

## Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 22 "Arkonablick Lohme" in Lohme

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 27.10.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)		N
Gemeindevertretung der Gemeinde Lohme (Entscheidung)	02.12.2020	Ö

### Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohme hat am 11.9.2020 den Beschluss Nr. 052.07.016/19 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Arkonablick Lohme“ gefasst. Die Kosten für die Planung wurden durch städtebaulichen Vorvertrag vom 17.1.2020 (Beschluss Nr. 052.07.034/19 vom 18.12.2019) auf den Antragsteller übertragen. Am 10.6.2020 wurde der Entwurf der Planung durch die Gemeindevertretung Lohme gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 052.07.056/20). Mit der gebilligten Planung wurde die Öffentlichkeit frühzeitig durch Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen und online unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) vom 20.7.2020 bis zum 4.8.2020 beteiligt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 1.7.2020 bis 21.7.2020 durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen.

Die Planung wurde angezeigt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 9.7.2020 beteiligt. Die öffentliche Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 5.8.2020 bis 8.9.2020 durch Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen sowie online unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de). Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte durch Aushänge in den Schaukästen, auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) vom 17.7.2020 bis 7.8.2020. Mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss ist das Planverfahren abgeschlossen.

### Beschlussvorschlag

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden zum Bebauungsplan Nr. 22 „Arkonablick“ hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: Von 16 von der Planung berührten Behörden und 3 Nachbargemeinde haben 14 Behörden und 2 Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben. Von Bürgern gingen 2 Stellungnahmen ein (ausführliche Abwägungsentscheidung in der Anlage).

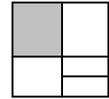
- a) berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen
  - Wasser- und Bodenverband Rügen
  - EWE
  - Deutsche Telekom
- b) teilweise berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:
- Landkreis Vorpommern-Rügen
  - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
  - Bürger 1
  - Bürger 2
- c) folgende Behörden/Nachbargemeinden hatten keine Hinweise und Anregungen zur Planung:
- Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald
  - e.dis
  - Forstamt Rügen
  - Landesamt für Innere Verwaltung MV
  - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV
  - Landesamt für Gesundheit und Soziales MV
  - IHK zu Rostock
  - Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
  - Gemeinde Glowe
  - Gemeinde Sagard
2. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt die Behörden und Bürger, die Hinweise und Anregungen gegeben haben, unter Angabe von Gründen von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.
3. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschließt die Gemeindevertretung Lohme den Bebauungsplan Nr. 22 „Arkonablick Lohme“, aufgestellt nach § 13 b BauGB im vereinfachten Verfahren, für einen Bereich südlich der Straße „*Ostseeblick*“, westlich der neuen Erschließungsstraße und nördlich des Bolzplatzes in Lohme bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung. Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden nach § 86 Landesbauordnung MV (LBauO MV) vom 15.10.2015 (GVOBl. MV 2015 S. 344) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. MV S.682) beschlossen.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 22 „Arkonablick Lohme“ mit der ortsüblich gem. § 10 Abs. 3 und § 10a Abs. 2 BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Lohme bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung und die dem B-Plan zugrunde liegenden Vorschriften während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
6. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Arkonablick Lohme“ angepasst.

### Finanzielle Auswirkungen

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

### Anlage/n

1	Abwägungsvorschlag
2	Planzeichnung der Satzung
3	Begründung mit textlichen Festsetzungen



Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
 Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
 Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
 Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft  
 Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
 Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
 Tel: 03831 203496

www.stadt-landschaft-region.de  
 info@stadt-landschaft-region.de

## Abwägungsvorschlag

### Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 22 „Arkonablick Lohme“ der Gemeinde Lohme

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

##### 1.1) Landkreis Vorpommern Rügen, Stellungnahme vom 21.08.2020

Aus Sicht des **Denkmalschutzes**, sowie des **Tiefbaus** gibt es keine weiteren Anregungen.

#### I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die Gemeinde Lohme überplant den westlichen Siedlungsbereich des Ortes Lohme unter Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO, sowie eines reines Wohngebietes nach § 3 BauNVO. Ziel der Planung ist die Stärkung der Wohnungsversorgung im Gemeindegebiet, sowie die Sicherung des Umfelds des Kindergartens als zentraler Wohnstandort. Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 22 soll zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Ich gehe davon aus, dass der Aufstellungsbeschluss vor dem 31. Dezember 2019 beschlossen wurde.	Sachdarstellung ist zutreffend.
Voraussetzung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB ist, dass die einzubeziehende Außenbereichsfläche sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile in diesem Sinne kommen sowohl die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen in Betracht, als auch bebaute Flächen innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Es stellt sich die Frage, warum das Flurstück 166 (Gemeinbedarfsfläche) nicht vom Geltungsbereich des B-Plan Nr. 22 umfasst ist. Unter Verzicht der Einbeziehung des Flurstücks 166 wird das Angrenzen an den Siedlungsrand und somit die An-	Die Gemeinde bezweckt eine straßenbegeleitende Bebauung ohne zusätzlich öffentliche Erschließungsanlagen. Flst. 166 liegt innerhalb des Baublocks und ist nicht öffentlich erschlossen.

wendbarkeit des § 13b BauGB nicht befürwortet.	
Die Einhaltung des Entwicklungsgebots i.S.d. § 8 II BauGB wird bezweifelt. Entsprechend der Begründung auf Seite 7 der Papierfassung wird davon ausgegangen, dass der Flächennutzungsplan „das Plangebiet im Wesentlichen als Wohnbaufläche ausgewiesen“ darstellt. Was in diesem Sinne als „Wesentlich“ angesehen wird lässt die Begründung offen. Der seit Juni 2005 rechtskräftige Flächennutzungsplan in seiner Ursprungsfassung sieht für das Plangebiet im nördlichen Teil eine Wohnbaufläche und im südlichen Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche vor (rechtsseitig gelegen zum Flurstück 166 (s.o.)). Sollen im B-Plan vom Flächennutzungsplan abweichende Festlegungen getroffen werden, muss grundsätzlich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.	Der bereits gut 15 Jahre alte Flächennutzungsplan zeigt die Gemeinbedarfsfläche mit allgemein grober Abgrenzung, so dass der Planzeichnung ein hohes Maß an überschießender Genauigkeit zuzuschreiben ist. Die Ausdeutung im Bebauungsplan berührt nicht die Grundzüge der Bodennutzung. Ungeachtet der Frage, ob das Entwicklungsgebot eingehalten wird, kann jedoch auf Grundlage § 13b i.V.m. § 13a(2) Nr. 2 BauGB eine Berichtigung ohne eigenständiges Verfahren erfolgen.
Mit der vorliegenden Planung soll einer Teilfläche der im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche die Nutzung dauerhaft entzogen werden. Ob derartige Flächen anderweitig ausreichend zur Verfügung stehen, geht aus der Begründung nicht hervor. Die Auswirkungen der kompletten Nutzungsaufgabe dieser Teilfläche wurden innerhalb der vorliegenden Unterlagen ebenfalls nicht erörtert.	s.o. Die Korrektur erstreckt sich nur auf einen untergeordneten Anteil der dargestellten Gemeinbedarfsflächen. Die Gemeinbedarfsfläche wird als ausreichend eingeschätzt. Ein Erwerb zusätzlicher Flächen war und ist durch die Gemeinde nicht beabsichtigt.
Damit kann ein Verstoß gegen den zwingenden Rechtssatz des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht ausgeschlossen werden. Nach dieser Bestimmung sind B-Pläne in der Weise aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt es nicht aus, dass die in einem Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen von den vorgegebenen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Derartige Abweichungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planungsstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den Bereich des Plangebiets unberührt lassen. Bei Annahme dieser Voraussetzung ist die Begründung konkret zu ergänzen.	s.o.
Der Titel „Arkonablick Lohme“ des B-Plan Nr. 22 entfaltet keine „Anstoßwirkung“. Vorliegend wird als Titel eine Mischung von zwei Straßennamen verwendet die am Plangebiet angrenzen, namentlich „Ostseeblick“ und „Arkonasträße“. Bei der Wahl des Titels ist zu beachten, dass damit eine „Anstoßwirkung“ für die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren erreicht wird: Die Bürger sollen bei der Ankündigung von Beteiligungsverfahren und der Bekanntmachung von Beschlüssen bereits aus dem Titel des Bebauungsplans ihre mögliche räumliche Betroffenheit erkennen können, um ihre Interessen und Belange	Hinweis ist nicht zutreffend, mit der Bezeichnung Arkonablick ist eine grobe Ortsangabe verbunden. In der Bekanntmachung wurde zudem die Ortsangabe weiter benannt („betreffend einen Bereich südlich der Straße „Ostseeblick“ und westlich der neuen Erschließungsstraße in Lohme“) und ein Übersichtsplan beigefügt.

den gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten entsprechend in das Aufstellungsverfahren einbringen zu können.	
Entsprechend der Planzeichnung (Teil A) und der Planzeichenerklärung wird eine mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts stellt einen nicht unerheblichen Eingriff in das Privateigentum dar und daher sind in der Planzeichnung oder in den textlichen Festsetzungen die Art des belastenden Rechts (Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrecht) und der Kreis der Begünstigten in allgemeiner Form eindeutig festzulegen. Die Unterlagen sind dahingehend zu ergänzen.	Hinweis wird nicht berücksichtigt. Nach Textlicher Festsetzung I.4.2 ist die Fläche GFLR 1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 33 Flur 1 Gemarkung Salsitz sowie 175 und 174 Flur 1 Gemarkung Lohme zu belasten. Da die Fläche der Erschließung der genannten Grundstücke dienen soll, ist das Recht sowohl als Gehrecht, als Fahrrecht als auch als Leitungsrecht einzutragen. Weitere Angaben sind nicht erforderlich.
Diesseitig ist es wünschenswert, wenn die gesetzlichen Zitierungen in den gesamten Planungsunterlagen der anerkannten juristischen Zitierweise angepasst werden. Der vbB ist als öffentlich-rechtliche Satzung eine Form der Rechtsnorm, die von einer mit Satzungsautonomie ausgestatteten juristischen Person des öffentlichen Rechts für ihren Bereich erlassen werden soll. Beim Zitieren von Rechtsnormen haben sich gewisse Regeln in der Rechtswissenschaft entwickelt, um Aussagen in möglichst einheitlicher Form mit Normen zu belegen. Eine Orientierung am „Handbuch der Rechtsförmlichkeit“, herausgegeben durch das Bundes-Justizministerium, ist empfehlenswert.	Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die gewählte Zitierweise ist üblich und allgemein verständlich.

## II. Bauaufsicht

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Unter dem Hintergrund des stattgefundenen Hangrutsches und der damit verbundenen Errichtung der Umgehungsstraße, aufgrund der Sperrung der Straße Ostseeblick, wird darauf hingewiesen, dass den Unterlagen nicht entnommen werden konnte inwieweit die dauerhafte Standsicherheit der Straße Ostseeblick nunmehr gegeben ist.	Die Hangsanierung ist abgeschlossen. Das Plangebiet lag jedoch auch vor der Hangsanierung nicht innerhalb des gefährdeten Bereichs. Das StALU als zuständige Fachbehörde hat keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht.

## III. Umweltschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Mit der Aufstellung des B-Plans sind Eingriffe in die Bodenfunktionen verbunden. Durch die Bebauung/Versiegelung gehen die gem. § 2 BBodSchG natürlichen Funktionen des Bodens verloren bzw. werden erheblich eingeschränkt. Die Gemeinde sollte die Belange des Bodenschutzes erneut abwägen und dahingehend bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen festlegen. Hierzu wären vorzugsweise Entsiegelungen geeigneter Flächen in entsprechenden Größenordnungen zu prüfen.	Hinweis wird nicht berücksichtigt. Der Gesetzgeber hat bewusst zur Förderung der Wohnnutzung sowie einer kompakten Siedlungsentwicklung bei Planverfahren nach § 13b BauGB auf die Anwendung der städtebaulichen Kompensationsregelung verzichtet. In diesem Rahmen ist eine Kompensationsverpflichtung zulasten der privaten Grundstückseigentümer nicht zulässig, da die Eingriffe als bereits zulässig gelten, und würde eine ungerechtfertigte Zurückstellung der privaten Belange bedeuten.

## IV. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
1. Durch das Vorhaben werden Trinkwasser-	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

schutzzonen nicht berührt.	
Gewässer II. Ordnung werden durch das Vorhaben ebenfalls nicht direkt berührt. Der Vorflutgraben Z 105 steht für zusätzliche Einleitungen von Niederschlagswasser ebenfalls nicht zur Verfügung (Begrenzung durch Hydraulik und naturschutzrechtliche Belange)	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Grundstücke sind an die öffentlichen Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgungsanlagen des ZWAR anzuschließen.
<b>2. Wassertechnische Erschließung</b>	
<b>2.1. Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung</b> Die Pflicht zur Abwasserbeseitigung und zur Wasserversorgung obliegt gemäß § 40 Abs. 1 und 4 sowie § 43 Abs. 1 LWaG dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR). Die wassertechnische Erschließung des B-Plangebietes ist daher mit ihm vertraglich zu regeln.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung berücksichtigt.
<b>2.2. Die Trinkwasserversorgung ist aus dem öffentlichen Netz des ZWAR zu realisieren.</b>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung berücksichtigt.
<b>2.3. Schmutz- und Niederschlagswasser (NW):</b> Das Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist dem Zweckverband zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Trennsystem. Wie in der Begründung zum B-Plan angegeben ist die dezentrale NW-Versickerung aufgrund von ungünstigen geologischen Bedingungen und 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. Ableitungsmöglichkeiten sind dabei nur in Richtung Ostsee gegeben.	s.o. Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung berücksichtigt.

## V. Naturschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Im beplanten Bereich befinden sich Alleebäume, die gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Die Planung ist außerhalb des Kronen- und Wurzelbereiches der geschützten Alleebäume einzuordnen. Der Wurzelbereich erstreckt sich in der Regel mindestens 1,5 m über die Kronentraufe hinaus. Im Kronen- und Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen oder ähnliche Maßnahmen erfolgen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich der Alleebäume wurde ein Verbot zur Anlage von Grundstückszu- bzw. -ausfahrten festgesetzt. Die beiden Zufahrten zu Flst. 34 sind Bestand; ihre Nutzung kollidiert nicht mit dem Belang des Alleenschutzes.
Hinsichtlich des nahegelegenen Natura* 2000-Gebietes ist zunächst in einer FFH -Vorprüfung auf Grundlage vorhandener Unterlagen zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen	Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsraums ist das Plangebiet gegen das GGB hin sowohl durch die Straße Ostseeblick als auch bebaute Grundstücke abgeschirmt (Arkonastra-

<p>eines Natura 2000-Gebietes kommen kann. Die Entscheidung ist lediglich nachvollziehbar zu dokumentieren. Grundsätzlich gilt im Rahmen der Vorprüfung ein strenger Vorsorgegrundsatz, bereits die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung löst die Pflicht zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung aus. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhaltes eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG durchgeführt werden.</p>	<p>ße 40, Ostseeblick 12, 14), so dass durch das Plangebiet keine Erweiterung der Wirkbereiche des Siedlungsraum (50 m bzw. 200 m) in das Schutzgebiet hinein entsteht. Im Vergleich zur Ortslage insgesamt bleibt die Arrondierung entlang des Ostseeblicks hinsichtlich der zusätzlichen Einwohner gering, so dass auch keine erhebliche Intensivierung der Wirkungen zu befürchten ist. Eine stoffliche Beziehung zum Schutzgebiet besteht nicht; Abwasser wird in die örtliche Kanalisation (Trennsystem) abgegeben und gemäß geltender Einleitgenehmigungen abgeführt.“ Da damit die Planung mangels erkennbarer Auswirkungen nicht geeignet ist, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, ist eine formelle Vorprüfung nicht erforderlich.</p>
<p>Die Belange des Artenschutzes sind auf Grundlage folgender beim LUNG online verfügbaren Methodenstandards abzuarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern (Hauptmodul Planfeststellung/Genehmigung)</li> <li>- Merkblatt für Artenschutz in der Bauleitplanung, Stand 2.7.2012</li> <li>- Angaben zu den in M-V heimischen Vogelarten (<a href="https://www.lung.mvregierung.de/dateien/artenschutz_tabelle_voegel.pdf">https://www.lung.mvregierung.de/dateien/artenschutz_tabelle_voegel.pdf</a>)</li> </ul>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Leitfaden Artenschutz bereits im Titel erkennen lässt, dass er sich auf verbindliche Zulassungsverfahren, nicht aber auf Bauleitplanung bezieht. In der Einleitung wird ausdrücklich darauf hingewiesen: „Die vorliegende Handlungsempfehlung stellt eine Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben im Rahmen von Planfeststellungs- und Genehmigungsverfahren im Land Mecklenburg-Vorpommern dar.“ Anders als in Genehmigungsverfahren, die sich auf ein konkretes Vorhaben sowie eine konkrete Realisierungsabsicht beziehen, ist für die gemeindliche Bauleitplanung v.a. zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in der Lage sind, eine Umsetzung dauerhaft zu verhindern und damit das Planungserfordernis in Frage zu stellen.</p>
<p>Der besondere Artenschutz wird durch das Aufstellungsverfahren zum B-Plan allerdings lediglich „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet. Daher muss dieser fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgearbeitet werden. Die Stellungnahme stellt daher noch keine artenschutzrechtliche Genehmigung dar. Aus diesem Grund ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich Folgendes zu übernehmen:</p> <p>„Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 und/oder § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.“</p>	<p>Hinweis kann nicht berücksichtigt werden. Eine artenschutzrechtliche Genehmigung ist für die Umsetzung nicht erforderlich, sondern nur bei einer Konstellation nach § 45(7) BNatSchG. Deshalb wäre ein pauschaler Hinweis auf erforderliche Genehmigungen irreführend und ist im Rahmen einer Satzung rechtlich unzulässig. Welche Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen sind, regelt sich nach den einschlägigen Gesetzen. Für Rodungen i.V.m. der Baufeldfreimachung gilt § 39 BNatSchG. Grundsätzlich sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben (als Baunebenrecht) vom Bauherrn in eigener Verantwortung zu beachten.</p>
<p>Zu diesem Zeitpunkt muss jedoch auch festgehalten werden, dass die im Auftrag des Vorhabenträgers durchgeführten artenschutzfachlichen Potenzialanalysen sowohl in ihrem methodischen Vor-</p>	<p>s.o. Besagtes Urteil behandelt den Fall einer immissions-schutzrechtlichen Anlagenehmigung (nämlich einer</p>

