



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Fax: 0721 56 8888 81
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

Außenbereichssatzung „Salsitz“

Gemeinde Lohme

Satzungsexemplar

Außenbereichssatzung "Salsitz", Gemeinde Lohme

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze.....	2
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets	2
1.2) Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	3
1.3) Ziele der Planung.....	3
1.4) Wirkung der Außenbereichssatzung.....	3
1.5) Voraussetzung für den Erlass der Außenbereichssatzung	4
1.5) Plangrundlage.....	4
2) Zustand des Plangebiets.....	5
2.1) Geschichtliche Entwicklung	5
2.2) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets	5
2.3) Schutzgebiete / -objekte	5
3) Städtebauliche Planung	7
3.1) Räumliche Struktur und Nutzung	7
3.2) Erschließung	7
4) Auswirkungen der Planung	8
4.1) Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	8
4.2) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich	15
4.3) Mensch und seine Gesundheit	17
4.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	18
4.5) Schutzgebiete	18
4.6) Zusammenfassung	21

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst zwei Teilflächen und erfasst mit der nördlichen Teilfläche die Flurstücke 16/4, 16/5 (teilw.), 16/6 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Salsitz sowie mit der südlichen Teilfläche die Flurstücke 21 (teilw.), 76/7 (teilw.), 76/1 (teilw.), 76/2 (teilw.), 76/4 (Teilw.) der Flur 1, Gemarkung Salsitz. Die Fläche beträgt knapp 1,1 ha.

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca.100 m südwestlich des Hauptorts Lohme an der Gemeindestraße nach

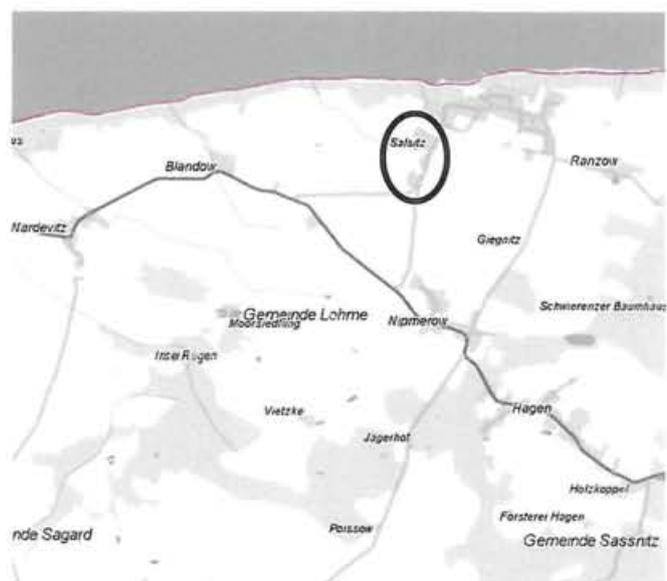


Abbildung 1: Übersichtsdarstellung (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Blandow.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Osten und Südosten durch die Erschließungsstraße (Gemeindeverbindungsstraße nach Blandow),
- im Westen durch Wald-, Grün und Ackerflächen,
- im Norden durch Ackerflächen.

Das Plangebiet ist angesichts der geringen Zahl von 4 Wohngebäuden nach § 35 BauGB als Splittersiedlung im Außenbereich einzustufen.

1.2) Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen FNP ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft, im westlichen Randbereich auch als Wald ausgewiesen.

Salsitz wird neben anderen Ortslagen kursorisch als solche erwähnt, bleibt jedoch im Flächennutzungsplan ohne Entwicklungsziele und folglich auch ohne Bauflächendarstellung. Westlich des Plangebietes werden in der Planzeichnung ein Bodendenkmal, ein Biotop vermerkt. Der Weiler liegt zudem in der Schutzzone III der nahen Wasserfassung Salsitz. Nördlich des Plangebietes verläuft eine oberirdische Elektroleitung.

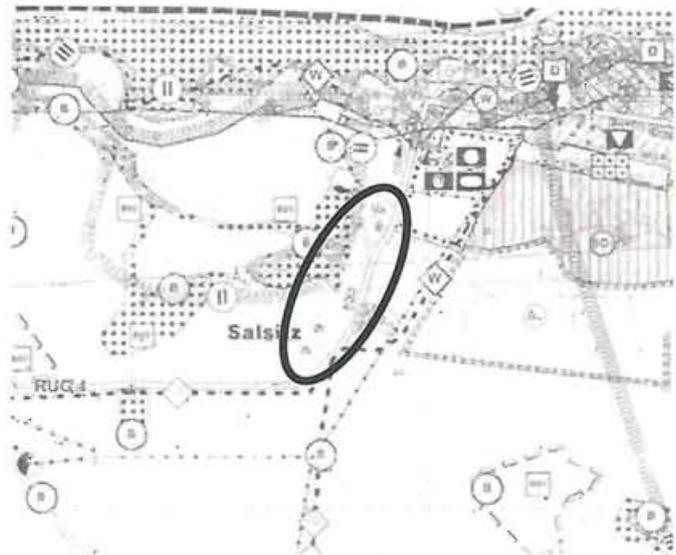


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lohme

1.3) Ziele der Planung

Mit der Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB soll eine verträgliche Nutzung und Entwicklung der früheren Hofstellen für Wohnzwecke erleichtert werden, ohne dass der bestehende Siedlungsbereich dabei in Richtung der offenen Landschaft räumlich ausgeweitet werden soll. Insbesondere ist beabsichtigt, untergeordnete bebauungsakzessorische Nutzungen zuzulassen. Die bestehenden Nutzungen werden mit der vorliegenden Planung gesichert.

Sämtlichen genehmigungspflichtigen Vorhaben (Nutzungsänderung, Umbauten, Ersatzneubauten) im Plangebiet muss derzeit entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplans widersprechen und dass die Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten sei. Zulässig ist lediglich der Erhalt bestehender, genehmigter Gebäude ohne (Nutzungs-)Änderung (Bestandsschutz). Damit werden sowohl die Errichtung von Ergänzungsbauten innerhalb der bestehenden baulichen Struktur der früheren Gutsanlage als auch die Umnutzung bestehender massiver Gebäude für Wohnzwecke ausgeschlossen.

Angesichts der im Plangebiet bereits bestehenden (Wohn-)Nutzungen kann jedoch eine gewisse Entwicklung im Bestand zugelassen werden. Die außenbereichstypische Situation ist durch bauliche Maßnahmen bereits soweit verändert worden, dass dem Ziel des § 35 BauGB – die Freihaltung des Außenbereiches von Bebauung – nicht mehr in vollem Umfang entsprochen werden kann. Unter diesen Voraussetzungen ist es einer Gemeinde erlaubt, mit einer Außenbereichssatzung einzelne Maßnahmen im Außenbereich unter erleichterten Voraussetzungen zuzulassen. Der Schutz des Außenbereiches vor weiterer Zersiedelung darf dadurch aber nicht aufgegeben werden. Die Entwicklung des Bereichs zu einem eigenständigen Innenbereich bleibt langfristig ausgeschlossen.

1.4) Wirkung der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB begründet kein unmittelbares Baurecht, son-

dem erleichtert lediglich die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB durch die Modifikation von Zulassungsvoraussetzungen. Außenbereichssatzungen haben damit eine positive, die Zulässigkeit bestimmter nicht privilegierter Vorhaben unterstützende Wirkung. Die Satzung bezieht sich folglich ausschließlich auf sonstige Vorhaben im Außenbereich; die Privilegierung landwirtschaftlicher Betriebe bleibt unberührt.

Die Satzung bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (vgl. § 246 (1a) BauGB).

