

Satzung vom 25.06.1998

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 der Gemeinde Lohme

Begründung

1. Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

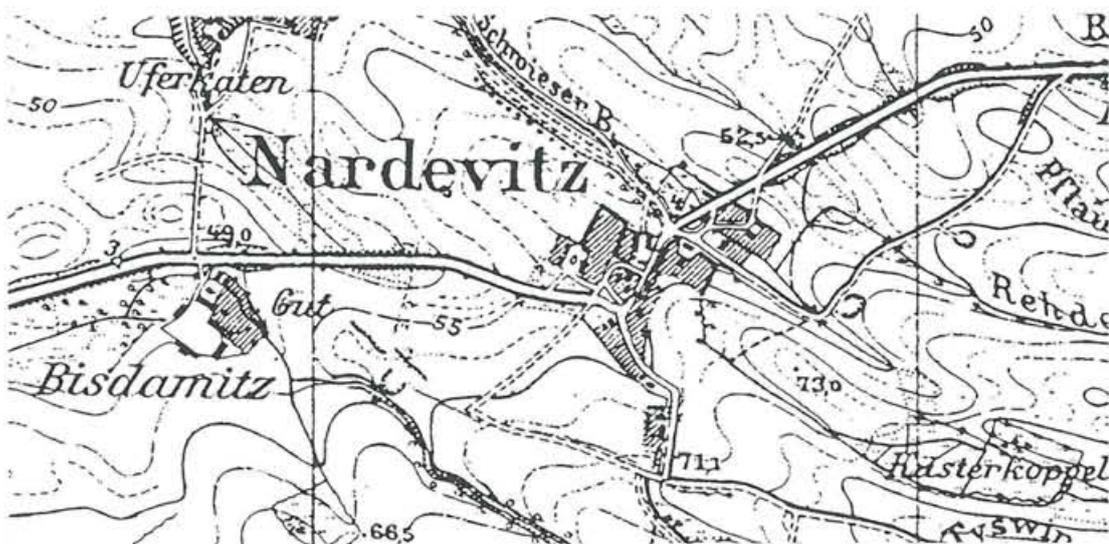
Die Ortschaft Nardevitz, bestehend aus einem im Außenbereich liegenden Siedlungssplitter, liegt im Westen der Gemeinde Lohme auf der Insel Rügen. Nardevitz liegt an der Landesstraße 303, die von Sassnitz über Lohme auf die Landesstraße 30 in Richtung Glowe bzw. Sagard stößt. Im Norden liegt in ca. 700 m Entfernung die Ostsee (Steilküste der Tromper Wiek). Der Ort liegt auf Höhen zwischen 52 und 70 m ü. NN innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“.

Nardevitz umfaßt auf ca. 2,9 ha rund 20 Häuser mit etwa 40 Einwohnern. Neben der privaten Vermietung von Wohnungen und Zimmern an Feriengäste und der Bushaltestelle existieren in Nardevitz weder Gewerbebetriebe noch Infrastruktureinrichtungen. Die vorhandenen Haus- und Hofbereiche der Wohn- und Ferienhäuser, sowie die Grünland- und Ackerflächen in den Randbereichen beherrschen das Ortsbild.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (V- u. E-Plan) liegt im nördlichen Teil von Nardevitz und umfaßt mit den Flurstücken 35, 36, 37, 38, 71 (teilweise) sowie teilweise dem Weg auf dem Flurstück 34 der Flur 1 der Gemarkung Nardevitz ca. 11.600 m². Diese Grundstücke befinden sich mit Ausnahme des gemeindlichen Flurstückes Nr. 34 im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Flächen umfassen im südöstlichen Bereich eine ehemalige Hofstelle an der Dorfstraße, sowie die angrenzenden Landwirtschaftsflächen einschließlich Baumreihe, Graben und Teich.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit eine Haltestelle mit Wendeschleife für den öffentlichen Schul- und Linienbusverkehr.

Die ursprüngliche Bebauung mit der sich westlich anschließenden Trockenmauer ist sowohl aus dem preußischen Meßtischblatt von ca. 1920, wie auch derzeit vor Ort aus den Fundamenten und Mauerresten zu erkennen.



Ausschnitt Meßtischblatt um 1920, Maßstab 1 : 12 500

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Lohme übernimmt gemäß des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogrammes (Stand März 1996) für den Bereich Vorpommern keine zentrale Funktion. Das gesamte Gemeindegebiet liegt sowohl in einem Tourismusschwerpunktraum wie auch in einem Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege. Trotz der einmaligen Lage der Gemeinde an der Steilküste mit Blick auf Kap Arkona tritt Lohme in der touristischen Bedeutung als Badeort in den Hintergrund und wird im Schatten von Sassnitz und Sagard, die wirtschaftlich eine größere Rolle spielen, in seiner Bedeutung an Zentralität nicht gewinnen.