<p>gehen als auch in ihrer Ermittlungstiefe und rechtlichen Würdigung nicht ausreichen, um die Behörde in die Lage zu versetzen, die Voraussetzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und des Ausnahmetatbestands sachgerecht zu prüfen (BVerwG, Urt. v. 21.11.2013 -7 C 40.11 -, Rn. 20) bzw. die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit des B-Plans zu attestieren.</p>	<p>Windfarm mit 17 Windenergieanlagen). Der Fall ist damit hinsichtlich der Anforderungen an die Ermittlungstiefe nicht vergleichbar mit einem Lückenschluss auf innerhalb des Siedlungsraums gelegenen Gartengrundstücken. Vielmehr wäre vorliegend eine Ermittlungstiefe angemessen, wie sie z.B. von der Behörde derzeit in Baugenehmigungsverfahren für Neubauten in Baulücken nach § 34 BauGB gefordert wird. Aussagen sind rechtlich unzutreffend. Bebauungspläne bedürfen keiner Genehmigung.</p>
<p>Wenn der Vorhabenträger in der Begründung auf S. 21 ausführt, dass es vor allem um die Betroffenheit mehrjährig geschützter Nist- und Ruhestätten gehen würde, so muss gleichzeitig festgestellt werden, dass hier vom Vorhabenträger ein Potenzial von Fledermausquartieren in Häusern und in Bäumen gesehen wird (S. 21), aber eine fachlich angemessene Einschätzung der Sachlage im Gutachten unterbleibt. Bei den Fledermausquartieren handelt es sich um dauerhaft geschützte Lebensstätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG. Die Unterlage ist in diesem Punkte jedoch irreführend und verwechselt baubedingte und betriebs- bzw. anlagebedingte Wirkungen. Dieses führt dazu, dass als Maßnahme für die Bauphase (bei der es zum Eintreten des Schädigungsverbotes kommen dürfte, lediglich ein Bauzeitenfenster (für Abriss bzw. Fällung) aufgeführt wird und verkennt somit an dieser Stelle zum einen den ganzjährigen Schutzstatus und zum anderen die Möglichkeit, dass innerhalb des Baufensters immer noch Fledermäuse in den Quartieren vorhanden sein könnten: Die milden Winter der letzten Jahre führen dazu, dass Quartiere selbst in recht dünnen Bäumen bis in den Winter hinein teilweise von Fledermäusen genutzt werden und erst bei Dauerfrost diese verlassen werden. Gleichfalls kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Bäumen oder Gebäuden tatsächlich auch Ganzjahresquartiere vorhanden sind.</p>	<p>Die Aussage wird durch Weglassen des Kontexts verfälscht, im entsprechenden Abschnitt der Begründung heißt es zutreffend: „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.“</p> <p>Anlagebedingte Auswirkungen bestehen in der Regel in einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme bisher naturnaher oder natürlicher Lebensräume und damit dem dauerhaften Entzug als Lebensraum für streng geschützte Pflanzen- und Tierarten sowie Europäische Vogelarten in Folge der Überbauung der Flächen (zu § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG). Jeder anlagebedingten Auswirkung geht jedoch immer eine Baumaßnahme voraus. Innerhalb einer Unterscheidung von anlage- und baubedingten Auswirkungen können letztere nur aus der Art und Weise der Umsetzung, nicht jedoch dem Verlust des Lebensraums an sich bestehen.</p>
<p>Ferner wird mit dem Verweis auf Anlage 2 der HZE verkannt, dass der Leitfaden Artenschutz in der Planfeststellung/Genehmigung eindeutig auf reale Habitatpotenziale vor Ort abstellt. Hierzu gibt der Leitfaden des LUNG auch Folgendes vor: „Der Ausschluss des Vorkommens von Arten muss das verfügbare Wissen in angemessener Weise berücksichtigen.“ (<a href="http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_Leitfaden_planfeststellung_genehmigung.pdf">www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_Leitfaden_planfeststellung_genehmigung.pdf</a>, S. 36). Die Habitatausstattung vor Ort lässt ein Vorkommen von Amphibien durchaus erwarten und die angegebenen Laichgewässer liegen in ausreichender Nähe, um auch die Anwesenheit von Tieren im Vorhabenbereich erwarten zu lassen (trotz Straßen und Hausgärten). Die Betrachtung dieser Artengruppe ist daher nachzuarbeiten und entsprechende Maßnahmen sind zu planen. Es gibt Nachweise des Kammmolchs (2005) aus dem Geltungsbereich des Vorhabens und ein nachgewiesenes Fortpflanzungsgewässer</p>	<p>Zum angeführten Leitfaden s.o.</p> <p>Die Angaben der HZE beruhen auf Biotoptypen, stellen also örtlich begründete Hinweise dar. Die Angabe einer Sichtung im Jahr 2005 ist demgegenüber angesichts der seitdem vergangenen Zeit sowie vor allem aufgrund der Veränderung der Örtlichkeit irrelevant. Schließlich wurde im Jahr 2006 südlich des Plangebiets die neue Ortszufahrt sowie in den Folgejahren der neue Kunstrasenplatz angelegt. Die Verhältnisse im Gelände haben sich also durch die vollständige Umschließung durch Siedlungsnutzung seitdem grundlegend gewandelt.</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich der Artengruppe der Amphibien wie folgt ergänzt: „Angesichts geeigneter Laichgewässer im weiteren Umfeld kann ein Vorkommen einzelner Exemplare von Amphibien auch in Hausgärten und innerhalb des Siedlungsraums nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Für die Umgebung sind Vorkommen u.a. des Kammmolches sowie des Laubfroschs gemeldet. Mit dem Bau der Ortszufahrt südlich des Plan-</p>

<p>liegt in weniger als 300 m Entfernung (laut Artensteckbrief des LUNG und Guidance Document der EU-Kommission muss beim Kammmolch mit einem Aktionsradius von bis zu 1000 m gerechnet werden).</p> <p>Nachweise zum Vorkommen des Laubfrosches stammen aus einem Fortpflanzungsgewässer von ca. 300 m zum Geltungsbereich des B-Plans. Tiere können auf direktem Weg ohne größere Hindernisse in den Vorhabenbereich wandern: Straßen und Hausgärten stellen hier keine unüberwindlichen Hindernisse dar: Das Straßen von Amphibien überquert werden sollte bekannt sein. Zusätzlich bestehen bereits laut Luftbild in Teilflächen durchaus gute Lebensraumbedingungen. Die Behauptung, dass der Geltungsbereich kein Potenzial als Teillebensraum besitzt, wird nicht durch entsprechende Fotos belastbar belegt. Laubfrösche beginnen bei günstiger Witterung zum Teil bereits ab Ende Februar (vgl. Bauzeitenfenster) ihre Wanderungen (Artensteckbrief des LUNG zum Laubfrosch) und können noch im Oktober und Anfang November aktiv sein. Hier bleiben artenschutzrechtliche Verbote unbearbeitet. Zum Lebensraum zählen unter anderem Stauden- und Gebüschgruppen, Gärten und städtische Grünanlagen (ebd.).</p>	<p>gebiets im Jahr 2006 sowie in den Folgejahren mit der Anlage des neuen Kunstrasenplatzes wurde das Plangebiet aber vollständig durch Siedlungsnutzung umschlossen, so dass von einer erheblichen Barrierewirkung auszugehen ist und regelmäßige größere Vorkommen ausgeschlossen werden können. Im Siedlungsraum besteht zudem ein hohes Tötungsrisiko (z.B. durch Verkehr, Grundstücknutzung, Prädatoren). Bei nur grundstücksbezogenen Maßnahmen auf begrenzten Flächen gilt hinsichtlich des Tötungsverbots § 44 (5) Nr. 1, hinsichtlich des Lebensraumverlusts Nr. 3. Für die Artengruppe der Amphibien sind auch keine populationsrelevanten Auswirkungen durch den Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu erkennen. Populationsrelevante Auswirkungen wären z.B. nur bei einem Verlust von Laichgewässern oder flächenhaften eingriffen in Wanderkorridore zu befürchten. Dies kann vorliegend für die Bebauung ausgeschlossen werden.“</p>
<p>Da das Bauzeitenfenster nicht geeignet ist, sämtliche artenschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit Brutvögeln oder Fledermäusen auszuschließen, sind hier eindeutige Festlegungen in den Textteil der Planzeichnung mit aufzunehmen. Zahlreiche Brutvögel fangen bereits frühzeitig mit dem Brutgeschehen an und können aufgrund der Habitatausstattung auch nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Als mögliche Arten, die auch regelmäßig in Siedlungen bzw. siedlungsnahem Umfeld vorkommen, wären beispielsweise folgende Arten mit frühem Brutbeginn zu nennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ringeltaube Anfang Februar</li> <li>• Waldkauz Anfang Februar</li> <li>• Waldohreule Anfang Februar</li> <li>• Buntspecht Anfang Februar</li> </ul> <p>(Erfassungszeiträume Brutvögel nach Südbeck et al. 2005). Die in der Artenschutztablelle Vögel des LUNG gemachten Angaben zu den Brutzeiten liegen teilweise noch deutlich vor den Angaben nach Südbeck et al. 2005).</p>	<p>Im Satzungstext wird auf die allgemeinen gesetzlichen Vorgaben zum Schutz wild lebender Tiere nach § 39 BNatSchG hingewiesen. Für die Benennung abweichender Zeiten gibt es keine verbindliche gesetzliche Grundlage. Die artenschutzrechtlichen Verbote bleiben dadurch unberührt, so dass der Schutz des Brutgeschehens nicht in Frage steht.</p>
<p>Die zudem als textliche Festlegung in der Planzeichnung aufgenommenen Ausführungen zum Artenschutz sind daher aus den dargelegten Gründen ungeeignet und suggerieren erneut, dass mit der Einhaltung von Bauzeitenregelungen möglicherweise alle artenschutzrechtliche Konflikte entschärfen kann. Es ist auch nicht verständlich, warum in der textlichen Festsetzung zu Abrissarbeiten und Gebäudesanierungen sogar noch März und April undenklich sein sollten, also Zeiträume in denen Sperlinge, Hausrotschwänze und auch</p>	<p>s.o. Die Aussagen stellen eine bewusste Fehldeutung der Hinweise dar; die Zeiträume sind ausdrücklich auf die einzelnen Artengruppen bezogen.</p>

Schwalben bereits mit dem Brutgeschäft begonnen haben - auch Fledermäuse könnten die Gebäude nutzen.	
<p>Da im vorliegenden Fall auf jedwede Kartierungen verzichtet wurde und die Einschätzungen maximal auf Potenzialanalysen beruhen, sei auf die eindeutigen Ausführungen des LUNG in Bezug auf Potenzialanalysen verwiesen:</p> <p>„I. d. R. erfolgt die Abprüfung der Verbotstatbestände auf Grundlage vorliegender aktueller Kartierungen und vorhandener Daten. Grundsätzlich darf gem. Entscheidung des BVerwG A 14/07 vom 09.07.2008 zur Autobahn-Nordumgehung Bad Oeynhausn Rn 63 die Planfeststellungsbehörde bei verbleibenden Erkenntnislücken jedoch auch „worst-case“- Betrachtungen anstellen, also im Zweifelsfall mit negativen Wahrunterstellungen arbeiten.</p> <p>Bei Anwendung einer Potenzialanalyse mit „worst-case-Ansatz“ wird allerdings nahezu jede Beeinträchtigung der europarechtlich geschützten Arten unter die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG fallen, insbesondere wenn / weil</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- von einem potenziellen Vorkommen i. d. R. der Erhaltungszustand und die Größe der lokalen Population nicht ermittelbar ist,</li> <li>- die Lage und Anzahl der Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht bekannt ist und daher keine belastbare Aussage über die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang getroffen werden kann,</li> <li>- vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sich aufgrund der fehlenden Kenntnisse zu Art und Umfang der Beeinträchtigungen nicht mit dem gebotenen Anspruch an die ökologisch-funktionale Kontinuität der Maßnahme ableiten lassen.</li> </ul> <p>Bei einem Potenzialansatz verlagern sich somit aus der Unbestimmtheit der Abprüfung der Verbotstatbestände die Probleme i. d. R. auf die Abprüfung der Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG.“ Leitfaden, S. 40. Es ist daher nicht nachvollziehbar, dass im vorliegenden Fall weder eine Ausnahme für nötig gehalten, noch CEF-Maßnahmen geplant wurden um zu zeigen, dass möglichen Verbotstatbeständen durch entsprechende Maßnahmen begegnet werden kann.</p>	s.o.
Wenn ein Potenzial gesehen wird, so sind hier Maßnahmen unumgänglich: Es kann ja gar nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko signifikant ansteigt oder ob eine Zerstörung von Nist- und Ruhestätten zu erwarten ist. Dabei gibt es fachlich anerkannte Schutzmaßnahmen: Leiteinrichtungen, Absammeln, Neuschaffung/Optimierung von Habitaten.	s.o. Auch bei besagtem Urteil handelt es sich um ein konkretes Zulassungsverfahren, nicht aber um eine Bebauungsplanung.
Wie bereits erwähnt sind in der Konflikthanalyse (S. 24) offensichtlich baubedingte und anla-	s.o.

<p>ge/betriebsbedingte Wirkungen durcheinandergera- ten. Dieses sollte nochmal überarbeitet werden, da derzeit der Eindruck entsteht, dass bei einer Baufeldfreimachung lediglich das Bauzeitenfenster berücksichtigt werden muss.</p>	<p>Hinweis wird nicht berücksichtigt. Anlagebedingte Auswirkungen bestehen in der Regel in einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme bisher na- turnaher oder natürlicher Lebensräume und damit dem dauerhaften Entzug als Lebensraum für streng geschütz- te Pflanzen- und Tierarten sowie Europäische Vogelarten in Folge der Überbauung der Flächen (zu § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG). Jeder anlagebedingten Auswirkung geht jedoch immer eine Baumaßnahme voraus, mit der die Zustandsveränderung bewirkt wird. Sofern die Betracht- ung anlagebedingter Auswirkungen nicht gänzlich unter baubedingte subsummiert werden soll, können die bau- bedingten nur im konkreten Vollzug gesehen werden.</p>
<p>Auch die Ausführungen zu möglichen Quartierver- lusten in Gehölzbestand sind als artenschutzrecht- lich mindestens als irreführend bzw. als falsch zu bezeichnen:  Der Gesetzgeber spricht vom Erhalt der ökologi- schen Funktion im räumlichen Zusammenhang. Wenn durch entsprechende Untersuchungen durch geeignete fachkundige Personen eine um- fassende Höhlenbaumkartierung im Vorhabenbe- reich und in dessen Umfeld erfolgt (im vorliegen- den Fall liegt hierzu nichts vor), so führt möglicher- erweise der Verlust eines einzelnen Quartiers nicht zum Auslösen des Verbotstatbestands. Wenn im vorliegenden Fall bereits aufgrund einer reinen Potenzialanalyse eine solche Sachlage konstatiert wird, so ist dieses auch unter pauschaler Hinz- ziehung einer weiteren Potenzialabschätzung (be- nachbarter totholzreicher Baumbestand in den FFH Gebieten, Unterlage von 10/2013) nicht nach- vollziehbar. Weder wird auf artspezifische Ansprü- che verschiedener Fledermausarten an Baumhö- hlen eingegangen, noch entspricht die Heranzie- hung einer mehr als sieben Jahre alten Unterlage den fachlichen Ansprüchen an eine plausible und belastbare gutachterliche Einschätzung. Dieses ist zudem umso schwieriger nachzuvollziehen, wenn im Absatz unmittelbar zuvor es als unzumutbar dargestellt wird bereits im Zug der Aufstellung des B-Plans konkrete Maßnahmen oder gar konkrete Kartierungen durchzuführen, da „bei schneller Besiedlung“ diese Maßnahmen möglicherweise nicht mehr zur Verfügung stehen, wenn Jahre spä- ter erst mit der Umsetzung des B-Plans begonnen wird. Es darf angenommen werden, dass nach über sieben Jahren (zitierte Unterlage 10/2013) entweder zahlreiche damals festgestellte Biotop- bäume nicht mehr stehen dürften oder aber die möglicherweise vorhandenen Strukturen bereits besiedelt wurden bzw. damals schon besiedelt waren und nicht mehr zur Verfügung stehen. Die hier im Gutachten aufgezeigte Argumentation ist daher abzulehnen.</p>	<p>Die nebenstehenden Aussagen suggerieren, dass alle verfügbaren Spaltenquartiere immer besetzt („besiedelt“) seien. Damit wird aber gerade der Charakter der arttypi- schen Quartiersnutzung verkannt. Fledermäuse nutzen Höhlenbäume häufig wechselnd als Tagesquartiere, so dass es dabei nicht auf den Schutz eines einzelnen Baumes ankommt, sondern darauf, ob die Funktion eines Verbundes gestört wird (vgl. zuletzt BVerwG 9 A 17.11 vom 06.11.2012). Nach den Empfehlungen aus Schles- wig-Holstein orientiert (LANDESBETRIEB STRAßEN- BAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN 2011) müssen kleinere Quartiere (Tagesverstecke) nur unter Berücksichtigung der naturräumlichen Ausstattung des umliegenden Gebietes ausgeglichen werden. Da in der Umgebung ein guter Altbaumbestand vorhanden ist, brauchen einzelne Tagesverstecke nicht ausgeglichen werden. Die Kritik an der Einschätzung zur Umgebungsausstat- tung verkennt zudem, dass es sich um eine Aussage aus der FFH-Managementplanung handelt. Der Erhaltungs- zustand des angrenzenden WLRT 9180 wird insgesamt in A (hervorragend) eingestuft. Ziel der Naturschutzpla- nung ist der Erhalt des hervorragenden Zustands. Ange- sichts der Dominanz der gemeinen Esche mit einem Flächenanteil von ca. 71% ist auch für die Zukunft von einem sehr hohen Totholzanteil auszugehen. Auch der Hinweis einer inzwischen erfolgten Besiedlung geht in die Irre, da es sich gerade um dieselben Tiere handelt, die das Angebot an Tagesverstecke hier wie dort nutzen.</p>
<p>Ferner stellt das Gutachten entweder fälschlicher- weise in diesem Zusammenhang auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ab, da nur hier auf der Erhal- tungszustand der lokalen Population als Bewer-</p>	<p>Die Aussagen zu Fledermäusen im Gehölzbestand unter Berücksichtigung anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen enthalten keine Angaben zu einem spezifi- schen Verbotstatbestand im Sinne § 44 BNatSchG. So-</p>

<p>tungsmaßstab genannt wird oder es wird fälschlicherweise im Zusammenhang mit der Tötung- und Verletzung eines Tieres bzw. Schädigung einer Nist- und Ruhestätte (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 3 BNatSchG nicht auf ein einzelnes Individuum oder eine einzelne Nist- und Ruhestätte abgestellt, sondern es werden populationsbezogene Überlegungen angestellt. Beide Argumentationsketten sind jedoch artenschutzrechtlich falsch.</p>	<p>fern eine präzise Beschreibung erfolgen sollte, müsste es hier heißen: Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 i.V.m § 44 (5) BNatSchG).</p> <p>Die Auffassung, dass es sich bei o.g. Argumentation um populationsbezogene Überlegungen handelt, ist jedoch unzutreffend. Vielmehr geht es gerade um die Identifizierung / Abgrenzung der geschützten Ruhestätten als Komplex mehrerer Spaltenquartiere.</p>
<p>Hinzu kommt, dass das Gutachten mit keinem Wort auf möglicherweise in den Quartieren vorhandene Fledermäuse eingeht. Im Zusammenhang mit dem Tötungs- und Verletzungsverbot bzw. mit der Zerstörung von Nist- und Ruhestätten sind nur unvermeidliche Tötungen zulässig - im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nur solche, die das Signifikanzniveau nicht übersteigen. Da es bekanntermaßen ein ausreichendes und bewährtes Instrumentarium gibt, um hier Tötungen und Verletzungen weitestgehend zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung aufzuführen und festzusetzen.</p>	<p>Das Tötungs- und Verletzungsverbot ist im Zuge der Baumaßnahme relevant, hierzu allgemein s.o.</p>
<p>Wie der Gutachter ausführt, sind seiner Meinung nach Ausnahmeanträge möglicherweise notwendig (S. 24 der Begründung, Textliche Ausführungen in der Planzeichnung) und er kann dieses zumindest nicht kategorisch ausschließen. Für diesen Fall ist eine Abschiebung der Klärung der Verbotstatbestände und mögliche Ausnahmeanträge oder Ausnahmegenehmigungen auf die Umsetzungsphase aber eben gerade nicht zulässig. Das Merkblatt des LUNG zum Artenschutz in der Bauleitplanung ist hier eindeutig und stellt sogar ein Antragsformular zur Verfügung:</p> <p>„Dagegen sind jedoch die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmpflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Für den Prozess der Bauleitplanung ist daher ausreichend, aber auch erforderlich, wenn für die Planung eine objektive Befreiungslage attestiert werden kann. Dies erfolgt auf Antrag des Planungsträgers (Formblatt siehe Anlage 2) durch schriftliches Inaussichtstellen einer Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Behörde unter Benennung der Bedingungen, die der künftige Bauherr bei der Umsetzung des Bauleitplanes zu beachten hat.“ (S. 3). Aus diesen Gründen kann aufgrund der vorgelegten Unterlage eine objektive Befreiungslage nicht attestiert werden - letztere ist jedoch zwingend vor Beschlussfassung durch die Gemeinde nötig, wie das Merkblatt des LUNG zum Artenschutz in der Bauleitplanung eindeutig zeigt. Eine Antragstellung ist bislang nicht erfolgt.</p>	<p>Gemeint ist ein Vorgehen im Rahmen § 44 (5) BNatSchG evtl. auch unter Berücksichtigung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), nicht aber eine Ausnahme im engeren Sinne nach § 45 (7) BNatSchG. Die Textstellen in den Hinweisen und der Begründung werden folglich zurecht als missverständlich benannt und werden wie folgt angepasst: „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 evtl. auch unter Berücksichtigung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) weiterhin erfüllt wird (vgl. § 44 (5) BNatSchG. 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.“</p>
<p>Eine Abstimmung mit der UNB wird dringend empfohlen.</p>	<p>s.o.</p>

## VI. Kataster und Vermessung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Planzeichnung Teil A</p> <p>Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nur teilweise unterschieden. Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden.</p>	Die Unterscheidung vermarkteter und unvermarkteter Grenzpunkte ist für die Bauleitplanung ohne Belang. Aussagen zur Plangrundlage finden sich unter 1.1.2 in der Begründung. Die Planzeichenerklärung bleibt der Übersichtlichkeit halber auf Planzeichen mit Festsetzungscharakter begrenzt.
<p>Für die Bestätigung der katastermäßigen Richtigkeit der Planzeichnung empfehle ich nachfolgenden Verfahrensvermerk:</p> <p><i>Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.</i></p> <p>....., den .....      ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die katastermäßige Richtigkeit wird durch einen öbVI bestätigt werden.
<p>Begründung:</p> <p>Unter Punkt 1.1.1.) „Lage des Plangebiet“ ist laut Planzeichnung das Flurstück 167/6, Gemarkung Lohme, Flur 1 als vom Geltungsbereich betroffen zu ergänzen.</p>	Hinweis wird berücksichtigt.
<p>Sonstiges:</p> <p>Die Flurstücke befinden sich im Bodenordnungsverfahren „Lohme“. Nach Abschluss dieses Verfahrens werden sich sämtliche Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird entsprechend ergänzt.