1.5) Voraussetzung für den Erlass der Außenbereichssatzung

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist nicht zuletzt im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung von „Splittersiedlungen“ im Außenbereich ermöglichen. Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die in Salsitz bestehenden Wohn- und Gewerbebauten können als Siedlungsansatz bzw. als „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ bezeichnet werden (vgl. 2.2). Der obige Begriff beginnt bei kleinen Siedlungsstrukturen und endet vor dem „Ortsteil“ im Sinne des § 34 BauGB. Seitens der Rechtsprechung wird in diesem Zusammenhang regelmäßig betont, dass die betreffenden Bebauungszusammenhänge nicht dahingehend qualifiziert sein müssen, dass sie unter den Begriff „Ortsteil“ subsumiert werden können, sondern in ihrem Ausmaß weit dahinter zurück bleiben können. Die Außenbereichssatzung ist also einerseits nur dort zulässig, wo die vorhandene Bebauung das für einen Ortsteil im Sinne des § 34 (1) BauGB notwendige Gewicht noch nicht erreicht hat. Andererseits wird die Untergrenze bei Wohnbebauungen gezogen, die gerade noch einen siedlungsstrukturellen Ansatz aufweisen.

Eine landwirtschaftliche Prägung liegt nicht vor. Durch die o.g. Einschränkung soll u.a. der Außenbereich als Produktionsraum der Landwirtschaft erhalten und vor Konflikten mit heranrückender Wohnnutzung geschützt werden. Die von der Satzung begünstigten Bereiche / Gebäude sind nicht landwirtschaftlich genutzt.

Die Satzung greift räumlich nicht über den durch die Bestandsbebauung vorgegebenen Bereich des bestehenden Weilers hinaus, sondern wird lediglich die Umnutzung, Änderung oder Erweiterung bestehender Gebäude bzw. ein ergänzender Nebengebäude innerhalb der vorgegebenen Bestandskulisse ermöglichen. Damit entspricht die Außenbereichssatzung den gesetzlichen Vorgaben.

Im Rahmen einer Außenbereichssatzung dürfen bereits vorhandene Siedlungsansätze innerhalb des tatsächlich gegebenen baulichen Zusammenhangs verdichtet werden; jedoch ist durch dieses Instrument nicht die Möglichkeit eingeräumt worden, bestehende Siedlungsansätze in den unbebauten Außenbereich hinein zu erweitern (vgl. hierzu OVG NRW 18.11.2004, 7 A 4415/03, ebenso BVerwG vom 13.07.06, 4 C 2.05). Dies ergibt sich schon aus dem Wortlaut des Gesetzes – der § 35 (6) BauGB besagt, dass, sofern für das betreffende Gebiet eine Außenbereichssatzung besteht, einem Vorhaben nicht die zu befürchtende Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung entgegengehalten werden kann; die Gefahr einer Erweiterung einer Splittersiedlung, wie sie in § 35 (3) BauGB erwähnt ist, ist ausdrücklich nicht genannt.

Die mit der Satzung vorgezeichnete Entwicklung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Ein Widerspruch bestünde z.B., wenn das Plangebiet im Einwirkungsbereich von starken Immissionen eines Betriebes oder einer Verkehrsanlage läge, so dass eine Zunahme städtebaulicher Spannungen zu erwarten wäre. Die Außenbereichssatzung „Salsitz“ begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben. Zudem wird im Folgenden allgemein – wenn auch nur mit deklaratorischer Wirkung – die Umweltverträglichkeit dargestellt (vgl. 4.1) und das zu erwartende Ausgleichserfordernis (vgl. 4.2) berechnet.

1.5) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf der aktuellen Katasterkarte (ALKIS) mit Stand vom April 2015. Für

den mittleren Abschnitt liegt zudem eine topographische Vermessung des Büros Geodesia von November 2014 vor.

2) Zustand des Plangebiets

2.1) Geschichtliche Entwicklung

Die Topographische Karte (Messtischblatt) -aufgenommen 1885 mit Nachträgen von 1920 - stellt den Planbereich bereits als locker bebauten Weiler dar. Sowohl im nördlichen sowie im südlichen Bereich sind größere, achsial angelegte Hofanlagen mit jeweils mehreren Gebäuden verzeichnet. Im mittleren Abschnitt besteht zurückgesetzt von der Straße ein kleines Gebäude.

2.2) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet stellt einen vom Hauptort Lohme abgesetzten eigenständigen Siedlungsbereich dar. Der Abstand zur Ortslage beträgt rund 100 m. Die bestehende Bebauung ist locker über das Plangebiet verstreut, wobei sich die Gebäude an drei Stellen gruppenartig verdichten. Während im Norden und Süden Wohnnutzung zu verzeichnen ist, besteht im mittleren Abschnitt eine gemischte Wohn- und Ferienwohnnutzung. Im Einzelnen bestehen:

- Nr. 2: Hofgut Salsitz als betreute Wohngruppe für 7 Kinder und Jugendliche (Wildfang GmbH),
- Nr. 4: Wohnhaus,
- Nr. 6: Wohnhaus mit Ferienvermietung (Kunsthof Salsitz mit Eigentümerwohnung und 7 kleinen Ferienwohnungen / 2 Fremdenzimmern),
- Nr. 8 / 8a: Wohnhaus.

Der Bestand weist heute Wohnbebauung von einigem Gewicht auf, es besteht keine landwirtschaftliche Nutzung.

Neben der Zahl sind auch die Größe und die räumliche Zuordnung der Bebauung maßgebend. Dabei dürfen vorhandene Freiflächen den Zusammenhang nicht unterbrechen. Der Abstand zwischen Nr. 8 und Nr. 6 beträgt knapp 80m, wobei im Zwischenraum Nebengebäude und ein aufgegebenener Bungalow steht. Der Abstand zwischen Nr. 6 und Nr. 4 beträgt knapp 130m, bzw. zwischen den der Wohnhäuser zuzurechnenden Nebengebäuden rund 100m. Der nördliche Bereich wird dabei von Süden aus erschlossen, die siedlungsnahen Freiflächen beginnen unmittelbar an der Grenze zum Hausgarten zu Nr. 6, so dass trotz der Einschnürung des Siedlungsbereichs durch die sich nach Westen fortsetzende Senke entlang der Landstraße keine trennende Zäsur entsteht. Nach BVerwG, Urteil vom 13.07.2006 BVerwG - 4 C 2.05 ist zu berücksichtigen, „dass die Bebauung eines bebauten Bereichs im Außenbereich verglichen mit einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil weniger dicht und der Eindruck der Geschlossenheit der Bebauung deshalb von vornherein weniger stark sein kann. Je nach den Umständen des Einzelfalles können deshalb zwischen den Gebäuden auch gewisse größere, einen Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB möglicherweise bereits unterbrechende Freiflächen liegen.“

Der Siedlungsbereich ist mit den notwendigen Medien ortsüblich erschlossen.

2.3) Schutzgebiete / -objekte

Internationale Schutzgebiete:

FFH-Gebiet / Nationalpark: Im Norden und Westen liegen Ausläufer des FFH-Gebiets „Jasmund“

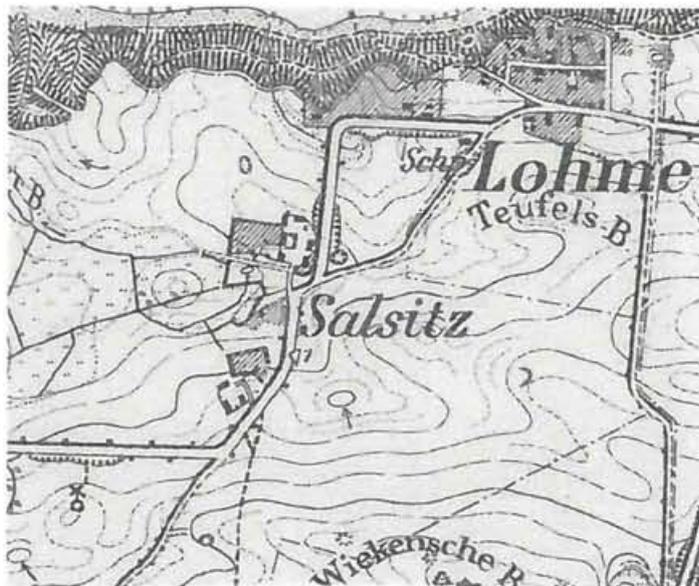


Abbildung 3: Messtischblatt 1885 (Nachträge bis 1929),
Quelle: www.deutschefotothek.de

DE 1447-302 mit einer Gesamtfläche von 3.622 ha in einer Mindestentfernung nach Norden und jenseits der Lohmer Ortslage von ca. 250 m. Nach Westen beträgt die Entfernung zum FFH-Gebiet ca. 420 m.