Dementsprechend erfolgt die Zielstellung der gemeindlichen Entwicklung im Entwurf des Flächennutzungsplanes vom Dezember 1995: „(...) Die Gemeinde Lohme beabsichtigt mit den Flächenausweisungen, das eigene Überleben als Gemeinwesen zu sichern, indem den angestammten Nutzungsformen im Gemeindegebiet neue, zukunftsorientierte Nutzungen hinzugefügt werden, die Lohme mit seinen Ortsteilen an den Möglichkeiten im touristischen Bereich teilhaben lassen, die sich durch die Lagegunst anbieten. (...) Ziel der Ausweisungen ist es, vorrangig den Tourismus an den Ort zu binden und ganzjährig attraktive Möglichkeiten der Freizeitgestaltung unter den von den Besuchern geforderten infrastrukturellen Voraussetzungen, neben der Erholung in wenig gestörter Natur, bieten zu können.“

Das Vorhaben der Appartementbebauung zielt dabei vorrangig auf die notwendige Verbesserung und Differenzierung des Beherbergungsangebotes, da die Ortschaft Nardevitz innerhalb des ländlichen Raumes um Lohme nur Wohn- und Ferienwohnfunktionen wahrnehmen soll. Sie ist jedoch aufgrund der Lage in attraktiver Nähe zur Steilküste am Tromper Wiek gerade für einen in kleinem Maßstab betriebenen Beherbergungsbetrieb geeignet. Das Konzept entspricht den gemeindlichen Absichten zur Sicherung eines ganzjährigen Tourismusangebotes mit den entsprechenden positiven wirtschaftlichen Auswirkungen für Lohme. Weiterhin dient es dem Erhalt der Ortslage Nardevitz als Bestandteil der historischen gewachsenen und landschaftsprägenden Siedlungsstruktur auf Rügen.

Mit dem vorliegenden V- u. E-Plan wird die rechtliche Grundlage für ein dem Fremdenverkehr dienendes Bauvorhaben geschaffen, das ansonsten aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht zulässig wäre. Dabei beschränkt sich die maßvolle Entwicklung auf die Wiedernutzung der ehemals bebauten Hofstelle im Ort.

Von der ursprünglich vorhandenen Bebauung existieren derzeit noch Fundamentreste sowie Bäume, die auf den Hausgarten und die Einfriedung des Anwesens schließen lassen. Das neu geplante Vorhaben wird zwei kleinere Gebäude umfassen, so daß das Maß der baulichen Nutzung unterhalb des historischen Umfangs (siehe Ausschnitt Meßtischblatt) verbleibt. Die neuen Gebäude erhalten dabei dem Orts- und Landschaftsbild entsprechende Fassadengestaltungen, Dachneigungen und Farbgebungen. Ihre Stellung auf dem Grundstück weicht auf Grund der zwischenzeitlich aufgewachsenen Vegetation von der ursprünglichen Bauform ab und orientiert sich an der historisch gewachsenen Siedlung parallel zur Landesstraße und dem bestehenden Weg.

„Der Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 1 der Gemeinde Lohme stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.“ (AMT F. RAUMORDNUNG U. LANDESPLANUNG VOPROMMERN, Landesplanerische Stellungnahme zum VE-Plan Nr. 11 der Gemeinde Lohme, Greifswald, 05.03.1998)

2. Rechtliche Grundlagen

Die gesamte Ortslage Nardevitz ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Bebauung wäre demnach nur für privilegierte Vorhaben entsprechend § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 zulässig. Derartig privilegierte Vorhaben sind beispielsweise Gebäude für land- oder forstwirtschaftliche Betriebe, Gebäude, die einem Landwirt zu Wohnzwecken dienen oder Anlagen, die dem Fernmeldewesen oder sonstigen öffentlichen Versorgungseinrichtungen dienen. Wohnbebauung oder die geringfügige Erweiterung vorhandener Wohngebäude sind nicht zulässig.

Mit der Satzung über den V- u. E-Plan werden die planungsrechtlichen und vorhabenbezogenen Voraussetzungen zur Bebauung von Teilen eines ca. 11.600 m² großen Geltungsgebietes geschaffen, ohne der Ortschaft Nardevitz den Charakter einer im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB zu geben.

Die Satzungsteile über die örtlichen Bauvorschriften werden auf der Grundlage des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erlassen und gem. § 7 Abs. 1 Satz 4 BauGB-MaßnG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des V- u. E-Planes.

Das Plangebiet befindet sich laut Grundkarte der räumlichen Ordnung zum Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm in einem Vorsorgegebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986, (zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs vom 30.07.1996), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. März 1987 (zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993), Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) vom 28. April 1993, Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994.