## VII. Brand- und Katastrophenschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben. Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;</li> <li>- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),</li> <li>- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.</li> </ul>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche</p>	Die Gemeinde Lohme kann die Sicherung der Löschwasserbereitstellung für den gesamten Planbereich nicht vollumfänglich nachweisen. Es stehen nur 24 m <sup>3</sup> Wasser aus der Trinkwasserleitung des ZWAR zur Verfügung. Erforderlich sind laut Arbeitsblatt W 405 aber 48 m <sup>2</sup> /h auf

Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.	die Dauer von 2 Stunden. Zur Absicherung des Löschwasserbedarfs soll daher ergänzend ein unterirdischer Löschwassertank mit einem Fassungsvermögen von 48 m <sup>3</sup> auf dem benachbarten gemeindeeigenen Flurstück 24 in der Gemarkung Salsitz, Flur 2 errichtet werden. Der Tank wird im Zuge der Bebauung durch die Vorhabenträger errichtet, anschließend geht der Tank in die Unterhaltung- und Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde Lohme über. Die Verpflichtung zur Herstellung wird im städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich gesichert.
Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundsatz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## 1.2) Landesforst Mecklenburg-Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 20.10.2020</u></p> <p>die Aufstellung des o. g. B-Plans beeinträchtigt keine Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V. Der nach § 20 Landeswaldgesetz M-V festgesetzte Waldabstand von 30 m wird eingehalten.</p> <p>Das forstbehördliche Einvernehmen zum vorliegenden Entwurf des B-Planes wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## 1.3) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 03.09.2020</u></p> <p>Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde</p> <p>Durch die o.g. Planung werden agrarstrukturelle Belange berührt. Ich bitte den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb in die Planung einzubeziehen. Das Flurneuordnungsverfahren Lohme ist betroffen.</p>	<p>Hinweis ist unzutreffend. Die Fläche wird ohne Pachtvertrag im Rahmen einer Duldung durch den Eigentümer für Hobbytierhaltung genutzt (Pferdeweide). Auch nach Darstellung der Umweltkarten ist die Fläche nicht Bestandteil eines Feldblocks. Es besteht damit keine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne § 201 BauGB.</p> <p>Die Landgesellschaft MV wurde beteiligt</p>
<p><u>Stellungnahme vom 25.08.2020</u></p> <p>Die Prüfung ergab, dass die Belange der Abteilungen Naturschutz, Wasser und Boden durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.</p> <p>Das Planvorhaben wurde aus Sicht des vom Amt zu vertretenden Belangs des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.</p> <p>Aus Sicht der vom Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## 1.4) Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 12.08.2020</u></p> <p><u>1. Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung</u></p> <p>Anschlussmöglichkeiten an die öffentlichen Trinkwasserver-, Schmutzwasserent- und Niederschlagswasserentsorgungsanlagen bestehen in den angrenzenden Straßen. Die technischen Anschlussbedingungen an die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen werden nach Antragstellung gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR und an die öffentlichen Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgungsanlagen gemäß § 5 Abs. 1 Abwasseranschlusssatzung/ ZWAR im Antragsverfahren festgelegt.</p> <p>Bedingt durch die Lage nahe der Steilküste und unter Beachtung der Ergebnisse von Gutachten, die im Zusammenhang mit bereits erfolgten Hangabbrüchen erstellt wurden, kann die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen auf den Grundstücken ausgeschlossen werden.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>2. Löschwasserversorgung</u></p> <p>Über die im näheren Umfeld des Plangebietes bestehenden Hydranten (Hy-Nr. 22008, 22009 u. 22010) können maximal 24,00 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden. Die aktuellen Hydrantenpläne mit den Übersichten zur Leistungsfähigkeit der einzelnen Hydranten wurden dem Amt Nord-Rügen übergeben. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Lohme kann die Sicherung der Löschwasserbereitstellung für den gesamten Planbereich nicht vollumfänglich nachweisen. Es stehen nur 24 m<sup>3</sup> Wasser aus der Trinkwasserleitung des ZWAR zur Verfügung. Erforderlich sind laut Arbeitsblatt W 405 aber 48 m<sup>3</sup>/h auf die Dauer von 2 Stunden. Zur Absicherung des Löschwasserbedarfs soll daher ergänzend ein unterirdischer Löschwassertank mit einem Fassungsvermögen von 48 m<sup>3</sup> auf dem benachbarten gemeindeeigenen Flurstück 24 in der Gemarkung Salsitz, Flur 2 errichtet werden. Der Tank wird im Zuge der Bebauung durch die Vorhabenträger errichtet, anschließend geht der Tank in die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde Lohme über. Die Verpflichtung zur Herstellung wird im städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich gesichert.</p>
<p><u>3. Breitbandausbau</u></p> <p>Seitens des ZWAR ist in Lohme mit dem Förderauftrag 2.1 der Breitbandausbau vorgesehen. Zunächst werden Leerrohre verlegt. Nach Klärung der Modalitäten zum Betrieb des Breitbandnetzes erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Einbringen der Glasfaserkabel der Aufbau des aktiven Breitbandnetzes. Im Rahmen der B-Planerschließung sind entsprechende Abstimmungen zur Koordinierung der Maßnahmen erforderlich.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>4. Allgemeines</u></p> <p>Die Kosten zur Herstellung der Trink- und Abwasseranschlüsse sind satzungsgemäß vom Bauherren/ Anschlussnehmer zu tragen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

### 1.5) Wasser- und Bodenverband „Rügen“

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 13.07.2020</u></p> <p>die Belange des Wasser- und Bodenverband „Rügen“ werden durch die vorliegende Planung theoretisch nicht berührt. Es befinden sich keine Gewässer und Anlagen des Verbandes im Planungsraum. Sie planen, die Ableitung des Regenwassers über Anlagen des ZWAR in Anlagen/Gräben des WBV „Rügen“.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Der Graben Z 105 steht für zusätzliche Einleitungen nicht zur Verfügung. Geplante Einleitungen sind nur in die Ostsee möglich! Wie Sie richtig erkannt haben, ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken untersagt.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.6) EWE NETZ GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 13.07.2020</u></p> <p>In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wege-recht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.</p> <p>Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig.</p> <p>Somit bestehen unsererseits keine Bedenken ge-</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

genüber dem vorstehenden B-Plan „22“.	
Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.7) Deutsche Telekom Technik GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 29.07.2020</u></p> <p>Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:</p> <p>In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu ersehen ist. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Für die Planung benötigen wir frühestmöglich folgende Angaben, gern auch per Mail:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. einen genauen Parzellierungsplan des Bebauungsplanes als pdf. Datei</li> <li>2. die geplanten Wohnungseinheiten (WE) bzw. Geschäftseinheiten (GE) pro Grundstück/Haus</li> <li>3. Wird ein weiterer Anbieter für Telekommunikationsdienst den B-Plan erschließen?</li> <li>4. Geben Sie uns bitte die Kontaktdaten des Erschließungsträgers an.</li> <li>5. Geplanter Ausführungszeitraum</li> <li>6. Werden die Straßen im B-Plangebiet öffentlich oder Privatstraßen?</li> <li>7. Neue Straßenbezeichnung mit Hausnummern im B-Plan Gebiet</li> </ol>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt und wenn ja, in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer), der Ausbau im B-Plan erfolgen wird, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Aus diesem Grund benötigen wir die Aussagen zu den angegebenen Punkten mindestens 4 Monate vor Baubeginn.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wichtig für die telekommunikationstechnische Grundversorgung des B-Plan Gebietes ist es, dass uns durch die Gemeinde, so früh wie möglich, die neuen Straßenbezeichnungen und Hausnummern bekanntgegeben werden.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohrnetz) mitverlegt wird. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i „Koordinierung von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz (7) hin: Hier heißt es unter anderem, Zitat: " Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden."	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass der Bauherr als „Zustandsstörer“ für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes verantwortlich ist. Die Kampfmittelfreiheit ist schriftlich zu dokumentieren und rechtzeitig an die Telekom, als Voraussetzung für den Baubeginn, zu übergeben. Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen. <i>Anlage Lageplan</i>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## 2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (31.08.2020)
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz u. Geologie Mecklenburg-Vorpommern (05.08.2020)
- Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern (22.07.2020)
- E.DIS Netz GmbH (05.08.2020)
- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern (26.08.2020)
- Industrie- und Handelskammer, Geschäftsstelle Stralsund (20.08.2020)

### 3) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweise

- Gemeinde Glowe (15.07.2020)
- Gemeinde Sagard (21.07.2020)

### 4) Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 12.08.2020</u></p> <p><u>Planinhalt</u></p> <p>Mit dem o.g. Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde Lohme, Wohnbauflächen im Gemeindehauptort zu entwickeln. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,9 ha und wird aktuell entlang der Straße am Ostseeblick durch sechs Gartengrundstücke mit Bungalows genutzt. Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans werden im südlichen Bereich an der Arkonastraße ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie im nördlichen Bereich entlang der Straße am Ostseeblick ein reines Wohngebiet festgesetzt. Geplant sind an der Arkonastraße zwei größere Wohngebäude mit insgesamt 16 barrierefreien Wohneinheiten, insbesondere für die ältere Bevölkerung. Zur Sicherung der Wohnnutzung sollen hier u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen ausgeschlossen werden. Entlang des Ostseeblicks soll die Eigenheimbebauung mit 5 Bauplätzen fortgesetzt werden. Hier ist bedarfsweise eine untergeordnete Ferienwohnung zulässig.</p> <p>Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt werden.</p>	<p>Sachdarstellung ist zutreffend.</p>
<p>Landesplanerische Bewertung</p> <p>Das Plangebiet liegt gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP, 2010) in einem Tourismusschwerpunkt-raum sowie im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Dadurch, dass die Planung keine landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht, werden die Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig berührt.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche und teilweise der südliche Bereich als Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltung, Sport- und Spielanlagen ausgewiesen. Aus raumordnerischer Sicht wird die Planung im nördlichen Bereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Süden grenzt das o.g. Vorhaben an den Bauungsplan Nr. 21 „Kita Lohme“. Neben dem geplanten neuen Kitastandort stehen der Bevölkerung auch öffentliche Freiflächen, wie u.a. Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie weitere Verweilmöglichkeiten zur Verfügung. Die beabsichtigte gemeindliche Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche wurde somit bereits umgesetzt. Mit der Planung von ca. 16 seniorengerechten Geschosswohnungen soll der steigenden Nachfrage an barrierefreien Wohnungen entsprochen und die Wohnversorgung im Gemeindegebiet</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

gestärkt werden. Nahversorgungsangebote sowie Verbindungen zum öffentlichen Personennahverkehr sind fußläufig erreichbar. Aufgrund der städtebaulichen integrierten Lage entspricht der Standort dem Grundsatz 4.2 (4) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern.	
Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Arkonablick Lohme“ der Gemeinde Lohme stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## 5) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

### 5.1) Bürger 1 - Ostseeblick 2 in 18551 Lohme

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 07.09.2020</u></p> <p>als Grundstückseigentümer, Ostseeblick 2 in 18551 Lohme, Gemarkung Lohme, Flur 1, Flurstücke 182 und 183, äußere ich mich hiermit zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 22. Es geht bei den nachfolgenden Anmerkungen und Hinweisen nicht um eine generelle Verhinderung der geplanten Bebauung, sondern um eine angemessene und ausgewogene Ortsentwicklung, die Interessen der Allgemeinheit sollten im Mittelpunkt stehen. Projektentwickler und Bauträger kommen und gehen, Bausünden bleiben erhalten.</p>	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Einwanderer ist angesichts der Lage seines Grundstücks von den Festsetzungen nicht unmittelbar in seinen Rechten betroffen. Das Grundstück liegt knapp 50 m vom Plangebiet entfernt. Private nachbarschaftliche Belange werden in der Stellungnahme auch nicht geltend gemacht.</p>
<p><b>Hangsicherheit</b></p> <p>Die Hangabbrüche und das Herstellen der Hangsicherheit war viele Jahre lang das dominierende Thema in der Gemeinde Lohme. Ein großer Teil der Sicherungsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt, im Bereich Ostseeblick ist der letzte Bauabschnitt noch nicht realisiert, mit den Planungen für diesen westlichen Hangabschnitt wurde auch noch nicht begonnen. Der Neubau der Straße "Ostseeblick", als Sackgasse für die bestehenden Wohnhäuser, war Bestandteil der Sicherungs- und Sanierungsarbeiten. Dabei wurde aus Sicherheitsgründen die Ortsdurchfahrt beidseitig zur Sackgasse. Die bestehende zweispurige Straße wurde als einspurige Fahrbahn umgebaut, Begegnungsverkehr kann nur erfolgen, wenn auf den Parkstreifen bzw. Gehweg ausgewichen wird.</p> <p>Es handelt sich im Bereich Lohme um ein geologisch sehr sensibles System, kleinste Veränderungen bei den Wasserverhältnissen können zur Katastrophe führen (sh. auch Hangrutschungen am Bauvorhaben Diakonie verbunden mit Gebäuderückbau).</p> <p>Der gesamte Baustellenverkehr, auch für den Ostseeblick, sollte deshalb nur über die Zufahrt von der Arkonastraße erfolgen.</p>	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorschlag des Einwanderers zur Führung des Baustellenverkehrs ist grundsätzlich nachvollziehbar, setzt aber eine einheitliche Umsetzung (z.B. im Rahmen einer Bauträgerlösung) für das Gesamtareal voraus. Die angestrebte Nutzung (Bauplätze für eigengenutzte Eigenheime) lässt aber eher zeitlich nicht steuerbare Einzelmaßnahmen erwarten, für die Vorgaben zur Umsetzung nicht sinnvoll sind. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bauverkehr sind nicht möglich.</p>
<p>Das Thema Hangsicherheit wurde im B-Plan nicht behandelt, vor Verfahrensabschluss sollten zwingend noch Gutachten zur Standsicherheit und zu</p>	<p>Der Einwanderer stellt richtig dar, dass eine umfassende Hangsanierung durchgeführt wurde. Das Plangebiet lag jedoch auch vor der Hangsanierung nicht innerhalb</p>

<p>den hydrologischen Verhältnissen erstellt werden. Hangsicherheit liegt auch im Interesse der Investoren! Bei vielen Neu- und Umbau im Hang- und Uferbereich wurde das Thema Hangsicherheit unzureichend berücksichtigt, erst der große Abbruch an der Diakonie im Frühjahr 2005 und die Rutschungen an der Hafentreppe, unter dem Panorama Hotel und im Bereich Greys Hotel, in den Jahren 2010 und 2011, haben die Probleme im gesamten Uferbereich aufgezeigt. Das Niederschlags- und Schichtenwasserproblem lässt sich nicht so einfach lösen, gerade durch Abgrabungen, Geländeänderungen, Geländeeinschnitte, und durch große Gebäude mit unterirdischen Geschossen kommt es zu unkontrollierbaren Verhältnissen bei der Wasserführung. Forderung: Gründliche Untersuchungen schon im B-Planverfahren durchführen.</p>	<p>des gefährdeten Bereichs. Gemäß des Abschlussgutachtens von Herrn Dr. Feuerbach liegen die Gebäude oberhalb der Gefährdungslinie und sind damit als Standsicher anzusehen (geo-international Dr. Johannes Feuerbach GmbH, Ingenieurgeologisch-geotechnisches Gutachten über die Lage der nach der durchgeführten Stabilisierungsmaßnahme „Zuwegung zum Hafen (BA 2)“ verbleibenden instabilen Geländebereiche in Lohme (Rügen), Mainz 10/2018). Weitere Untersuchungen werden daher für nicht notwendig erachtet.</p> <p>Das StALU als zuständige Fachbehörde hat keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht.</p>
<p><b>Bedarf an Wohnungen usw. Ferienwohnungen</b></p> <p>Im Nachbarortsteil Ranzow, Bereich B- Plan Nr. 4 „Schloss Ranzow“, Gebiet SO 8 (Ferienhäuser) und SO Feriengebiet, wurden bisher 7 Häuser fertiggestellt, für weitere 25 Häuser sind Baufelder vorgesehen.</p> <p>7 Häuser in 7 Jahren = 25 Häuser in 25 Jahren, ist sicher erst mal nur eine Verhältnisgleichung, wirklicher Bedarf sieht aber anders aus. Im Gebiet SO 4 'Schloss Ranzow' ist ein "Hotel' geplant, die 49 Apartments stehen seit vielen Jahren zum Verkauf, die erteilte Baugenehmigung drohte abzulaufen und musste bereits 2x verlängert werden, augenblicklich ist die 3. Verlängerung der Baugenehmigung beantragt, seit einigen Tagen wird dieses Grundstück mit Planung für 3.500.000,00 €, im Internet zum Verkauf angeboten, bei den sogenannten Golfvillen kommen die Bauträger und gehen die Bauträger, Bauschilder werden aufgebaut und abgerissen.</p> <p>Hinweis an die Eigentümer, die Gemeinde Lohme hat keinen Sandstrand, somit sind Bauträgertätigkeiten keine Selbstläufer, wirkliche Qualität ist oftmals besser als pure Masse und Größe. Scheinbar besteht an Wohnungen und Ferienwohnungen kein Bedarf.</p>	<p>Die Situation in Ranzow ist weder hinsichtlich der Ausrichtung (Urlauber im Umfeld des Golfplatzes) als auch der Anbindung (Weiler ohne Infrastrukturelle Anbindung) mit der Situation im Gemeindehauptort zu vergleichen. Es gibt derzeit keine freien Bauplätze im Ort Lohme, die für Eigennutzer reserviert (und damit ohne Konkurrenz zu einer Ferienwohnnutzung verfügbar) wären. Durch die Nähe zum Kindergarten sowie zum Ortszentrum (Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeit) ist das im Plangebiet geplante Wohngebiet infrastrukturell gut versorgt.</p>
<p><i>zur Planzeichnung (Teil A)</i></p> <p>Die Straßenverkehrsfläche ist mindestens in Teilbereichen falsch dargestellt, der Ostseeblick ist nach der Straßenerneuerung nicht mehr durchgängig befahrbar, der westliche Bereich ist durch feste Poller gesperrt. Auch von der Westseite ist die Zufahrt in Richtung Ostseeblick versperrt. Grundlage für die Straßensperrungen und den Straßenbau sind verschiedene Gutachten von Prof. Dr. Feuerbach.</p> <p>Da der westliche Steiluferbereich noch nicht saniert wurde, ist die Darstellung als Straßenverkehrsfläche sehr gewagt. (Wollen die Investoren die Kosten für den letzten Bauabschnitt der</p>	<p>In der Planzeichnung werden ausschließlich Verkehrsflächen, nicht aber eine konkrete Gestaltung des Verkehrsraums bzw. eine entsprechende Beschilderung festgesetzt. Die Ausweisung als Verkehrsfläche impliziert nicht, dass der Bereich durchgängig befahren werden kann.</p>

## Hangsanierung tragen?)

Folglich sollte auch die Darstellungen ohne Ein- und Ausfahrt, bei Flurstück 34, falsch sein, nur weil ein B-Plan aufgestellt wird, ändert sich die Sicherheitsbewertung der Hangbereiche nicht.