Nordöstlich jenseits der Ortslage- in einer Entfernung von ca. 740 m befinden sich nahezu deckungsgleich die Grenzen desselben FFH-Gebiets sowie die des Nationalparks „Jasmund“ (Gesamtfläche: 3.100ha).

Nationale Schutzgebiete:

Landschaftsschutzgebiet: Das Plangebiet liegt vollständig im seit 04.02.1966 mit Beschluss Nr. 18-3/66 durch den Rat des Bezirks Rostock festgestellten Landschaftsschutzgebiet L81 „Ostrügen“ mit einer Gesamtgröße von 30.642 ha. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen wird der Geltungsbereich Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes bleiben. Eine Befreiung von den Verbotstatbeständen des LSG wurde auf Grund der geringen Entwicklungsabsicht in Aussicht gestellt, so dass eine Ausgliederung nicht erforderlich ist.



Abbildung 4: FFH-Gebiet (blau und gestreift) und Nationalpark (gestreift), Quelle: umweltkarten m-v



Abbildung 5: Plangebiet mit Hauptort und Landschaftsschutzgebietsdarstellung (grün)

Biotop: In der Nähe zum Geltungsbereich weist das Umweltportal der Landesregierung MV mehrere Biotop aus.

Westlich außerhalb des Plangebiets befinden sich in einer geringen Entfernung von ca. 15 m ei-

ne Baumgruppe und Weide, die als Biotop „Naturnahe Feldgehölze“ RUE05159 gelistet ist. Das Biotop hat eine Gesamtfläche von 5.054 qm.

Nördlich des Plangebiets besteht in einer Entfernung zum Plangebiet von ca. 75 m ein permanentes Kleingewässer bzw. Soll, das als Biotop „Sölle“ RUE05163 kartiert wurde. Das Biotop hat eine Gesamtfläche von ca. 90 qm.

Der in einer Entfernung von mindestens 70 m zum Plangebiet fließende „Limmer Bach“ wird unter der laufenden Nummer RUE05158 als Naturnahe und unverbauter Bach- und Flussabschnitt, einschl. der Ufervegetation; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder geführt. Die Fläche des Fließgewässers beträgt insgesamt 15768 qm.

Entlang der Küste liegt das Küstenbiotop RUE05151 „Nördliche Steilküste der Halbinsel Jasmund“ (Gesetzesbegriff: Fels- und Steilküsten; Marine Block- und Steingründe) mit einer Gesamtfläche von 349.112 qm. Die kürzeste Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 175 m.

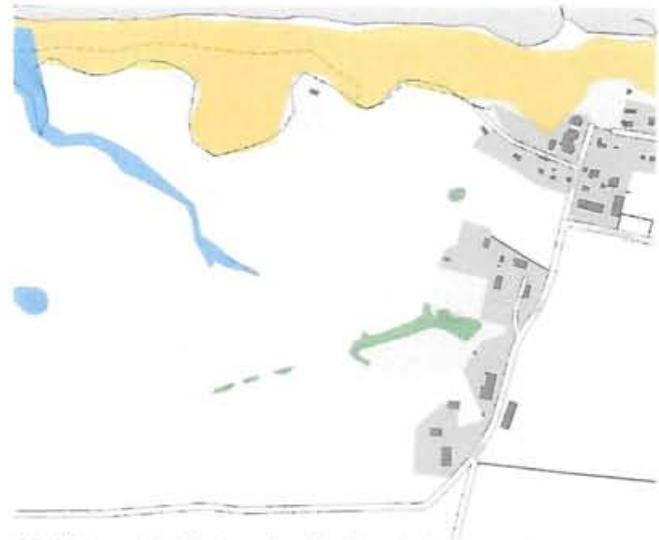


Abbildung 6: Naturnahe Feldgehölze und Sölle (grün), Feuchtbiotop (blau) und Küstenbiotop (gelb); Quelle: Umweltkarten m-v

Trinkwasserschutz

Das frühere Trinkwasserschutzgebiet Lohme (festgelegt mit Beschluss 66-15/77 vom 31.03.1977) wurde Februar 2016 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen aufgehoben, nachdem die Wasserfassung für die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht mehr erforderlich ist.

Denkmale / Bodendenkmale

Denkmale und Bodendenkmale sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

3) Städtebauliche Planung

3.1) Räumliche Struktur und Nutzung

Entsprechend der historischen Siedlungsstruktur der früheren Hofstellen (vgl. Abbildung 4) soll Salsitz als locker in Abschnitten gruppierte Bebauung gefestigt werden. Auf den vorgemerkten Flächen besteht über die Sicherung der bestehenden Wohngebäude hinaus ein gewisses Entwicklungspotenzial innerhalb der vorgemerkten Bereiche, ohne dass der Weiler über seinen jetzigen Umfang hinaus ausgeweitet würde.

Die unbebauten Bereiche der Niederung sowie deren landschaftliche Randflächen werden dabei bewusst aus dem Geltungsbereich ausgespart, so dass die einzelnen Bereiche des Weilers auch zukünftig durch unbebaute Bereiche getrennt werden.

Aufgegebene Bebauung außerhalb des räumlichen Zusammenhangs der bestehenden Wohnnutzung soll zurückgebaut werden, so dass die Ersatzbebauung besser in den städtebaulichen Kontext integriert wird.

Aufgrund der behutsam in die bestehenden Strukturen eingefügten Ergänzungen wird Salsitz seinen heutigen Charakter als locker bebauter Weiler behalten.

3.2) Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die den Geltungsbereich im Osten begren-

zende Gemeindestraße. Ein Ausbau ist angesichts des nur geringen Entwicklungspotenzials nicht notwendig.

Medientechnische Erschließung

Die Trinkwasser- und Abwasserentsorgung sind durch die bestehenden Anlagen des ZWAR sichergestellt.

Salsitz ist bezüglich der öffentlichen Niederschlagswasserentsorgung nicht öffentlich erschlossen. Das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser kann vor Ort verwertet oder versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist. Westlich des Plangebietes verläuft der Limmer Bach, der unter der Nummer 26/02 im Zuständigkeitsbereich des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ (WBV) geführt wird, so dass alternativ auch eine grundstückswise Ableitung des Niederschlagswassers möglich ist.

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Elektroenergie ist derzeit ausreichend gesichert, zusätzliche Anschlussmöglichkeiten im Rahmen von Umnutzungen von Gebäuden sind realisierbar.

4) Auswirkungen der Planung

4.1) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Für Satzungsverfahren nach § 35 BauGB ist im Gegensatz zu sonstigen Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, erforderlich. Ebenso ergibt sich für die möglichen Vorhaben keine UVP-Pflicht. Allerdings sind die allgemeinen umweltbezogenen Belange in das Satzungsverfahren einzustellen.

Voraussetzung für den Erlass einer Außenbereichssatzung ist ferner der Nachweis der Verträglichkeit mit den Schutzzieleen nahegelegener Natura 2000-Gebiete.

Im Folgenden wird deshalb die Umweltsituation hinsichtlich der Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen sowie Kulturgüter kurz dargestellt und die Verträglichkeit mit den Schutzzieleen des nahegelegenen EU-Vogelschutzgebiets belegt (FFH-Gebiets „Jasmund“ DE 1447-302).