3. Inhalt der Satzung

Die Festsetzungen des V- u. E-Planes in Zeichnung und Text entsprechen der möglichst weitgehenden und konkreten Bestimmung des geplanten Vorhabens, basierend auf dem aktuellen Bearbeitungsstand der Gebäudeplanung.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bestimmen die geplante Nutzung der Appartementanlage in ihrer Bandbreite. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen über die geplanten Baukörper und befestigten Grundstücksteile hinaus einen geringen Spielraum, der auf Grund der noch nicht vollständig abgeschlossenen Ausführungsplanung sowie zur Berücksichtigung möglicher Auflagen des Baugenehmigungsverfahrens notwendig ist. So können sich z. B. auf Grund des konstruktiven Aufbaus der Außenwände geringfügige Änderungen der Baukörpermaße und auf Grund der notwendigen Rettungswege Änderungen der Lage und Dimensionierung der Wegeflächen ergeben.

Die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen durch festgesetzte maximale First- und Traufhöhen nimmt auf den festgesetzten $\pm 0,00$ – Punkt des vorhandenen Fundamentes Bezug. Die tatsächliche Höhe über NN kann erst zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt.

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern beinhalten eine möglichst geringe Versiegelung der Flächen für Stellplätze, Zufahrten u.ä., gewährleisten die weitgehende Versickerung des Regenwassers und minimieren damit den Eingriff in Wasser- und Bodenhaushalt. Die weiteren Festsetzungen dienen neben dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft dem harmonischen Einfügen der neu gestalteten Freiflächen in das Landschaftsbild. (vgl. Kap. 6)

In Zusammenhang mit dem V- u. E-Plan erläßt die Gemeinde auf der Grundlage des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern einige wesentliche baugestalterische Vorschriften. Diese enthalten einen gewissen Spielraum der zulässigen Materialien und Farben, da eine exakte Festlegung über die Gestaltung der Gebäude zum derzeitigen Planungsstand (Vorentwurfsplanung vor Bauantrag) noch nicht erfolgen kann und sich erst im Rahmen der detaillierteren Erarbeitung des Vorhabens (Ausführungsplanung) ergeben wird. Alle Festsetzungen tragen dazu bei, das Vorhaben unter Berücksichtigung des historischen Baubestandes in Nardevitz verträglich in das Ortsbild einzufügen. So sind bei den Gebäuden die Gestaltungsmöglichkeiten für die Fassaden in Material und Farbe und für die Dächer in Art, Material und Farbe eingeschränkt sowie die Dachneigung festgelegt. Technische Nebenanlagen sind einzugrünen oder mit Holz zu verkleiden. Die Gestaltungsmöglichkeiten für Einfriedungen werden beschränkt.

Aufgrund der gegebenen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, die aus dem Brandschutz resultieren, ist es nicht möglich, rohrgedeckte Gebäude zu errichten. Da es sich bei den zu errichtenden Gebäuden nicht um solche geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen handelt, wären bei einer Rohrdeckung die vollen Abstände gem. § 31 LBauO M-V einzuhalten. Für das Vorhaben bedeutet dies das Abrücken von der öffentlichen Straße bzw. dem öffentlichen Weg von bisher 6 bzw. 5 Meter auf 7 bzw. 10,75 Meter. Außerdem wären die beiden Gebäude, wenn nur eines mit Rohr gedeckt würde, um weitere 3 Meter von einander abzurücken. Bei zwei rohrgedeckten Gebäuden ergibt sich sogar eine Vergrößerung um 12 Meter. Für ein solches Verrücken existiert unter der Prämisse, die Bebauung auf dem südlichen Grundstücksteil bei möglichst weitgehendem Erhalt der vorhandenen Vegetation zu konzentrieren, keine Fläche. Hier wird der Belang der historischen Materialauswahl in der Abwägung geringer eingestuft, als die Belange des Natur- und Landschaftsschutz. Weiterhin kann festgestellt werden, daß Rohr zwar prägend für das Ortsbild ist, jedoch nicht die einzige vorhandene Dacheindeckung in Nardevitz darstellt.

Die vorhandene Buswendeschleife wird umgebaut indem sie geringfügig in Richtung Osten verschoben wird. Dabei erhält sie eine ausreichende Dimensionierung zur Befahrung mit Gelenkbussen. Das vorhandene Bushäuschen wird durch den Vorhabenträger an anderer Stelle wieder errichtet.

Die Gemeinde und der Vorhabenträger sind übereingekommen, daß das für die Buswendeschleife benötigte Teilstück des Flurstückes 37 weiterhin im Eigentum des Vorhabenträgers verbleibt und über ein Pachtverhältnis, wie es der § 19 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes M-V vorsieht, die öffentliche Nutzung gesichert wird. Dies wird ebenfalls im Durch-

führungsvertrag zum V.- u. E.-Plan geregelt. Eine Eigentumsübertragung ist für die Gemeinde zum einem, da sie die Flächen erwerben müßte, nicht aus dem Haushalt finanzierbar. Zum anderem ist durchaus davon auszugehen, daß bei einer Änderung des Fahrplanes, wie es bereits vor einem Jahr der Fall war, hier keine Buswendeschleife mehr benötigt wird und somit von einer Interimslösung ausgegangen werden kann. Somit besteht von Seiten der Gemeinde kein längerfristiges öffentliches Interesse an diesen Flächen, die einen Erwerb rechtfertigen würden.