Im Zuge der Erneuerung der Straße Ostseeblick, wurde für das Flurstück 34 schon eine Zufahrt geschaffen, diese sollte auch genutzt werden (Anlage A und B).

Anlage A Zufahrtssituation Flurstück 34



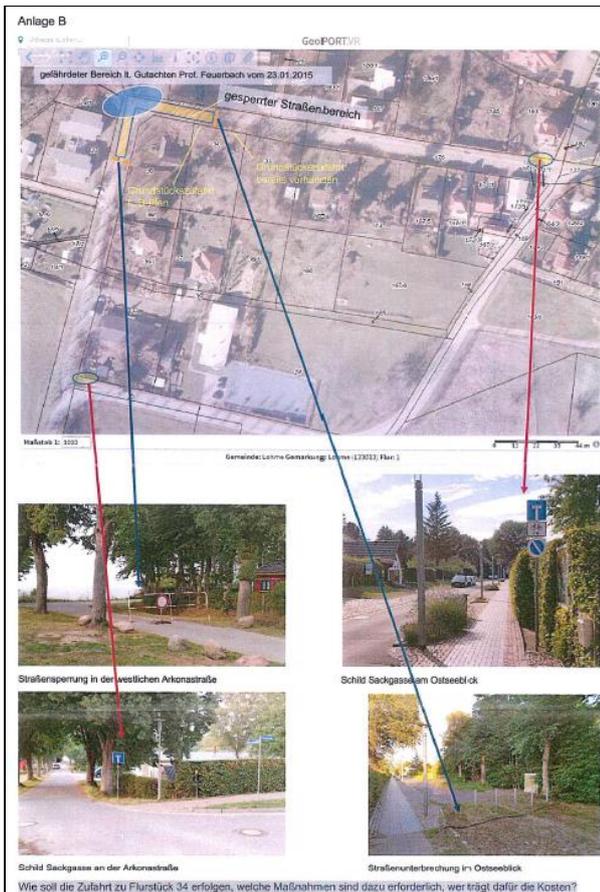
Beim Bau der neuen Straße Ostseeblick wurde die Zufahrt zum Flurstück 34 bereits erstellt. Die Verlegung der Grundstückszufahrt erfolgte aus Sicherheitsgründen.

vorbereitete Zufahrt zu Flurstück 34



Straßensperrung Zufahrt von westlicher Arkonastraße

Hinweis wird berücksichtigt, die bereits hergestellte 2. Zufahrt wird bei der Festsetzung berücksichtigt.



In der Planzeichnung beträgt der Abstand der Straßenbezugslinie (Ostseeblick) zum Baufeld 10,0 m und in der Abbildung 7 der Begründung, 9,60 m, eine eindeutige und gleichlautende Bemessung wäre hilfreich.

Hinweise zu den uralten und unzureichenden Plangrundlage werden im Punkt 1.1.2.) gemacht. Als Übersichtsplan einen 14 Jahre alten Plan zu verwenden ist fragwürdig, vielen Angaben im Plan sind bereits veraltet (uralter Gebäudebestand, die Kreisstraße K4 wurde von der Gemeinde übernommen usw.).

**Textliche Festsetzungen**

**ZU 1.1)**

Im WR Gebiet können Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung zugelassen werden, sehr merkwürdig, noch im August 2019 hat die Projektentwicklungsgemeinschaft, Ferienwohnungen im Rahmen der B-Planfestsetzungen absolut ausgeschlossen. Glaubwürdigkeit sieht anders aus, klingt mehr nach Salamtaktik in Richtung Ferienwohnanlage, der erste Schritt ist schon getan. Wo geht die Reise hin?

Auch im B- Plangebiet Schloss Ranzow wurde aus einem WR Gebiet für Erst- und Zweitwohnungen, mit der 3. Änderung, ein SO Ferienwohnen, sogenannte Golfvillen für die Reichen und Schönen, von 24 Wohneinheiten ist leider noch nicht eine

Die Kartengrundlage wird bereinigt.

Bei der Planung handelt es sich um eine gemeindliche Planung. Die Gemeinde trifft Festsetzungen nach städtebaulichen Kriterien (§ 3 BauNVO) und muss auch die Belange der zukünftigen Einwohner berücksichtigen, schließlich regelt der Bebauungsplan nicht nur die Errichtung, sondern auch langfristig die zukünftige Nutzung der Gebäude. Um die Ansiedlung bauwilliger Familien im Baugebiet zu unterstützen, ist eine untergeordnete (auch touristisch nutzbare) Einliegerwohnung sinnvoll.

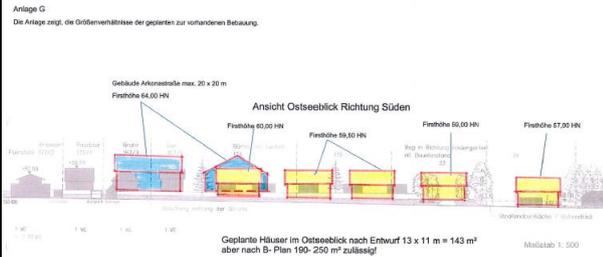
<p>Wohnung gebaut, augenblicklich steht in den Bau- feldern meterhohes Gras, die befestigten Flächen nutzen Schwarzcamper, keine Einnahmen (z.B. Kurabgabe) für die Gemeinde, nur Arbeit und Müll, so funktioniert Ortsentwicklung nicht. Planungen sollten sich am Bedarf orientieren.</p>	
<p>Im WA Gebiet sind keine Gaststätten und kein Kleingewerbe zulässig, gerade in den Sommer- monaten und verstärkt jetzt in der Corona- Zeit zeigt sich, dass besonders kleine gastronomische Einrichtungen, auch kleine Läden und Kleingewer- be für die touristische Infrastruktur zwingend not- wendig sind, vor guten Gaststätten bilden sich zu Essenzeiten Schlangen, Gäste müssen für das Abendessen mehrere Tage vorher Gaststätten- plätze vorbuchen, Laufkundschaft muss abgewie- sen werden. Die Interessen der Gemeinde sind bei der Planung unzureichend berücksichtigt, letztend- lich geht es scheinbar nur um schnelles Geld beim Verkauf von Planungen an Bauträger. Es sollten im Interesse der gemeindlichen Entwicklung kleine Gewerbeflächen (besonders Gastronomie) zwin- gend vorgeschrieben werden.</p>	<p>Schank- und Speisewirtschaften sollen im Ortszentrum konzentriert bleiben. Im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets wären nur Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebiets zulässig, die angesprochene Gastronomie mit gesamtörtlichem Versorgungsauftrag auch für den Fremdenverkehr widerspricht dem Gebiets- charakter und wäre nach § 4 BauNVO auch ohne aus- drücklichen Ausschluss unzulässig.</p>
<p>zu I.2.1) <i>abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauN- VO)</i> Um Unstimmigkeiten zu beseitigen, die Bezeich- nung „Gebäude bis zu 20 m Länge“ müssen ein- deutig definiert werden damit Abmessungen von 20 x 20 m (einschließlich Balkone usw.) nicht überschritten werden können. Außerdem sind die Abmessungen von 20 x 20 m viel zu groß.</p>	<p>Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die Definition der Ge- bäuelänge (als unbestimmter Rechtsbegriff nach BauNVO) obliegt den Gerichten. Dabei besteht Anspruch auf eine bundeseinheitliche Regelung. Eigenständige gemeindliche Festlegungen hierzu sind daher nicht sinn- voll.</p>
<p>zu I.2.2) <i>Nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)</i> Im östlichen Bereich WR ist eine Rückwertige Zufahrt geplant, eine straßenseitige Überschrei- tung der Baugrenze in Richtung Ostseeblick mit Stellplätzen und Carports, macht keinen Sinn.</p>	<p>Hinweis wird nicht berücksichtigt. Aussage bezieht sich nur auf eine Teilfläche der am Ostseeblick geplanten Bebauung. Garagen müssen einen Abstand zur Straße einhalten, so dass die Regelung für das Straßenbild nicht wesentlich ist. Generell können Garagen / Nebengebäu- de der seitlichen Abschirmung (Wind-/Sichtschutz) die- nen und nutzungsbedingt evtl. auch hinter die gartensei- tige Bauflucht sinnvoll sein.</p>
<p>zu I.3.3) <i>Erhalt der natürliche / vorhandenen Ge- ländeoberflächen .....</i> Augenblicklich befinden sich im Hang 4 Treppen zu den Gärten, die Anzahl der Treppenanlagen und Fußwege sollte auf max. 4 Stück begrenzt werden, eindeutige Angaben schaffen Sicherheit und Vertrauen. Es sind auch Doppelhäuser zuge- lassen, z.B. für jede Doppelhaushälfte eine Trep- pe, macht 8 Treppen gesamt, kann nicht gewollt sein.</p>	<p>Hinweis wird nicht berücksichtigt. Vorgaben zur Gestal- tung der Freiflächen übersteigen den auf bodenrechtliche Belange beschränkten Festsetzungsumfang eines Be- bauungsplans.</p>
<p>II) Bauvorschriften zu II.1) <i>Dachgestaltung</i> Die Summe der Breite der Gauben ist mit 75% der Dachfläche zu groß angesetzt. Große Gauben sind im Ortsbild nicht üblich, die Breite der Gauben sollte auf max. 1/2 der Dachfläche begrenzt wer- den.</p>	<p>Hinweis wird nicht berücksichtigt. Ortsbildprägend ist weniger die Länge, als vielmehr die Einordnung der Gauben auf der Dachfläche, daher erfolgen hierzu um- fangreiche Festsetzungen (Abstand zum First von min- destens 0,8 m, Abstand zur Traufe von mind. 0,5 m so- wie zum Ortgang von mindestens 1,2 m). V.a. bei Schleppgauben sind aber auch breite Gauben unauffällig und durchaus regional typisch.</p>

<p>Weitere wichtige Punkte für eine geordnete Ortsentwicklung sind in den örtlichen Bauvorschriften <b>nicht</b> aufgeführt:</p> <p>Straßenseitig keine Rollläden zulassen. Da Zweit- und Ferienwohnungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind, sollte der äußerliche Charakter einer sogenannten Rollladensiedlung vermieden werden. Es gibt viele Möglichkeiten den sommerlichen Wärmeschutz zu realisieren, so können z.B. durch Bestandsbäume die notwendigen Abschattungen realisiert werden, es müssen nicht unbedingt alle Bestandsbäume gefällt werden, außerdem sind auf den Nordseiten der Gebäude Sonnenschutzmaßnahmen meist nicht erforderlich. Als Anlage C liegen einige Negativbeispiele zum Thema "Rollläden" aus der Gemeinde Lohme bei, dort sind die Rollläden teilweise monatelang geschlossen.</p>	<p>Örtliche Bauvorschriften sind auf Punkte der Gestaltung beschränkt. Rollläden sind (zumindest bei innenliegenden Rollladenkästen) nicht regelmäßig sichtbar und können damit nicht Gegenstand der Örtlichen Bauvorschriften werden.</p> <p>Grundsätzlich ist daran zu erinnern, dass die Gebäude von der Straße zurückstehen und (zumindest entlang des Ostseeblicks) durch tiefe Vorgärten von der Straße abgeschirmt sind.</p> <p>Ferienhäuser sind im Plangebiet unzulässig.</p>
<p>Vorschlag zu den Festsetzungen der Stellplätze Ostseeblick:</p> <p>Dauer- und Zeitwohnungen            2 Stellplätze je WE  Einlieger- und Ferienwohnung        1 Stellplatz je WE</p> <p>Arkonastraße:</p> <p>je WE 1 Stellplatz (keine Reduzierungen für betreutes Wohnen zulassen)</p> <p>Die Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze lt. Stellplatzsatzung der Gemeinde sind in der Regel deutlich geringer und führen in der Praxis zu großen Problemen.</p> <p>Gerade im Bereich Ostseeblick und Arkonastraße gibt es schon jetzt viele negative Beispiele, vielfach fehlen für Ferien- und Zweitwohnungen die erforderlichen Stellplätze. Die Eigentümer und Gäste nutzen freie öffentliche Parkplätze oder es kommt zum Wildparken, zum Ein- und Ausladen stehen die Fahrzeuge auf den Bürgersteigen.</p>	<p>Festlegungen zu Stellplätzen hat die Gemeinde bereits in ihrer Stellplatzsatzung getroffen, die auch im Plangebiet anzuwenden ist. Gründe, die eine im Plangebiet abweichende Festlegung begründen könnten, sind nicht ersichtlich.</p>
<p>zu 1.1.2.) <i>Plangrundlage</i></p> <p>Die Vermessungsgrundlage der Planzeichnung kann als "Uraltplan" bezeichnet werden. Nach Begründung soll es sich um einen Plan aus dem Jahre 2010 handeln. Dieser Sachverhalt kann nicht stimmen, im Plan ist noch die "alte" Dorfstraße, als Durchgangsstraße eingetragen, das Haus Ostseeblick 3 fehlt im Plan, der Neubau der Straße Ostseeblick wurde aber schon am 04.05.2007, feierlich übergeben, folglich müssten die neue Straße (Ostseeblick) mit den Einengungen durch die Pflanzflächen, den Parkstreifen, den Sitzbereichen in der Böschung usw. im Vermessungsplan enthalten sein. Fehlende Gebäude wurden angeblich nach Luftbild ergänzt, wo sind dann die Wohnhäuser Ostseeblick 1, 3 und 5? Gerade diese fehlenden Angaben zur Straße und zu den fehlenden Häusern sind wichtig um die Verkehrerschließung und die städtebauliche Situation beurteilen zu können, durch die veraltete Plangrundlage könnte es auch zu Fehleinschätzungen der Träger öffentlicher Belange kommen.</p>	<p>s.o.</p> <p>Die Plangrundlage wird bereinigt.</p>

<p>Außerdem fehlt der Bewuchs auf den Nachbargrundstücken, das Thema Wald, sh. auch zu Pkt. 3.2.2.), soll möglicherweise kleingehalten werden. Auf dieser Plangrundlage kann doch kein Vermessungsbüro die Richtigkeit der Vermessung bestätigen, die Grundlage der Planung muss eine aktuelle Vermessung sein.</p>	<p>Der Katastervermerk bezieht sich ausschließlich auf die Übereinstimmung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS).</p>
<p>zu <i>Abbildung 6</i> Der auf Seite 9, <i>Abbildung 6</i> beiliegende städtebauliche Entwurf ist irreführend und dürfte nicht Bestandteil der Begründung sein, so sind in der Arkonastraße Gebäude mit den Abmessungen von 16 x 18 m = 288 m<sup>2</sup> und 18 x 14 m = 252 m<sup>2</sup>, Gesamtgrundfläche ca. 540 m<sup>2</sup> eingezeichnet, nach B-Plan können aber 2 Gebäude von 20 x 20 m = 400 m<sup>2</sup>, Gesamtgrundfläche 800 m<sup>2</sup> entstehen. Es besteht also die Möglichkeit Gebäude, 1,5 x größer als im Entwurf dargestellt, zu bauen. Die Planverfasser sollten wissen, dass B-Planfestsetzungen, durch die Investoren bzw. Bauträger, in der Regel, zu 100 % ausgenutzt werden. Die Vermutung liegt nahe, dass mit diesen netten, kleinen Häusern die Entscheidungsträger positiv beeinflusst werden sollen. Wenn diese ortsüblichen Häuser von 16 x 18 bzw. 14 x 18 m wirklich nur gebaut werden sollen, dann bitte auch die Festsetzungen im B-Plan den Entwürfen angleichen.</p>	<p>Die gezeigte Bebauung hat beispielhaften Charakter. Im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans ist die Verengung der Festsetzungen auf einen spezifischen Bebauungsentwurf unzulässig. Der Entwurf zeigt Gebäude mit Abmessungen von 19/17m bzw. 15/19. Hinzu kommen die im Wohnungsbau üblichen Balkone / Terrassen, die zur Größe der Hauptnutzung hinzuzurechnen sind. Angesichts der Beschränkung der Gebäudelänge auf 20 m stellt der Bebauungsentwurf eine realistische Umsetzung dar. Gebäudelängen von 20 m sind auch im Umfeld des Plangebiets anzutreffen.</p>
<p>Die geplanten Häuser im Ostseeblick haben im Entwurf Abmessungen von ca. 11,0 x 13,0 m = 143,0 m<sup>2</sup>, bei einer Grundstücksgröße von 950 bis 1.250 m<sup>2</sup> könnten deutlich größere Gebäude, mit Grundflächen von 190 bis 250 m<sup>2</sup>, entstehen. Die Planzeichnung und die <i>Abbildung 6</i> weichen in einigen Punkten voneinander ab, an der Arkonastraße sollen 2 Straßenbäume erhalten werden, leider ist im Entwurf nur ein neuer Baum gezeichnet, der 2. Baum fehlt ganz, außerdem sind die Hecken Teilfläche A aus der Planzeichnung nicht im Entwurf gezeichnet. Nach Eingriffsermittlung sollen auf den Baugrundstücken nur 2 Bäume erhalten werden, im Entwurf sieht es so aus, dass 10 Bäume auf den Baugrundstücken erhalten bleiben. Im WR wurde je Haus nur ein Stellplatz dargestellt, gezeichnet und beschriftet sind aber Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, folglich werden je Haus mindestens 2 Stellplätze benötigt. Grundlage der <i>Abbildung 6</i> ist eine überholte Vermessung und ein Luftbild, das deutlich älter ist als das Luftbild von <i>Abbildung 3</i>.</p>	<p>Aussagen sind sachlich unzutreffend. Bei Abmessungen von 11/13 m entstehen Baukörper von 143 qm, womit zuzüglich der der Hauptnutzung zuzurechnenden Terrassen (ca. 30 qm) sowie evtl. untergeordneter Bauteile (z.B. Vordach im Eingangsbereich bei 950 qm Grundstücksgröße das zulässige Maß (190 qm) nahezu ausgeschöpft wird. Zu der Gartengestaltung s.u.  Zum Umgang mit Bäumen s.u.  Zur Verbindlichkeit des städtebaulichen Entwurfs s.o. Im städtebaulichen Entwurf wurden ein Stellplatz sowie eine Garage berücksichtigt.</p>
<p>Beim Neubau Kindergarten, handelt es sich um einen Entwurf, um Wunschvorstellungen der Gemeinde, die Finanzierung und die Förderung sind bisher nicht abschließend gesichert. Auf diesen Sachstand sollte im Entwurf hingewiesen werden.</p>	<p>s.o.</p>
<p>1.2.1) Planungsziele</p>	<p>Es wird bedauert, dass der Einwandgeber die Wohnqua-</p>