Lage

Der Weiler Salsitz gehört zur Gemeinde Lohme und liegt süd-westlich des Hauptortes am nördlichen Rand der Insel Rügen.

Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimen Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Das Plangebiet umfasst den zwischen landwirtschaftlichen Flächen gelegenen Siedlungssplitter Salsitz, der überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Die Luftgüte im Plangebiet ist aufgrund der geringen Emissionen in der Umgebung sowie der guten Windzirkulation als unbelastet zu betrachten.

Bewertung: Aufgrund der küstennahen Lage und der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion. Die umgebenden Grünland- und Ackerflächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet. Schon aufgrund der geringen Größe der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Wasser

Bestand: Innerhalb des Plangebiets sind keine Still- und Fließgewässer vorhanden. Der „Limmer

Bach" beginnt im Quellgebiet westlich in einer Entfernung von mindestens 70 m zum Plangebiet. Die Niederung entwässert in Richtung Nordwesten in die Ostsee. Deren Ufer verläuft in einer Entfernung von ungefähr 300 m nördlich des Plangebietes in West-Ost-Richtung.

Das Plangebiet liegt nach Aufhebung des Trinkwasserschutzgebiets Lohme (Nr. 1447-02) außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Bewertung: Bei Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang des Vorhabens nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

Boden

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet sickerwasserbestimmte Lehme/Tieflehme vor. Wertgebende Bodenbildungen (z.B. Moore) sind auch im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Bewertung: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches Salsitz mit voll- und teilversiegelten Flächen. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird nur zum Teil landwirtschaftlich genutzt, im westlichen Bereich existiert ein größerer Gehölzbestand.

Böden mit besonderen Standortverhältnissen und Schutzfunktionen für den Naturhaushalt sind nicht vorhanden.

Pflanzen und Tiere

Bestand: *Pflanzen.* Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist das Plangebiet als Orchideen-Buchenwald kalkreicher Standorte insbesondere über anstehender Kreide aus. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich Salsitz, innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Ost-rügen“. In einer Entfernung von 100 m liegt der Hauptort Lohme. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird nur zum Teil landwirtschaftlich genutzt, im westlichen Bereich existiert ein größerer Gehölzbestand im Umfeld einer feuchtgeprägten Niederung.

In der Nähe des Plangebiets kommen mehrere nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope vor. Westlich des Plangebiets befinden sich an der dem Plangebiet nächstgelegenen Stelle in einer Entfernung von ca. 15 m eine Baumgruppe und Weide, die im Jahr 1996 als Biotop „Naturnahe Feldgehölze“ RUE05159 kartiert wurden. Das Biotop hat eine Gesamtfläche von 5.054 m².

Nördlich des Plangebiets besteht in einer Entfernung zum Plangebiet von ca. 75 m ein permanentes Kleingewässer bzw. Soll, welches im Jahr 1996 als Biotop „Sölle“ RUE05163 kartiert wurde. Das Biotop hat eine Gesamtfläche von ca. 90 m².

Außer den Gehölzbiotopen existieren in der Umgebung noch je ein gesetzlich geschütztes Feucht- und ein Küstenbiotop. Entlang der Küste und nördlich der Ortslage zieht sich das Küstenbiotop RUE05151 „Nördliche Steilküste der Halbinsel Jasmund“ (Gesetzesbegriff: Fels- und Steilküsten; Marine Block- und Steingründe) mit einer Gesamtfläche von 349.112 m². Die kürzeste Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 175 m.

Der in einer Entfernung von mindestens 70 m westlich des Plangebietes in einer quelligen Niederung entspringende „Limmer Bach“ wird in seinem küstennahen Verlauf (350 m Entfernung zum Plangebiet) unter der laufenden Nummer RUE05158 im Landkreis Vorpommern-Rügen als Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschl. der Ufervegetation; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder geführt. Die geschützte Fläche des Fließgewässers beträgt insgesamt 15.768 m².

Das Plangebiet selbst ist durch bereits langjährig existierende Wohnnutzungen im Bereich vierer Hofstellen geprägt. Die Flächen der beiden nördlichen und des südlichen Bereiches werden als Einzelgehöfte kartiert. Überlagernd werden ein Bereich mit ausgeprägtem Ziergartencharakter (Flurstück 21) sowie Bereiche mit allgemein gestalteten und differenziert genutzten Grundstücken unterschieden. Diese wurden aufgrund der prägenden Altbäume als Hausgarten mit Großbäumen angesprochen. Das nördliche Grundstück weist weite Wiesenflächen auf. Neben den allgemeinen Funktionsflächen (Zufahrt, Stellplätze, Sitzplätze) sind die Wiesenflächen für Kleintierhal-

tung zum Teil durch niedrige Moränensteinwälle abgegrenzt worden. Der westliche, mittlere Bereich des Planungsgebiets (Flurstück 76/7) wurde aufgrund der ausgeprägten, verwilderten Gehölzstrukturen als Brachfläche der Dorfgebiete mit der Überlagerung als Hausgarten mit Großbäumen kartiert.

Die genutzten Grundstücksflächen sind gegenüber der westlich liegenden feuchten Niederung topografisch klar abgegrenzt. Eine Hangkante, welche Höhenunterschiede von 5-10 m überwindet, bildet die westliche Nutzungsgrenze der Flurstücke 21, 76/4, 76/1 und 76/2. Der nördliche Teil des Flurstücks 21 wurde aufgrund seines gehölzgeprägten Charakters (dichter Bewuchs aus Gemeiner Esche, Kirsche und Berg-Ahorn) als Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) kartiert. Generell dominiert in den Gehölzbeständen die Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*). Teile des Bestandes bzw. der Einzelbäume weisen Anzeichen des Eschentriebsterbens auf.

Im nördlichen Bereich (Flurstücke 16/5 und 17) bilden ausgedehnte Wiesenflächen den Übergang in Richtung Niederung.

Der Einzelbaumbestand der Grundstücke wurde nur in prägenden Bestandteilen in der Kartiereinheit Älterer Einzelbaum erfasst.

Die Ortsstraße östlich, außerhalb der Plangrundstücke, wird von einer geschlossenen Linden-Allee begleitet. Die Bäume weisen allgemein eine gute Vitalität auf.

Pflanzen/ Bewertung: Die innerhalb des Plangebietes vorgefundenen Biotoptypen weisen keine wertgebenden Strukturen auf. Auch in der Umgebung des Plangebiets wurde kein besonderes Potenzial für besonders schützenswerte Arten vorgefunden. Der Standort ist durch die bestehende Bebauung und die Erschließungsstraße nicht als landschaftlich ungestört anzusprechen. Bei Aufgabe jeglicher Nutzungen der Fläche würde sich eine Sukzession in Richtung potenziell natürlicher Vegetation einstellen.



Abbildung 8 Biotoptypenkartierung, unmaßstäblich

Tiere /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: 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 eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

Generell: Dem kartierten Biotoptyp entsprechend sind gem. *Hinweise zur Eingriffsregelung* Vögel und Fledermäuse als Standard-Artengruppen zu betrachten. Zusätzlich ist aufgrund der nahegelegenen feuchtgeprägten Niederung die Artengruppe Amphibien zu betrachten. Vorkommen von Fischottern wurden im Messtischblattquadranten nicht ermittelt.

Vögel: Gemäß Umweltkartenportal M-V ergibt die Rasterabfrage nach *Kranichbrutplätzen* zwei Brutplätze von 2008-2013 im Messtischblattquadranten 1447-2. In der Brutzeit hält sich der Kranich auf feuchten bis nassen Flächen auf. Außerhalb der Brutzeit ist er häufig auf Feldern und Wiesen in weithin offenen Bereichen anzutreffen. Seine Schlafplätze befinden sich meist im Flachwasser.

