung vor. Auf der Hauptausschusssitzung am 22.4.2020 wurde die Entscheidung zurückgestellt. In einer Beratung mit dem Stadtplaner am 27.5.2020 wurden folgende Änderungen in den dem Hauptausschuss vorliegenden Entwurf gemeinsam festgelegt:

- im WR GRZ 0,2 (statt bisher 0,3)
- Im WR eine Erschließung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechts von Süden auf der Trasse des bisherigen Weges, hierfür Überschreitung der GRZ, da sonst ungleiche Belastung
- Schutz der Böschung als Gemeindegrundstück durch Ausweisung als Grünfläche (statt Verkehrsfläche) damit hier kein Anschluss der Grundstücke an den Ostseeblick,
- Schutz der Böschung auf privaten Grundstücken durch Maßnahmefläche (Schutz des vorhandenen Geländes) mit Angabe der Höhenlage sowie unterstützt durch eine Heckenpflanzung entlang der Böschungskante.
- Fußweg zur KITA entfällt.

Mit der Billigung der überarbeiteten Planunterlagen kann das Verfahren nach dem BauGB durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag
1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Arkonablick Lohme“ vom 28.5.2020 in Lohme und der Entwurf der Begründung werden gebilligt.

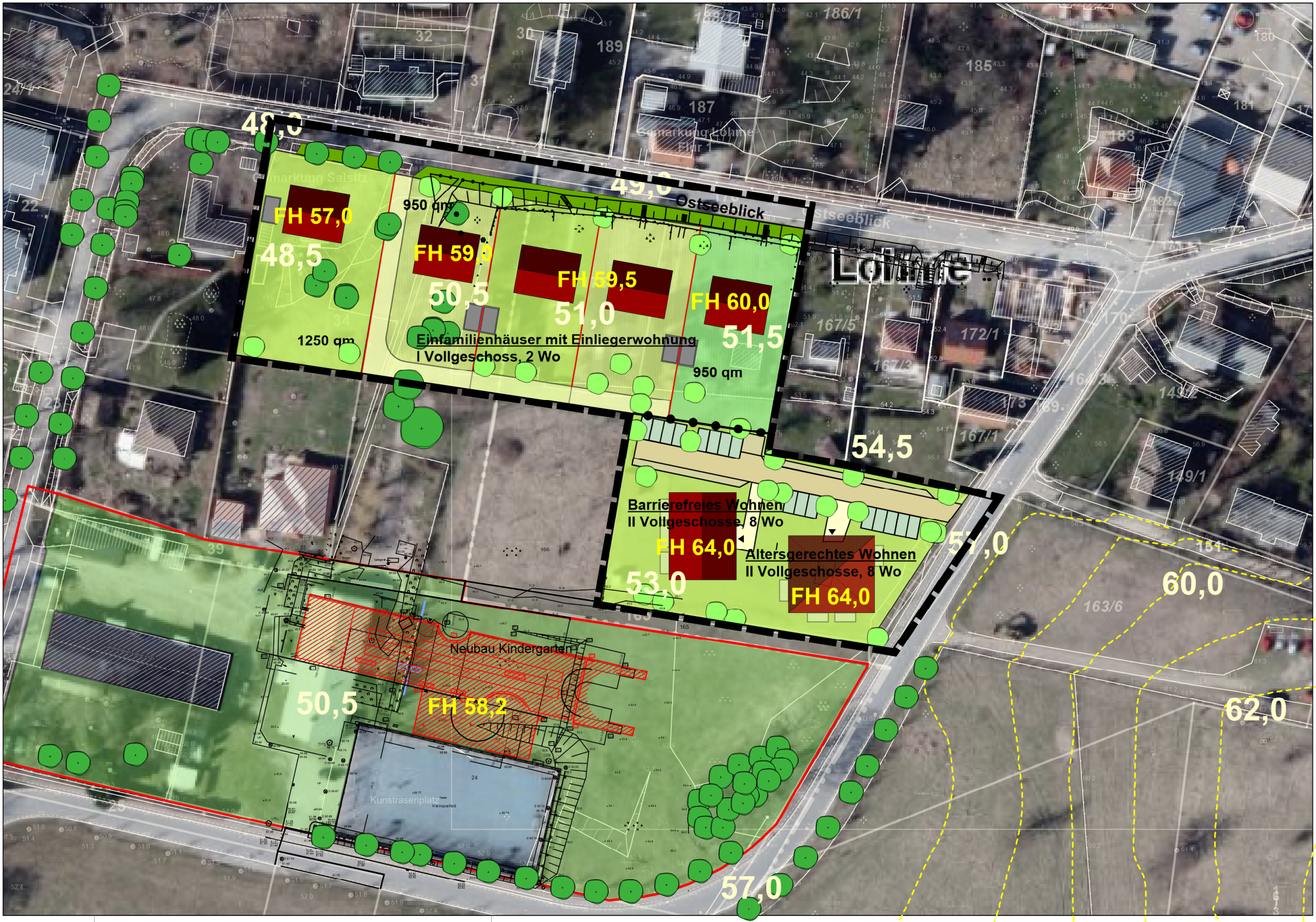
2. Mit den Entwürfen der Planung sind nach § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, nach § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung und nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behördenbeteiligung durch das Amt Nord-Rügen durchzuführen. Die Planung ist anzuzeigen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X	
Kosten:		€	Folgekosten:		€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

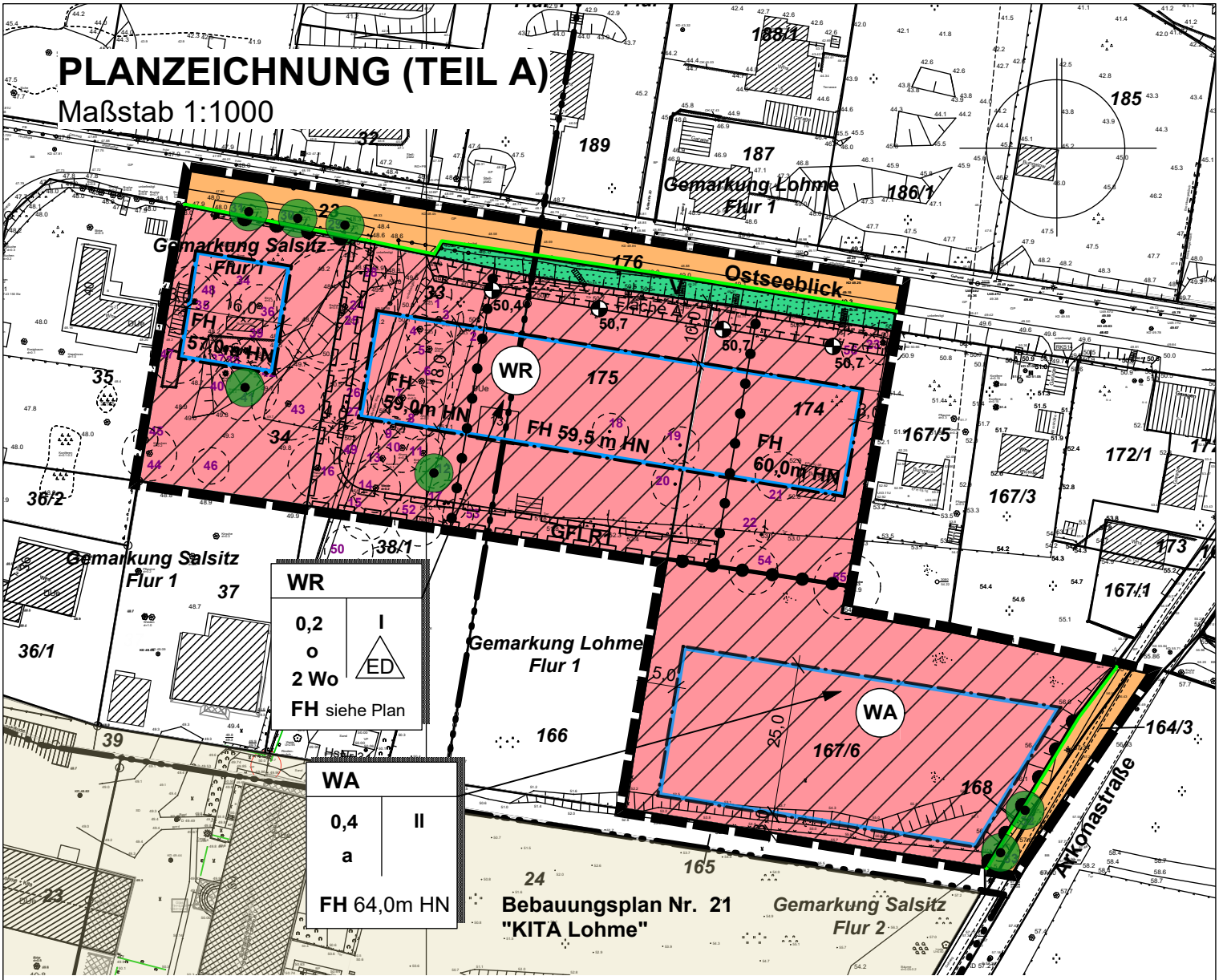
Anlage/n

1	städtebaulicher Entwurf vom 28.5.2020
2	Entwurf der Planzeichnung vom 28.5.2020
3	Entwurf der Begründung


48,0
FH 57,0
48,5
950 qm
FH 59,0
50,5
FH 59,5
51,0
FH 60,0
51,5
950 qm
49,0
Ostseeblick
1250 qm
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
I Vollgeschoss, 2 Wo
54,5
Barrierefreies Wohnen
II Vollgeschosse, 8 Wo
FH 64,0
53,0
Altersgerechtes Wohnen
II Vollgeschosse, 8 Wo
FH 64,0
51,0
60,0
62,0
Neubau Kindergarten
50,5
FH 58,2
Kunstrasenplatz
57,0

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

01.01.02	WR	REINE WOHNGEBIETE (§ 3 BauNVO)
01.01.03	WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

02.05.00	0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.00	II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstmaß
02.08.00	FH 51,0m HN	FIRSTHÖHE als Höchstmaß in Metern über HN

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

03.01.00	o	OFFENE BAUWEISE
03.01.04	ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
03.03.00	a	ABWEICHENDE BAUWEISE
03.05.00		BAUGRENZE

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

09.00.00	V	hier: Zweckbestimmung Verkehrsgrün öffentlich

6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

06.01.00		STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
06.02.00		STRASSENBEGRENZUNGSLINIE auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
06.04.00		BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

13. SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

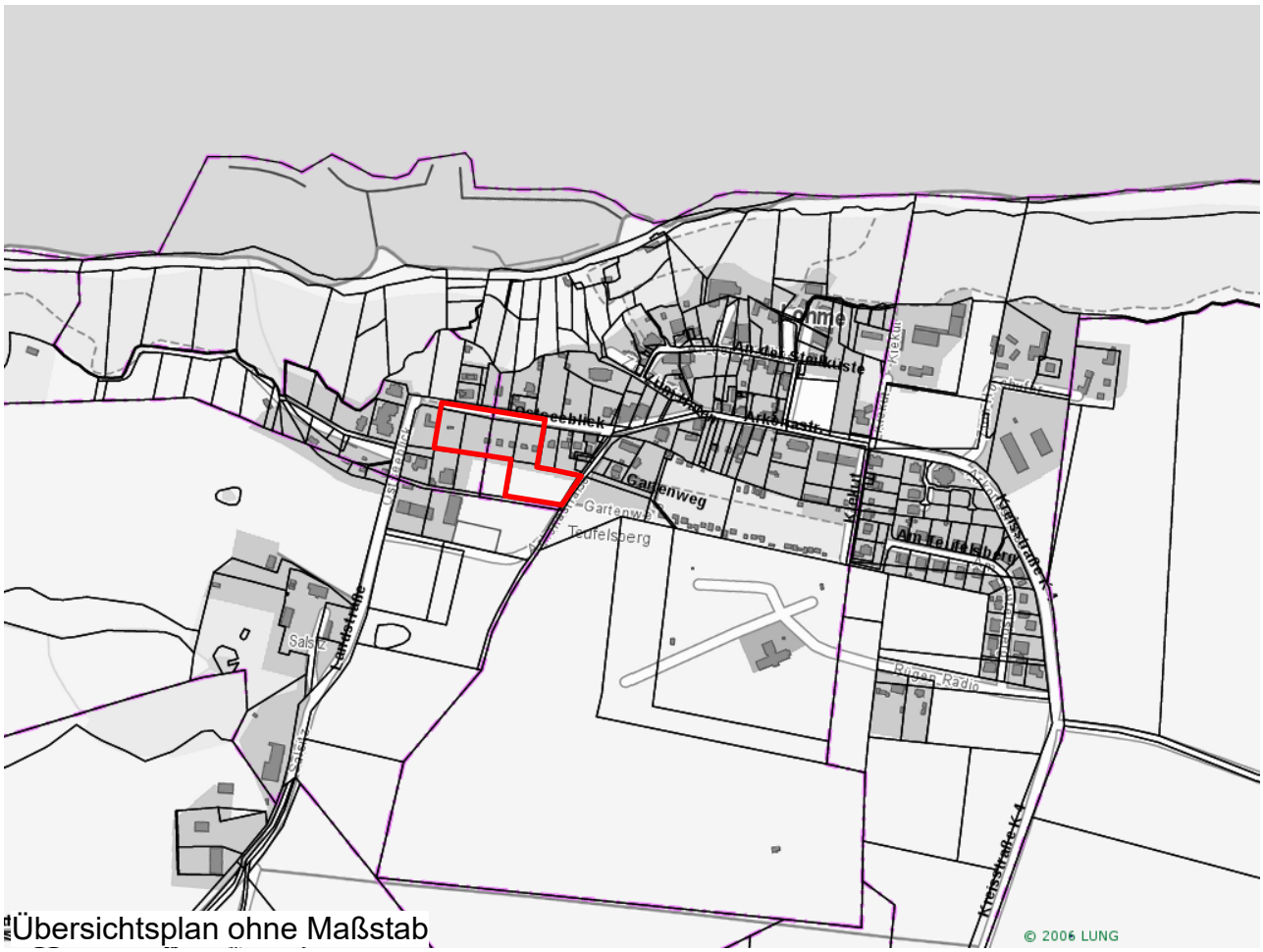
13.02.02		hier: BÄUME - Erhaltung
13.01.00	Fläche A 50,4	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON BODE NATUR UND LANDSCHAFT mit: HÖHENLAGE GELÄNDE (= natürliche Geländehöhe) n Metern HN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00	GFLR 1	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGS-RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
15.13.00		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.14.00		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS BAULICHER NUTZUNG

SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 22 "Arkonablick Lohme" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht.
Aufgrund §§ 10, 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, sowie auf Grund § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 "Arkonablick Lohme" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht erlassen.



Übersichtsplan ohne Maßstab

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe **www.stadt-landschaft-region.de** **Frankendamm 5, 18439 Stralsund**

Gemeinde Lohme
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 22
"Arkonablick Lohme"

als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht

Offenlagefassung

Fassung vom 09.03.2020, Stand 28.05.2020 Maßstab 1:1000

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Gemeinde Lohme

Bebauungsplan

Nr. 22

„Arkonablick Lohme“

als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht

Offenlagefassung
(Beteiligung nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB)

SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 22 "Arkonablick Lohme" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, sowie auf Grund § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 "Arkonablick Lohme" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I.1.1) WA „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO

Abweichend von § 4 (2, 3) BauNVO sind nicht zulässig: die Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienhäuser / -wohnungen (§ 1 (5, 6, 9) BauNVO).

I.1.2) WR „Reine Wohngebiete“ gem. § 3 BauNVO

Abweichend von § 3 (2, 3) BauNVO sind nicht zulässig: Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Entgegen Satz 1 sind Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (vgl. § 13a BauNVO) ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5, 6, 9) BauNVO).

I.1.3) Überschreitung GRZ (§ 19 (4) BauNVO)

Im WR-Gebiet darf die GRZ zusätzlich zu der Regelung nach § 19 (4) BauNVO durch die Befestigung der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind (GFLR 1), überschritten werden.

I.2) Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

I.2.1) abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Gebäude bis zu 20 m Länge errichtet werden.

I.2.2) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)

Eine Überschreitung der seitlichen und der straßenseitigen Baugrenze mit Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO sowie oberirdischen Garagen oder überdachten Stellplätze (Carports) sowie mit baulichen Anlagen, die nach § 6 (6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5 m einhalten. Bei einer Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanla-

gen, von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sowie mit Stellplätzen ist ein Abstand von mindestens 3 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Rechtmäßige Bestandsgebäude und sonstige bestehenden baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, sind von dieser Regelung ausgenommen.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

I.3.1) Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 2,0 m vom ursprünglichen Standort abweichen.

I.3.2) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Je angefangene 700 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen. Eine Entwicklungspflege von 5 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

I.3.3) Erhalt der natürlichen / vorhandenen Geländeoberfläche und Heckenpflanzung Fläche A (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

Das natürlich vorhandene Gelände auf der Fläche darf nicht verändert werden. Entlang der Böschungskante ist eine einreihige Laubgehölzhecke mit einer Höhe von mind. 1,2 m zu pflanzen. Die Anlage von Fußwegen mit max. 1,0 m Breite als Treppen ist zulässig.

I.4) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

I.4.1) Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Grundstückszufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.

I.4.2) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

Die Fläche GFLR 1 ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 33 Flur 1 Gemarkung Salsitz sowie 175 und 174 Flur 1 Gemarkung Lohme zu belasten.

II) Örtliche Bauvorschriften

II.1) Dachgestaltung

Hauptgebäude im WR-Gebiet sind mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern mit einer Neigung im Bereich zwischen 35 und 48 Grad zu errichten. Im WA-Gebiet muss die Dachneigung von Hauptgebäuden mind. 17 Grad betragen.

Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zur Traufe von mind. 0,5 m sowie zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

III) Hinweise

III.1) Bodenfunde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fun-

des erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 (3)).

III.2) Artenschutz

Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (z.B. Vögel oder Gebäude bewohnende Tierarten wie z.B. Fledermäuse). Insbesondere bei Rodungen von Gehölzen oder bei Umbau, Sanierung oder Abbruch vorhandener Gebäude, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden.

Auf die eventuelle Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung von Gebäuden wird hingewiesen.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze 6
1.1.) Plangebiet 6
1.1.1.) Lage des Plangebiet 6
1.1.2.) Plangrundlage 6
1.2.) Grundlagen der Planung 6
1.2.1.) Planungsziele 6
1.2.2.) Verfahren 6
1.3.) Übergeordnete Planungen 7
1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung 7
1.3.2.) Flächennutzungsplan 7
1.4.) Zustand des Plangebiets 8
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes 8
1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes 8
2.) Städtebauliche Planung 9
2.1.) Nutzungskonzept 9
2.2.) Festsetzungen 10
2.3.) Flächenbilanz 13
2.4.) Erschließung 13
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung 13
2.4.2.) Medientechnische Erschließung 14
3.) Auswirkungen 14
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung 14
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt 15
3.2.1.) Allgemeines 15
3.2.2.) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand) 16
3.2.3.) Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens 18
3.2.4.) Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 19
3.2.5.) Eingriffsermittlung 19
3.2.6.) Belange des Artenschutzes 23
3.2.7.) Zusammenfassende Beurteilung 28

1.) Grundsätze

1.1.) Plangebiet

1.1.1.) Lage des Plangebiet

Das Plangebiet umfasst einen Bereich am westlichen Ortsrand des Ortes Lohme südlich des Ostseeblicks, bestehend aus den Flurstücken 33 und 34 der Flur 1, Gemarkung Salsitz sowie 174 und 175 der Flur 1, Gemarkung Lohme. Eingeschlossen in den Geltungsbereich sind anteilig die jeweils angrenzenden Verkehrsflächen (Straße *Ostseeblick* mit Teilen der Flst. 23 der Flur 1, Gemarkung Salsitz sowie 176 der Flur 1, Gemarkung Lohme; *Arkonastraße* mit Teilen der Flst. 168 und 164/3 der Flur 1, Gemarkung Lohme) mit insgesamt knapp 0,9 ha.

1.1.2.) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf Vermessungen durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann, Bergen aus dem Jahr 2010 im Höhenbezugssystem HN72. Die Darstellung der Flurstücke wurde überprüft und sofern erforderlich aktualisiert. Fehlende Gebäude wurden nach Luftbild ergänzt. Für die angrenzenden Bereiche wurde ergänzend die aktuelle ALKIS hinterlegt, um die räumliche Einordnung des Plangebiets zu verdeutlichen.

1.2.) Grundlagen der Planung

1.2.1.) Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der Bereich als kleines Wohngebiet zur Arrondierung der Ortslage entwickelt werden.

In den letzten Jahren wurden zwar zahlreiche Einfamilienhäuser in der Gemeinde Lohme umgebaut oder neu errichtet, dabei handelt es sich jedoch häufig um Feriendomizile, die entweder gewerblich als Ferienhaus an ständig wechselnde Nutzer vermietet oder als Nebenwohnung durch die Eigentümer saisonal selbst genutzt werden. In beiden Fällen wird Wohnraum der ortsansässigen Bevölkerung vorenthalten bzw. entzogen.

Mit der Planung soll die Wohnungsversorgung im Gemeindegebiet gestärkt werden; dabei sollen sowohl familienorientierte Eigenheime als auch seniorengerechte Geschosswohnungen entstehen. Zur Absicherung barrierefreier Wohnungsangebote hat die Gemeinde im Vorfeld ergänzende Abstimmungen mit dem Grundstückseigentümer vorgenommen, die in begleitende vertragliche Regelungen münden werden.

Mit der Konzentration der Wohnungsentwicklung im westlichen Siedlungsbereich des Ortes Lohme soll nicht zuletzt das Umfeld des Kindergartens als zentraler Wohnstandort im Gemeindegebiet gesichert werden.