<p>Grundsätzlich sind der Bau von seniorenrechtlichen Geschosswohnungen und barrierefreien Wohnungen zu begrüßen. Da aber lt. LBauO M-V § 50 in den Gebäuden des WA, nach Entwurf je Haus 8 WE, sowieso barrierefreie Wohnungen gefordert werden, muss die Barrierefreiheit nicht als Besonderheit herausgehoben werden. Der Standort Lohme ist für Seniorenwohnungen nicht besonders gut geeignet, es fehlt an der entsprechenden Infrastruktur (medizinische Einrichtungen, Handel, Kultur usw.). Außerdem ist der Standort im Ort äußerst unglücklich gewählt, der Weg zum Ortszentrum führt entlang der Arkonastraße, genau dieser Fußweg hat vor der Anbindung an den Ostseeblick ein Gefälle von über 12% und ist folglich für ältere Menschen nur eingeschränkt nutzbar.</p>	<p>lität für das Alter als pessimal betrachtet. Umso berechtigter sind die gemeindlichen Bestrebungen, die Entwicklung des Ortes auch durch Zuzug zu fördern.</p>
<p>Laut Begründung hat die Gemeinde mit den Grundstückseigentümern ergänzende Abstimmungen zur Barrierefreiheit getroffen. Warum werden diese Vereinbarungen nicht veröffentlicht? Handelt es sich um Miet- oder Eigentumswohnungen?</p>	<p>Alle Wohnungen der Wohnanlage an der Arkonastraße werden mit Ausnahme der Dachgeschosswohnungen barrierefrei errichtet. Hierzu erfolgt eine vertragliche Absicherung im städtebaulichen Vertrag. Vertragliche Regelungen unterliegen dem Datenschutz und werden daher regelmäßig nicht öffentlich behandelt. Der Inhalt der vertraglichen Regelung ist mit der Aussage in der Begründung jedoch ausreichend veröffentlicht, wenn es heißt: „Zur Absicherung barrierefreier Wohnungsangebote hat die Gemeinde im Vorfeld ergänzende Abstimmungen mit dem Grundstückseigentümer vorgenommen, die in begleitende vertragliche Regelungen münden werden.“</p>
<p>zu 1.3.1.) <i>Erfordernisse der Raumordnung und 1.3.2.) Flächennutzungsplan</i></p> <p>Nach Flächennutzungsplan liegt das WR in einer Wohnbaufläche, das WA hingegen in einer Gemeinbedarfsfläche (Anlage E). Durch Wohnungsbau auf Flächen für den Gemeinbedarf werden die Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes nicht zwangsläufig umgesetzt. Besonders Gemeinbedarfsflächen werden in der Gemeinde dringend benötigt. Bedarf besteht z.B. an einem öffentlichen Spielplatz, der öffentliche Parkplatz im Ortszentrum ist zu klein, über fehlende Busparkplätze bzw. Busabstellflächen wird seit Jahren gesprochen, das Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde müsste um einen zusätzlichen Stellplatz erweitert werden, der vorhandene Feuerwehrstandort lässt aber keine Erweiterung zu.</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2005 war die Fläche, der sogenannten Pferdewiese, eindeutig als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnet, dem Eigentümer sollte beim Grundstückskauf, klar gewesen sein, dass Wohnbebauung an diesem Standort nicht gewünscht ist.</p>	<p>Angesichts der geringen Gemeindegröße besteht kein Bedarf für weitere Gemeinbedarfsflächen. Der Bereich wurde daher in der Vergangenheit von der Gemeinde nicht erworben. Im Flächennutzungsplan sind auch die Flächen südlich der Arkonastraße als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen.</p> <p>Gemeinbedarfsflächen sind nicht für die Anlage von Parkplätzen / Busparkplätzen vorgesehen, so dass entsprechende Vorschläge ins Leere gehen.</p>
<p>zu 1.4.1 <i>Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes</i></p> <p>Auch auf den Grundstücken Ostseeblick 1 und 3 befinden sich Wohnhäuser. Die Häuser Ostseeblick 38 und 40 gibt es nicht, möglicherweise sind die Arkonastraße 38 und 40 gemeint, es sollten richtige Angaben gemacht werden.</p> <p>Entlang des Ostseeblickes befinden sich 5 Gärten,</p>	<p>Die Beschreibung zielt auf die relevante nähere Umgebung ab. Die Gebäude Ostseeblick 1 und 3 liegen bereits in einer größeren Entfernung, können aber auch benannt werden. Hinweis zu den Straßennamen wird berücksichtigt, es erfolgt eine redaktionelle Korrektur.</p> <p>Im Geltungsbereich sowie angrenzend existieren keine</p>

<p>westlich davon eine Waldfläche sowie ein vor vielen Jahren aufgegebener Garten (jetzt aber möglicherweise Waldfläche).</p> <p>Der südliche Bereich ist größtenteils unbebaut und wird als Pferdekoppel genutzt. Wie in Abbildung 3 ersichtlich, befindet sich auf diesem Grundstück ein Pferdeunterstand.</p>	<p>Waldflächen; dies wurde durch das zuständige Forstamt im Verfahren bestätigt.</p>
<p>zu 1.4.2) <i>Schutzgebiete</i></p> <p>Das Plangebiet (WR) liegt zwar außerhalb des 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen aber im 200 m Bereich nach LWaG M-V, Baugenehmigungen werden in diesem Bereich mit auflösenden Bedingungen versehen, auf diesen Sachverhalt sollte im Bebauungsplan zwingen hingewiesen werden, damit Bauherren und Investoren die damit verbundenen Risiken kennen.</p> <p>Sh. auch zu 3.2.3.) Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens.</p>	<p>Das StALU als zuständige Fachbehörde wurde beteiligt; Hinweise oder Bedenken wurden nicht geäußert.</p>
<p>zu 2.1.) <i>Nutzungskonzept</i></p> <p>An der Arkonastraße sollen zwei etwas größere Wohngebäude errichtet werden, die Abmessungen von 20 m sind viel zu groß, die historischen Wohn-Pensionshäuser (Anlage F) sind, mit Grundflächen von max. 250 m<sup>2</sup>, viel kleiner als die geplanten Gebäude.</p> <p>Diese vorgesehenen Gebäude sind überdimensional und fallen absolut aus dem städtebaulichen Rahmen, den wirtschaftliche Zwang übergroße Häuser zu bauen, mit angemessenen Mieten in Verbindung zu setzen, ist unbegründet. Die Grundstückskosten der "Pferdekoppel" sind in der Öffentlichkeit bekannt, etwas salopp könnte man sagen, hat nicht viel mehr als ein Appel und ein Ei gekostet, weit weg von den augenblicklich aufgerufenen Grundstückspreisen. Mit besonders hohen Erschließungskosten ist nicht zu rechnen, die Bauzinsen sind auf Tiefstständen, alles keine Gründe für eine überproportionale Bebauung. Was sind angemessene Mieten? Von günstigen Mieten wird leider nicht geschrieben. Vier Eigenheime oder ein straßenbegleitendes Gebäude mit ca. 16 x 16 m würden viel besser in den städtebaulichen Rahmen passen. An der Arkonastraße eine Zeilenbebauung zu planen ist ortsuntypisch, wie schon ausgeführt, sollte hier nur eine straßenbegleitende Bebauung festgesetzt werden. Durch die geplante Gebäudeanordnung werden die Durchblicke und Blickbeziehungen im Verlauf der Ortsdurchfahrt zur Ostsee vollständig zerstört. Auf die Erhaltung dieser Blickbeziehungen wurden schon im Rahmenplan zum Sanierungsgebiet hingewiesen, diese einmaligen Blickbeziehungen können als Alleinstellungsmerkmal unter den touristischen Orten der Insel angesehen werden und sollten mindestens ansatzweise erhalten bleiben.</p> <p>„Zur Stärkung der wohngebietsbezogenen Infrastruktur die ergänzende Ansiedlung gewerblicher Nutzungen (Pflegedienst, Frisör, Physiotherapie)</p>	<p>s.o.</p> <p>Der Bebauungsplan als Angebotsplan regelt die Zulässigkeit baulicher Nutzungen.</p>

<p>zu begrüßen", sind tolle Worte, dutzende von Bebauungsplänen haben auf der Insel gezeigt, ohne verpflichtende Festsetzungen werden keine Taten folgen.</p>	
<p>Die Eigenheimbebauung im Ostseeblick (WR) ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Die Investoren sollten auch im eigenen Interesse zur Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur beitragen. Nachfolgend einige Anregungen: Gewerbeeinheit 50-60 m<sup>2</sup>, private Grünflächen und Gartenanlage (öffentlich begehbar), Spielplatz, Feuerlöschteich, keine Einschränkungen bei der Nutzung für den gemeindlichen Sportplatz und den Bauhof, öffentliche Ladesäule für Fahrräder und Autos an den vorhandenen Parkplätzen im Ostseeblick</p>	<p>s.o. Die Nutzung als WR schließt gewerbliche Nutzungen aus. Es steht dem Einwandgeber frei, auf seinem Grundstück die Vorschläge umzusetzen. Einschränkungen für die Nutzung des Sportplatzes, der KITA sowie des Bauhofs sind mit der Planung nicht verbunden, ergänzend s.u..</p>
<p>zu 2.2.) Festsetzungen <i>Art der Nutzung</i> Es bleibt zu hoffen, dass die im WR angedachten Nutzungen im Bereich der Pflege von Angehörigen und sog. Eigentümerbegleitendes Ferienwohnen auch umgesetzt werden und nicht nur als Türöffner für den Bau von Zweit- und Ferienwohnungen dienen.</p>	<p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind einzuhalten.</p>
<p>In der Nähe zum WR Gebiet befindet sich ein öffentlicher Sportplatz, somit sind Lärmbelastigungen zu erwarten. Zeitlich Nutzungseinschränkungen für den Sportbetrieb gibt es nicht und sollte es zukünftig auch nicht geben. Sollten Schallschutzmaßnahmen für den uneingeschränkten Betrieb der Sportanlage notwendig sein, müssen die anfallenden Kosten vom Erschließungsträger getragen werden. Dazu sollte im B- Planverfahren ein Schallschutzgutachten erstellt werden.</p>	<p>Der Kunstrasenplatz verfügt nicht über eine Beleuchtungsanlage, so dass eine Nutzung auf den Zeitraum tags beschränkt bleibt. Angesichts der bereits im Umfeld des Platzes bestehenden Wohnnutzung besteht bereits ein Verpflichtung zur Rücksichtnahme. Zusätzliche Anforderungen sind aufgrund des Abstands von 90 zum nächstgelegenen Immissionsort im WR-Gebiet nicht erkennbar.</p>
<p>Im WR sollten nur Bauplätze für Eigenheime im Sinne eines Einheimischenmodells oder Gebäude in denen nur Erstwohnsitze (Hauptwohnungen im Sinne des Melderechts) zugelassen werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan steuert die bauliche Nutzung.</p>
<p><i>Maß der Nutzung</i> Die GRZ von 0,2 im erscheint im Vergleich zur Nachbarbebauung im Ostseeblick zu groß, bei der angedachten Grundstücksgröße ergeben sich Hausgröße von 190- 250 m<sup>2</sup>, die vorhandenen Wohnhäuser im Ostseeblick (Nr. 3, 5 und 7) sind deutlich kleiner (Anlage G), Grundfläche der Häuser beträgt dort ca. 65 m<sup>2</sup>, ca. 3 x kleiner als bei den geplanten Gebäuden. Die GRZ 1 dieser Nachbargrundstücke beträgt ca. 0,1- 0,15.</p> 	<p>Die Bemerkungen im Folgenden beruhen alle auf einer unsystematischen und sachlich unzutreffenden Beobachtungen. Das Wohngebäude Arkonastraße 38 hat eine baurechtliche Grundfläche (Projektion Dach) von gut 200 qm zuzüglich rund 35 qm Terrasse (GRZ &gt;0,2). Auch Arkonastraße 41 hat eine Grundfläche &gt;200qm bei einer Gebäudelänge von 20,5 m. Ostseeblick 1 ist zu nahezu 100% überbaut. Maßgeblich für die Festlegung sind zudem weniger die vorhandenen, als vielmehr die in der Nachbarschaft zulässigen (d.h. sich nach § 34 BauGB einfügenden) Gebäudegrößen. Das Einfügegebot wird durch die o.g. Gebäude bestimmt.</p>

Die Begründung der GRZ von 0,4 in der Arkonastraße wegen der benötigten Nebenflächen erscheint fast logisch aber für solche Fälle haben schon unsere Vorfahren z.B. die Kellergeschosse erfunden. Die 0,4 ist absolut nicht tragbar, eine GRZ von 0,2 ist max. erträglich, auch hier wird das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Höhe und Geschossigkeit) im Vergleich zur Nachbarbebauung deutlich überschritten. Besonders bei diesen Mehrfamilienhäusern, sollte der Tatbestand der Rücksichtslosigkeit bestehen, die geplanten Gebäude wirken erdrückend (sh. auch Anlage H).

s.o.  
Hinweis wird nicht berücksichtigt, die Aussagen sind unzutreffend. Eine erdrückende Wirkung entsteht schon aufgrund der geringen Gebäudehöhe nicht.



**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
Im Ostseeblick spielt die südliche Baufeldgrenze nur eine untergeordnete Rolle, viel wichtiger ist die nördliche Grenze, diese sollte als Baulinie, in Weiterführung der Baufucht der Häuser Ostseeblick 3, 5 und 7, aufgenommen werden.  
Die Lage der vorhandenen Häuser wurde in den entsprechenden Genehmigungsverfahren durch die Rahmenplanung festgelegt und war städtebaulich gewollt.

Hinweis wird nicht berücksichtigt. Prägend ist der tiefe Vorgarten, nicht aber eine präzise Ausrichtung der Gebäude in einer Reihe.

Aussagen sind rechtlich unzutreffend. Maßgeblich für die Baugenehmigung sind ausschließlich die Kriterien des Einfügens nach § 34 BauGB. Eine Rahmenplanung als informelle Planung ist nicht geeignet, Baurecht rechtsverbindliche auszugestalten.

Es ist löblich die Gebäudelängen in der Arkonastraße zu auf 20 m zu beschränken, diese Beschränkung wird als nicht ausreichend angesehen, da wie schon mehrfach hingewiesen, die ortsübli-

s.o. Hinweis wird nicht berücksichtigt. In der Umgebung weist das Wohnhaus Arkonastraße 41 eine Gebäudelänge von 20,5 m auf. Die Einbeziehung des rückwärtigen Grundstücksteils entspricht der Lage des westlich an-

<p>chen Seebadhäuser (Seeblick, Linde, Seegarten usw.) deutlich kleiner sind. Außerdem sollte das Baufeld nur straßenbegleitend angeordnet werden.</p>	<p>schließenden Wohnhauses Arkonastraße 38.</p>
<p><b>Maßnahmen zur Grünordnung</b> In der Begründung wird von Hausgärten gesprochen, dann auch entsprechende Festsetzungen (Stauden, Sträucher usw.) treffen.</p>	<p>Nach § 8 LBauO M-V sind die unbebauten Grundstücke zu begrünen der zu bepflanzen. Weitergehende planungsrechtliche Regelungen sind nicht erforderlich.</p>
<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> Die Firstrichtungen sollten festgeschrieben werden, zu empfehlen ist eine traufständige Ausrichtung zu den öffentlichen Straßen. Gauben sollen lt. Begründung als untergeordnete Aufbauten erkennbar bleiben, somit dürfte Summe der Breiten aller Gauben einer Dachfläche max. 1/2 der Dachlänge betragen, der Wert von 3/4 muss als dominierend und nicht untergeordnet angesehen werden. Im Ortsbild sind Dachgauben untypisch, nur wenige Gebäude weisen kleine und untergeordnete Gauben auf (sh. Anlage I). Die zulässige Dachgaubenbreite auf unter 1/2 der Dachlänge verkürzen!</p>	<p>Hinweis wird nicht berücksichtigt. Der Ort Lohme lebt von einer unregelmäßig gewachsenen Bebauung, eine uniform traufständige Anordnung würde einen Fremdkörper darstellen. Zu Gauben s.o.</p>
<p>zu 2.3.) <b>Flächenbilanz</b> Die zulässige Grundfläche und die zulässige Versiegelung sind wie schon beschrieben zu groß.</p>	<p>s.o.</p>
<p>zu 2.4.1) <b>Verkehrliche Erschließung</b> Durch die zusätzliche Bebauung im Ostseeblick ist es zwingend erforderlich am Ende der einspurigen Sackgasse eine Wendemöglichkeit für Müll- und Versorgungsfahrzeuge zu schaffen. Dazu müssen eindeutige Festsetzungen im B- Plan getroffen werden. Die Gerüchteküche behauptet, dass bereits grundbuchliche Eintragungen vorliegen, diesen Vermutungen sollte nachgegangen werden. Die vorhandene Straßenanbindung von der Arkonastraße zum Ostseeblick ist vorsichtig gesagt "sehr gewöhnungsbedürftig", bei der Einfahrt und Ausfahrt in den Ostseeblick setzen ständig Fahrzeug auf, der Gefällewechsel ist zu groß. Seit der Bauphase (2006 und 2007) habe ich diesen Mangel mehrfach angezeigt, geändert hat sich aber nichts.</p>	<p>Eine Änderung an der Straße ist nicht geplant. Die zusätzlichen fünf Gebäude werden keine qualitative Veränderung der Verkehre bewirken.  Hinweise werden zur Kenntnis genommen, beziehen sich aber nicht auf Aspekte der Planung.</p>
<p>Der letzte Satz Pkt. 2.4.1.) erschließt sich nicht. Ein Arkonablick befindet sich im Ortsteil Nipmerow mit einem Abstand von ca. 1.200 m zum Baugebiet. Sind der Ostseeblick, die Arkonastraße oder Teile des Plangebietes gemeint, soll die Straße "Ostseeblick" für den Baustellenverkehr gesperrt werden? Viele Fragen - keine Antworten.</p>	<p>Gemein ist Arkonastraße, es erfolgt eine redaktionelle Korrektur.</p>
<p>zu 2.4.2.) <b>Medientechnische Erschließung</b> Die Arkonastraße und auch der Ostseeblick, mit den Gehwege, Parkstreifen, Pflanzflächen einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen sind erst in den letzten Jahren neu errichtet, deshalb im Plangebiet eine zentrale Erschließung aufbauen um je Medium nur einen Anschluss bzw. Ablauf an</p>	<p>Die Festlegungen zur Erschließung treffen die jeweiligen Versorgungsträger. Festlegungen im Bebauungsplan hierzu sind nicht möglich.</p>

des öffentliche Netz zu schaffen. Einzelanbindungen der Häuser an die öffentlichen Systeme sind auszuschließen.