4. Verkehrserschließung

Zur verkehrlichen Erschließung dient die Landesstraße 303. Zur Minimierung der Bodenbeanspruchung sowie der Reduzierung der Anzahl der Zufahrten werden die erforderlichen Stellplätze im Norden der Neubebauung mit einer Zufahrt gebündelt.

5. Technische Ver- und Entsorgung

5.1 Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das im Ort vorhandene Netz des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Rügen gewährleistet. Die auf dem Grundstück vorhandene Trinkwasserleitung des Ortsnetzes wird auf Kosten des Vorhabenträgers in den öffentlichen Raum verlegt. Die notwendige Löschwassermenge kann nicht in ausreichendem Umfang aus dem Leitungsnetz gewährleistet werden. Hier ist der vorhandene gemeindliche Löschwasserteich im Norden heranzuziehen.

Die Abwasserentsorgung in Nardevitz erfolgt dezentral. Die sieht auch das Abwasserbeseitigungskonzept der Insel zukünftig vor. Der „Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen“ ist bis zum 31.12.1999 von der Abwasserentsorgungspflicht freigestellt, somit ist der Vorhabenträger in der Pflicht der Abwasserbeseitigung. Das Vorhaben erhält eine ausreichend dimensionierte Kleinkläranlage, für die im V- u. E-Plan ein entsprechender Standort festgesetzt wird. Alternativ ist die Errichtung einer Schilfkläranlage auf den Flächen der Parzelle 35 möglich. Die Ableitung des überschüssigen geklärten Wassers erfolgt verrohrt in die vorhandene Vorflut des Grabens Z 85 und von dort in den Löschwasserteich auf dem Flurstück 35 nordöstlich des Geltungsbereiches der Gemarkung Nardevitz. Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen werden vom Vorhabenträger bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises beantragt, die Planunterlagen zusätzlich mit dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt und die detaillierte Ausführung im Bauantragsverfahren nachgewiesen.

Das auf Dach- und Freiflächen anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert bzw. einer weiteren Nutzung (z. B. der Gartenbewässerung) zugeführt. Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen werden wie o. g. vom Vorhabenträger beantragt, die Planunterlagen entsprechend abgestimmt und die detaillierte Ausführung im Bauantragsverfahren nachgewiesen.

5.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die Energieversorgung HEVAG im Anschluß an das in Nardevitz vorhandene Netz gesichert.

Die im Süden über das Grundstück verlaufende Freileitung dient auch der Versorgung der nördlich gelegenen Bebauung „Rugeshus“ und kann auf Grund einer fehlenden Trassenalternative von der HEVAG nicht verlegt werden. Die Leitung wird daher mittels Leitungsrecht auf dem Grundstück des Vorhabenträgers gesichert. Auch während der Errichtung der Hochbauten ist ein ausreichender Sicherheitsabstand zur Leitung einzuhalten.

Die vorhandenen Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter- oder überbaut werden. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen der DIN VDE einzuhalten. All dies wird rechtzeitig vor Baubeginn im Baugenehmigungsverfahren unter frühzeitiger Einbeziehung des Netzmeisters der HEVAG gewährleistet.

5.3 Sonstiges

Ein kurzfristiger Ausbau des Fernsprechnetzes der Telekom in Nardevitz ist geplant und sichert damit auch entsprechende Anschlüsse für das Vorhaben.

Die Briefzustellung erfolgt durch die Deutsche Bundespost.

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Rügen durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen.

6. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

6.1 Aufgabe und Zielsetzung

Durch das weitgehende Fehlen einer detaillierten Landesgesetzgebung finden die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), ergänzt durch das „Erste Gesetz zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern“ unmittelbar Anwendung. Entsprechend der §§ 8 und 8a des BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft derart auszugleichen, daß keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Die geplante Bebauung stellt einen solchen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im Rahmen dieser Planung sind daher die aus einer Bestandsbewertung abgeleiteten Grünordnungsmaßnahmen dargestellt und als Festsetzungen in die Planzeichnung und den Text des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Es ist Anliegen dieser Planung, daß der vorhandene Gehölzbestand weitestgehend erhalten bleibt, die Gehölze werden durch die Planzeichnung zur dauerhaften Erhaltung festgesetzt.