Der *Rotmilan* ist mit zwei Brut- und Revierpaaren im Gebiet (Messtischblattquadrant 1447-2) vertreten. Rotmilane mögen strukturreiche Lebensräume mit einem häufigen Wechsel von Wald und Offenlandschaft. Strukturen können zum Beispiel Hecken, Gehölze und Felldränder sein, also alles, was eine Landschaft abwechslungsreich macht. Die Horste werden generell auf hohen Bäumen, meist in der Waldrandzone, angelegt.

Der *Seeadler* hat zwei besetzte Horste im Messtischblattquadranten 1447-2. Den Seeadler findet man hauptsächlich an Flüssen, Binnenseen und Meeresküsten als Nahrungsrevier und störungsfreien Wäldern als Brutrevier. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Seeadlerhorste bekannt.

Das Plangebiet selbst weist im Großteil seiner Fläche nur wenige Einzelbäume ohne Waldcharakter auf. Auf dem mittleren, westlichen Bereich des Plangebiets ist dagegen ein verwilderter Gehölzbestand ausgeprägt, welcher aufgrund der direkt angrenzenden Nutzungen und den damit verbundenen Störungen als Horst- oder Brutplatz ausgeschlossen werden kann. Westlich angrenzend liegt die Niederung, welche von ausgedehntem Baumbestand begleitet wird. Brutplätze im Flachwasser, welche für Kranichbruten geeignet wären, sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Für den Rotmilan ist der Baumbestand im angrenzenden Naturraum nicht dicht genug. Geeignere Brutplätze bieten die dichten Wälder des Nationalparks. Auch die Lebensraumansprüche des Seeadlers werden weder im Plangebiet noch in dessen näherer Umgebung bedient.

Baum- und Höhlenbrüter können generell im Altbaumbestand der Umgebung vorkommen. Die Grundstücke selbst unterliegen ständigen nutzungsbedingten Störungen, so dass repräsentative Vorkommen nicht vermutet werden. Im Falle geplanter Einzelbaumentnahmen ist vor Beginn der Arbeiten eine Artenschutzkontrolle durchzuführen.

Heckenbrüter. Das Plangebiet weist einige Heckenstrukturen auf, welche aufgrund der Nutzungsintensität im Umfeld den Generalisten unter den Heckenbrütern als Lebensraum dienen können. Vorkommen streng geschützter Arten werden aufgrund der vorgefundenen Biotoptypen und der vorhandenen Nutzungen ausgeschlossen.

Fledermäuse: Das Plangebiet ist durch langjährig genutzte Gebäude und größtenteils gärtnerisch gepflegte Grundstücksflächen gekennzeichnet. Mit Ausnahme des Rohbaus eines Gebäudes im Süden des Plangebietes sind die übrigen Gebäude in Nutzung und weisen einen jeweils guten baulichen Zustand auf. Dies schließt nicht aus, dass Gebäudeteile von Fledermäusen als Teillebensräume genutzt werden, jedoch besteht für die meisten Gebäude im Plangebiet keine Absicht, die bestehenden Gebäude zu verändern oder abzubauen. Lediglich das Gebäude auf der mittleren, westlichen Hofstelle wird zugunsten eines neuen Gebäudes weiter östlich innerhalb der Hofstelle abgebrochen. Umfassende Sanierungsarbeiten sind aktuell nicht absehbar.

Der Altbaumbestand kann Höhlungen, Rindentaschen oder Spalten aufweisen, welche sommers von Fledermäusen als Tagesquartier genutzt werden. Im Baumbestand des Plangebietes ist kein Potenzial gegeben, welches über die wechselnde Tagesquartiernutzung hinaus auch Wochen-

stuben beherbergen könnte.

Die angrenzenden ausgedehnten Gehölzstrukturen bieten Fledermäusen ein Nahrungshabitat und Leit- bzw. Orientierungsstrukturen. Das Plangebiet selbst hat in diesem Zusammenhang höchstens im südwestlichen Bereich mit dem Gehölzbewuchs eine geringfügige Bedeutung.

Amphibien: Im Messtischblattquadranten 1447-21 wurden laut Umweltkarten M-V Amphibienvorkommen von Grasfrosch, Kammmolch, Laubfrosch, Moorfrosch, Rotbauchunke, Springfrosch und Teichmolch angegeben. Generell ist durch Benachbarung des Gewässersystems aus Quellbereichen und dem Gewässerverlauf des Limmer Baches westlich des Plangebietes ein Lebensraumpotenzial für Amphibien gegeben. Das Plangebiet selbst weist keine naturnahen Gewässer auf, die in funktionalem Bezug nach außen stünden.

Im Kontrast zur Niederung unterliegen die genutzten Grundstücke, die im Umfeld der Gebäude durch Scherrasen und Zierpflanzungen (Staudenbeete) bzw. Obstgehölzbestände gekennzeichnet sind, einer regelmäßigen Pflege. Das nördliche Grundstück weist im Übergang zur Niederung ausgedehnte Wiesen- / Grünlandflächen auf, deren Nutzung eher landwirtschaftlichen Kriterien unterliegt.

Die südlichen Grundstücksbereiche liegen gegenüber der Niederung erhöht, durch eine steile Böschung (Höhen zwischen 5-10 m) abgegrenzt. Der Übergang zwischen den gepflegten Gartengrundstücken und der Niederung ist hier extensiver gestaltet.

Der Grasfrosch ist bei der Wahl seines Lebensraumes flexibel und bewohnt Grasland, Gebüsche, Gewässerufer, Wälder, Gärten, Parks sowie Moore. Das Laichgewässer sollte stehend oder langsam fließend sein, ideal sind flache, sonnenbeschienene Teiche oder Weiher.

Der Kammmolch bevorzugt größere Feuchtgrünlandbestände im Wechsel mit Hecken, Feldgehölzen und Wäldern und einem guten Angebot an Kleingewässern als idealen Lebensraum. Besonders beliebt sind bei Kammmolchen fischfreie Gewässer mit reichem Unterwasserbewuchs.

Der Laubfrosch besiedelt bevorzugt vielfältig strukturierte Landschaften mit hohem Grundwasserspiegel und einem reichhaltigen Angebot geeigneter Laichgewässer. Diese sind idealerweise fischfrei, auf jeden Fall gut besonnt und weisen möglichst große Flachwasserzonen auf.

Der Moorfrosch ist in Feucht- und Nasswiesen, Bruch- und Auenwälder sowie Moorlandschaften als seine wichtigsten Lebensräume anzufinden. In diesen von hohen Grundwasserständen geprägten Landschaften sucht er bevorzugt fischfreie und pflanzenreiche Gewässer zur Fortpflanzung auf.

Die Rotbauchunke findet sich hauptsächlich in Auen der Tieflandflüsse mit ihrem vielfältigen Angebot an Stillgewässern und in Flachwasserzonen der Tieflandseen. Als Larvalgewässer werden gut besonnte, fischfreie und pflanzenreiche Stillgewässer besonders gerne angenommen.

Der Springfrosch findet sich in lichten, stillgewässerreichen Laubmischwäldern, Waldrändern und Waldwiesen. Er kann aber durchaus auch außerhalb des Waldes angetroffen werden. Als Laichgewässer nutzt er Gewässer unterschiedlicher Größe z.B. Wald- und Waldrandtümpel, Weiher, kleine Teiche und Wassergräben.

Der Teichmolch nutzt eine Vielzahl unterschiedlichster Gewässer mit ganzjähriger und temporärer Wasserführung als Laichgewässer: Seen, Weiher, Teiche, Altwässer, Sölle, Abgrabungsgewässer sowie temporäre Klein(st)gewässer. Die Landlebensräume des Teichmolches grenzen meistens direkt an das Wasser oder werden über eine unterschiedlich lange Wanderstrecke aufgesucht. Als Aufenthaltsorte dienen Saumhabitate und Bruchholzfluren der Laub- und Mischwälder. Möglicherweise verbleibt ein Teil der Teichmolche aber auch in direkter Nähe der Gewässer und lebt ganzjährig im Uferbereich unter Bruchholz und Pflanzen.

Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der Lebensraumansprüche Einzelexemplare der benannten Arten das Plangebiet temporär aufsuchen (Grasfrosch, Laubfrosch, Springfrosch).

Die Lebensraumansprüche des Kammmolches stimmen nicht mit den Gegebenheiten im Plangebiet überein, ebenso wird das Plangebiet als Lebensraum für den Moorfrosch sowie die Rotbauchunke als ungeeignet eingeschätzt.

Der Teichmolch ist als Kulturfolger in seinem Landlebensraum auch in naturnahen Gärten und an Waldrändern zu finden, jedoch wird sein Wanderradius mit 10 – 50 m um das Laichgewässer herum angegeben. Das Plangebiet mit seinen intensiv gepflegten Gartenbereichen liegt in größerer Entfernung zum Gewässer und wird allenfalls von Einzelexemplaren aufgesucht.

Muscheln und Schnecken: Gemäß Umweltkarten M-V kommen im Plangebiet keine Muscheln vor. In einer Entfernung von ungefähr 470 m nordwestlich des Gebietes wurde 2002 ein kleines Vorkommen von Steinpickern nachgewiesen (Fundort: Höllgrund bei Lohme, Quellmoor mit angrenzendem Buchenhangwald). Im Jahr 2003 wurde dann ein großes Vorkommen von Steinpickern in einer Entfernung von 870 m nordöstlich des Plangebietes gefunden (Fundort: Lohme, inkatives Kliff Höhe Schwanenstein, lichter Eschen-Ahorn-Hangwald m. Wildkirsche, ruderalisiert)

Auswirkungen des Vorhabens auf die Steinpickerpopulationen werden aufgrund der Entfernung des Plangebiets von den Fundorten der Steinpicker ausgeschlossen.

Tiere / Bewertung: Das Vorhaben beschränkt sich auf ein bereits in gärtnerischer Nutzung befindliches Gebiet, in welchem vornehmlich der Gebäudebestand planungsrechtlich gesichert werden soll. Eine moderate Erweiterung des Gebäudebestandes wird eingeräumt. Ein Gebäude im Südwesten des Plangebiets wird abgebrochen, dafür entsteht auf der gleichen Hofstelle ein neues, weiter östlich gelegenes Gebäude.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine Flächen mit besonderen Habitatqualitäten beansprucht, welche das Vorhandensein streng geschützter Arten vermuten ließen.

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt. Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen. Im positiven Fall sind vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Leistungsfähigkeit (CEF-Maßnahmen) vorzusehen, die mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen: Vorhabenbedingt sind keine größeren Konflikte mit den aufgeführten Artengruppen zu erwarten. Aufgrund möglicher Brutstätten im Gehölzbestand sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Unmittelbar vor Beginn von Arbeiten am Gebäudebestand sind Artenschutzkontrollen durch geschultes Personal durchzuführen.

Auswirkung der Planung: Planungsinhalt ist die planungsrechtliche Sicherung des Gebäudebestandes mit der Option einer geringfügigen baulichen Erweiterung sowie der Abbruch eines Gebäudes und dem Neubau eines ähnlich großen Gebäudes innerhalb der westlichen Hofstelle. Der Anteil an versiegelter Fläche kann im Bereich der als Siedlungsbiootypen kartierten, intensiv genutzten und gepflegten Flächen folglich geringfügig zunehmen. In der Umsetzung der Planung ist im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebiets höchstens mit der Entnahme eines im Baufenster befindlichen Baumes (Walnuss) zu rechnen, lediglich in den westlichen, gehölzbestandenen Bereich muss stärker eingegriffen werden, da für den Gebäudeabbruch Gehölze entfernt werden müssen. Erhebliche Beeinträchtigungen potenzieller Brutstätten von Baum- und Höhlenbrütern sind nicht absehbar. Auch werden bedingt durch die Ausweisung der Baufenster keine erheblichen Beeinträchtigungen von Gehölz-Lebensräumen der Artengruppe Fledermäuse verursacht.

Es findet kein Flächenentzug an wertgebenden Biootypen oder naturbelassenen Strukturen, die im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum benachbarten Gewässersystem stehen statt, da die bereits in Nutzung befindlichen Grundstücksflächen nicht ausgedehnt werden. Der Neubau eines Gebäudes findet zugunsten des Abbruchs eines anderen Gebäudes im westlichen Plangebiet statt. Für die potenziell in der Niederung vorkommenden Amphibienarten wird es kein signifikant erhöhtes Lebensrisiko geben. Die Nutzungs- und Pflegeintensität der Grundstücke wird nicht verändert.

Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Das Plangebiet gehört großräumig zum Nördlichen Insel- und Boddenland. Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Plangebiet in den Landschaftsbildraum: Acker-Wald-Landschaft um Nipmerow (II 7 – 3) eingeordnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurden das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung der Stufe 3 (hoch bis sehr hoch) zugeordnet (LAUN 1996).

Das Plangebiet ist bereits durch bestehende Wohn- und Gewerbebauten geprägt. Die angrenzenden Bereiche werden nur zum Teil landwirtschaftlich genutzt, insbesondere im westlichen Bereich existiert ein größerer Gehölzbestand, welcher im Landschaftsbild die feuchtgeprägte Niederung von den umgebenden Ackerflächen abzeichnet. Die östlich von Salsitz die Straßen begleitende geschlossene Lindenallee schirmt die Ortslage gegenüber der offenen Landschaft ab.

Bewertung: Da sich das Vorhaben vornehmlich auf bauakzessorische Nutzungen begrenzt und keine Ausweitung des Siedlungsbereiches geplant ist, wird bedingt durch die umgebenden, abschirmenden Großgehölzbestände das Ortsbild lediglich geringfügig geändert. Das ruinöse Bestandsgebäude wird zurückgebaut und durch einen sich einfügenden straßennahen Neubau ersetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

4.2) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Im Unterschied zu den Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungsplan) wird in diesem Satzungsverfahren hinsichtlich der Vermeidung, dem Ausgleich und dem Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden. Regelungen, die Flächen oder Maßnahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB betreffen, sind nicht möglich. Die Eingriffsermittlung ist im Baugenehmigungsverfahren nach § 35 BauGB vorzunehmen.

Der Eingriffsermittlung liegt eine Kartierung gemäß Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, LUNG 2013 / Heft 2 aus dem Jahr 2015 zugrunde. Die Eingriffsermittlung erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung von 1999 / Heft 3.

Eingriffsermittlung Flurstücke 76/1, 76/2, 76/4, 21, 16/4, 16/5, 16/6 (naturschutzfachlich)

Das Plangebiet wird als Hausgarten (Einzelgehöft mit der Überlagerung Hausgarten mit Großgrün bzw. Ziergarten) angesprochen. Es werden dementsprechend anlagebedingt nur Flächen für die Errichtung neuer Gebäude versiegelt.

Eventuelle Einzelbaumverluste sind separat zu beantragen und gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Lohme zu kompensieren.

Der flächige Biotoptyp Einzelgehöft (mit Überlagerung) entspricht gem. HZE der Wertstufe 0. Das Kompensationserfordernis wird der Biotopausstattung entsprechend mit 0,6 bewertet.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt ≤ 50m. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Einzelgehöft (ODE)	14.5.4	36,00	1	[0,6 + 0,5] x 0,75	29,70

Gesamt		36,00			rd. 30,00
--------	--	-------	--	--	-----------

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust wird nicht angerechnet, da die Grundstücksflächen bereits in Nutzung sind und keine Biotopgefüge von höherer Wertigkeiten festgestellt wurden.