Nach Auskunft des ZWAR kann Löschwasser nur in der Größenordnung von 24 m<sup>3</sup>/h sichergestellt werden. Besonders die Gebäude in der Arkonastraße könnten einen deutlich höheren Löschwasserbedarf erfordern, der Platz für einen Löschteich sollte vorsorglich eingeplant werden.

Die Niederschlagswasserentsorgung könnte problematisch sein, möglicherweise muss für die geplanten Gebäude und Flächenbefestigungen, eine neue Leitung in Richtung Westufer gebaut werden, es sollte im Verfahren mindestens eine Voruntersuchung durchgeführt werden, sh. auch Abschnitt zur Hangsicherheit.

Die Erschließung der Häuser im Ostseeblick soll über eine private Erschließungsstraße, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden kann, erfolgen. Damit der zu schaffende Wendepunkt nicht durch Mülltonnen verstellt wird, ist ein zentraler Müllbereitstellungsplatz auf einer privaten Fläche angebracht.

Die Gemeinde Lohme kann die Sicherung der Löschwasserbereitstellung für den gesamten Planbereich nicht vollumfänglich nachweisen. Es stehen nur 24 m<sup>3</sup> Wasser aus der Trinkwasserleitung des ZWAR zur Verfügung. Erforderlich sind laut Arbeitsblatt W 405 aber 48 m<sup>3</sup>/h auf die Dauer von 2 Stunden. Zur Absicherung des Löschwasserbedarfs soll daher ergänzend ein unterirdischer Löschwassertank mit einem Fassungsvermögen von 48 m<sup>3</sup> auf dem benachbarten gemeindeeigenen Flurstück 24 in der Gemarkung Salsitz, Flur 2 errichtet werden. Der Tank wird im Zuge der Bebauung durch die Vorhabenträger errichtet, anschließend geht der Tank in die Unterhaltung- und Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde Lohme über. Die Verpflichtung zur Herstellung wird im städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich gesichert.

Das Niederschlagswasser ist dem ZWAR zu überlassen und in die öffentliche RW-Kanalisation einzuleiten. Der Einleitpunkt wird durch den ZWAR bestimmt.

Ob eine zentrale Fläche für die Müllbereitstellung oder dezentral Einzelflächen im Bereich der jeweiligen Grundstücke angelegt werden, obliegt den späteren Nutzern.

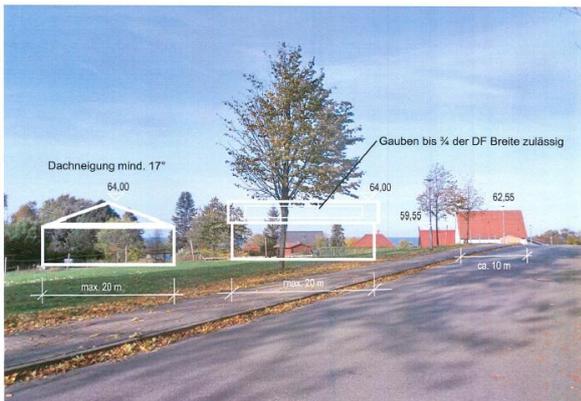
### zu 3.) Auswirkungen

#### zu 3.2.1.) Allgemeines

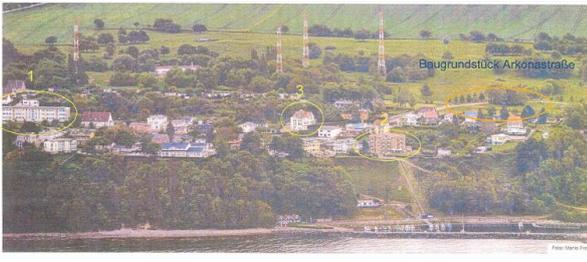
„ ... Veränderungen des Landschaftsbilds nicht zu erwarten sind.“ Die Anlagen K und L verdeutlichen die erheblichen Veränderungen, besonders die ortsbildprägenden Durchblicke in Richtung Ostsee gehen durch die geplanten übergroßen Gebäude an der Arkonastraße verloren, die Silhouette des Ortes wird grundsätzlich geändert. Die großen Gebäude wirken auf die Nachbarschaft erdrückend und können als rücksichtslos bezeichnet werden.

Aussagen sind sachlich unzutreffend.

Bei der Bewertung des Landschaftsbilds ist auf einen aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter abzustellen, der das Landschaftsbild bei großflächiger Betrachtungsweise für das Vorliegen einer erheblichen Beeinträchtigung als gestört empfinden muss. Dabei geht es nicht um Standorte im Siedlungsraum direkt vor der geplanten Bebauung. Aus der Landschaft heraus wird sich der Anblick / Charakter der Ortschaft nicht wesentlich ändern.



Anlage K Das Foto zeigt die Größenverhältnisse der geplanten Gebäude in der Arkonastraße zur Nachbarbebauung.

 <p>Das Ortsbild von Lohme ist großer Harmonie geprägt, 3 vorhandene Gebäude sprengen den Rahmen und wirken wie Fremdkörper.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohnblock der Gemeinde: ca. 460 m<sup>2</sup> GF (3 Geschosse)</li> <li>2. Haus Am Meer: ca. 300 m<sup>2</sup> GF (4 Geschosse)</li> <li>3. Haus Jostsch: ca. 200 m<sup>2</sup> GF (5 Geschosse)</li> </ol> <p>Das Bild zeigt deutlich, dass 2 Gebäude von ca. 400 m<sup>2</sup> auf dem Baugrundstück Arkonastraße sich sehr negativ auf das Ortsbild auswirken würden. Als angemessen könnten Gebäude von max. 250 m<sup>2</sup> angesehen werden.</p> <p>Anlage L Luftbild Ortsübersicht</p>	
<p><b>zu 3.2.2.) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)</b></p> <p>Der in der Anlage M mit A1 gekennzeichnete Bereich (der Flurstücke 33, 38/1 der Gemarkung Salsitz, Flur 1 und Flurstück 166 der Gemarkung Lohme, Flur 1) hat eine Größe von über 2.500 m<sup>2</sup>, es liegt der Verdacht vor, dass es sich bei dieser Fläche, mit Bäumen, Sträucher bestückt, um Wald nach Waldgesetz handelt. Diese Fläche wurden nie als Kleingärten genutzt.</p> <p>Wird die Fläche A2 der Anlage M (Flurstück 34, Gemarkung Salsitz, Flur 1) in die Betrachtung einbezogen, würde sich die Waldverdachtsfläche sogar um 1.200 m<sup>2</sup> auf mehr als 3.700 m<sup>2</sup> vergrößern. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Garten, dessen Nutzung nach dem Hangabbruch 2005 aufgegeben wurde, seitdem verwildert diese Fläche, der Wald bereitet sich aus. Die Fotos zur Anlage M aus dem Juli 2020 zeigen die örtliche Situation (Wald).</p>	<p>Aussagen sind sachlich unzutreffend.</p> <p>Die zuständige Forstbehörde hat bestätigt, dass sich im Geltungsbereich bzw. angrenzend kein Wald im Sinne § 2 LWalG M-V befindet.</p>

<p>Bilder zu Anlage M</p>   <p>Bild F 1                      Bild F 2</p>   <p>Bild F 3                      Bild F 4</p>   <p>Bild F 5                      Bild F 6</p> <p>Eine Überprüfung durch die Forstbehörde ist dringend angebracht.</p>	
<p>Ein Verfahren nach § 13b BauGB hat in der Regel nur Vorteile für die Investoren, allgemeine Interessen, der Natur- und Umweltschutz bleiben auf der Strecke und werden ausgebremst. Der Gemeinde wird viel Handlungsspielraum aus der Hand genommen, gerade für die Allgemeinheit benötigte Nutzungen können bei diesen Verfahren nicht realisiert werden.</p>	<p>Verfahren nach § 13b BauGB zielen auf die Schaffung von Wohnraum. Es ist bezeichnend, dass privilegiert mit Wohnraum versorgte Bürger wie der Einwanderer für die sozialen Belange kein Erfordernis sehen.</p>
<p>keine nennenswerte Reptilienvorkommen im Plangebiet vermutet." Ringelnatter und Blindschleichen können im Plangebiet regelmäßig beobachtet werden, sh. auch Foto (Anlage N) vom 11.07.2020. Ringelnatter sind in Deutschland besonders geschützt.</p> <p>Der Punkt der Wildbienen wurde nicht abgehandelt.</p>	<p>Im Rahmen des Planverfahrens sind nur streng geschützte Reptilienvorkommen relevant, in der Region Rügen handelt es sich dabei nur um die Arten Zauneidechse und Glattnatter. Beide Arten sind habitatbedingt nicht zu vermuten und wurden im Siedlungsraum Lohme bislang nicht nachgewiesen.</p> <p>Wildbienen gehören nicht zu den in Mecklenburg-Vorpommern lebenden Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie.</p>
<p>zu 3.2.3.) <i>Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens</i></p> <p>Das Niederschlagswasser vom WA muss vermutlich in westliche Richtung abgeleitet werden, somit muss dieses Wasser in und durch das FFH-Gebiet, das LSG und in geschützte Biotope geleitet werden. Bei einer befestigten Fläche von 1.597 m<sup>2</sup>, einer Regenspender r<sub>15</sub> von 152,6 l/sha und einem Abflussbeiwert von 0,9 ergibt sich, nur für das WA Gebiet eine Einleitmenge vom ca. 22 l/s.</p>	<p>s.o.</p> <p>Das Niederschlagswasser ist dem ZWAR zu überlassen und in die öffentliche RW-Kanalisation einzuleiten. Der Einleitpunkt wird durch den ZWAR bestimmt.</p>

<p>Diese zusätzlichen Einleitungen und der Bau dieser Anlagen beeinflussen selbstverständlich die betroffenen Schutzgebiete (Anlage 0).</p> <p>Das Starkregenereignis vom 21.08.2020 hat gezeigt, dass das vorhandene Regenwassernetz bereits jetzt an seine Grenzen gestoßen ist, in der Straße "Zum Hafen" wurden die Gullydeckel durch zurückstauendes Wasser ausgehoben.</p>	
<p>Lt. Begründung soll der Verlust der Tiere, Pflanzen, biologischer Vielfalt durch die Schaffung vergleichbarer Biotope (Hausgärten) ausgeglichen werden. Warum sind dann bei den Festsetzungen zu den Grünordnungsmaßnahmen nur einige Bäume und Hecken enthalten? Wenn Hausgärten errichtet werden sollen dann bitte auch eindeutige Festsetzungen treffen (Stauden, Gräser, Sträucher usw.).</p>	s.o.
<p><i>zu 3.2.5.) Eingriffsermittlung</i></p> <p>Wie aus der Bilanzierung ersichtlich, werden von den 56 aufgenommenen Bäumen nur 9 Bäume erhalten, dabei handelt es sich um 5 Straßenbäume (auf öffentlichen Flächen) und um 2 Bäume außerhalb des Plangebietes. Letztendlich sollen nur zwei Bäume auf den eigentlichen Baugrundstücken erhalten werden. Im Sinne von Natur- und Artenschutz sollten deutlich mehr Bäume erhalten werden. Dazu bieten sich besonders die Bäume Nr. 22, 23, 44, 46, 52, 54, 55, 55 und 56 an, all diese Bäume liegen außerhalb der Baufelder, an den Plangebietsränder, Beeinträchtigungen der Baumaßnahmen und durch die Baumaßnahmen können somit ausgeschlossen werden. Auch wenn einige dieser Bäume kleine Schäden aufweisen solle der Erhalt weiter Bäume festgesetzt werden.</p>	<p>Bei nicht geschützten Bäumen ist eine Fällung ohne Genehmigung / Ausgleich zulässig. Im Rahmen der Planung wurde daher eine Fällung unterstellt. In wie weit nicht geschützte Bäume in die Gartengestaltung integriert werden, müssen die späteren Bauherren entscheiden.</p>
<p><i>zu 3.2.6.) Belange des Artenschutzes</i></p> <p>Den Angaben in der Tabelle zu den prüfungsrelevanten Arten kann so nicht gefolgt werden, Reptilien (besonders die Zauneidechse) und die Haselmaus voreilig auszuschließen und keine weiteren Beobachtungen einzuleiten ist nicht angebracht.</p> <p>Es sollen nicht einzelne wenige Bäume gefällt werden, von den 56 aufgelisteten Bäumen, nach 3.2.5.), bleiben nur 9 Bäume (16%) erhalten, dadurch wird es zu großen Beeinträchtigungen für die lokale Population der Fledermäuse kommen, wie schon zu 3.2.5.) angemerkt sollten deutlich mehr Bäume erhalten werden.</p>	<p>Zauneidechse und Haselmaus können aufgrund der Lebensraumansprüche ausgeschlossen werden.</p> <p>Haselmaus bevorzugt dichte Gebüsche, Hecken, breite Waldsäume und Mischwälder mit reichem Unterwuchs. Besonders beliebt sind Haselsträucher (<i>Corylus avellana</i>) und Brombeerhecken. Größere ungestörte Brombeerflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p> <p>Zauneidechsen besiedeln Magerbiotope wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben, Wildgärten und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigem Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Schon die anstehenden Böden (Lehme/Tieflehme) sind für die Art ungeeignet.</p> <p>Spaltenquartiere sind v.a. in Altbäumen wie den Alleebäumen zu erwarten, die erhalten werden.</p>
<p><i>Sonstiges</i></p> <p>Die vorzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung direkt vor der Auslegung durchzuführen, muss als demokratische Alibifunktion gewertet werden, was nützt eine vorzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, wenn kein zweistufiges Verfahren durchgeführt wird und zwischen den Verfahrensschritten keine Abwä-</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung dient der Information, nicht der Einholung von Stellungnahmen. Die Abwägung erfolgt vor / mit Satzungsbeschluss.</p>

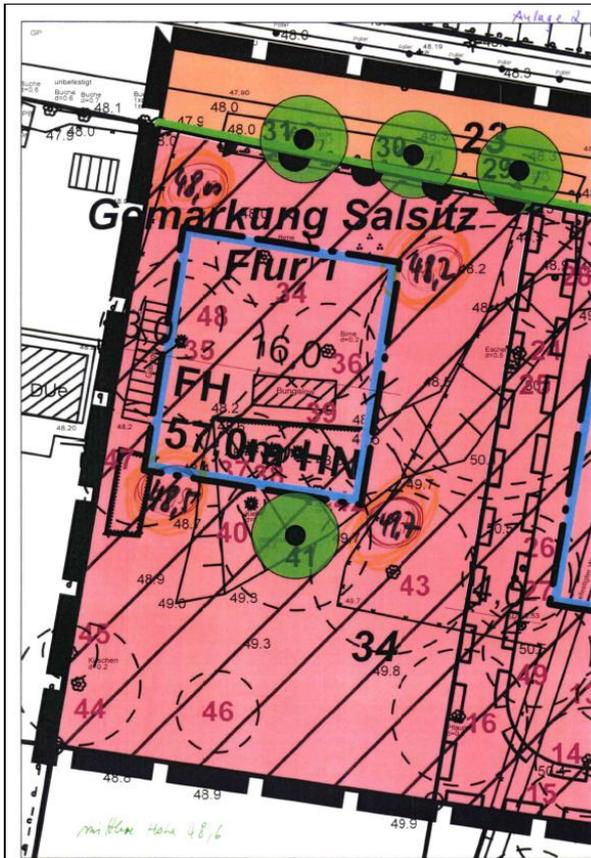
<p>gung erfolgt. Bei einem zweistufigen Verfahren hätten viele kleine Fehler und Unstimmigkeiten in der Offenlagfassung des Planes vermieden werden können. Bei den öffentlichen Bekanntmachungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Auslegung in den Schaukästen der Gemeinde und im Internet, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht korrekt dargestellt. Bereiche der Straße Ostseeblick und Arkonastraße sind dort nicht enthalten obwohl diese Teile im Geltungsbereich liegen. Möglicherweise handelt es sich hier um einen Formfehler, der zur Unwirksamkeit beider Beteiligungen führen könnte.</p>	
<p>Der Abgeordnete A. ... ist als Eigentümer des Flurstückes 31 der Gemarkung Salsitz, Flur 1, direkter Nachbar zum B- Plangebiet, trotzdem hat Herr ... auf der Gemeindevertretersitzung am 10.06.2020 an diversen Abstimmungen zum B-Plan 22 teilgenommen. Da hier Befangenheit vorliegen sollte, könnte auch hier ein formeller Fehler vorliegen, die gefassten Beschlüsse könnten unwirksam sein.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p><b>Brandschutz und Feuerwehr</b> Auf die Gemeinde werden weitere Kosten zukommen z.B. für den Brandschutz, in der Regel sind betreute Wohnungen mit ihren Brandmeldeanlagen direkt auf die Leitstelle der Feuerwehr angeschaltet, bei jeder Alarmierung muss die örtliche Feuerwehr ausrücken, auch bei Fehlalarm. Sicher werden die Investoren bei der Neuanschaffung eines Feuerwehrautos und bei der Ausstattung der Feuerwehr tatkräftig mitwirken.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ob es sich bei den Wohngebäude im WA um Sonderbauten nach § 2(4) Nr. 9 LBauO M-V handeln wird, ist derzeit für die Gemeinde nicht erkennbar. Die Zulässigkeit solcher Gebäude ist nicht auf das Plangebiet beschränkt.
<p><b>Grundstücksbelastungen</b> Angeblich soll an der Nordgrenze des Flurstückes 167/6 für die Zufahrt zu Flurstück 167/5 Überfahrtsrechte vertraglich festgeschrieben sein, möglicherweise ist sogar eine Baulast eingetragen..</p>	Aus der Formulierung ist zu entnehmen, dass die angesprochenen privaten Belange nicht die des Einwandgebers sind. Privatrechtliche Regelungen bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

**5.2) Bürger 2 c/o RAe Zuberbier Kellmann + Coll für Gst. Gemarkung Salsitz, Flur 1, Flurstück 34**

<b>Anregungen und Bedenken</b>	<b>Abwägung</b>
<p><u>Stellungnahme vom 08.09.2020</u> Wir zeigen die Vertretung von ..., 14057 Berlin, an und beziehen uns insoweit auf die im Anhang in beglaubigter Abschrift beigefügte Vollmacht. Unser Mandant ist Eigentümer des im Plangebiet gelegenen Grundstücks mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Salsitz, Flur 1, Flurstück 34, mit einer Größe von 1.272 m². Es liegt im Westen des Plangebiets. Vorausschicken möchten wir, dass unser Mandant die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit verfolgten städtebaulichen Ziele ausdrücklich begrüßt. Wir hoffen, dass die nachfolgende Stellungnahme eine Entscheidungs-</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Einwandgeber ist angesichts der Lage seines Grundstücks von den Festsetzungen betroffen.