1.2.2.) Verfahren

Das Plangebiet besteht im nördlichen Abschnitt aus sechs mit Bungalows bzw. Gartenhäusern bebauten Gartengrundstücken, die von der Straße *Ostseeblick* erschlossen werden. Der südliche Abschnitt besteht aus einer unbebauten Fläche, die über die *Arkonastraße* erschlossen ist. Westlich, nördlich und östlich schließen sich Wohngrundstücke an, südlich grenzt der Bereich des gemeindlichen Kindergartens mit Bauhof und Kunstrasenplatz an. Angesichts der Einbindung in den Siedlungsbereich sowie des Planungsziels (Entwicklung von Wohnnutzung) kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das vereinfachte Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden.

Mit einer zulässigen Grundfläche von knapp 2.600 qm bleibt der Bebauungsplan weit unterhalb der

Schwelle des § 13b BauGB von 10.000 qm. Schon aufgrund der Ausrichtung auf Wohnungsbau ist erkennbar, dass keine UVP-pflichtige Vorhaben errichtet werden sollen. Aufgrund des vergleichsweise großen Abstands sind keine erheblichen Auswirkungen auf die umliegenden Natura 2000-Gebiete zu erkennen. Störfallbetriebe sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden, so dass keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) ist das Gemeindegebiet von Lohme mit Ausnahme der Flächen des Nationalparks Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Lohme ist durch Symbol als Hafenstandort vermerkt.

Mit einer Wohnflächenentwicklung auf siedlungsnah genutzten Flächen sind weder die Belange des Fremdenverkehrs noch der Landwirtschaft betroffen. Es wird keine Umnutzung landwirtschaftlicher Nutzflächen vorbereitet.

Nach dem Grundsätzen 4.1(6, 7) RREP zur Siedlungsstruktur ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen.
Mit einer Entwicklung im Siedlungsbereich (Nachverdichtung und kleinteilige Arrondierung in vorgeprägten Bereichen als Maßnahme der Innenentwicklung) in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen ist, wird eine sparsame Nutzung von Grund und Boden sichergestellt.

Abbildung 1: Karte RREP VP, Ausschnitt unmaßstäblich

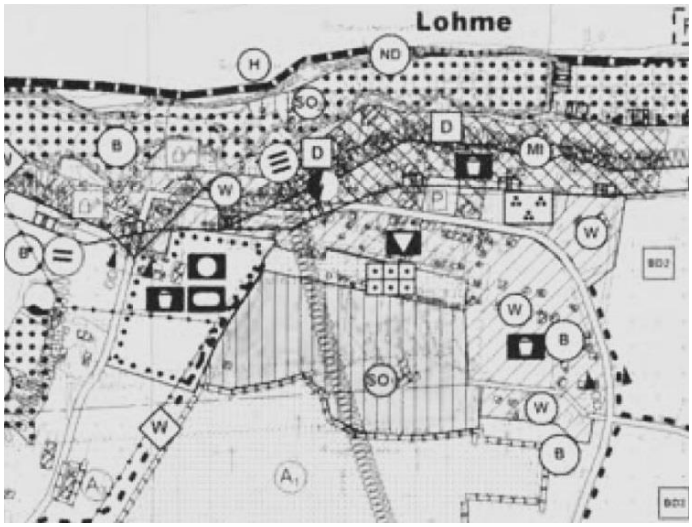


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

1.3.2.) Flächennutzungsplan

Im seit 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Wesentlichen als Wohnbaufläche ausgewiesen (Abbildung 2). im Süden schließt eine Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltung, Sport- und Spielanlagen an. Die neue Ortsumgehung (*Arkonastraße*) ist in der Planzeichnung des Flächennutzugsplans zeitbedingt noch nicht berücksichtigt.

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen im Anschluss an entsprechende Gemeinbedarfseinrichtungen werden die Entwicklungsziele des Flächennutzungsplans umgesetzt.

1.4.) Zustand des Plangebiets

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in einem heterogenen Siedlungsbereich westlich des Ortszentrums, der von Wohngebäuden (*Ostseeblick* 5, 7, 6, 10, 12, 38, 40) mit Wohn- und Ferienwohnnutzung sowie entlang der *Arkonastraße* durch Gemeinbedarfsnutzungen wie Kindergarten, Bauhof, Spielplatz und Sportanlage mit Kunstrasenfeld geprägt ist.

Im Plangebiet bestehen entlang des *Ostseeblicks* sechs Gartengrundstücke mit festen Gartenhäusern / Bungalows. Der südliche Bereich ist unbebaut.

Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich

1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

Der Ort Lohme liegt in einer dichten Schutzgebietskulisse.

Der Uferbereich einschließlich des Steilufers westlich (mit ca. 70 m Abstand) wie östlich der Ortslage Lohme ist als FFH-Gebiet DE 1447-302 *Jasmund* ausgewiesen. Es handelt sich um ein einzigartiges, mit einer komplexen Naturausstattung versehenes Gebiet mit ausgedehnten Buchenwäldern, Quell-, Kessel- und Versumpfungsmooren, Kleingewässern und Bächen sowie einer einmaligen Kreide-Steilküste. Als Erhaltungsziele weist der Standarddatenbogen aus:

- Erhalt einer nutzungsfreien Waldlandschaft,
- Erhalt der freien Küstendynamik,
- Erhalt mariner und Küstenlebensraumtypen mit charakteristischen FFH-Arten,

Abbildung 4: FFH-Gebiet (blau)und LSG (grün)

Die Ortslage Lohme ist im Norden, Westen und Süden eng umgeben vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 81 *Ostrügen*, ausgewiesen gemäß Beschluss Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966. Das Plangebiet sowie die Umgebung liegen außerhalb des LSG.

Nordöstlich der Ortslage schließt in einem Abstand von ca. 470 m der Nationalpark *Jasmund* mit einer Fläche von 3.100 ha an, festgesetzt durch Verordnung vom 20.11.1992. Die relevanten Flächen im Anschluss an die Ortslage sind überlagernd als FFH-Gebiet *Jasmund* (s.o.) ausgewiesen. Auswirkungen auf den Nationalpark sind angesichts des Abstands nicht zu erkennen.

Gesetzlich nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope oder Geotope sind gemäß

Abbildung 5: gesetzlich geschützte Biotope

Biotopatlas des Landes M-V im Plangebiet bzw. angrenzend an dieses nicht gelistet. Der an die nördliche Bebauung entlang des *Ostseeblicks* angrenzende Kliffbereich einschließlich des Strandes ist unter der Nummer RUE05151 „Nördliche Steilküste der Halbinsel Jasmund“ als geschützte Fels- und Steilküsten; Marine Block- und Steingründe eingetragen. Gemäß Biotopbogen handelt es sich bei dem Kliff um ca. 45°-Hänge, meist bewaldet, abschnittsweise auch mit frischen Abbrüchen, z.T. offene Kreide. Der Wald stellt sich meist als Buchenwald mit Eschenanteil und spärlicher Krautschicht dar. Entlang der Ostsee besteht durchgehend Blocksteinstrand.

Das Plangebiet liegt außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V.

Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf, Stand 5/2020

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll eine Wohnbauentwicklung vorbereitet werden, die unterschiedlichen Anforderungen gerecht wird und damit unterschiedliche Bewohnergruppen zusammenbringt. Angesichts der jeweils angrenzenden Siedlungsstrukturen wird dabei zwischen den südlichen Bereich an der *Arkonastraße* (WA) sowie dem nördlichen am *Ostseeblick* (WR) unterschieden.

An der *Arkonastraße* (WA) sollen zwei etwas größere Wohngebäude mit barrierefreien Wohnungen entstehen. Mit dem Angebot barrierefreier Wohnungen soll älteren Einwohnern die Chance gegeben werden, auch im Alter in der Gemeinde und damit in ihrem vertrauten sozialen Umfeld zu bleiben. Um trotz der allgemein hohen Baukosten angemessene Mieten / Wohnungspreise zur erzielen, muss für die beiden Baukörper eine kompakte, wirtschaftliche Bauweise ermöglicht werden. Mit Gebäudelängen von maximal 20,0 m sowie zwei bzw. zweieinhalb Geschossen entspre-

chen die Wohngebäude der historischen Bebauung im Ort (z.B. Bebauung Dorfstraße). Zur Stärkung Wohngebietsbezogener Infrastruktur ist die ergänzende Ansiedlung gewerblicher Nutzungen (z.B. Pflegedienst, Frisör, Physiotherapie) zu begrüßen.

Entlang des *Ostseeblicks* (WR) soll die westlich wie östlich anschließende Eigenheimbebauung in lockerer Bauweise fortgesetzt werden. Angeboten werden hier fünf Bauplätze, die angesichts von Grundstücksgrößen zwischen 950 und 1.250 qm auch für eine Doppelhausbebauung geeignet sind. Entstehen sollen selbstgenutzte Eigenheime, wobei die Integration einer Einliegerwohnung nicht ausgeschlossen werden soll. Dabei ist davon auszugehen, dass jedes Eigenheim nur eine Hauptwohnung erhalten wird und – sofern eine Einliegerwohnung errichtet wird – diese entweder als untergeordnete Ferienwohnung gewerblich verwendet oder bedarfsweise im engeren familiären Kontext der Hauptnutzer eigengenutzt wird (z.B. durch erwachsene Kinder, pflegebedürftige Eltern oder als Unterkunft für eine häusliche Vollzeitpflege).
Zum Schutz des straßenbegleitenden Grünstreifens am *Ostseeblick* (Böschung mit Sitzbereich) werden die Wohngrundstücke wie die bisherigen Gärten verkehrstechnisch durch einen an der südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Privatweg erschlossen. Ausgenommen bleibt nur das westlichste Grundstück (Flst. 34), das bereits über eine Grundstückszufahrt vom *Ostseeblick* verfügt.

2.2.) Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ausgewiesen wird entlang des *Ostseeblicks* ein Reines Wohngebiet (WR), an der *Arkonastraße* ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

Reine Wohngebiete (**WR**) nach § 3 BauNVO dienen dem Wohnen. § 3 (4) BauNVO weist ausdrücklich darauf hin, dass zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Zur Stärkung der Wohnnutzung sollen die in reinen Wohngebieten ergänzend zulässigen Nutzungen weitgehend ausgeschlossen bleiben. Dies betrifft zum Einen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, weil diese angesichts des unmittelbar angrenzenden gemeindlichen Kindergartens im Gebiet selbst nicht mehr erforderlich sind. Zum Anderen sollen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, auch ausnahmsweise nicht zulässig sein. Angesichts der geringen Größe des Ortes Lohme ist das Ortszentrum fußläufig erreichbar, so dass zur Versorgung des Gebiets keine eigenständigen Angebote erforderlich werden.