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Im Bearbeitungsgebiet finden sich nur Biotoptypen mit Wertstufe 1 und geringer. Angrenzende wertgebende Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen, da keine Nutzungsintensivierung der Flächen stattfindet, welche Auswirkungen auf die umgebenden, in einiger Entfernung liegenden Schutzobjekte ausüben könnten. Die Siedlungsfläche selbst wird nicht ausgedehnt.

Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Gebietsinterne Kompensationsmaßnahmen

Den gemäß tatsächlich beanspruchten Flächeneinheiten zu ermittelnden Eingriffen wird als Ausgleichsmaßnahmen die Pflanzung von Einzelbäumen gegenübergestellt.

Der Kompensationswert wird wie folgt ermittelt: Ein Einzelbaum wird in der Bewertung mit einer zu erzielenden Grundfläche von 25m² berücksichtigt. Der Kompensationswert wird mit 1,5, der Leistungsfaktor aufgrund potenzieller Beeinträchtigungen durch Grundstücksnutzungen mit 0,8 festgesetzt.

Ermittlung des Flächenäquivalents für die internen Kompensationsmaßnahmen

Biototyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent (KFÄ)
Pflanzung von Einzelbäumen Stück. á 25m ²	25,00	1	1,5	0,8	30,00
Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent für Kompensation):					30,00

Für die Pflanzung eines Baumes auf dem Eingriffsgrundstück werden 30 KFÄ Wertsteigerung angerechnet.

Zusammenfassung:

Der Eingriff ist abschließend bezogen auf das konkrete Einzelvorhaben zu ermitteln und im Bauantrag nach § 35 BauGB nachzuweisen. Es ist davon auszugehen, dass für die Versiegelung von 36 m² Grundstücksfläche ein Eingriff von 30 KFÄ zu ermitteln ist. Dies entspricht der rechnerisch ermittelten ökologischen Wertsteigerung für die Pflanzung eines Einzelbaumes.

Als Kompensationsmaßnahme wäre z.B. geeignet:

Je angefangene 36 m² zusätzlich versiegelter Grundstücksfläche ist auf dem Eingriffsgrundstück ein Einzelbaum der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme. Die Gehölzartenauswahl orientiert sich an folgender Pflanzenliste:

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Prunus avium (Vogel- Kirsche)	Quercus robur (Stiel-Eiche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	Ulmus Resista-Ulme

Eingriffsermittlung Flurstück 76/7 (naturschutzfachlich)

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets wird das ruinöse Bestandsgebäude abgebrochen und durch ein neues, weiter östlich gelegenes Gebäude ersetzt. Dafür wird in den Gehölzbestand eingegriffen, welcher als Brachfläche der Dorfgebiete (OBD) mit der Überlagerung als Hausgarten mit Großgrün (PGB) kartiert wird. Die bereits vorhandene Versiegelung wird mindernd berücksichtigt. Das Gebäude, das abgebrochen wird, hat eine Grundfläche von 180 m², das geplante Baufenster hat dagegen eine Fläche von voraussichtlich ca. 150 m².

Der Biotoptyp Brachfläche der Dorfgebiete (mit Überlagerung) entspricht gem. HZE der Wertstufe 1. Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt ≤ 50 m. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Eine Biotopbeseitigung mit Totalverlust wird voraussichtlich nicht eintreten, da der Bestand der Versiegelung, welche abgebrochen wird, größer sein dürfte als die Neuversiegelung (180 m² gegen 150 m²).

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Für den in Nutzung zu nehmenden Bereich der Hofstelle im Südwesten des Plangebiets ist voraussichtlich ein Funktionsverlust des Biotoptypen Brachfläche der Dorfgebiete (OBD) mit der Überlagerung als Hausgarten mit Großgrün (PGB) zu berechnen, der jedoch auf Grundlage der flächenmäßig Satzung nicht quantifiziert werden kann.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD) / Hausgarten mit Großgrün (PGB)	14.11.2 / 13.8.2	je 100 qm	1	1,5 x 0,75	112,5

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Mittelbare Eingriffswirkungen sind in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen.

Ermittlung des Eingriffs je 100 qm:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	0,0 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	112,5 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeeinträchtigung (mittelb. Wirkung)	0,0 Kompensationsflächenpunkte

Gesamteingriff **112,5 Kompensationsflächenpunkte**

Externe Kompensationsmaßnahme

Je nach Größe der beanspruchten Flächen wird entweder eine entsprechende Pflanzung oder die Zahlung in eine geeignete Sammelkompensationsmaßnahme (Ökokonto) innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland vorgeschlagen.

4.3) Mensch und seine Gesundheit

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

Klimatische Belastungen: Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme des Gebietes durch Umnut-

zung, Änderung oder Erweiterung bestehender Gebäude bzw. ergänzender Nebengebäude wird an einem klimatisch völlig unbedenklichen Ort keine klimatischen Belastungen bzw. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit verursachen.

Wohnen / Wohnumfeld: Im Bereich des Vorhabens sind bereits Wohn- bzw. Ferienwohnnutzungen vorhanden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen: Durch das Vorhaben verursachte erheblich emittierende Nutzungen werden ausgeschlossen.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus.

4.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4.5) Schutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung:

Die Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000-Gebiete) unterliegen den Schutzkriterien der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie. Gemäß § 33 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines NATURA 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Projekte sind gem. § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt an folgendes Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung an:

- FFH DE 1447-302: Jasmund (nördlich im Abstand von ungefähr 200m)

Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Entwicklungszielen der europäischen Schutzgebiete ist entsprechend nachzuweisen. Durch die Vorprüfung soll eingeschätzt werden, ob vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und seiner Schutzziele zu erwarten und inwieweit diese Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen sind.

Verträglichkeitsvorprüfung FFH- Gebiet DE 1447-302: Jasmund

Gebietsmerkmale: Das FFH-Gebiet nimmt eine Fläche von 3.622 ha ein. Es umfasst den Teil der Ostsee um die Halbinsel Jasmund herum, deren Küstenbereiche und den Nationalpark Jasmund. Es handelt sich um ein einzigartiges, mit einer komplexen Naturlandschaft versehenes Gebiet mit ausgedehnten Buchenwäldern, Quell-, Kessel- und Versumpfungsmooren, Kleingewässern und Bächen sowie einer einmaligen Kreide-Steilküste.

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele: Die Güte und Bedeutung des Gebietes besteht im repräsentativen Vorkommen von FFH- Lebensraumtypen und –arten, Schwerpunkt vorkommen von FFH- Lebensraumtypen, der Häufung von FFH- Lebensraumtypen und prioritären Lebensraumtypen sowie deren großflächiger Komplexbildung und in der ungestörten Biotop- und Habitatentwicklung.

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele bestehen im Erhalt und der Sicherung bzw. Optimierung der Lebensräume der FFH- Arten und dem Erhalt bzw. der Verbesserung der Verbundwirkung innerhalb des Gebietes und zu anderen FFH- Gebieten (kohärentes Netz).

Als Bedrohungen, Belastungen und Tätigkeiten mit Auswirkungen auf das Gebiet werden beschrieben:

- Fuß- und Radwege (inkl. ungeteeter Waldwege)
- Straße, Autobahn
- Siedlungsgebiete, Urbanisation
- Wandern, Reiten, Radfahren (nicht motorisiert)
- Trittbelastung (Überlastung durch Besucher)
- Erosion
- Natürliche Entwicklungen, Sukzession

Das Entwicklungsziel liegt im Erhalt einer nutzungsfreien Waldlandschaft sowie der freien Küstendynamik, im Erhalt mariner und Küstenlebensraumtypen mit charakteristischen FFH-Arten sowie in erforderlichen Maßnahmen für *Cypripedium calceolus*, z.B. durch Freistellungsmaßnahmen und Verbißschutz für die einzelnen Bestände, Wiederansiedlungsmaßnahmen entlang der Kreideküste oder Neuansiedlungsmaßnahmen im Bereich der aufgelassenen Kreidebrüche im Binnenland der Halbinsel Jasmund.

