

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
Fax 0721 56888881
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496
Fax 03831 203498
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

1. Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 4 „Schloss Ranzow“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Lohme / Rügen

Satzungsfassung



Begründung

Inhalt

1) Ziele und Grundlagen der Planung.....	2
1.1) Umfang der Änderung	2
1.2) Ziele der Planung / Plangrundlage.....	3
1.2.1) Ziel der Planung.....	3
1.2.2) Plangrundlage.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	3
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung	3
1.3.2) Flächennutzungsplan	4
1.4) Bestandsaufnahme.....	4
1.4.1) Bestehende / zulässige Nutzungen	4
1.4.3) Schutzgebiete	5
2) Städtebauliche Planung	6
2.1) Planungskonzept.....	6
2.2) Flächenbilanz	7
2.3) Begründung zentraler Festsetzungen.....	8
2.4) Erschließung	9
2.4.1) Verkehrliche Erschließung	9
2.4.2) Ver- und Entsorgung.....	9
3) Auswirkungen	10
3.1) Abwägungsrelevante Belange	10
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	11
3.2.1) Zusammenfassung.....	11

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Umfang der Erweiterung

Der Planbereich der 1. Ergänzung schließt nördlich an den Bereich der 2. und 3. Änderung an. Mit der 1. Ergänzung wird der Geltungsbereich um die nördlich an den rechtswirksamen Bebauungsplan angrenzenden, teilweise bebauten Flurstücke 16 bis 22 sowie das Straßenflurstück. 65 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Ranzow Grundstücke erweitert. Im Norden wird der Geltungsbereich dabei bis an den des Bebauungsplans Nr. 12 „Golfplatz Ranzow“ ausgeweitet, so dass keine unbeplante „Lücke“ zwischen den beiden Bebauungsplänen entsteht.



Für das Plangebiet wird in der Planzeichnung (Teil A) die Planerweiterungsfläche mit Ausweisung von Baugebiet, Verkehrsfläche, überbaubarer Grundstücksfläche, Grünfläche und Fläche mit Pflanzbindung ergänzt. Die Textlichen Festsetzungen werden in leicht abgewandelter Form übernommen.

Zum besseren Verständnis werden dabei in der Satzung über die 1. Ergänzung nur solche textlichen Festsetzungen angeführt, die sich auf Flächen im Ergänzungsbereich beziehen. Festsetzungen ohne Bezug zum Ergänzungsbereich werden nicht aufgeführt, gelten aber wie der bisherige Bebauungsplan außerhalb Erweiterungsbereichs selbstverständlich in der jeweils aktuellsten Fassung unverändert fort.

Angesichts der geringen Größe sowie der baulichen Vorprägung und des baulich geprägten Umfelds wird die 1. Ergänzung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Als Wohngebiet ausgewiesen werden ausschließlich bebaute Grundstücke. Die zulässige Grundfläche bleibt deutlich unter der Schwelle des § 13a BauGB von 20.000 qm. Ranzow ist angesichts der traditionell am Standort bestehenden Wohnnutzung (Nr. 3 bis 7) sowie vor allem wegen der großen gewerblichen Nutzungen (Schlosshotel mit Golfplatz, Reiterhof, zukünftig Ferienhausgebiet) hinsichtlich des städtebaulichen Gewichts als Ortsteil einzuschätzen. Umweltprüfung / Umweltbericht sind damit nicht erforderlich.

1.2) Ziele der Planung / Plangrundlage

1.2.1) Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die angestrebte Nachverdichtung des Gebietes. Wesentliche Planungsziele der Gemeinde sind deshalb

- die Mobilisierung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Bereichen und die damit verbundene
- Verbesserung der Auslastung bestehender Erschließungsstrukturen sowie
- die Gestaltung des Ortsrands nicht zuletzt durch Sicherung der bestehenden Ortsrandeingußung.

1.2.2) Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf der Plangrundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 3. Änderung, die für den Ergänzungsbereich um eine topographische Vermessung des Plangebiets ergänzt wurde.