Die ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden auf einzelne Ferienwohnungen eingeschränkt, die als Einliegerwohnung nur eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung haben (vgl. § 13a BauNVO). Grundsätzlich ist die Wohnnutzung im Ort vor einer Verdrängung durch fremdenverkehrliche Nutzungen zu schützen. Die zumeist vom Eigentümer selbst genutzten Eigenheime bieten aber aufgrund der hohen sozialen Kontrolle die Möglichkeit, abweichend vom generellen Ausschluss der kleinen Beherbergungsbetriebe hier in untergeordnetem Umfang (d.h. als Ausnahme) auch einzelne Ferienwohnungen zu integrieren (sog. eigentümerbegleitetes Ferienwohnen). Private Fremdenvermietung hat in der Küstenregion eine lange Tradition. Bereits im 19. Jahrhundert war es üblich, während der Saison die „gute Stube“ an Feriengäste zu vermieten und so das jeweilige Haushaltseinkommen aufzubessern. Auch heute ermöglicht die private Vermietung der ortsansässigen Bevölkerung eine direkte Teilhabe an den Verdienstmöglichkeiten im Tourismus und ist daher zur Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung grundsätzlich gerechtfertigt. Durch die Integration des Ferienwohnens in ansonsten dauerhaft genutzte Wohngebäude wird eine soziale Kontrolle durch Vermieter / Eigentümer sichergestellt, wodurch ein rücksichtsloses Verhalten seitens der Gäste verhindert werden kann. Angesichts der Beschränkung auf Zweifamilienhäuser sowie der Vorgabe, dass der einzelnen Ferienwohnung nur eine baulich unter-

geordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zukommen darf, ist der Umfang der möglichen touristischen Nutzung stark eingeschränkt.

Für das **WR** erfolgt zur Sicherung der Gebietscharakteristik als Eigenheimstandort ergänzend eine Beschränkung auf Ein- oder Zweifamilienhäuser. Damit wird sichergestellt, dass die neue Bebauung die bauliche Struktur des angrenzenden Siedlungsbereichs am Ostseeblock nahtlos fortsetzt. Eine höhere Nutzungsdichte etwa durch Zulassen von Appartementhäusern mit vielen kleineren Wohnungen würde mehr Stellplätze auf den privaten Grundstücken, mehr Verkehr auf dem *Ostseeblick* und damit zusätzliche Störungen im bestehenden Wohngebiet nach sich ziehen. Auch hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung der wohnungsnahen Freiflächen unterscheiden sich Ein- und Zweifamilienhausgebiete von solchen mit Mehrfamilienwohnhäusern. Nach OVG Lüneburg, Urteil vom 18.09.2014 1 KN 123/12 erfasst die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auch touristisch als Ferienwohnungen genutzte Wohnungen.

Reine Wohngebiete genießen immissionsrechtlich eine hohe Schutzbedürfigkeit. Nach DIN 18005 sind als Immissionsrichtwerte für das Reine Wohngebiet anzusetzen:

- tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 50 dB(A),
- nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 35 dB(A) für Gewerbelärm und 40 dB(A) für Verkehrslärm

Aufgrund der Lage in einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr sowie abseits gewerblicher Nutzungen sind für das Reine Wohngebiet keine Lärmbelastungen erkennbar.

Allgemeine Wohngebiete (**WA**) nach § 4 BauNVO dienen nur vorwiegend dem Wohnen und schließen damit anders das Reine Wohngebiet einzelne gewerbliche Nutzungen nicht gänzlich aus. Für das Plangebiet soll der Nutzungsartenkatalog des Allgemeinen Wohngebiets nach BauNVO jedoch nur eingeschränkt übernommen werden, um den Fokus stärker auf die Wohnnutzung zu richten. Ausgeschlossen aus dem Katalog nach § 4 (2, 3) BauNVO bleiben:

- Der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, da solche zentral im kleinen Ort Lohme im fußläufig erreichbaren Ortszentrum angeordnet werden sollen.
- Schank- und Speisewirtschaften, da diese im touristisch geprägten Ort Lohme ausreichend vorhanden sind. Angesichts der geringen Größe des Plangebiets wären zudem auf die Versorgung des Gebiets begrenzte Schank- und Speisewirtschaften nicht wirtschaftlich und müssten entgegen des Ruheanspruchs des Wohngebiets eine gesamtörtliche Funktion übernehmen.
- Anlagen für Verwaltungen, da diese – falls überhaupt in der kleinen Gemeinde ein Bedarf besteht – allenfalls im Ortszentrum sinnvoll angesiedelt wären.
- Gartenbaubetriebe, da diese meist flächenintensive Nutzung als der Landwirtschaft zuzuordnende Anlagen (vgl. § 201 BauGB) auch im Außenbereich entstehen können, so dass hierfür keine Flächen im Wohngebiet vorgehalten werden müssen.
- Tankstellen, da diese wohngebietsfremden Verkehr von der nahen Kreisstraße umlenken und in das Wohngebiet hineinziehen würden.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen, da die wirtschaftlich durchsetzungsfähige fremdenverkehrliche Nutzung mit der Entwicklung und Sicherung der Wohnnutzung im Widerspruch stünde.

Insgesamt sind damit regulär zulässig: Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können ergänzend im Einzelfall sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Solche werden vor allem wohnungsnah auszuübende Dienstleistungen wie Fußpflege o.ä. umfassen können, die nicht unter die freien Berufe nach § 13 BauGB fallen, aber städtebaulich ähnliche Anforderungen stellen. Auch wäre ein Außenstandort für einen mobilen Pflegedienst denkbar. Entsprechende Angebote dienen unmittelbar der Wohnnutzung und können die Qualität als altersgerechtes Wohngebiet stärken.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Nutzung wird auch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bereichsweise differenziert.

Für die aufgelockerte Eigenheimbebauung entlang des *Ostseeblicks* wird nur eine vergleichsweise geringe bauliche Dichte zugelassen. Mit einer GRZ von 0,2 wird die Obergrenze des § 17 BauNVO bei weitem nicht ausgeschöpft, um der im ländlichen Raum üblichen geringen Bebauungsdichte zu entsprechen. Auch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung für Nebenflächen nach § 19 (4) BauNVO ist sichergestellt, dass grundsätzlich knapp zwei Drittel der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben und zu begrünen sind (vgl. § 8 (1) LBauO M-V). Für die erforderliche Befestigung der gemeinschaftlichen privaten Zuwegung (GFLR 1 mit ca. 440 qm) wird jedoch eine zusätzliche Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO ermöglich. Die gemeinschaftliche rückwärtige Zufahrt belastet die einzelnen Grundstücke in sehr unterschiedlichem Umfang und muss daher in der grundstücksweisen Betrachtung außen vor gelassen werden.

Für die eingeschossigen Gebäude (zuzüglich eines regional typischen ausgebauten Steildachs) wird eine Firsthöhe von rund 8,5 m über Gelände vorgesehen, wobei die nach Westen fallende Topographie in der Festsetzung absoluter Höhen (in Metern über HN) berücksichtigt wird.

Die Mehrfamilienwohngebäude an der *Arkonastraße* erfordern schon wegen der benötigten Nebenflächen eine höhere bauliche Dichte, was mit einer GRZ von 0,4 gewährleistet wird. Eine einheitliche Firsthöhe von 64 m HN erlaubt angesichts einer Geländehöhe von rund 56 bis 53 m die Errichtung von 2 Vollgeschossen zuzüglich eines ausbaubaren Dachgeschosses. Bezogen auf die Straßenhöhe der Arkonastraße (56,0 bis 57,5 m) entsteht eine Firsthöhe von maximal 8 m.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit einem 18,0 m tiefen Bauteppich entlang des *Ostseeblicks* wird eine straßenbegleitend einreihige Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Zum *Ostseeblick* bleibt im Bereich der derzeitigen Gärten ein großzügiger Abstand von rund 10 m Tiefe erhalten, damit wird auch die Wirkung der gegenüber der Straße leicht erhöht stehenden neuen Wohnhäuser gemindert. Die südliche Grenze des Baufelds orientiert sich an der derzeitigen Bauflucht der Bungalows.

An der *Arkonastraße* wird ein großes Baufeld zugelassen, das verschiedene Gebäudeanordnungen zulässt. Um dennoch eine der angrenzenden Bebauung geschuldete Kleinteiligkeit sicherzustellen und unmaßstäblich lange Baukörper auszuschließen, werden abweichend von der in der ortsüblichen offenen Bauweise zulässigen Gebäudelängen bis 50 m (vgl. § 22 (2) BauNVO) hier die zulässigen Gebäudelängen auf 20 m beschränkt.

Maßnahmen zur Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen in der Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden und Landschaft (Fläche A), von Pflanz- und Erhaltungsgeboten sowie in der differenzierten Festlegung der zulässigen Grundstückszufahrten.

Für die Böschung am *Ostseeblick* wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. einem Pflanzgebot nach Nr. 25a der Erhalt der natürlichen / vorhandenen Geländeoberfläche sowie eine begrenzende Heckenpflanzung (bzw. der Erhalt der bestehenden Hecken) festgesetzt. Die vorhandene Geländehöhe wird in der Planzeichnung angegeben. Die Anlage von Fußwegen mit max. 1,0 m Breite als Verbindung zum *Ostseeblick* ist zulässig.

Die Erhaltungsgebote betreffen neben den Straßenbäumen die geschützten Bäume 12 (Lärche) und 41 (Walnuss), die jeweils südlich des Baufelds im Bereich der zukünftigen Hausgärten stehen.

Durch die Festlegung von Baumpflanzungen (als standortgerechter Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm) wird eine Durchgrünung sichergestellt. Bei der Bemessungsgrundlage „je angefangene 700 qm Grundstücksfläche“ belaufen sich die erforderlichen Pflanzungen am *Ostseeblick* (WR) auf mind. 8 Bäume, an der *Arkona-*

straße (WA) auf 4 Bäume.

Zum Schutz der Alleebäume im Straßenrandbereich zu Flst. 34 am *Ostseeblick* bleiben zusätzliche Grundstückszu- und –ausfahrten hier ausgeschlossen. Ebenso bleiben neue Grundstückszu- und –ausfahrten im Bereich grünen Böschung am Ostseeblick ausgeschlossen, die Wohngebäude sollen wie die bisherigen Gärten über einen Privatweg, der außerhalb des Böschungsbereichs an den *Ostseeblick* anschließt, von der Südseite aus erschlossen werden. An der *Arkonastraße* wird der Einfahrtsbereich auf den Abschnitt direkt angrenzend an die nördliche Grundstücksgrenze beschränkt, um größere Eingriffe in die Topographie zu vermeiden.

Allgemein ist auch die Ausweisung einer moderaten baulichen Dichte im WR-Gebiet, die die Obergrenze des § 17 BauNVO bewusst nicht ausschöpft, als Maßnahme zur Grünordnung zu werten. Die festgesetzte GRZ von 0,2 gewährleistet, dass rund zwei Drittel der Baugrundstücksfläche dauerhaft unversiegelt bleibt. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht das Gebot einer Begrünung bzw. Bepflanzung (vgl. § 8 (1) LBauO M-V).