6.2 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 11.570 m². Auf den Flurstücken 37 und 38 ist eine Verbuschungsfläche mit überwiegend Jungaufwuchs an Eschen (*Fraxinus excelsior*)

Flurstücksgrenzen und die sich dazwischen befindenden Feldsteine lassen auf die Einfriedung der ehemaligen Hofanlage schließen. Die große alte Walnuß (*Juglans regia*) mit einem Stammdurchmesser von 60 cm westlich der noch vorhandenen sichtbaren Reste des Feldsteinfundamentes war früher vermutlich der Hofbaum (vgl. Ausschnitt aus Meßtischblatt um 1920). Die Linde (*Tilia platyphyllos*) mit einem Stammdurchmesser von 90 cm und die Esche (*Fraxinus excelsior*) mit einem Stammdurchmesser von 60 cm markieren den Rasenweg der Wegeparzelle 59 zwischen den Grundstücken.

Über das Flurstück 38 verläuft eine elektrische Freileitung, darunter wachsen Fliederbüsche (*Syringa vulgaris*). Im Bereich zwischen dem Eschenaufwuchs und der Freileitung befindet sich eine brachliegende Fläche mit einem hohen Anteil an Disteln (*Cirsium arvense*) und Brennesseln (*Urtica dioica*). Auf dem Flurstück 37 steht das alte Bushäuschen, um das Ziergehölze wie Johanniskraut (*Hypericum calycinum*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Birke (*Betula pendula*) und Lärchen (*Larix decidua*) wachsen. Die Fläche bzw. Wendeschleife um das Bushäuschen herum ist geschottert und wird derzeit als Parkplatz entlang der Landesstraße 303 genutzt. Den Übergang zwischen der geschotterten Fläche und dem Eschenaufwuchs und Krautsaum bildet ein schmaler Streifen mit kurzem Rasen.

Von der Wendeschleife zweigt in Richtung Norden ein Wiesenweg ab. Die Wegeverbindung führt über den nördlich des Geltungsbereiches liegenden Weg durch den Buchenwald (*Fagus sylvatica*) mit Schwieser Bach zur Ostsee. Auf der ehemaligen Wegeparzelle des Flurstücks 34 befindet sich eine Feldgehölzreihe mit Eschen (*Fraxinus excelsior*), und im Randbereich Hunds-Rose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) als Arten des Carpino-Prunetum. Auf dem Teil des Flurstücks Nr. 36 östlich des unbefestigten Wirtschaftsweges befindet sich auf einer Wiesenbrache eine nitrophile Hochstaudenflur frischer bis feuchter Ausprägung mit Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) und Gem. Beinwell (*Symphytum officinale*) als Aspektbildner Ende Mai, sowie u.a. Brennessel (*Urtica dioica*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Kratzdistel (*Cirsium*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), vereinzelt Schilf (*Phragmites communis*), sowie im Übergang zum Gehölzsaum der Feldgehölzreihe und dem unbefestigten Weg dazu Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und Echter Nelkenwurz (*Geum urbanum*). Östlich des unbefestigten Wirtschaftsweges auf dem Teil des Flurstücks Nr. 36 befindet sich eine Wiesenbrache frischer Ausprägung mit beginnender Weidenutzung mit u.a. Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Kriechendem Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesenrispengras (*Poa pratensis*), Gem. Rispengras (*Poa trivialis*), Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*) sowie Scharfem Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) im Übergang zum Acker.

Auf dem Flurstück 35 befindet sich ein Teich, der von dem Graben aus Osten kommend, gespeist wird und als Löschwasserteich genutzt wird. Seine Ufer sind mit großen alten Weiden (*Salix alba*) bestanden. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung befand er sich in einem sehr schlechten Zustand. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist es empfehlenswert, ihn zu renaturieren. Auf der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 35 steht eine Baumreihe mit großen alten Weiden (*Salix alba*). Der Schilfbewuchs im Süden der ehemaligen Wegeparzelle zeigt eine feuchte bis nasse Niederung und Wiesenbrache mit Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Sumpf-Storchschnabel (*Geranium palustre*), Sumpf-Dotterblume (*Caltha palustris*), und *Phragmites communis* an sowie im Grabenbereich u.a. Bach-Ehrenpreis (*Veronica becca-*

bunga). Unmittelbar an das Plangebiet grenzen entlang der Straße Gärten an, die Flächen im Westen werden landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Landesstraße 303 stehen alte Kastanienbäume (*Aesculus hippocastanum*).

Das Plangebiet bietet somit auf kleiner Fläche eine relativ hohe Strukturdiversität. Die beschriebenen Vegetationsstrukturen, insbesondere die mehrjährigen Wiesebrachen und Hochstaudenfluren bilden wertvolle Lebensräume für Wirbellose, die feuchten Flächen mit wasserführendem Grabenlauf und Teich stellen Lebensraum insbesondere für Amphibien und im ökologischen Zusammenhang mit den Gehölzstrukturen auch für Brutvogelarten und Säugetiere dar.