Die Flurstücke befinden sich im Flurneuordnungsverfahren „LOHME“ nach FlurbG. Nach Abschluss dieses Verfahrens werden sich sämtliche Flurstücksbezeichnungen ändern. Auf die Bestimmungen des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. 1 S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. 1 S. 2794), ist hinzuweisen.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Lohme zählt im seit 20.09.2010 rechtsverbindlichen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) zum Nahbereich des Grundzentrums Sassnitz. Das Gemeindegebiet ist überlagernd als Tourismusschwerpunktraum sowie als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

Gemäß Programmpunkt 4.1(4) RREP VP zur Siedlungsstruktur hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.



Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (4.1.(6)).

1.3.2) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohme ist das Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche Golfplatz ausgewiesen. Südlich schließt sich eine touristische Nutzung (Ferienhausgebiet) an. Im Zuge der 3. Änderung wurde ein Teil der Wohnbaufläche bereits als Sondergebiet Feriengebiet überplant; der Flächennutzungsplan ist noch nicht im Zuge der Berichtigung angepasst worden.

Mit der Entwicklung auch der nördlichen Bereiche als Feriengebiet wird die bestehende Nutzungsmischung mit Wohnen und Ferienwohnen berücksichtigt (vgl. 1.4.1). Angesichts der aktuellen Rechtsprechung des OVG Greifswald (AZ: 3L212/12, 5A760/11 vom 19.02.2014) entspricht der Bereich keinem der normierten Baugebiete der §§ 2 bis 10 BauNVO.

Die Planung ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§8 (2) BauGB), so dass dieser mit Abschluss des Verfahrens zu berichtigen ist.

1.4) Bestandsaufnahme

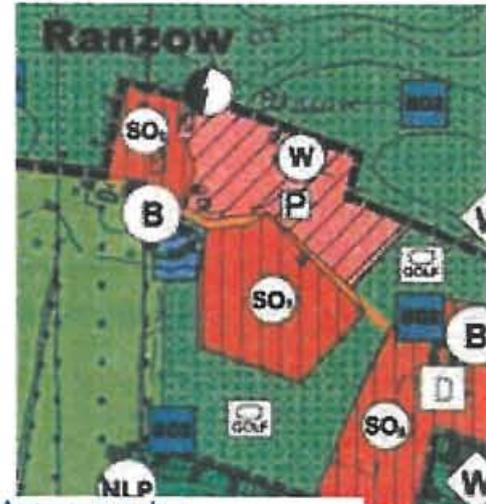


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

1.4.1) Bestehende / zulässige Nutzungen

Das Plangebiet ist zu einem großen Teil bereits bebaut und dient vorwiegend einer Wohnnutzung. Es bestehen vier Wohngebäude mit diversen Nebengebäuden sowie mindestens ein Ferienhaus (Ferienwohnung und –appartements). Angesichts dieser Nutzungsmischung

Insbesondere im westlichen und östlichen Bereich befinden sich zusammenhängende Grünflächen, die einer ergänzenden Bebauung zugeführt werden können. Erschlossen wird das Plangebiet von Süden über eine das Plangebiet begrenzenden Gemeindestraße.



Abbildung 2 Luftbild (Quelle: bing-Bilder)

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Schloss Ranzow“ schließt die Flächen des Plangebiets nicht mit ein. Da die angrenzenden Flächen innerhalb des Ursprungsplans (Sondergebiet Feriengebiet) noch nicht bebaut sind, besteht nach Aussagen der Bauordnungsbehörde aktuell bislang kein Baurecht.

Nach Norden und Osten ist das Plangebiet eingrünnt. Vor allem im Nordwesten geht die Randeingrünung einher mit einer bis zu 3 m hohen Böschung, die eine deutliche Abgrenzung des Siedlungsbereichs bewirkt. Jenseits der nördlichen und östlichen Eingrünung befinden sich Ackerflächen, die aktuell als Golfplatz umgestaltet werden (vgl. Bebauungsplan Nr. 12 "Golfplatz Ranzow"). Westlich grenzt ein Siedlungsbereich mit Dorfscharakter an. Neben einem Reiterhof (Sondergebiet Pferdeponen) bestehen hier einzelne Wohnhäuser mit größeren, teilweise als Nutzgarten angelegten Freiflächen.