Örtliche Bauvorschriften

Gestalterisch sollen die hinzutretenden Gebäude den Charakter der angrenzend bestehenden Bebauung aufnehmen und weiterführen. Dabei wird zwischen der verdichteten Bebauung an *der* Arkonastraße (WA) sowie dem aufgelockerten Rand (WR) am *Ostseeblick* unterschieden.

Während die für die straßenbegleitende Bebauung am *Ostseeblick* ein möglichst homogenes Erscheinungsbild mit einheitlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern mit einer Neigung im Bereich zwischen 35 und 48 Grad gesichert werden soll, besteht für die Gebäude an der *Arkonastraße* ein größerer Spielraum. Mit der festgesetzten Mindestdachneigung von 17 Grad entfaltet das geneigte Dach jedoch auch hier eine optisch angemessene Wirkung und kann mit Ziegeln / Pfannen gedeckt werden.

Einheitlich wird die Dachform entsprechend der traditionell regionalen Bauformen auf Sattel- bzw. Walm- und Krüppelwalddächer begrenzt. Dachgauben werden hinsichtlich Lage und Größe beschränkt, damit diese als untergeordnete Aufbauten erkennbar bleiben. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten, damit optisch das Prinzip des geneigten Daches nicht in Frage gestellt wird.

2.3.) Flächenbilanz

Insgesamt sieht die Planung die Ausweisung von 7.825 qm Wohngebieten mit einer zulässigen Grundfläche von 2.097 qm vor.

Nutzung	***Größe***	***Anteil***	***Zulässige Grundfläche***	***Zulässige Versiegelung***
Allgemeine Wohngebiete	2.661 qm		1.064 qm	1.597 qm
Reine Wohngebiete	5.164 qm		1.033 qm	1.549 qm*
Verkehrsflächen (mit 240 qm Verkehrsgrün)	1.075 qm		--	1.075 qm
Gesamtgebiet	**8.900 qm**		**2.097 qm**	**4.221 qm**

* zuzüglich Befestigung der gemeinschaftlichen privaten Zuwegung (GFLR 1) mit ca. 440 qm

2.4.) Erschließung

2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden sowie Osten an bestehende, öffentlich gewidmete Gemeindestraßen (*Ostseeblick*, *Arkonastraße*), die bereits ausgebaut wurden. Eine Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

Zum Schutz der Straßenbäume sowie des Straßenrandgrüns bzw. des grünen Böschungsbereichs im Bereich der bisherigen Gärten werden die Bereiche der Grundstückszu- und ausfahrten festgelegt. Dabei sollen die Eigenhimgrundstücke im Bereich der Gärten wie diese durch einen südlich verlaufenden Privatweg erschlossen werden, um Eingriffe in den Böschungsbereiche zu verhindern. Durch die leichte Verlegung des Anschlusses an den *Ostseeblick* an die Grundstücksgrenze wird die Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung vermieden, was zum Schutz der privaten Belange geboten ist.

Angesichts einer durchgehenden Wegeführung im südlichen Bereich kann der Bauverkehr auf direktem Wege zum Arkonablick geführt werden.

2.4.2.) Medientechnische Erschließung

Die *Wasserversorgung* erfolgt über das zentrale Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Die Wasserversorgung kann unter bestimmten Voraussetzungen über die an der Plangebietsgrenze gelegenen Anlagen des ZWAR abgesichert werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den ZWAR. Die Schmutzwasserentsorgung kann über die anliegenden örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden.

Das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser ist Abwasser gem. § 54 (2) Wasserhaushaltsgesetz. Dem ZWAR obliegt demzufolge auch hierzu im Plangebiet die Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 56 WHG, § 40 (1, 4) LWaG M-V. Die dezentrale NW-Versickerung ist schon aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Steilküste unzulässig. Die hydrogeologischen Gutachten, welche im Nachgang des Steilküstenabbruchs am 20. März 2005 durch die Gemeinde Lohme in Auftrag gegeben worden sind, verweisen auf die Notwendigkeit der flächendeckenden Zusammenfassung des anfallenden NW von bebauten und befestigten Flächen innerhalb der gesamten Ortslage. Die Niederschlagswasserentsorgung kann unter bestimmten Voraussetzungen über zu schaffende Anlagen des ZWAR mit Einleitung in ein geeignetes Vorflutgewässer, vorbehaltlich der wasserbehördlichen Genehmigung, abgesichert werden.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen der E.DIS AG. Eine ausreichende Versorgung des geplanten Gebietes mit Elektroenergie ist derzeitig abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch die EWE Aktiengesellschaft als örtliches Versorgungsunternehmen gesichert werden. Die genannten Bereiche sind mit Erdgas erschlossen, wobei das Versorgungsnetz bei Bedarf erweitert werden kann. Die Versorgungsleitungen werden im Gehweg bzw. im straßenbegleitenden Grünstreifen der Planstraßen verlegt.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die aktuelle 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

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Abschnitt 1.2) sind folgende öffentliche Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die *sozialen Belange*, v.a. unter dem Aspekt der Sicherung Wohnbedürfnisse der Bevölke-

rung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung werden mit der Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnformen berücksichtigt.

- Die *Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:* Der Planungsbereich umfasst siedlungsnah vorgenutzte Flächen (Erholungsgärten mit Gartenhäusern im Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage) und ist im Süden durch die *Arkonastraße* (mit Kindergarten, Sportanlage) von der offenen Landschaft eindeutig abgetrennt. Mit der Planung werden neue Eingriffe durch die Bebauung mit Haupt- und Nebenanlagen zugelassen, die jedoch angesichts der geringen Größe sowie der Vornutzung und Lage nicht erheblich sind. Im Rahmen des § 13b BauGB gelten planbedingte Eingriffe als bereits zulässig und erfordern keinen Ausgleich.
  Ausgenommen hiervon sind geschützte Landschaftsbestandteile (Einzelbäume), die erfasst werden und im Rahmen der Umsetzung auszugleichen sind (Ersatzpflanzung als Auflage in der Fällgenehmigung zu berücksichtigen).

Die privaten Belange sind angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Auf privaten Grundstücken innerhalb des Plangebiets bestehen nur untergeordnete bauliche Nutzungen (Gartenhäuser / Bungalows), so dass kein reguläres Baurecht vorliegt. Die Grundstückseigentümer der zukünftigen Baugrundstücke haben bei der Gemeinde den Antrag auf Planung gestellt.

3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1.) Allgemeines

Die Darstellung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet in den Zielen und Inhalten der Planung, die ausführlich in den Kapiteln 1 und 2 der Begründung dargestellt sind. Sie konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Das Plangebiet umfasst die bis zu 1,5 m oberhalb des Straßenniveaus gelegenen Gartengrundstücke südlich der Straße *Ostseeblick* sowie eine an die *Arkonastraße* angrenzende Brachfläche im Südosten. Die Gartengrundstücke sind mit Bungalows in unterschiedlichen Bauweisen ausgebaut, die Fassaden sind anteilig mit Brettern oder Blechen verziert. Zudem sind in den Gärten Nebengebäude und befestigte Wege sowie Sitzplätze und Funktionsflächen vorhanden. Die Grundstücksflächen selbst wurden im Wesentlichen als Rasenflächen angelegt und sind vorwiegend mit Ziergehölzen und Obstgehölzen (Nieder- oder Mittelstämme) bestanden. Die südliche Abgrenzung bildet eine Hecke aus heimischen Gehölzen (u.a. Ribes, Cornus).

Das Umfeld des Plangebiets ist im Wesentlichen durch Siedlungsnutzungen geprägt (Wohn- und Feriennutzung, Bauhof, Kindergarten, Kleinspielfeld).

Der untergeordnete Gebäudebestand bietet ein gewisses Potenzial als Sommerquartier für Fledermäuse. Auch Vögel (Kulturfolger) finden in Gebäudenischen bzw. der südlichen Hecke Nistmöglichkeiten.

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung auf den Baugrundstücken vor allem durch zusätzliche befestigte Gebäude- und Freiflächen auf bis zu 3.146 qm zunehmen. Die Planung sieht die Ausweisung von 7.825 qm Wohngebiet mit einer zulässigen Gebäudegrundfläche von 2.097 qm vor. Die einbezogenen Verkehrsflächen sind bereits Bestand. Durch die Versiegelung geht die derzeitige Biotopausstattung verloren, wird aber im Bereich der zukünftigen Haugärten in vergleichbarer Form neu entstehen. Hinsichtlich der Gebäudehöhen fügen sich die neuen Wohngebäude grundsätzlich in die Silhouette des Ortes ein, so dass erhebliche anlagebedingte Veränderungen des Landschaftsbilds nicht zu erwarten sind.

- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Nutzung nur zu untergeordneten Auswirkungen. Die neue Wohnnutzung wird zu neuen Nachbarschaften sowie einer gewissen Verkehrszunahme führen, die jedoch angesichts der vergleichsweise geringen Größe der Entwicklung insgesamt keine erhebliches Ausmaß annehmen wird. Auf Grund der innerörtlichen Lage ist die Erschließung über die bestehenden öffentlichen Netze gewährleistet (Straßen, Kanalisation).
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der Zeiten für Rodung und Baufeldfreimachung, Schutz des Mutterbodens, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) als nicht erheblich eingeschätzt und können schon angesichts der Kurzfristigkeit vernachlässigt werden. Artenschutzrechtliche Vorgaben hinsichtlich möglicher Bauzeiten und Bauvorbereitung sind zu berücksichtigen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Mit der Planung wird eine Bebauung mit Wohngebäuden vorbereitet und damit die Bebauung entlang des *Ostseeblicks* komplettiert und das bestehende Wohngebiet arrondiert. Die Wohnnutzung entspricht den Nutzungen in der Umgebung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Ohne Planung würde keine Änderung des Status-Quo erfolgen. Die Gartengrundstücke am *Ostseeblick* würden weiterhin zu Erholungszwecken genutzt werden.