Die folgende Tabelle listet die für das FFH-Gebiet benannten Lebensraumtypen auf.

Code	Natura 2000-Lebensraumtyp
1170	Riffe
1220	Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten
3140	Nährstoffarme bis mäßig nährstoffreiche kalkhaltige Stillgewässer mit Armleuchteralgen
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
3160	Dystrophe Seen und Teiche
3260	Dystrophe Stillgewässer
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen bzw. deren Verbuschungsstadien (<i>Festuco brometalia</i>)
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig- schluffigen Böden (<i>Molinion caeruleae</i>)
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore
7220	Kalktuffquellen
9110	Hainsimsen-Buchenwald (<i>Luzulo Fagetum</i>)
9130	Waldmeister-Buchenwald (<i>Asperulo-Fagetum</i>)
9150	Orchideen-Kalk-Buchenwälder
9180	Schlucht- und Hangmischwälder
91D0*	Moorwälder
91E0	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno- Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)

Tabelle 4: FFH-Lebensraumtypen des Gebietes DE 1447-302 gem. Standarddatenbogen Stand Mai 2004 (prioritäre Lebensraumtypen sind mit * gekennzeichnet)

Folgende FFH-Arten werden für das Gebiet benannt:

FFH-Art	Vorhabenbedingte Beeinträchtigung
Halichoerus grypus (Kegelrobbe) EU-Code 1364	Keine. Keine Gewässer im Plangebiet vorhanden.
Vertigo angustior (Schmale Windelschnecke) EU-Code 1014	Keine, Geeignete Habitate (Feuchtgrünland) sind im Plangebiet nicht vorhanden
Vertigo moulinsiana (Bauchige Windelschnecke) EU-Code 1016	Keine, Geeignete Habitate (Feuchtgebiete mit Röhrichten und Großseggenrieden, seltener feuchte bis nasse nährstoffarme Wiesenbiotope) sind im Plangebiet nicht vorhanden
Bombina bombina (Rotbauchunke) EU-Code 1188	Keine. Keine Gewässer im Plangebiet vorhanden
Triturus cristatus (Kammolch) EU-Code 1166	Keine. Geeignete Habitate (Feuchtgrünland; Gewässer) sind im Plangebiet nicht vorhanden
Cypripedium calceolus (Frauschuh) EU-Code 1902	Keine. Geeignete Habitate (lichte Wälder, Waldrandbereiche, lichte Aufforstungen mit Kiefern und Fichten) sind im Plangebiet nicht vorhanden

Tabelle 5: FFH-Arten des Gebietes DE 1447-302 gem. Standard-Datenbogen Stand Mai 2004

Abgrenzungen des Wirkraumes: Das FFH-Gebiet DE 1447-302 nimmt die Wasserflächen der Ostsee vor der Halbinsel Jasmund und deren Küstenbereiche ein. Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m nördlich zum FFH-Gebiet.

Die Tiefe des Betrachtungsraumes hängt von den zu erwartenden Auswirkungen ab. Dabei sind die Lebensraumansprüche der einzelnen FFH-Arten als auch die Empfindlichkeit der Lebensraumtypen gegenüber den zu erwartenden Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Generell ist davon auszugehen, dass Auswirkungen von normalen Wohnnutzungen auf die Umgebung einen Radius von 20 Metern um die Grundstücksgrenze herum nicht überschreiten. Im relevanten Bereich zwischen Plangebiet und Schutzgebiet sind bereits Wohnnutzungen vorhanden, welche als Vorbeeinträchtigung bewertet werden.

Aufgrund der seit langem bestehenden Vorbeeinträchtigungen durch intensive menschliche Nutzungen innerhalb des Wirkradius und der nicht absehbaren Summation von Auswirkungen ist als Wirkraum die Fläche innerhalb des Plangebietes zu betrachten. Die vom jetzigen Vorhaben ausgehenden Störwirkungen werden sich auf diesen Bereich beschränken und sich nicht in das FFH-Gebiet hinein erstrecken.

Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens: Das Plangebiet umfasst das bereits zu Wohn-/Ferienwohnzwecken genutzte Gelände südwestlich der Ortslage Lohme. Der eigenständige Siedlungsbereich Salsitz weist Wohnbebauung von einigem Gewicht auf. Die Flächen im Satzungsgebiet sind nicht mehr für die Landwirtschaft geeignet. Die angrenzenden Bereiche werden nur zum Teil landwirtschaftlich genutzt, insbesondere im westlichen Bereich existiert ein größerer Gehölzbestand, welcher eine feuchtgeprägte Niederung rahmt. Durch die Zulassung von bauakessorischen Erweiterungen der vorhandenen Bebauung und dem Abbruch eines Gebäudes mit einem etwas kleineren Neubau wird der Standort weiter entwickelt (im Hinblick auf die Wohn- und Lebensqualität).

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde der aktuelle Zustand des Gebietes beibehalten bleiben.

Bei völliger Nutzungsaufgabe würde sich eine Sukzession in Richtung potenzieller natürlicher Vegetation einstellen.

Benennung der Maßnahmen, mit denen erheblichen Auswirkungen im Gebiet entgegengewirkt werden soll und Bewertung ihrer Wirksamkeit: Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes sowie die FFH-Arten werden aufgrund der Vorbelastung, des relativ geringen Planumgriffs, sowie den daraus resultierenden Nutzungen nicht vermutet. Im Vergleich zur heutigen Nutzung werden ausgehend vom Plangebiet keine intensiveren Auswirkungen auf das FFH-

Gebiet erwartet. Das Vorhaben wird auf die unbedingt notwendigen Flächen beschränkt. Auch künftig besteht kein unmittelbarer räumlicher Bezug zum Schutzgebiet.

Die geplante Bebauung wird größtenteils auf den durch die Bestandsbebauung vorgegebenen Bereich beschränkt und greift nicht darüber hinaus. Lediglich im Südwesten des Plangebiets wird ein Gebäude zugunsten eines Neubaus abgebrochen. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Biotoptypen durch Schadstoffeinträge sind aufgrund von Art und Dimension des Vorhabens auszuschließen. Eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist gesichert.

Weitere Maßnahmen zur Minderung erheblicher Wirkungen werden nicht festgelegt.

Wirkungen des Vorhabens auf die Schutz- und Erhaltungsziele des betroffenen FFH-Gebietes „Jasmund“ (1447-302): Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH- Gebietes zu beeinträchtigen. Das Vorhaben ist auf die bereits langjährig nutzungsbedingt beeinträchtigte Fläche der Bestandsbebauung beschränkt, lediglich ein Gebäude wird zugunsten eines Neubaus abgebrochen. Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des FFH- Gebietes ist durch die Umnutzung, Änderung oder Erweiterung bestehender Gebäude bzw. ergänzender Gebäude und Nebengebäude nicht erkennbar.

Die im Standarddatenbogen aufgeführten FFH- Arten werden keiner vorhabenbedingten Beeinträchtigung unterliegen. Wirkungen wie z.B. Licht, Lärm und Bewegung im Gelände können aufgrund der geplanten Grundstruktur sowie Art und Umfang des Vorhabens das FFH- Gebiet nicht erheblich beeinträchtigen. Mögliche Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden sind durch Art und Umfang des Vorhabens auszuschließen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse besteht kein direkter Zugang vom Plangebiet auf das FFH-Gebiet.

Erhebliche, über das Maß derzeitiger und durch die in der Umgebung bereits vorhandene Bebauung und Nutzung verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf die Natura-2000 Gebiete sind durch das Vorhaben nicht absehbar. Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH- Gebietes zu beeinträchtigen.

4.6) Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Boden/ Wasser	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Mensch	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Lohme, August 2016 ; ausgefertigt 16.11.2016

ogitvie
Bürgermeister