Südlich schließt das im Bebauungsplan Nr. 4 ausgewiesene Sondergebiet Feriengebiet mit Wohnen und Beherbergungsnutzungen an.

1.4.3) Schutzgebiete

Nationalpark / FFH-Gebiet

Im Südosten grenzt an das B-Plangebiet der 3.100 ha umfassende Nationalpark „Jasmund“ an. Zum Geltungsbereich der Planung liegt das Schutzgebiet in einer Entfernung von ca. 190 m Entfernung. Teile des Nationalparks gehören zum FFH-Gebiet „Jasmund“ EU-Nummer: DE 1447-302 mit einer Fläche von 3.622 ha. Die Grenzen des FFH-Gebietes sind im Bereich Ranzow identisch mit den Grenzen des Nationalparks. Eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit der Planung wurde im Rahmen der ursprünglichen



Abbildung 3 Nationalpark / FFH-Gebiete (dunkelgrün / gelb gestreift) und Landschaftsschutzgebiet (grün)



Planaufstellung durchgeführt.

Landschaftsschutzgebiet

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurde das gesamte Plangebiet einschließlich der Flächen des angrenzenden Golfplatzes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Ostrüngen“ herausgenommen.

Denkmale / Bodendenkmale nach DSchG M-V

Bodendenkmale sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Planungskonzept

Mit der Planung soll die Nutzung durch ergänzende Bebauung gefestigt werden. Hierzu können innerhalb der bestehenden Ortsrandeingrünung voraussichtlich bis zu drei zusätzliche Wohn- oder Ferienwohngebäude errichtet werden.

Private Fremdenvermietung - häufig auch in direkter räumlicher Zuordnung zur Wohnung des (ortsansässigen) Vermieters - 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 Haushaltseinkommen aufzubessern. Auch heute ermöglicht die private Vermietung weiten Kreisen der Bevölkerung eine direkte Teilhabe an den Verdienstmöglichkeiten im Tourismus.

Früher bestand die Privatvermietung im Wesentlichen in der Vermietung möblierter Zimmer, angesichts gestiegener Ansprüche (Ablehnung von Gemeinschaftsbädern) handelt es sich heute häufig aber um möblierte Einliegerwohnungen mit eigenem Bad und Kochgelegenheit oder kleine Ferienhäuser. Die Räume sind je nach Betreiber buchbar mit unterschiedlichen Angeboten (z.B. mit Endreinigung, Wäscheservice, Frühstücksservice, Leihfahrrädern) häufig mit einer Mindestbelegungsdauer von nur drei Übernachtungen.

Angestrebt werden Grundstücksgrößen zwischen 750 und 850 qm, die der ländlichen Ortsrandlage Rechnung tragen. Dementsprechend wird ein geringer Überbauungsgrad vorgesehen, der den grünen Charakter des Bereichs erhält. Die Grundstücke können von Süden aus unabhängig von einander erschlossen und bebaut werden.



Abbildung 4 Städtebaulicher Entwurf

2.2) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich für den Ergänzungsbereich folgende Flächenbilanz.

Nutzung	Ergänzungsbereich	Zul. Grundfläche GRZ 0,25	Zul. Versiegelung § 19 (4) BauNVO	Versiegelung Bestand	Veränderung
Feriengebiet	6.263 qm	1566 qm	2.349 qm	ca. 750 qm	ca. 1.600 qm
Grünfläche	6.612 qm	---	---	---	
Verkehrsfläche	221 qm				
Plangebiet	13.096 qm				

* zzgl. 50% Nebenanlagen nach §19(4) BauNVO



2.3) Begründung zentraler Festsetzungen

Art der Nutzung

Angesichts der bereits bestehenden Nutzungsmischung aus Wohnen und Ferienwohnen entspricht die ausgeübte Nutzung keinem der normierten Baugebiete der §§ 2 bis 10 BauNVO, da angesichts der aktuellen Rechtsprechung des OVG Greifswald (AZ: 3L212/12, 5A760/11 vom 19.02.2014) Ferienwohnungen sowohl in Mischgebieten als auch Wohngebieten generell unzulässig sind und auch nicht zugelassen werden können. Daher wurde die Ausweisung als Feriengebiet mit Wohnen und Beherbergung einschließlich solcher in Wohngebäuden (Ferienwohnungen), die bereits für die angrenzenden Flächen vorgenommen worden war, auf den Bereich der 1. Ergänzung übertragen.