6.3 Maßnahmen der Grünordnung

Um den Eingriff durch die geplante Bebauung gering zu halten und den Gehölzbestand weitestgehend zu erhalten, werden die Gebäude und die Stellplätze um den Kern des Gehölzbestandes herum angeordnet. Für den Bau der beiden Gebäude wird es jedoch erforderlich, aus der Gehölzfläche sowohl Sträucher, als auch einzelne Bäume zu entfernen. Stammbildende Gehölze mit einem Stammdurchmesser von 10 cm in 1,30 m Höhe vom Erdboden sind nach der Baumschutzverordnung der DDR vom 28.05.1991 geschützt und sind je 10 cm Stammdurchmesser entfallenden Baumes durch Anpflanzung eines Baumes von 18 – 20 cm Stammumfang auszugleichen. Bei den entfallenden Bäumen handelt es sich um Eschen (*Fraxinus excelsior*) mit folgenden Stammdurchmessern: 1 x 30 cm, 1 x 20 cm, 2 x 15 cm. Als Ausgleichspflanzung für die Bereiche der Verbuschungsfläche, in die die vorgesehene Bebauung hereinreicht und für die Eschen werden die vorhandenen Gehölzflächen erweitert und innerhalb dieser Flächen insgesamt 28 hochstämmige Eschen, sowie 12 Weiden im Bereich des Grabens im Norden des Geltungsbereiches angepflanzt.

Die Zahl der Stellplätze für Pkw wird so gering wie möglich gehalten und, ebenso wie die Buswendeschleife, deren Ausmaß sich im Vergleich zum Bestand verringern wird, nur mit wassergebundenen Materialien befestigt oder gepflastert. Die Flächen werden mit Pflanzungen aus heimischen bzw. ortstypischen Gehölzen so eingebunden, daß versiegelte Flächen und parkende KFZ weitestgehend dem Blick von der Straße aus entzogen sind, eine Blickbeziehung zu den Wiesen- und Sukzessionsflächen, wo möglich, erhalten bleibt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert oder einer weiteren Nutzung zugeführt. Dadurch sind keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Das Abwasser wird auf dem Grundstück durch eine Kleinkläranlage aufbereitet in den Graben Z 85 eingeleitet.

Grünflächen, die von Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgenommen sind, werden als extensive Weide oder zweischürige Wiese unterhalten, wobei die erste Mahd frühestens Ende Juni erfolgen darf, damit die einzelnen Pflanzenarten aussamen können. Entlang der Gehölzflächen werden varierend 2 bis 3 m breite Säume von der Mahd ausgenommen. Die feuchten bis nassen Hochstaudenfluren werden von der Bewirtschaftung ausgenommen.

Der vorhandene Teich im Nordosten des Plangebietes wird renaturiert. Die Ufer sind naturnah mit einem flachen Böschungswinkel und verschiedenen Tiefenzonenbereichen separat vom Grabenprofil des Grabens Z 85 auszuformen und entsprechend zu bepflanzen. Dabei

wird die Funktion des Löschwasserteiches durch entsprechende Ausbauten gewährleistet. Überschüssiges Wasser des Teiches kann in den Graben abfließen. Entlang des Grabens werden einseitig auf der Südseite Silber-Weiden (*Salix alba*) gepflanzt.

Die vorhandene Feldsteinmauer entlang der Flurstücksgrenze 38 wird erneuert, indem die Feldsteine aufgenommen und fachgerecht als Trockenmauerwerk d.h. ohne Vermörtelung eingebaut werden, um somit Lebensraum und Rückzugsmöglichkeit für Tiere zu bieten. Die Steine, die stark umwurzelt sind, sollen in situ belassen und in das neue Mauerwerk integriert werden.

6.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Für das Land Mecklenburg-Vorpommern gibt es kein eigenes Bilanzierungsmodell zur Regelung von Eingriff und Ausgleich. Naturräumlich betrachtet erscheint es daher sinnvoll, die Bilanzierung für das Untersuchungsgebiet auf Grundlage des „Maßstabs zur Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung“ des LfNL Schleswig-Holstein zu erstellen. Grundlage für die Ermittlung des Eingriffs durch die vorgesehene Bebauung sind folgende Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

- Die Bebauung erfolgt unter voller Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von 450 m².
- Die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Wegen und Terrassen betragen bei voller Ausnutzung 650 m².
- Die Fläche der öffentlich genutzten Buswendeschleife beträgt 450 m².
- Die Flächen der Zufahrten, Stellplätze, Wege, Terrassen und der Buswendeschleife sind so wasserdurchlässig zu gestalten, daß hier nur eine 50%ige Beeinträchtigung der Bodenfunktion erfolgt.

Dem stehen folgende Grünordnungsmaßnahmen gegenüber:

- Pflanzung von 40 Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm,
- Erweiterung des Gehölzbestandes,
- Renaturierung des vorhandenen Teiches,
- Erneuerung der Feldsteinmauer in Form eines Trockenmauerwerkes.

Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes:

Biotyp Bestand VE	Fläche (m ²)	Grundwert	Flächenwert in m ²
versiegelte Fläche	30	0,0	0,0
Schotter	468	0,5	593,0
Intensivrasen	440	1,2	528,0
Rasenweg	135	1,2	162,0
Brache	7.835	1,8	14.103,0
Verbuschungsfläche	1.500	2,5	3.750,0
Feldgehölz	860	3,0	2.580,0
Baumreihe	160	4,0	640,0
Trockenmauer	9	3,0	27,0
Kleingewässer	115	3,0	345,0
Einzelbäume			
6 Stück mit Ø 60 - 90 cm	6 Stück	50 m ²	300,0
6 Stück mit Ø 15 - 30 cm	6 Stück	25 m ²	150,0
Gesamtflächenwert A	11.570		22.828,0

Zustand gemäß den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

Biotoptyp Plan VE	Fläche (m ²)	Grundwert	Flächenwert in m ²
Versiegelung Bebauung	450	0,0	0,0
Versiegelung Stellplätze usw.	650	0,5	325,0
Versiegelung Buswendeschleife	450	0,5	225,0
Zier- und Nutzgarten	611	1,2	733,2
Extensivwiese und Sukzessionsbereiche	5169	1,8	9.304,2
Verbuschungsfläche	2.940	2,5	7.350,0
Verbuschungsfläche	156	2,0	312,0
Feldgehölz	860	3,0	2.580,0
Baumreihe	160	4,0	640,0
Trockenmauer	9	4,0	36,0
Kleingewässer	115	4,0	460,0
Einzelbäume			
6 Stück mit Ø 60 - 90 cm	6 Stück	50 m ²	300,0
40 Stück mit Ø 12 - 14 cm	41 Stück	15 m ²	615,0
Gesamtflächenwert B	11.570		22.880,4
Bilanz B - A			52,4

Von den im Plangebiet vorhandenen und beschriebenen Biotopstrukturen werden einschließlich Scherrasen ca. 1.540 m², das entspricht ca. 13,3 % der Flächen, durch das Bauvorhaben in Anspruch genommen. Da die Biotopstrukturen im Plangebiet flächen- und linienhaft miteinander verbunden sind, der Eingriff im bereits leicht gestörten Bereich zur Straße hin erfolgt und von diesem keinerlei Trennwirkung auf die großflächig verbleibenden Lebensräume ausgeht, sind dauerhafte Auswirkungen auf die Lebensräume als gering einzuschätzen. Die Auswirkungen sind vorwiegend auf die materiell zerstörten Strukturen beschränkt, die durch Schaffung und Vergrößerung der Gehölzflächen und Krautsäume sowie die Sicherung der wertvollen Extensivflächen und Brachen gegenüber der derzeit möglichen Wiederaufnahme intensiver Bewirtschaftung kompensiert werden. Eine Beeinträchtigung der vorkommenden Tierarten ist eher unwahrscheinlich, wenn auch eine Beunruhigung von Kleinsäugetern und Brutvögeln in einem engen Bereich um die Bauflächen kurzzeitig möglich ist.

Entsprechend der Bilanzierung wird der Eingriff durch die geplante Bebauung und die Bindung der textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen so gering wie möglich gehalten und und soweit ausgeglichen, daß keine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt. Durch die gestalterischen Festsetzungen und die Begrenzung der Bauhöhe wird die Einbindung in das Landschaftsbild erreicht.

7. Immissionsschutz

Auf Grund der von einigen Trägern öffentlicher Belange gegebenen Hinweise zu einer möglichen Lärmproblematik bei der Errichtung der beiden Appartementgebäuden wurde auf der Grundlage der DIN 18 005 eine Prognoseberechnung zum Lärm der Landstraße durchgeführt.

Der Berechnung der Lärmimmissionen an der Ostfassade des östlichen Gebäudes, als exponiertesten Punkt der neu geplanten Bebauung, in einem Abstand von 9 Metern vom Fahrbahnrand der L 303 basiert auf Verkehrsmengen, die 1996 für die Zählstelle Nipmerow ermittelt wurden. Diese Daten wurden vom Straßenbauamt zur Verfügung gestellt und ent-

sprechend für das Prognosejahr 2012 hochgerechnet. Die ermittelte DTV betrug 1.637 bei einem maßgeblichem Lkw-Anteil von 1,94 % tags bzw. 140 % nachts. Die vorhandenen Rahmenbedingungen (zulässige Höchstgeschwindigkeit, Straßenbelag und Abstand zur nächsten Einmündung) flossen ohne jede Änderung in die Berechnung ein.