3.2.2.) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	**Bestand**
Boden	Nach den geologischen Übersichtskarten liegt das Plangebiet im Bodenfunktionsbereich: Lehme/Tieflehme sickerwasserbestimmt (fb05). Nach Bodenschätzung wird für den Standort im Wesentlichen stark lehmiger Sand (SL) bzw. lehmiger Sand (lS) mit einer Ackerzahl / Grünlandzahl von unter 40 angegeben. Es besteht keine landwirtschaftliche Nutzung. Wertvolle Bodenbildungen und gesetzlich geschützte Geotope sind innerhalb des Geltungsbereiches beziehungsweise dessen Wirkbereich nicht bekannt.
Fläche	Die gesamte Fläche liegt innerhalb des durch die Arkonastraße von der offenen Landschaft abgegrenzten Siedlungsbereichs und besteht vor allem aus siedlungsnah genutzten Erholungsgärten mit Bungalows im Norden sowie einer kleineren Brachfläche im Südosten.
Wasser	Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Der Grundwasserflurabstand liegt bei >10 m, damit gilt der Grundwasserleiter als bedeckt, die Geschütztheit wird als hoch eingestuft. Die Grundwasserneubildungsrate liegt am Ostseeblick bei 150 bis 200 mm/a, im Südosten etwas darunter. Das Grundwasserdargebot ist als potenziell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen anzusprechen. Der Geltungsbereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.
WRRL	nicht betroffen
Klima/Luft	Die Freifläche nimmt im Siedlungszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne eines Kaltluftentstehungsgebietes ein. Es handelt sich um einen gut durchlüfteten, klimatisch unbelasteten Bereich. Es befinden sich keine Schadstoff- oder Geruchsemittenten in der Umgebung.
Folgen des Klimawandels	Der Bestand ist nicht in besonderem Maße anfällig für die Folgen des Klimawandels.
Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste der Ostsee neigt allgemein nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen / Tiere /	Das Plangebiet umfasst die folgenden, ca. 1,5 m oberhalb des Straßenniveaus

Biologische Vielfalt	gelegenen Grundstücke: • ein verwildertes Grundstück mit einer Kleinstbebauung, • eine öffentliche Grünfläche mit verschiedenen Bäumen und einem querenden Weg, inklusiver einer unbefestigte,. rückwärtigen Zufahrt zu fünf Ferienbungalows, einer Kita und einer Weidefläche, • fünf Grundstücke mit Ferienbungalows • eine Rasenfläche, die temporär als Pferdeweide genutzt wird. Die Bungalows wurden in unterschiedlichen Bauweisen ausgebaut. Die Fassaden sind anteilig mir Brettern oder Blechen verziert. Es sind Nebengebäude und befestigte Wege sowie Sitzplätze und Funktionsflächen vorhanden. Die Grundstücksflächen selbst wurden als Rasenflächen angelegt und sind mit Zier- und Obstgehölzen (Nieder- oder Mittelstämme) bestanden. Die südliche Abgrenzung bildet eine Hecke aus heimischen Gehölzen (Ribes, Cornus, …). Die Gartenflächenflächen mit den bis zu 40 qm großen Bungalows (ca. 0,2 ha) können am ehesten der Kartiereinheit Ferienhausgebiet (13.9.6 / PZF) zugeordnet werden, während die westliche Fläche (ca. 0,2 ha) den Charakter einer Sonstigen Grünfläche mit Altbäumen (13.0.1 / PSA) aufweist. Die Brachfläche im Südosten stellt sich angesichts fehlender landwirtschaftlicher Nutzung, aber regelmäßiger Pflege als Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (13.10.2 / PSJ) dar. Bei den randlich festgesetzten Verkehrsflächen handelt es sich um bestehende Gemeindestraßen (14.7.5 / OVL). Nach § 20 NatSchAG M-V bestehen keine geschützten Biotope innerhalb bzw. im direkten Umfeld des Plangebiets. ***Tiere:*** Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann generell auch in Siedlungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. *Säugetiere*: Regelmäßige Vorkommen wildlebender Säugetiere – ausgenommen Kleinsäuger – können im Plangebiet aufgrund der Habitatausstattung sowie der angrenzenden Siedlungsnutzung ausgeschlossen werden. *Vögel:* Der Gehölzbestand stellt angesichts der Störungen der angrenzenden Siedlungsnutzung einen vor allem für Generalisten geeigneten Lebensraum dar (v.a. Gebäudenischen, Gehälze bzw. südliche Hecke). *Fledermäuse:* Ein gutes Potenzial für Sommerlebensräume für Fledermäuse besteht in den bestehenden Gebäuden (Bungalows) sowie eingeschränkt am Baumbestand (Höhlen, Spalten), so dass saisonal Fledermäuse im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können. Vor Abbruch der Gebäude ist ein Artenschützer hin zu ziehen. *Reptilien:* Das Plangebiet und die Umgebung bieten keinerlei lockerbödige Fortpflanzungshabitate. Weiterhin gibt es laut Kartenportal Umwelt M-V keine Reptilienvorkommen im Messtischblattquadranten-Viertel. Es werden keine nennenswerten Reptilienvorkommen im Plangebiet vermutet. *Amphibien:* Als Laichgewässer geeignete Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet sowie der näheren Umgebung nicht. Die nächstgelegenen Kleingewässer liegen durch Siedlungsbereiche / Straßen getrennt in einer Entfernung >200 m westlich bzw. südwestlich. ***Schutzgebiete:*** Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Das FFH-Gebiet DE 1447-302 Jasmund liegt in einem Abstand von ca. 70 m östlich und umfasst den Uferbereich einschließlich des Steilufers angrenzend an die Ortslage Lohme. Das Schutzgebiet ist durch den Siedlungsbereich gegenüber dem Plangebiet abgeschirmt, so dass sich der Wirkbereich der Siedlungsnutzung insgesamt nicht verändert. Auch ist der Umfang der zusätzlichen Bebauung gering, so

	dass insgesamt durch die Arrondierung des Siedlungsbereichs keine zusätzliche / intensivere Störwirkung auf das Schutzgebiet entsteht.
Landschaft	Landschaftsbildraum „Küstenstreifen zwischen Glowe und Lohme“ (II 7 – 2), der mit Stufe 4, hoch bis sehr hoch bewertet wurde. Der Landschaftsbildraum zeigt einen reizvollen Wechsel von Acker und Waldlandschaft auf bewegtem Relief. Die abwechslungsreiche Agrarlandschaft mit stellenweise Blick zur Ostsee und nach Arkona stellt einen der schönsten Landschaftsräume auf Ostrügen dar. Das kleinräumige Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist durch die angrenzenden Siedlungsgebiete geprägt. Das Plangebiet liegt innerhalb der durch die Arkonastraße gebildeten Abgrenzung. Das Vorhaben berührt keine wertvollen Sichtbeziehungen. Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes in der direkten Umgebung des Plangebietes ist als eher gering zu bewerten.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Es besteht im Plangebiet kein Hitzestress für Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete).
Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken.
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen

3.2.3.) Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens

Das Plangebet liegt am Ortsrand von Lohme im Wirkbereich vorhandener Wohn- und Beherbergungsnutzungen.

Schutzgut	**Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes**	**Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität**
Fläche	Ausweisung von Wohngebieten mit 7.825 qm Größe.	keine Erheblichkeit, da kleinteilige Arrondierung auf durch Siedlung und Verkehr vorgeprägten, zum Teil auch bereits siedlungsnah genutzten Flächen
Boden	Bauliche Nutzung mit bis zu 2.097 qm Gebäudegrundfläche und 3.146 qm Versiegelung insgesamt, dadurch Zunahme der Versiegelung am Standort.	keine Erheblichkeit, die Planung ist geringfügig und umfasst durch Geländeveränderungen und angrenzende Nutzungen anthropogen geprägte Flächen.
Wasser	Oberflächenwasser wird gesammelt und abgeleitet (die hydrogeologischen Gutachten belegen die Notwendigkeit der flächendeckenden Zusammenfassung des anfallenden NW von bebauten und befestigten Flächen innerhalb der gesamten Ortslage zum Schutz der Steilküste).	Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen.
Klima / Luft	Nutzungsbedingt keine Emissionen	-
Anpassung an den Klimawandel	Planbedingte Auswirkungen auf den Klimawandel sind nicht erkennbar	-
Tiere / Pflanzen, biologische Viel-	Fällungen von Bäumen, darunter vorwiegend Obstbäumen und Jungauf-	Einzelne Baumfällungen geschützter Bäume sind durch Nachpflanzungen aus-

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität
falt	wuchs sowie einige wenige Altbäumen. Biotopverlust durch Bebauung und Versiegelung; auf den Freiflächen wird sich nach Abschluss der Baumaßnahmen eine dem heutigen Zustand grundsätzlich vergleichbare Biotopausstattung wieder entwickeln (Hausgärten).	zugleichen;
Landschaftsbild	Durch Einbindung in den Siedlungszusammenhang keine Veränderung des Landschaftsbilds. Die Gebäudehöhen entsprechen der Umgebungsbebauung.	-
Kultur- und Sachgüter	-	-
Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen,	-	-

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass keine erheblichen Auswirkungen festgestellt wurden.

3.2.4.) Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Das Vorhaben beschränkt sich auf zu Erholungszwecken genutzte Gartengrundstücke sowie eine Brachfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ortes Lohme. Die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches vermeidet eine Flächeninanspruchnahme in bisher unberührten Naturräumen. Eine im größten Teil des Baugebiets moderate bauliche Dichte bewirkt einen schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Für das Vorhaben sind aufgrund des geringen Umfangs und der insgesamt geringen Auswirkungen keine weiteren Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausweisbar.

3.2.5.) Eingriffsermittlung

Bei Bebauungsplänen nach § 13b BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Der Baumbestand besteht vorwiegend aus Obstbäumen sowie Jungaufwuchs (Birke) und stellt sich aktuell wie folgt dar:

Abbildung 7: Einzelbaumkartierung ohne Maßstab, genordet

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung	Schutz	gepl. Umgang
1	*Betula pendula*	95	6	krummwüchsig, Schrägstand		F
2	*Betula pendula*	95	6			F
3	*Acer platanoides*	95	8			F
4	*Betula pendula*	95	5	Krone einseitig		F
5	*Acer platanoides*	95	8	Starkwurzel baum nah an der Oberfläche		F
6	*Acer platanoides*	95	10			F
7	*Betula pendula*	95	7	Krone einseitig		F
8	*Acer platanoides*	80	9	Zwiesel mit abgestorbenem Mitteltrieb, dieser verkümmert ausgeprägt noch vorhanden, Faulstellen, Stammriss überwallt		F
9	*Sorbus aucuparia*	35	3	kernfaul		F
10	*Acer platanoides*	95	8			F
11	*Betula pendula*	95	6			F
12	*Larix decidua*	110*	5		§	E
13	*Aesculus hippocastanum*	32	4	schräg		F
14	*Salix spec.*	65	8	Faulstelle in Astungswunde auf ca. 1 ,5 m Höhe		F
15	*Acer platanoides*	95	8	Zwiesel, stark Stammrisse, Pseudomonas		F
16	*Prunus cerasifera*	75	12	niedriger Kronenansatz (ca. 0,5 m), breit-		F