Zulässig sind damit zum Einen die klassischen touristischen Unterkunftsformen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Wohnungen mit Fremdenbeherbergung sowie zum Anderen Wohngebäude.

Auch wenn das Vermieten von Ferienwohnungen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts keinen Betrieb des Beherbergungsgewerbes im Sinne der BauNVO darstellt, weil darunter nur solche Betriebe fallen, die Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stellen, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können (vgl. BVerwG, Beschl. v. 8.5.1989 - 4 B 78.89 -, juris Rn. 3 = NVwZ 1989, 1060 = BRS 49 Nr. 66), rechtfertigt dies nicht den Schluss, Ferienwohnungen könnten grundsätzlich nicht als Beherbergungsbetriebe im Sinne des Bebauungsplans angesehen werden. Das OVG Lüneburg führt hierzu aktuell aus (OVG Lüneburg 1. Senat, Beschluss vom 12.12.2013, 1 LA 123/13): „Im Gegenteil ist allgemein anerkannt, dass die planende Gemeinde bei der Festsetzung eines Sondergebietes hinsichtlich der Art der Bebauung nicht an die in den §§ 2 bis 10 BauNVO angeführten Nutzungsarten gebunden ist. Auch soweit sie einen Begriff aus dem Nutzungsartenkatalog der BauNVO verwendet, ist sie nicht gehindert, ihn entsprechend der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebietes abzuwandeln (vgl. BVerwG, Beschl. v. 8.5.1989, a. a. O., Rn. 2; Beschl. v. 16.9.1998 - 4 B 60.98 -, juris Rn. 7 = NVwZ-RR 1999, 224 = BRS 60 Nr. 30). Ob die planende Gemeinde einen Begriff der BauNVO ohne Modifikationen verwendet oder aber abgewandelt hat, ist durch Auslegung des Bebauungsplans zu ermitteln.“

Die grundsätzliche Vereinbarkeit von fremdenverkehrlicher Nutzung und Wohnnutzung wurde aktuell durch Urteil des OVG Lüneburg (vom 18.09.2014 1 KN 123/12) bestätigt, hier heißt es: „Mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung *„Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung orientiert sich die Antragsgegnerin an der beispielhaften Aufzählung zulässiger Sondergebiete in § BAUNVO § 11 Absatz 2 Satz 2 BauNVO und bestimmt auf dieser Grundlage den Katalog der zulässigen Nutzungsarten. Allgemein zulässig sind kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie an einen ständig wechselnden Personenkreis zu vermietende Ferienwohnungen - jeweils einschließlich dazugehöriger betriebsbezogener Wohnungen - einerseits sowie sonstige Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Borkum haben, andererseits. Der Charakter des Gebietes wird damit gleichgewichtig von der gewerblichen bzw. der Erzielung von Einkünften dienenden Erholungsnutzung sowie von der Dauerwohnnutzung durch ortsansässige Personen geprägt. ... Die Mischung von Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits steht nicht in Widerspruch zu den Wertungen der §§ 3, 4, 10 BauNVO. Eine Kombination verschiedener Nutzungen ist zwar nur dann zulässig, wenn sich die Verträglichkeit der Nutzungen aus den Regelungen der BauNVO herleiten lässt Das ist hier jedoch der Fall, und zwar auch in Bezug auf die Kombination von Ferien- und Dauerwohnungen im Plangebiet.“*