A. Vorgaben

Jahresdurchschnittliche tägliche Verkehrsstärke		DTV	Kfz / 24 h	2.150				
zulässige Geschwindigkeit		v	km / h	30				
Korrektur für Straßenoberfläche	(Tab. 2)	ΔL_{str0}	dB	4,0				
Zuschlag für Steigung	(Tab. 3)	ΔL_{Stg}	dB	0,0				
Maßgebliche stündliche Verkehrsstärken und maßgebliche Lkw - Anteile	tags	(6.00 - 22.00)	nachts	(22.00 - 6.00)				
		M	p	M	p			
		Kfz / h	%	Kfz / h	%			
Landstraße (Tab. 4)		0,06	1,94	0,008	1,40			
Pegelminderung durch Einzelhindernisse	(Nr. 17 bis 22)	ΔL_z	dB	0,0				
Pegelminderung durch Gehölz und/oder Bebauung	(Nr. 23)	ΔL_G	dB	0,0				
Zu- oder Abschlag für bestimmte Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen	(Tab. 6)	ΔL_K	dB	1,0				
Unterteilung in Teilstücke				1	2	3	4	5
Länge	l	m		15,0	10,0	8,0	10,0	15,0
Abstand	s_0	m		29,0	15,0	12,0	15,0	29,0
Höhendifferenz		H	m	0,0				

B. Ermittelte Prognosewerte

1. längenbezogener Schalleistungspegel	Δ_{LW}	tags	70,97 dB
	Δ_{LW}	nachts	61,72 dB
3.1 resultierender Beurteilungspegel tags			57,13 dB
3.2 resultierender Beurteilungspegel nachts			47,88 dB

Verweis auf Tab. und Nr. entsprechend DIN 18 005

Im Ergebnis werden in der Prognose Werte von tagsüber 57,13 dB (A) und nachts von 47,88 dB (A) ermittelt. Diese liegen deutlich unter den von Staatlichem Amt für Umwelt und Natur (Stellungnahme vom 01.04.1998) genannten Orientierungswerte von 60 bzw. 50 dB (A). Diese Orientierungswerte gelten für Misch- und Dorfgebiete und damit nach geltenden

Rechtsinterpretation auch für im Außenbereich gelegene Wohngebäude. Damit ist eine unzumutbare, d. h. gesundheitsgefährdende Beeinträchtigung durch den Lärm der Landesstraße, auch bei völligem Verzicht auf Lärmschutzmaßnahmen nicht gegeben.

Da es sich bei den geplanten Ferienwohnungen jedoch um Nutzungen handeln dürfte, deren Schutzbedürftigkeit eher allgemeinen Wohngebieten gleichzusetzen sind, werden weitergehende Festlegungen zu Schallschutzmaßnahmen getroffen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß die geplanten Wohnungen dem Aufenthalt eines ständig wechselndem Personenkreis dienen und nicht dichter an die vorhandene Straße herangerückt werden als die unmittelbar südlich gelegene Nachbarbebauung.

Im Ergebnis der Berücksichtigung der vorgenannten Überlegungen werden für das an der Landesstraße gelegenen Appartementgebäude Terrassen und Balkone an der straßenzugewandten Seite ausgeschlossen. Schlafräume sind in dieser Ausrichtung nur zulässig, wenn ihre Fenster mit schallgedämmten Lüftungen versehen werden.

Die Lage der Appartementgebäude wird jedoch, nicht zuletzt zum weitgehenden Erhalt der vorhandenen Vegetation und zur Vermeidung des weiteren Herausrücken von Baukörpern aus der Ortslage, nicht verändert, zumal die Berücksichtigung des Immissionschutzes dieses nicht erfordert.

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen sind, wie für alle Wohnnutzungen im Außenbereich oder am Rande von Siedlungen hinzunehmen, da sie bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung keine unzumutbaren oder gar gesundheitsgefährdende Belästigung darstellen können.

8. Sonstiges

Vorhabenträger sind die Eheleute Knaak, Dreihofstraße 8 in 59425 Unna, vertreten durch Herrn Günter Knaak. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, spätestens drei Monate nach Rechtskraft des V- u. E-Planes einen Bauantrag zu stellen und spätestens drei Monate nach Zugang der rechtswirksamen Baugenehmigung mit der Errichtung des Vorhabens und seiner Erschließung zu beginnen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nach Realisierung des Vorhabens nicht notwendig. Die Verlagerung der Flächen für die Buswendeschleife auf den privaten Flächen des Vorhabenträgers erfolgt auf seine Kosten. Die Nutzung wird in einem gesondertem Pachtvertrag, der als Anlage dem Durchführungsvertrag zum V.- u. E.-Plan beigelegt wird, gesichert.

Für die Gemeinde Lohme entstehen mit der Durchführung des V- u. E-Planes keine Kosten. Sämtliche durch die Planung und Errichtung des Vorhabens und seiner Erschließung entstehenden finanziellen Aufwendungen werden, verbindlich geregelt im Durchführungsvertrag, vom Vorhabenträger erbracht.

Lohme, den 25.06.1998




Burwitz, Bürgermeister

planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Ossenreyerstraße 49 a, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23