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung	Schutz	gepl. Umgang
				buschiger Wuchs		
17	*Prunus avium*	90, 70, 85*	7			F
18	*Picea pungens ‚Glauca'*	*90	6			F
19	*Picea pungens ‚Glauca'*	*95	8			F
20	*Pinus nigra*	120*	8		§	F
21	*Picea pungens ‚Glauca'*	115*	8		§	F
22	*Pyrus Kulturbirne*	65*	3	Spaliergehölz		F
23	*Picea spac.*	85	7	sparriger Wuchs		F
24	*Fraxinus excelsior*	57	20	Weit ausladend, für das Alter wenig Totholz		F
25	*Fraxinus excelsior*	165	20	Weit ausladend, für das Alter wenig Totholz	§	F
26	*Quercus robur*	95	8	Im Bestand herangewachsen, keine prägnante Krone entwickelt		F
27	*Aesculus hippocastanum*	120 (Basis)	8	Pseudomonas stark ausgebreitet	§	F
28	*Fagus sylvatica*	120	8	im Kronendruck von 24/25 gewachsen	§	F
29	*Tilia*	90	2,5	Straßenbaum (Kopfbaum)	§	E
30	*Tilia*	90	2,5	Straßenbaum (Kopfbaum)	§	E
31	*Tilia*	90	2,5	Straßenbaum (Kopfbaum)	§	E
32	*Tilia spec.*	35		Straßenbaum	§	E
33	*Tilia spec.*	35		Straßenbaum	§	E
34	*Pyrus communis (Kulturbirne)*	95*	7	Totholz, vergreist		F
35	*Pinus nigra*	45*, 55*, 65*, 35*	12	mehrstämmig, starker Schrägstand der Stämme, weit ausladend		F
36	*Prunus avium*	54, 29 (tot)	7	2-stämmig ab 0,3 m, 1 Stamm tot, Totholz		F
37	*Picea pungens ‚Glauca'*	85	5	Krone einseitig		F
38	*Picea pungens ‚Glauca'*	38	2	Krone stark eingeschränkt und einseitig		F
39	*Picea pungens ‚Glauca'*	73	4	Krone einseitig		F
40	*Pinus nigra*	38	2	Krone eingeschränkt		F
41	*Juglans regia*	168	11	2-stämmig, Zwiesel auf ca. 0,7 m, Totholz	§	E
42	*Malus spec.*	34	2	Krone eingeschränkt		F
43	*Fraxinus excelsior*	210	12	Zwiesel auf ca. 1,5 m, Totholz	§	
44	*Prunus avium*	95	9			F
45	*Prunus avium*	89	4	tot, efeuberankt		F
46	*Acer pseudoplatanus*	48	6			F
47	*Prunus domestica (Kulturpflaume)*	60*, 60*, 55*	9	3-stämmig, buschartiger Aufbau, brombeerumrankt		F
48	*Fagus sylvatica*	60*	6			F

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung	Schutz	gepl. Umgang
49	*Acer platanoides*	70	8	um Eisentor gewachsen		F
50	*Aesculus hippocastanum*	132	8	Pseudomonas-Befall, außerhalb	§	--
51	*Salix spec.*	197	11	starker Jungaufwuchs an der Basis, außerhalb	§	--
52	*Tilia spec.*	84, 98	8	2-stämmig, Zwiesel auf ca. 0,5 m, Stammfäulnis, Krone einseitig		F
53	*Fraxinus excelsior*	62, 37, 42	5	3-stämmig, Totholz, Krone einseitig		F
54	*Fraxinus excelsior*	35, 55, 42, 39, 39, 47	8	mehrstämmig ab Basis, Stammschäden, eingeschlagenes Metall		F
55	*Prunus avium*	95*	11	brombeerumrankt, Stammschäden		F
56	*Prunus avium*	75*	6	Zwiesel auf ca. 1,5 m , Stammschäden		F

* Standort nicht zugänglich **E** = Erhalt **F** = Fällung **§** = geschützt nach § 18/19 NatSchAG M-V
Aufgenommen am: 21.12.2017 (K. Fuß) / Ergänzt und aktualisiert am 31.03.2020 (N. Schlorf)

Der Baumschutz ist durch § 18 NatSchAG M-V sichergestellt. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Pappeln im Innenbereich. Der Umfang der Ersatzpflanzungen richtet sich nach dem Stammumfang des geschützten Baumes, wobei grundsätzlich Vitalitätszustand und Standort des Baumes zu berücksichtigen sind. Hierbei sind in Anlehnung des Baumschutzkompensationserlasses folgende Richtwerte zu beachten:

- Stammumfang 100 bis 150 Zentimeter: ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang >150 bis 250 Zentimeter: zwei Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang über 250 Zentimeter: drei Ersatzbäume mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe.

Im Zuge der Bebauung sind bei Ausschöpfung der Baufenster einzelne Baumverluste unumgänglich. Der für eine Bebauung erforderliche Eingriff in den nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumbestand betrifft folgende Bäume:

Stammumfang in cm	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung		vorr. Anzahl Bäume als Kompensation
100-150	20, 21, 27, 28	vorr. je 1	4
>150-250	25, 43	vorr. je 2	4
> 250			
Gesamt			**8**

Das Kompensationserfordernis für Eingriffe in geschützte Landschaftsbestandteile wie Bäume gründet auf § 29 (2) BNatSchG. Nach allgemeiner Kommentarlage (vgl. Lütkes/Ewer, Kommentar zum BNatSchG, S. 310) ist dabei nicht vorzusehen, dass in jedem Fall die Entfernung eines Baumes zwingend immer eine Ersatzpflanzung erfordert. „Die Entscheidung über die Anordnung einer Ersatzpflanzung erfordert vielmehr eine abwägende Einzelfallprüfung unter Würdigung der von der von dem betroffenen Baum u.a. nachseinem Zustand, Alter und Standort ausgehenden Wohlfahrtswirkung einerseits und den mit der Unterschutzstellung bzw. deren Fortführung in Form der

Ersatzpflanzung zu verbindenden Belastungen für den privaten Eigentümer andererseits (OVG Münster, NuR 1999, 526 ff.).“ Diese Einzelfallprüfung obliegt der Unteren Naturschutzbehörde als Genehmigungsbehörde.

Die im Zuge der weiteren Entwicklung erforderlich werdenden Baumfällungen sind entsprechend zu beantragen. Der Eingriff entsteht erst mit der tatsächlichen Fällung. Das Maß eines erforderlichen Ausgleichs wird durch die zuständige Behörde festgesetzt; die Ersatzpflanzungen werden als Auflage in der Fällgenehmigung rechtlich abgesichert.

Angesichts der großen Grundstücke können die erforderlichen Baumpflanzungen im Plangebiet geleistet werden. Die gemäß Fällgenehmigung erforderlichen Baumpflanzungen können auf die Pflanzungen gemäß TF I.3b angerechnet werden.

3.2.6.) Belange des Artenschutzes

Gesetzliche Grundlage

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung eintreten können.

Für bauliche Maßnahmen relevant sind die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG, demnach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Für zulässige Maßnahmen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt ein Verstoß gegen

- das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
- das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
- das Verbot nach Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Um die Vollzugsfähigkeit und damit die Erforderlichkeit der Planung zu belegen, ist im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln, ob die vorgesehenen Festsetzungen dauerhaft auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen. Nicht die Bebauungsplanung selber, sondern erst der Vollzug der Planung kann nämlich zu einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche

Verbote führen.

Die Betrachtung konzentriert sich dabei auf bodenrelevante Aspekte des Artenschutzes. Grundsätzlich ist durch die Gemeinde als Planungsträger eine gesetzeskonforme Vorgehensweise der Bauherren und späteren Nutzer zu unterstellen (z.B. Einhaltung der Vorgaben nach § 39 BNatSchG M-V). Entscheidend für die Bauleitplanung sind damit nicht so sehr temporäre Nutzungen im Rahmen von Fortpflanzung, Aufzucht, Mauser, Überwinterung und Wanderung im Sinne § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, sondern die Betroffenheit von mehrjährig genutzten und damit dauerhaft geschützten Lebensstätten im Sinne § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG, die eine Umsetzung langfristig verhindern könnte und eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für den Vollzug erfordern würde.

Abschichtung

Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG verweisen auf die „besonders geschützten Arten". Die Begriffsbestimmung für „besonders geschützte Arten", woraus sich letztlich die zu überprüfende Artenkulisse ergibt, lässt sich § 7 BNatSchG entnehmen. Entsprechend der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 (1) BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen sind bei zulässigen Eingriffen gemäß § 14 BNatSchG folgende Arten prüfrelevant:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie

Nach Anlage 2 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE), Neufassung 2018 gehören bei Freiflächen des Siedlungsbereiche lediglich die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien zu den zu erwartenden Standard-Artengruppen. Im Plangebiet sind für besonders geschützte Reptilien keine geeigneten Nahrungs- und/ oder Reproduktionsräume vorhanden, sodass ein Vorkommen der Arten im Plangebiet (auch zur Überwinterung) nicht zu erwarten ist. Einzelne Fledermäuse können die Gebäude (Gartenhäuser in Leichbauweise) oder Altbäume für als Sommerquartiere nutzen. Vögel, speziell Kulturfolger und Ubiquisten, finden v.a. in den randlichen Bereichen der Gärten sowie im Gehölzbestand allgemein potenziell gute Lebensbedingungen vor. In der nachfolgenden Tabelle werden, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt. Zusammen mit den relevanten Vogelarten werden diese im Folgenden genauer untersucht.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet?	Betroffenheit durch Vorhaben? Konflikt-potenzial?	Ist die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt?	Weitere Betrachtung erforderlich?
Säugetiere	Europäischer Wolf, Biber, Fischotter, Haselmaus, Schweinswal	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Fledermäuse	alle Arten	geeigneter Lebensraum v.a. für gebäude- und eingeschränkt für gehölzbewohnende Arten vorhanden	nicht auszuschließen		ja
Fische	Baltischer Stör, Nordseeschnäpel	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Reptilien	Schlingnatter, Zauneidechse, Europä-	kein geeigneter Lebensraum im Plange-	im Vorfeld auszuschließen		nein

Wissen-schaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vor-kommen im UR/ Plangebiet?	Betroffenheit durch Vorhaben? Konflikt-potenzial?	Ist die ökologische Funktion der von dem Eingriff be-troffenen Fortpflan-zungs- oder Ruhe-stätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt?	Weitere Betrach-tung erforder-lich?
	ische Sumpfschild-kröte	biet vorhanden			
Amphibien	Rotbauchunke, Kreuzkröte, Wech-selkröte, Laub-frosch, Knoblauch-kröte, Moorfrosch, Springfrosch, Klei-ner Wasserfrosch, Kammmolch	kein geeigneter Le-bensraum im Plange-biet vorhanden, Ein-wanderung von Ein-zelexempla-ren nicht ausge-schlossen	nicht auszuschlie-ßen	ja	nein
Weichtiere	Zierliche Teller-schnecke, Gemeine Flussmuschel	kein geeigneter Le-bensraum im Plange-biet vorhanden	im Vorfeld auszu-schließen		nein
Libellen	Grüne Mosaikjungfer, Asia-tische Keiljungfer, Östliche Moosjung-fer, Zierliche Moos-jungfer, Große Moosjungfer, Sibiri-sche Winterlibelle	kein geeigneter Le-bensraum im Plange-biet vorhanden	im Vorfeld auszu-schließen		nein
Käfer	Großer Eichenbock, Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Eremit	kein geeigneter Le-bensraum im Plange-biet vorhanden	im Vorfeld auszu-schließen		nein
Falter	Großer Feuerfalter, Blauschillernder Feuerfalter, Nacht-kerzen-schwärmer	kein geeigneter Le-bensraum im Plange-biet vorhanden	im Vorfeld auszu-schließen		nein
Gefäßpflan-zen	Sumpf-Engelwurz, Kriechender Selle-rie, Frauenschuh, Sand-Silberscharte, Sumpf-Glanzkraut, Schwimmendes Froschkraut	kein geeigneter Le-bensraum im Plange-biet vorhanden	im Vorfeld auszu-schließen		nein

Prüfrelevante Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie Anlage I für M-V (Datengrundlage LUNG Stand: Juli 2017)

Im Sinne der Abschichtungskriterien des LUNG MV ist zudem eine vertiefende Betrachtung von betroffenen, potenziell betroffenen und geschützten Vogelarten durchzuführen. Betrachtet werden dabei die Arten, welche gemäß des *Zweiten Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern* (F. VÖKLER, 2014, [1]) im vorhabenrelevanten Messtischblattquadranten 1944-11 vorkommen. Folgende Auswahlkriterien wurden angewandt:

- Arten des Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL),
- geschützte Arten nach der Roten Liste M-V bzw. der Roten Liste BRD als gefährdete Arten in den Kategorien 0–3 sowie als potenziell gefährdete Arten der Kategorie V (Vorwarnliste),
- Arten, für die M-V eine besondere Verantwortung trägt (Raumbedeutsamkeit, mind. 40 % des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).
- Arten mit spezifischer, kleinräumiger Habitatbindung (z.B. Horst- und Höhlenbrüter, Koloniebrüter, Gebäudebrüter),

- Arten mit großen Territorien, insbesondere Greifvogelarten
- streng geschützte Vogelarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG (betrifft Arten der Anlage I Spalte 2 der BArtSchVO sowie in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97).