Der Ortsteil Ranzow verfügt inzwischen über eine gut ausgebaute touristische Infrastruktur (Gastronomie, Reiterhof, Golfplatz), so dass sich auch für die bereits ortsansässige Bevölkerung gute Einkommensmöglichkeiten durch das Vermieten von Fremdenzimmer und / oder Ferienwohnungen eröffnen. Angesichts des Primats der Erzielung von Einkünften handelt es sich bei der touristischen Belegung der Wohnungen letztlich wie bei der fremdenverkehrsbezogenen Sport- und Freizeitangeboten um gewerbliche Nutzungen, die sich wohnungsnah integrieren lassen. So trägt die Einliegerwohnung häufig nicht unwesentlich zur Finanzierung der ansonsten eigengenutzten Immobilie bei. Viele Gäste schätzen zudem die private Atmosphäre mit häufig auch persönlichem Kontakt zum Vermieter (und entsprechenden Ratschlägen hinsichtlich lohnender Ausflüge, guter Restaurants etc.).



Ranzow soll in diesem Sinne nicht als Standort für ruhiges Freizeitwohnen im Sinne der Erholungssondergebiete entwickelt werden, so dass allgemein statt von „Ferienwohnungen“ eher von Wohngebäuden mit Fremdenbeherbergung im Sinne des § 22 BauGB gesprochen werden sollte.

Angesichts der bestehenden Siedlungsstruktur mit größeren Grundstücken und zahlreichen Nebengebäuden werden im Ergänzungsbereich ergänzend ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Hierbei ist z.B. an Vermietungsagenturen, Hausmeisterservice oder kleinere Handwerksbetriebe zu denken, die ohne Nutzungskonflikte in eine Wohn- und Beherbergungsnutzung integriert werden können.

Maß der Nutzung / überbaubare Grundstückflächen

Vor dem Hintergrund der vorwiegenden Wohnnutzung sowie der ländlichen Lage wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Damit bleibt die Versiegelung des Plangebietes deutlich unter der Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Die Bestandsgebäude weisen aktuell eine GRZ von unter 0,25 auf. Eine geringe Ergänzung des Bestands bzw. Anpassung an allgemein übliche Wohngrößen ist somit gewährleistet.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan für die angrenzenden Bereiche mit 9 m über Straßenniveau festgesetzte Firsthöhe wird grundsätzlich beibehalten, so dass sich keine gravierenden Änderungen für die landschaftliche Einbindung der Bebauung ergeben. Allerdings ist der Bezugspunkt (Straßenhöhe) für den Ergänzungsbereich nicht praktikabel, da die Straße im Bereich des Plangebiets bislang nicht ausgebaut ist. Die Firsthöhe wird daher für diesen Bereich als absolute Größe in Metern über HN angegeben. Die zugelassene Firsthöhe von 86,7m HN entspricht je nach Lage einer Gebäudehöhe von 8,5 (bei 78,2m) bis 9,0 m (bei 77,7m).

Um möglichste große Flexibilität für die bauliche Umsetzung zu erhalten, wird der überbaubare Bereich durch ein zusammenhängendes Baufenster festgelegt.

Grünordnung

Die Maßnahmen zur Grünordnung umfassen vor allem Erhaltungs- und Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke. Zur Golfanlage hin ist der Ergänzungsbereich durch einen dichten Gehölzbestand eingegrünt, der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt.

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der Gemeindestraße Ranzower Weg erschlossen. Diese liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, jedoch außerhalb der Ergänzung. Die einzelnen Grundstücke können vom Ranzower Weg aus erschlossen werden.

Die Verkehrsflächen (Straßen) im Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung August 2006) entsprechen.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Abwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR).

Eine Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann über das Versorgungsnetz bei Herstellung eines Ringschlusses in Höhe von 48 m³ /h gesichert werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den ZWAR im Trennsystem. Angesichts der eventuell erforderlichen Erweiterung des Leitungsnetzes bedarf es der rechtzeitigen Abstimmung mit dem Versorgungsträger.



Für das Baugebiet ist die Versickerung des auf den Grundstücksflächen anfallenden Regenwassers sicherzustellen. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Strom

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen der eon edis.

Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch die EWE Aktiengesellschaft als örtliches Versorgungsunternehmen gesichert werden. Für die Erschließung neuer Wohngebiete mit Erdgasleitungen gilt Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) mit den „Ergänzenden Bedingungen“.

Abfall

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28.10.2013 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

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

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die wirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen: insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Hierbei sind auch die Belange des Tourismus als zentralem Wirtschaftszweig in der Region zu beachten. Die am Standort bestehende anspruchsvolle touristische Infrastruktur wird von zusätzlichen Nutzern profitieren.
- Angesichts der Planungsziele sind ergänzend die *sozialen Belange* zu berücksichtigen: d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Zur Unterstützung der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung ist ergänzend eine Beherbergungsnutzung zuzulassen, so dass die ortsansässige Bevölkerung angemessen an den Einkommensmöglichkeiten im Tourismus partizipieren kann.
- Die *Belange der Baukultur*, hier insbesondere des *Orts- und Landschaftsbildes* § 1 (6) Nr. 5 BauGB). Bei der Lage am Übergang zur offenen Landschaft ist der Gestaltung der weiterhin sichtbaren Gebäude großes Gewicht beizumessen. Dabei ist der bestehende Siedlungsbereich als Ausgangsbedingung entsprechend zu berücksichtigen.
- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz* sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich sowie die vergleichsweise geringe Wertigkeit der Flächen nur nachrangig zu berücksichtigen. Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass im Zuge der Sanierung und des touristischen Ausbaus von Schloss Ranzow eine umfangreiche militärische Altbebauung abgerissen wurde.



Neben diesen öffentlichen Belangen sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen. Die Planung (Ergänzung / Änderung des bestandskräftigen Bebauungsplans) wird auf Antrag eines der Grundstückseigentümer im Ergänzungsbereich durchgeführt.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1) Zusammenfassung

Die Planung erstreckt sich auf einen teilweise baulich genutzten, ansonsten aber durch die umliegenden Nutzungen vorgeprägten sowie die prägende Ortsrandeingrünung auch optisch dem Siedlungsbereich zugeordnete Fläche, so dass die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Bei Planungen nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung damit nicht:

- Durch die Planung wird *anlagebedingt* auf den Baugrundstücken eine Zunahme der Versiegelung im Plangebiet im Umfang um rund 1.600 qm erfolgen (Bebauung und Nebenanlagen). Der Gehölzbestand der Ortsrandeingrünung ist nicht betroffen und wird durch Erhaltungsgebot gesichert. Die außerhalb der Ortsrandeingrünung liegenden Flächen bleiben unbebaut, der Wegfall der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht als Eingriff zu bewerten.
- *Betriebsbedingte Auswirkungen* sind schon angesichts der geringen Größe der Erweiterung nicht zu erkennen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht der bereits ausgeübten sowie für die Umgebung zulässigen Nutzungsart. Die mögliche Kapazität der zusätzlichen Bebauung ist mit drei Wohngebäuden als geringfügig einzuschätzen und deshalb unter Berücksichtigung des Bestands nicht geeignet, sich auf die Schutzgüter erheblich auszuwirken. Das Verkehrsaufkommen wird sich nicht messbar verändern. Durch Anschluss des Standorts an die öffentliche Abwasserkanalisation wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und -behandlung sichergestellt. Stoffliche Belastungen auf die Natur sind nach Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.
- *Baubedingt* sind durch Neubau kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm, erhöhten Schwerlastverkehr zu erwarten, die jedoch angesichts der geringen Größe der Maßnahme sowie wegen des zeitlich befristeten Charakters und bei sachgerechter Ausführung (z.B. fachgerechter Umgang mit Mutterboden, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Die grundsätzlichen Aussagen des ursprünglichen B-Plans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben deshalb in vollem Umfang gültig. Gleiches gilt für die Vorprüfung zur Verträglichkeit mit internationalen Schutzgebieten, die bei der erstmaligen Aufstellung des B-Plans nachgewiesen wurde.

Gemeinde Lohme, April 2015

ausgeführt: 19.10.2015




M. Ogilvie
Bürgermeister