<p>hilfe für die Gemeinde darstellt, wobei wir auch darlegen möchten, warum uns in der einen oder anderen Hinsicht eine andere als die vorgesehene Planung städtebaulich sinnvoller erscheint.</p>	
<p>1. verkehrliche Erschließung: Die Grundstücke mit den Katasterbezeichnungen Gemarkung Lohme, Flur 1, Flurstücke 174 und 175, sowie das Grundstück mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Salsitz, Flur 1, Flurstück 33 (im Folgenden: Flurstücke 33,174,175), sollen nach der vorliegenden Planung von Norden her über die Erschließungsstraße „Ostseeblick“ erschlossen werden. Der geplante Privatweg verläuft im westlichen Bereich des Flurstücks 33 parallel zur gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Flurstück 34 in Nordsüdrichtung und knickt im südwestlichen Bereich des Flurstücks 33 nach Osten ab und führt auf das Flurstück 174 (siehe GFLR 1). Nimmt man die örtlichen Verhältnisse in den Blick, wird deutlich, dass eine solche Wegeführung mit erheblichen Aufwendungen und Eingriffen in die im nördlichen Bereich des Flurstücks 33 bzw. 34 vorhandenen Böschungsbereiche einhergeht. Außerdem befinden sich in diesem Bereich zahlreiche Bäume (Bäume Nr. 28, 24, 25, 26, 27, 49, 16, 15, 14, 52, 53). Insoweit verweisen wir auf die Einzelbaumkartierung auf Seite 20 der Begründung. Städtebaulich sinnvoller erscheint eine Erschließung der vorgenannten Grundstücke (Flurstücke 174, 175, 33) aus südwestlicher Richtung über die Arkonastraße. Dies drängt sich insbesondere deswegen auf, weil das Baufeld auf dem Grundstück mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Lohme, Flur 1, Flurstück 167/6, ohnehin so angeordnet wurde, dass eine verkehrliche Erschließung im nördlichen Bereich dieses Grundstücks vorgesehen ist.</p>	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt. Die besagten Grundstücke grenzen, wie auch das Grundstück des Einwandgebers, direkt an den Ostseeblick; eine Erschließung von der Arkonastraße würde Privatgrundstücke anderer Eigentümer berühren.</p>
<p>Verdeutlicht wird dies auch durch den städtebaulichen Entwurf auf Seite 9 der Begründung der Offenlagefassung. Danach ist es naheliegend, die in diesem Bereich vorgesehene Zufahrt nach Westen hin zu verlängern, um auf diese Weise die genannten Grundstücke mit den Flurstücksnummern 174, 175 sowie 33 von Süden her zu erschließen. Folge wäre ein erheblich geringerer Eingriff in den vorhandenen Böschungsbereich auf dem Flurstück 33 sowie die Vermeidung von mit der Zufahrt einhergehenden Störpotenzialen für die Flurstücke 33 und 34. Außerdem würde auf diese Weise dem gemeindlichen Ziel, möglichst wenig Verkehr in den Ostseeblick hineinzuführen, Rechnung getragen. Blicke die Gemeinde demgegenüber bei der vorgesehenen verkehrlichen Erschließung, wären flankierende Schallschutz- bzw. Blendmaßnahmen im Bereich der Zufahrt über das Flurstück 33 erforderlich.</p>	<p>s.o. Im Bereich der geplanten Anbindung besteht entlang des Ostseeblicks keine Böschung. Es ist zudem festzuhalten, dass es keineswegs als naheliegend bezeichnet werden kann, an einer öffentlichen Straße anliegende Grundstücke ausschließlich über Privatgrundstücke anderer Eigentümer (167/6) erschließen zu wollen. Angesichts der geringen Zahl der über die Zufahrt erschlossenen Bauplätze werden keine erheblichen Störungen verursacht. Zudem bewirkt die ausgewiesene Zufahrt, dass der nächstgelegene Stellplatz nicht – wie ansonsten üblich – direkt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze angelegt werden kann. V.a. vom Stellplatz gehen durch das Türenschrägen (Maximalpegelkriterium) relevante Störungen aus, die indes innerhalb einer Wohnbebauung gegenseitig als sozialadäquat hinzunehmen wären.</p>
<p>Das Grundstück unseres Mandanten verfügt übrigens über zwei Zufahrten. Eine Grundstückszufahrt befindet sich in der nordwestlichen Grund-</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Der festgesetzte Bereich ohne Grundstückszu- / -ausfahrten wird angepasst.</p>

<p>stücksecke, angrenzend an das bereits bebaute Flurstück 35. Diese Zufahrt wird von Westen her angefahren, wohingegen die zweite Grundstückszufahrt, die sich etwas weiter östlich befindet, von Osten kommend angefahren wird. Zwischen diesen beiden Zufahrten befinden sich bekanntlich die Poller. Nach dem Wunsch unseres Mandanten sollte es sowohl bei den beiden Zufahrten verbleiben, als auch bei der dargestellten Sackgassensituation.</p>	
<p>Gemäß Ziffer 1.1.3 der textlichen Festsetzungen (Überschreitung GRZ (§ 19 (4) BauNVO)) darf die GRZ im WR-Gebiet 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. Diese Regelung sollte in entsprechender Anwendung auch für das Grundstück unseres Mandanten zur Anwendung kommen, da die entsprechenden Verkehrsflächen anteilig gleich groß sind und andernfalls eine Ungleichbehandlung vorläge.</p>	<p>Hinweis wird nicht berücksichtigt. Durch die Festsetzung soll ausgeschlossen werden, dass durch die rückwärtige Gemeinschaftszufahrt das westliche Grundstück über Gebühr belastet wird, da hier eine Wegeführung entlang der West und Südseite erfolgt. Auf dem Flst. Des Einwandgebers ist eine straßennahe Anordnung der Stellplätze möglich.</p>
<p>2. Besonderheiten des Grundstücks unseres Mandanten (Flurstück 34): In Abweichung zu den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 174, 175 und 33 befindet sich das Baufeld auf dem Grundstück unseres Mandanten, zumindest teilweise, in Böschungsbereichen, mit der Folge, dass sich die beiden nördlichen Eckpunkte des Baufeldes auf einer Geländehöhe von 48,00 m bzw. 48,20 m über HN befinden, wohingegen die beiden südlichen Eckpunkte des Baufeldes auf einer Höhe von 48,50 m bzw. 49,70 m über HN liegen (<i>siehe Anlage 2</i>).</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Wir bitten daher darum, die Firsthöhe auf 58,0 m über HN anzuheben, da allein auf diese Weise gewährleistet ist, dass auch unser Mandant eine Firsthöhe von rund 8,50 m, wie in der Begründung auf Seite 12 Mitte angesprochen, über dem Gelände realisieren kann. Anderenfalls müsste das Haus Richtung Süden in den Hang gebaut werden, was für die Aufenthaltsqualität der Richtung Süden geplanten Aufenthaltsräume unzweckmäßig ist.

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich liegt auf einer Höhe von 48,0 bis 48,5 m HN, so dass eine Anhebung der Firsthöhe weder erforderlich noch mit den Planungszielen vereinbar ist. Das Grundstück soll nicht aufgeschüttet werden, ohne Aufschüttung würde aber von der Straße aus eine deutlich größere Gebäudehöhe entstehen.

Ggf. sind insoweit auch Festsetzungen nach § 9 Abs. 3 S. 1 BauGB zur Höhenlage angezeigt, die entsprechende Geländeregulierungen ermöglichen.

Geländeregulierungen sind planungsrechtlich auf dem Flst. nicht geregelt, TF 1.3.3 gilt nur für den als Fläche A ausgewiesenen Böschungsabschnitt.

3. Lage des Baufeldes:  
Das Baufeld auf dem Grundstück unseres Mandanten rückt nach der gegenwärtigen Planung sehr dicht an die westliche Grundstücksgrenze heran, was in gleich mehrfacher Hinsicht als städtebaulich „unglücklich“ erscheint. Zunächst ist festzuhalten, dass die vorhandene Bebauung auf dem westlich angrenzenden Grundstück mit der Flurstücksnummer 35 noch nicht einmal den 3-Meter-Mindestabstand einhält. Erschwerend hinzu kommt, dass sich in unmittelbarer Grenznähe im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 35 eine große Buche befindet (*siehe Anlage 3*).

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Abstand zur Grundstücksgrenze wurde mit 3,0 m vermaßt.



Unabhängig hiervon widerspricht die Anordnung des Baufeldes auch dem in Ziffer 2.1 der Begründung formulierten Nutzungskonzept (siehe Seite 10 oben, zweiter Absatz der Begründung). Danach soll nämlich entlang des Ostseeblicks „die westlich wie östlich anschließende Eigenheimbebauung in lockerer Bauweise“ fortgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund bitten wir darum, das Baufeld entsprechend in östliche Richtung zu erweitern (siehe Anlage 4).



Hinweis wird berücksichtigt. Das Baufeld wird wie vorgeschlagen nach Osten bis auf 3 m Abstand an die Grundstücksgrenze heran ausgeweitet.

Mit Blick auf die GRZ würde dies selbstverständlich nicht mit einer Vergrößerung des Baukörpers einhergehen; zumindest wäre hierdurch aber gewährleistet, dass die lockere Bauweise fortgesetzt werden kann und unserem Mandanten dieselbe Flexibilität zukommt, wie den sich östlich anschließenden Grundstückseigentümern. Auch hier erstrecken sich nämlich die Baufelder über die gesamte Grundstücksbreite.

s.o.  
Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. besondere Festsetzungen für Stellplätze:  
Vorauszuschicken in diesem Zusammenhang ist, dass unser Mandant auch Eigentümer des Grundstücks mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Salsitz, Flur 1, Flurstück 28, 29 und 31, ist. Dieses Grundstück liegt schräg gegenüber auf der anderen Straßenseite. Ein positiver Bauvorbescheid liegt bereits vor (Bauvorbescheid Nr. 4699/17 des LK Vorpommern-Rügen vom 28.08.2018). Allerdings ist es aufgrund der topografischen Verhältnisse (Hanglage) mit vertretbaren Mitteln nicht möglich, die erforderlichen Stellplätze auf dem genannten Grundstück anzuordnen, weshalb unser Mandant ein großes Interesse daran hat, diese

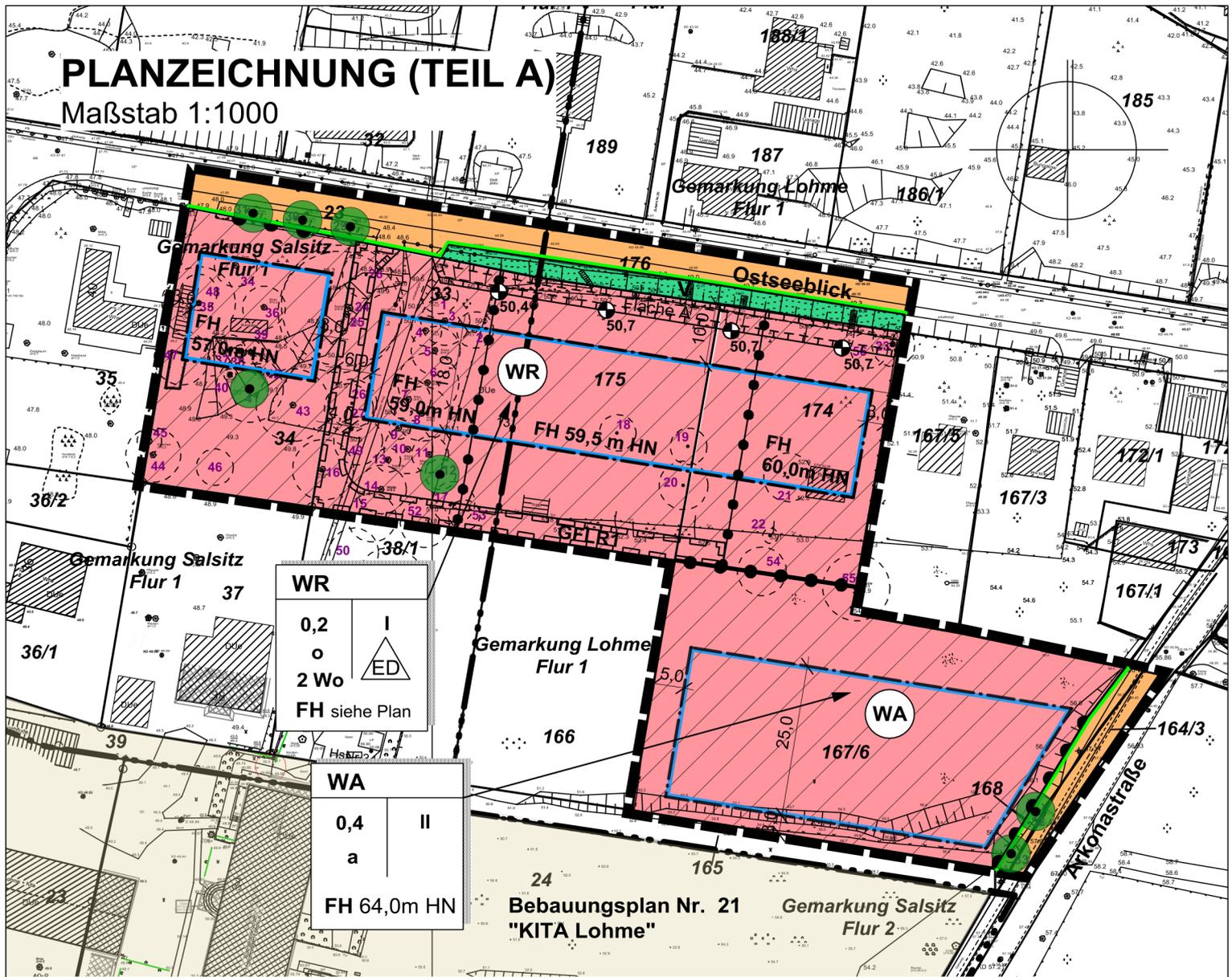
Mit einer Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen wird keine eigenständige Zulässigkeit begründet, sondern nur eine zulässige Nutzung räumlich geordnet. Grundsätzlich sind nach § 12 (2) BauNVO in reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sowie Sondergebieten, die der Erholung dienen, Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Dabei müssen die Stellplätze nicht auf dem Grundstück des Gebäudes, aber in zumutbarer Entfernung stehen. Sofern die Bauaufsicht den angrenzenden Siedlungsraum als faktisches Wohngebiet anspricht, könnten die erforderlichen Stellplätze auch im Plangebiet zugelassen werden. Angesichts der derzeitigen Lage im Außenbereich ist aber eine pla-

<p>Stellplätze auch auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 34 bereitzustellen. Insoweit bitten wir darum, eine Festsetzung zu treffen, die eine entsprechende Nutzung ermöglicht. Wir denken hierbei beispielsweise an die Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB. Selbstverständlich ist unser Mandant insoweit dazu bereit, auf die Vorstellungen der Gemeinde einzugehen.</p>	<p>nungsrechtliche Ausweisung nach § 30 BauGB Voraussetzung für die Zulassung von Stellplätzen insgesamt.</p>
<p>Nach allem bitten wir höflich darum, die vorstehenden Anregungen im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen. Unser Mandant ist an einvernehmlichen Lösungen sehr interessiert. Für ein gemeinsames Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>s.o.</p>

Gemeinde Lohme, September 2020

# 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  REINE WOHNGBIETE (§ 3 BauNVO)

01.01.03  ALLGEMEINE WOHNGBIETE (§ 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** FIRSHÖHE als Höchstmaß in Metern über HN

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

03.01.00  OFFENE BAUWEISE  
03.01.04  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  hier: Zweckbestimmung Verkehrsgrün öffentlich

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

06.01.00  STRASSENVERKEHRSLÄCHEN  
06.02.00  STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung

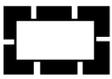
06.04.00  BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

**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  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON BODENATUR UND LANDSCHAFT mit: HÖHENLAGE GELÄNDE (= natürliche Geländehöhe) n Metern HN

**15. SONSTIGE PLANZEICHEN**

15.05.00  MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

15.13.00  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

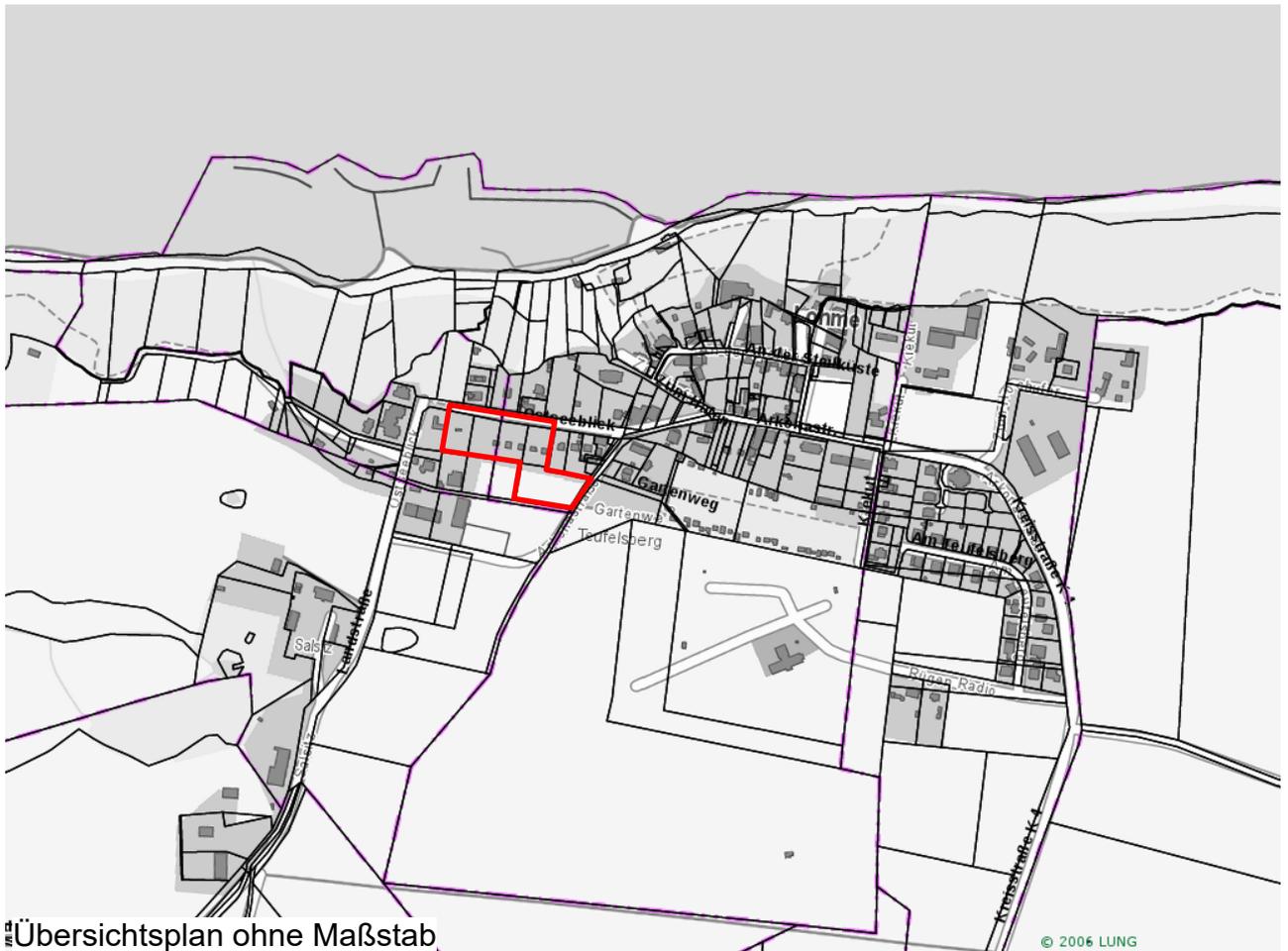
15.14.00  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER 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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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.



**raith hertelt fuß** | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)

Frankendamm 5, 18439 Stralsund



## Gemeinde Lohme Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 22

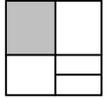
### "Arkonablick Lohme"

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

#### Satzungsfassung

Fassung vom 09.03.2020, Stand 17.09.2020

Maßstab 1:1000



**Gemeinde Lohme**  
Bebauungsplan  
**Nr. 22**  
„Arkonablick Lohme“

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

**Satzungsfassung**

# 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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 min-

destens 5 m einhalten. Bei einer Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen, 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 Entde-

cker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes 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. 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 evtl. auch unter Berücksichtigung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) weiterhin erfüllt wird (vgl. § 44 (5) BNatSchG).