Treffen die genannten Kriterien nicht zu, können die dennoch potenziell betroffenen Vogelarten in Gilden zusammengefasst werden. Die Prüfung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt dann in entsprechenden Sammelsteckbriefen. Potenziell betroffene, gefährdete Arten werden in Einzelsteckbriefen abgehandelt.

Die Ackerfläche wird hinsichtlich ihrer Rastgebietsfunktion nur mit Stufe 2 - mittel bis hoch (regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen) bewertet. Im Vergleich mit den nördlich und östlich der Ortslage gelegenen Ackerflächen (großflächig Stufe 3) kommt dem Plangebiet als Rastfläche damit eine vergleichsweise geringe Bedeutung zu [1]. Somit ist keine separate Untersuchung der Beeinträchtigung von Rast- und Zugvögeln durch die Planung notwendig.

Ein Vorkommen von Brutvogelarten und damit eine einhergehende unmittelbare Betroffenheit sind nicht generell auszuschließen. Dabei ist folgende Einschränkung vorzunehmen:

Gruppen (Vogelarten)		**Beeinträchtigung durch Vorhaben möglich?**	**Habitatansprüche**	**Prüfung der Verbotstatbestände notwendig (inkl. Begründung)?**
Rast- und Zugvögel		nein	großflächige Acker-, Grünland- oder Wasserflächen	nein
Brutvögel	**Gehölzbrüter**	ja	Wald, Siedlungsgehölze oder -gebüsche, Säume oder Einzelbäume	ja
	Wiesenbrüter	nein	Wiesen, Ackerflächen mit extensiver Bewirtschaftung	nein
	Arten der Feuchtgebiete	nein	Uferbereiche von Stand- und/ oder Fließgewässern, Röhrichte, Feuchtgebüsche	nein
	Gebäude- und Nischenbrüter	nein	Nischen in/ an Gebäuden, Felsspalten und Altbäumen	ja
	Bodenbrüter	ja	offene Sand- oder Kiesböden mit tlw. vorhandener Deckung durch Felsblöcke oder Vegetation	ja

Übersicht der auf artenschutzrechtliche Konflikte zu prüfenden Gruppen von Vogelarten

Konfliktermittlung und -bewertung

Im Rahmen der Konfliktermittlung und -bewertung sind nach der Abschichtung als relevante Arten zu betrachten: Fledermäuse sowie heimische Vogelarten.

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Projektwirkungen, welche zu erheblichen Beeinträchtigungen betroffener Arten führen könnten, lassen sich nach ihrer Ursache wie folgt gliedern:

- baubedingte Ursachen
- anlagebedingte Ursachen
- betriebsbedingte Ursachen

Nach der Wirkdauer wird zudem zwischen temporären und dauerhaften Wirkungen unterschieden.

Baubedingte Wirkungen: Da es sich bei dem Plangebiet um bereits erschlossene Flächen handelt (Arrondierung einer bestehenden Siedlungsstruktur), werden sich die Bautätigkeiten über mehrere Jahre hinziehen und jeweils kleinräumig auf einzelne Grundstücke / Vorhaben beschränken. Während der einzelnen Bautätigkeiten ist mit einem temporär erhöhten Lärmpegel sowie mit verstärkter

menschlicher Präsenz und Baumaschinen bzw. Lieferfahrzeugen zu rechnen. Es kommt zu einem Abriss der bestehenden Gartenhäuser sowie der Rodung einzelner Gehölze.

Störungen und Tötungen bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk kann durch Beachtung entsprechender Sorgfaltspflichten begegnet werden. § 39 BNatSchG sieht zum Schutz des Brutgeschehens allgemein Zeitfenster für Maßnahmen am Gehölzbestand vor, sodass spezifische Festsetzungen hierzu im Rahmen der Bauleitplanung entbehrlich sind. Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind lediglich schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zur Vermeidung einer Gefährdung von Fledermäusen sowie gebäudebewohnenden Vogelarten sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden.

Allgemein gilt, bezüglich der Abwendung von nur während bestimmter Zeiten geltender Verbote der Störung von Tieren im Sinne § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, dass deren Einhaltung regelmäßig im Rahmen des Zulassungsverfahrens durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden kann, z.B. durch ein Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während gewisser Zeiten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen: In Folge der Planumsetzung wird es vor allem durch Abriss der Gartenhäuser (Bungalows), einzelne Gehölzentnahmen sowie die Versiegelung im Bereich der Gebäudegrundflächen zu einer Änderung der Lebensbedingungen im Plangebiet kommen.

Vogel- und Fledermäuse im Gebäudebestand: Die vorhandene Bebauung (Bungalows und Gartenhäuser in Leichtbauweise ohne Kellerräume) kann von Vögeln zur Brut sowie von Fledermäusen als Sommerquartier genutzt werden. Wiedergenutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten, z.B. Schwalbennester oder Fledermausquartiere, unterliegen dabei auch während der Abwesenheitszeiten der Tiere dem Schädigungsverbot, da sie auch im Folgejahr wieder benutzt werden. Da es sich um mehrjährig geschützte Lebensstätten handelt, hat vor konkreten Maßnahmen an Gebäuden eine artenschutzrechtliche Kontrolle zu erfolgen. Die Besiedelung kann sich kurzfristig ändern, z.B. wenn ein Gebäude vor dem Abriss eine gewisse Zeit leer steht und damit für die Tiere zugänglich wird. Im Rahmen von Angebotsplanungen wie im vorliegenden Fall ohne das Erfordernis für zentrale Erschließungsmaßnahmen ist generell damit zu rechnen, dass die einzelnen Baumaßnahmen zeitlich unkoordiniert und damit teilweise auch erst mittelfristig verwirklicht werden. Es ist folglich nicht auszuschließen, dass z.B. die Gärten am *Ostseeblick* auch in nächster Zukunft noch im Bestand genutzt werden, während in der Umgebung bereits erste neue Wohnhäuser entstehen. Aufgrund der Dynamik der Artveränderungen wären damit alle auf heutigen Erhebungen basierenden Aussagen zum Zeitpunkt der tatsächlichen Bebauung bereits potenziell veraltet.
Wie generell bei Vorhaben nach § 34 BauGB in den angrenzenden Siedlungsbereichen müssen auch in diesem Fall Regelungen zur Freistellung von Zugriffsverboten auf Lebensstätten auf das Zulassungsverfahren delegiert werden. Sofern artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind, ist eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 BNatSchG zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich. Eine artenschutzrechtlich konforme Umsetzung ist in diesem Fall möglich, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs-und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann bei den relevanten Artengruppen z.B. durch die generelle Duldung der Wiederbesiedlung sowie im Einzelfall durch die zusätzliche Berücksichtigung geeigneter Ersatzquartiere (Schwalben-/ Fledermauskästen, fledermausfreundliche Ortsgangausbildung) gewährleistet werden.
Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind grundsätzlich erst in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit der Durchführung der Bebauung zweckmäßig, da sie sonst bei rascher Besiedelung zum geforderten Zeitpunkt evtl. schon nicht mehr zur Verfügung stehen.

Fledermäuse im Gehölzbestand: Bei Fledermäusen kommt es nicht auf den Schutz eines einzel-

nen Baumes, sondern auf die Funktion des Verbundes an, da sie die Höhlenbäume regelmäßig wechseln. Die Entnahme einiger weniger Bäume ist daher in einem an Tot- / Altholz reichen Umfeld nicht geeignet, den Erhaltungszustand der lokalen Population der Fledermäuse zu verschlechtern (angrenzend Waldlebensraumtyp 9180 Schlucht- und Hangmischwald mit 254 Stck. Totholz, Alt- u. Biotopbäume = 16,4 Stck/ha [vgl. FFH-Managementplanung FFH-Gebiet 1447-302 „Jasmund“ Fachbeitrag Wald, 10/2013]).

Brutvögel: Bei den siedlungsnah zu erwartenden Brutvögeln handelt es sich in der Regel um sog. Allerweltsarten, deren Nester keinem mehrjährigen Schutz unterliegen. Die gebäudenahen Freiflächen werden sich auch zukünftig als Hausgärten darstellen, so dass nach Abschluss der Baumaßnahen wieder gute Lebensbedingungen für die Artengruppe der Brutvögel bestehen. Die mit der menschlichen Präsenz einhergehenden Störungen werden sich erhöhen, dabei wird das Maß der vorhandenen Störungen jedoch nicht erheblich überschritten. Insbesondere störungstolerante Arten, Kulturfolger und Ubiquisten werden damit auch zukünftig innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Plangebiets anzutreffen sein, so dass sich der jeweilige Erhaltungszustand der lokalen, im Siedlungsbereich vorkommenden Arten allgemein nicht verändern wird. Für die Vogelarten ist damit keine tiefergehende Betrachtung notwendig, da es im Rahmen der Umsetzung nicht zu einer generellen Nutzungsänderung kommen wird.

Artenschutzrechtliche Konflikte, die eine Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern können, sind auf der Ebene der anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkungen (d.h. solcher im Sinne der Bodenordnung) im Siedlungsbereich nicht zu erkennen.

3.2.7.) Zusammenfassende Beurteilung

Durch die Nachverdichtung und Ergänzung des Siedlungsbereichs innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Ortslage Lohme erfahren die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft einschl. Anpassung an den Klimawandel, Pflanzen / Tiere und biologische Vielfalt, Landschaft, Kultur- und Sachgüter keine wesentliche nachhaltige Verschlechterung im Vergleich zur Ausgangslage.

Zusammenfassend ist durch das Vorhaben nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Gemeinde Lohme,
Mai 2020