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. § 39 BNatSchG sind 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

<b>1.) Grundsätze</b> .....	<b>6</b>
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
<b>2.) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>10</b>
2.1.) Nutzungskonzept.....	10
2.2.) Festsetzungen.....	11
2.3.) Flächenbilanz .....	14
2.4.) Erschließung .....	14
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung .....	14
2.4.2.) Medientechnische Erschließung .....	15
<b>3.) Auswirkungen</b> .....	<b>16</b>
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	16
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	16
3.2.1.) Allgemeines .....	16
3.2.2.) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand).....	17
3.2.3.) Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens .....	19
3.2.4.) Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	20
3.2.5.) Eingriffsermittlung .....	20
3.2.6.) Belange des Artenschutzes.....	24
3.2.7.) Zusammenfassende Beurteilung.....	30

# 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, 167/6 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.

Die Flurstücke befinden sich im Bodenordnungsverfahren „Lohme“. Nach Abschluss dieses Verfahrens werden sich sämtliche Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.

### 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 seniorenrechtliche 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 Verfah-



richtungen 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* 1, 3, 5, 7, 6, 10, 12, *Arkonastraße* 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 und wird als Pferdeweide genutzt.

Nach einem großen Abbruch an der Diakonie im Frühjahr 2005 wurde der nördlich gelegene Steilhang saniert und ertüchtigt. Gemäß des Abschlussgutachtens von Dr. Feuerbach (geo-international Dr. Johannes Feuerbach GmbH, Ingenieurgeologisch-geotechnisches Gutachten über die Lage der nach der durchgeführten Stabilisierungsmaßnahme „Zuwegung zum Hafen (BA 2)“ verbleibenden instabilen Geländebereiche in Lohme (Rügen), Mainz 10/2018) liegt das Plangebiet oberhalb der Gefährdungslinie und ist damit als standsicher anzusehen. Im Gutachten heißt es: „Auf der Grundlage der durchgeführten Berechnungen konnte eine Sicherheitslinie festgelegt werden, die die bergseitigen, stabilen Bereiche von den talseitigen, instabilen Arealen trennt“. Die Sicherheitslinie (rot) sowie der instabile Bereich (gelb) sind in Abbildung 4 gekennzeichnet.

### 1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

Der Ort Lohme liegt in einer dichten Schutzgebietskulisse (vgl. Abbildung 5).

Der Uferbereich einschließlich des Steilufers westlich (mit ca. 70 m Abstand) wie östlich der Ortslage Lohme ist als Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB, früher FFH)



Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich



Abbildung 4: Ingenieurgeologisch-geotechnisches Gutachten mit Kennzeichnung des instabilen Bereichs, geo-international Dr. Johannes Feuerbach GmbH 10/2018

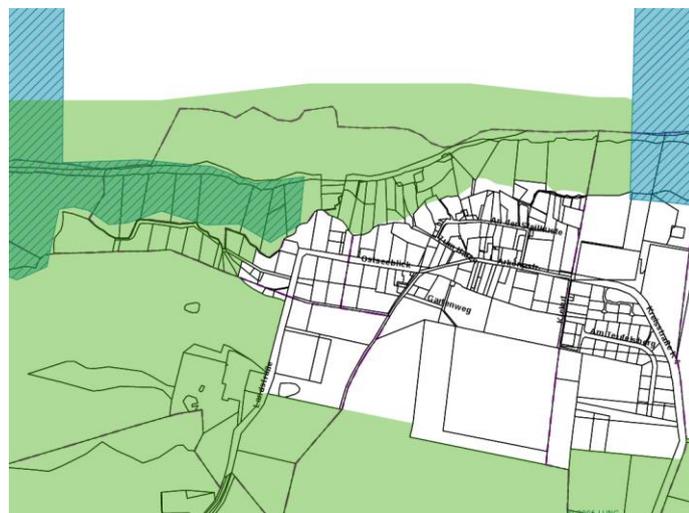


Abbildung 5: FFH-Gebiet (blau) und LSG (grün)

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,

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 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.



**Abbildung 6: gesetzlich geschützte Biotope**

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

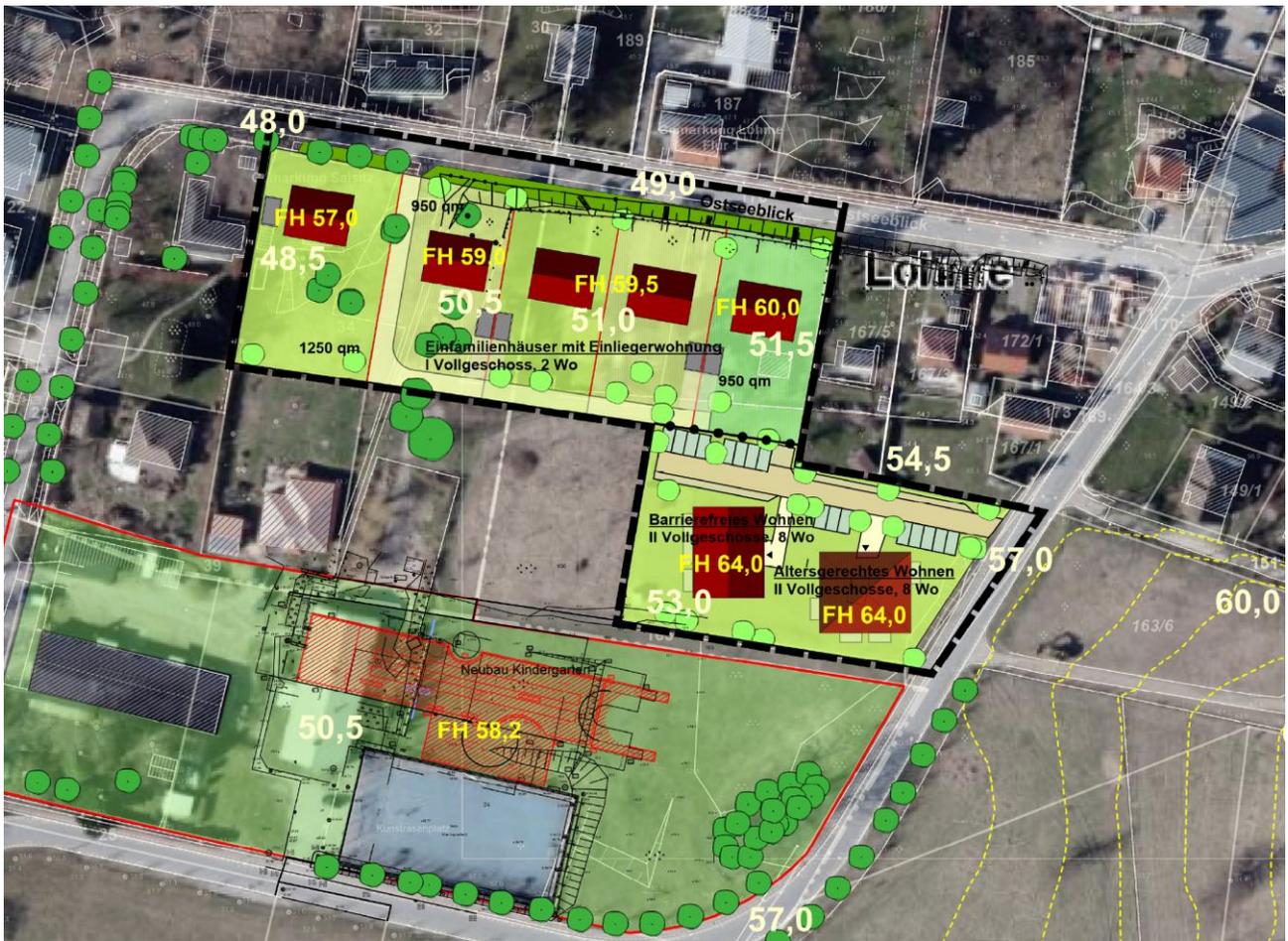


Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf, Stand 9/2020

## 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 entsprechen 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. eigentümergeleitetes 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 untergeordnete 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 Schutzbedürftigkeit. 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 ermöglicht. 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 *Arkonastraße* (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.

<b>Nutzung</b>	<b>Größe</b>	<b>An- teil</b>	<b>Zulässige Grundfläche</b>	<b>Zulässige Versiegelung</b>
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
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>8.900 qm</b>		<b>2.097 qm</b>	<b>4.221 qm</b>

\* 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 Südosten 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 Eigenheimgrundstücke im Bereich der Gärten wie diese durch einen südlich verlaufenden Privatweg erschlossen werden, um Eingriffe in den Böschungsbereich 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. Die frühere Zufahrt des westlichen Flurstücks 34 liegt im Bereich der Straßensperrung, beim Ausbau der Straße Ostseeblick wurde bereits eine neue Zufahrt auf der östlichen

Grundstücksseite angelegt. Der zwischen den beiden Zufahrten verbleibende Bereich wird zum Schutz der Straßenbäume ebenfalls als Bereich ohne Grundstückszu- und -ausfahrten festgesetzt.

Angesichts einer durchgehenden Wegeführung im südlichen Bereich kann der Bauverkehr auf direktem Wege zur Arkonastraße 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 Gemeinde Lohme kann die Sicherung der Löschwasserbereitstellung für den gesamten Plangebiet nicht vollumfänglich nachweisen. Über die im näheren Umfeld des Plangebietes bestehenden Hydranten (Hy-Nr. 22008, 22009 u. 22010) können durch den ZWAR maximal 24,00 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden. Erforderlich sind laut Arbeitsblatt W 405 aber 48 m<sup>2</sup>/h auf die Dauer von zwei Stunden. Zur Absicherung des Löschwasserbedarfs soll daher ergänzend ein unterirdischer Löschwassertank mit einem Fassungsvermögen von 48 m<sup>3</sup> auf dem benachbarten gemeindeeigenen Flurstück 24 in der Gemarkung Salsitz, Flur 2 errichtet werden. Der Tank wird im Zuge der Bebauung durch die Vorhabenträger errichtet, anschließend geht der Tank in die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde Lohme über. Die Verpflichtung zur Herstellung wird im städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich gesichert.

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 derzeit 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 Bevölkerung, 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 Ferienutzung, 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 (IS) 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 Wirkungsbereich 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 Geschüttheit 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 Geruchsemissionen 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 / Biologische Vielfalt	<p>Das Plangebiet umfasst die folgenden, ca. 1,5 m oberhalb des Straßenniveaus gelegenen Grundstücke:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein verwildertes Grundstück mit einer Kleinstbebauung,</li> <li>• eine öffentliche Grünfläche mit verschiedenen Bäumen und einem querenden Weg, inklusiver einer unbefestigte, rückwärtigen Zufahrt zu fünf Ferienbungalows, einer Kita und einer Weidefläche,</li> <li>• fünf Grundstücke mit Ferienbungalows</li> <li>• eine Rasenfläche, die temporär als Pferdeweide genutzt wird.</li> </ul> <p>Die Bungalows wurden in unterschiedlichen Bauweisen ausgebaut. Die Fassaden sind anteilig mit 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, ...).</p> <p>Die Gartenflächen 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).</p> <p>Nach § 20 NatSchAG M-V bestehen keine geschützten Biotop innerhalb bzw. im direkten Umfeld des Plangebiets.</p> <p><b>Tiere:</b></p> <p>Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann generell auch in Siedlungsbereichen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><i>Säugetiere:</i> Regelmäßige Vorkommen wildlebender Säugetiere – ausgenommen Kleinsäuger – können im Plangebiet aufgrund der Habitatausstattung sowie der angrenzenden Siedlungsnutzung ausgeschlossen werden.</p> <p><i>Vögel:</i> Der Gehölzbestand stellt angesichts der Störungen der angrenzenden Siedlungsnutzung einen vor allem für Generalisten geeigneten Lebensraum dar (v.a. Gebäudenischen, Gehälze bzw. südliche Hecke).</p> <p><i>Fledermäuse:</i> 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.</p> <p><i>Reptilien:</i> 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.</p> <p><i>Amphibien:</i> Als Laichgewässer geeignete Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet sowie der näheren Umgebung nicht. Die nächstgelegenen Kleingewässer liegen durch Siedlungsbereiche / Straßen getrennt in einer Entfernung &gt;200 m westlich bzw. südwestlich.</p>

	<p><b>Schutzgebiete:</b></p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.</p> <p>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 Wirkungsbereich 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.</p>
Landschaft	<p>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.</p> <p>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.</p>
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 Plangebiet liegt am Ortsrand von Lohme im Wirkungsbereich 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 Geländeänderungen 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 Steil-	Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen.

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
	küste).	
Klima / Luft	Nutzungsbedingt keine Emissionen	-
Anpassung an den Klimawandel	Planbedingte Auswirkungen auf den Klimawandel sind nicht erkennbar	-
Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt	Fällungen von Bäumen, darunter vorwiegend Obstbäumen und Jungaufwuchs 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).	Einzelne Baumfällungen geschützter Bäume sind durch Nachpflanzungen auszugleichen;
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 Ausgleichs- verpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

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



Abbildung 8: Einzelbaumkartierung ohne Maßstab, genordet

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

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

Nr.	Baumart	StU in cm	Kro- nen Ø in m	Bemerkung	Schutz	gepl. Umgang
49	<i>Acer platanoides</i>	70	8	um Eisentor gewachsen		F
50	<i>Aesculus hippocastanum</i>	132	8	Pseudomonas-Befall, außerhalb	§	--
51	<i>Salix spec.</i>	197	11	starker Jungaufwuchs an der Basis, außerhalb	§	--
52	<i>Tilia spec.</i>	84, 98	8	2-stämmig, Zwiesel auf ca. 0,5 m, Stammfäulnis, Krone einseitig		F
53	<i>Fraxinus excelsior</i>	62, 37, 42	5	3-stämmig, Totholz, Krone einseitig		F
54	<i>Fraxinus excelsior</i>	35, 55, 42, 39, 39, 47	8	mehrstämmig ab Basis, Stammschäden, eingeschlagenes Metall		F
55	<i>Prunus avium</i>	95*	11	brombeerumrankt, Stammschäden		F
56	<i>Prunus avium</i>	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 Kom- pensation
100-150	20, 21, 27, 28	vorr. je 1	4
>150-250	25, 43	vorr. je 2	4
> 250			
<b>Gesamt</b>			<b>8</b>

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. nach seinem 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.) Schutzgebiete nach internationalem Recht

Der Uferbereich einschließlich des Steilufers westlich wie östlich der Ortslage Lohme ist als GGB-Gebiet DE 1447-302 *Jasmund* ausgewiesen. Der geringste Abstand besteht in westlicher Richtung mit ca. 70 m Abstand.

Das GGB besteht aus einem einzigartigen, mit einer komplexen Naturausstattung versehenen 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.

Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsraums ist das Plangebiet gegen das GGB hin sowohl durch die Straße Ostseeblick als auch bebaute Grundstücke abgeschirmt (Arkonstraße 40, Ostseeblick 12, 14), so dass durch das Plangebiet keine Erweiterung der Wirkbereiche des Siedlungsraum (50 m bzw. 200 m) in das Schutzgebiet hinein entsteht. Im Vergleich zur Ortslage insgesamt bleibt die Arrondierung entlang des Ostseeblicks hinsichtlich der zusätzlichen Einwohner gering, so dass auch keine erhebliche Intensivierung der Wirkungen zu befürchten ist. Eine stoffliche Beziehung zum Schutzgebiet besteht nicht; Abwasser wird in die örtliche Kanalisation (Trennsystem) abgegeben und gemäß geltender Einleitgenehmigungen abgeführt.



Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsraums ist das Plangebiet gegen das GGB hin sowohl durch die Straße Ostseeblick als auch bebaute Grundstücke abgeschirmt (Arkonstraße 40, Ostseeblick 12, 14), so dass durch das Plangebiet keine Erweiterung der Wirkbereiche des Siedlungsraum (50 m bzw. 200 m) in das Schutzgebiet hinein entsteht. Im Vergleich zur Ortslage insgesamt bleibt die Arrondierung entlang des Ostseeblicks hinsichtlich der zusätzlichen Einwohner gering, so dass auch keine erhebliche Intensivierung der Wirkungen zu befürchten ist. Eine stoffliche Beziehung zum Schutzgebiet besteht nicht; Abwasser wird in die örtliche Kanalisation (Trennsystem) abgegeben und gemäß geltender Einleitgenehmigungen abgeführt.

Da damit die Planung mangels erkennbarer Auswirkungen nicht geeignet ist, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, ist eine formelle Vorprüfung nicht erforderlich.

### 3.2.7.) 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 Siedlungsbereichs 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 Leichtbauweise) 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, Europäische Sumpfschildkröte	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Amphibien	Rotbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Kammolch	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden, das Einwanderung von Einzelexemplaren kann nicht ausgeschlossen werden	nicht auszuschließen	ja	nein
Weichtiere	Zierliche Teller-schnecke, Gemeine Flussmuschel	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Libellen	Grüne Mosaikjungfer, Asiatische Keiljungfer, Östliche Moosjungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer, Sibirische Winterlibelle	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Käfer	Großer Eichenbock, Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Eremit	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein

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?
Falter	Großer Feuerfalter, Blauschillernder Feuerfalter, Nachtkerzen-schwärmer	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Gefäßpflanzen	Sumpf-Engelwurz, Kriechender Sellerie, Frauenschuh, Sand-Silberscharte, Sumpf-Glanzkraut, Schwimmendes Froschkraut	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		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 Verbots-tatbeständen 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, Fels-spalten 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 Pflegeschritte 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 nach einer artenschutzrechtlichen Kontrolle 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 im Plangebiet 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. 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 evtl. auch unter Berücksichtigung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) weiterhin erfüllt wird (vgl. § 44 (5) BNatSchG. 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 einzelnen 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 Baumaßnahmen 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 da-

mit keine tiefergehende Betrachtung notwendig, da es im Rahmen der Umsetzung nicht zu einer generellen Nutzungsänderung kommen wird.

Amphibien: Angesichts geeigneter Laichgewässer im weiteren Umfeld kann ein Vorkommen einzelner Exemplare von Amphibien auch in Hausgärten und innerhalb des Siedlungsraums nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Für die Umgebung sind Vorkommen u.a. des Kammolches sowie des Laubfroschs gemeldet. Mit dem Bau der Ortszufahrt südlich des Plangebiets im Jahr 2006 sowie in den Folgejahren mit der Anlage des neuen Kunstrasenplatzes wurde das Plangebiet aber vollständig durch Siedlungsnutzung umschlossen, so dass von einer erheblichen Barrierewirkung auszugehen ist und regelmäßige größere Vorkommen ausgeschlossen werden können. Im Siedlungsraum besteht zudem ein hohes Tötungsrisiko (z.B. durch Verkehr, Grundstücknutzung, Prädatoren). Bei nur grundstücksbezogenen Maßnahmen auf begrenzten Flächen gilt hinsichtlich des Tötungsverbots § 44 (5) Nr. 1, hinsichtlich des Lebensraumverlusts Nr. 3. Für die Artengruppe der Amphibien sind auch keine populationsrelevanten Auswirkungen durch den Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu erkennen. Populationsrelevante Auswirkungen wären z.B. nur bei einem Verlust von Laichgewässern oder flächenhaften eingriffen in Wanderkorridore zu befürchten. Dies kann vorliegend für die Bebauung ausgeschlossen werden.

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.

### **3.2.8.) 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,  
September 2020