

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt  
stralsundPartnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

# Gemeinde Lohme/ Rügen

## Ergänzungssatzung „Smillenzweg“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB

### Satzungsfassung

## Begründung

<b>1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>2</b>
1.1) Grundsätze/ städtebauliche Planung .....	2
1.2) Geltungsbereich/ Plangrundlage.....	3
1.3) Notwendigkeit/ Ziel der Planung .....	3
1.4) Übergeordnete Planungen.....	3
1.4.1) Darstellung im Flächennutzungsplan .....	3
1.4.2) Aussagen im Landschaftsplan .....	4
1.4.3) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung .....	4
1.5) Bestandsaufnahme.....	4
1.5.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet .....	4
1.5.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet .....	4
1.6) Geschichte .....	6
1.7) Erschließung .....	6
1.8) Begründung zentraler Festsetzungen.....	7
1.9) Flächenbilanz .....	7
<b>2) AUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>8</b>
2.1) Abwägungsrelevante Belange .....	8
2.2) Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	8
2.2.1) Allgemeines .....	8
2.2.2) Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	9
2.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich .....	14
2.2.4) Mensch/ Gesundheit.....	15
2.2.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	15
2.2.6) Schutzgebiete.....	16
2.2.7) Zusammenfassung .....	16

### 1) Ziele und Grundlagen der Planung

#### 1.1) Grundsätze/ städtebauliche Planung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können Gemeinden durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Diese Satzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf durch eine solche Satzung nicht begründet werden und Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten dürfen nicht bestehen. In städtebaulichen Innenbereichssatzungen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

## 1.2) Geltungsbereich/ Plangrundlage

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Smillenzweg“ umfasst die an die Ortslage Hagen angrenzenden Flurstücke 75/2, 75/3 und 75/4 der Flur 1, Gemarkung Hagen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 0,18 ha.

Der Geltungsbereich befindet sich im Flurneuordnungsverfahren „Lohme“. Nach Abschluss dieses Verfahrens werden sich sämtliche Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.

Plangrundlage ist eine Vermessung des Vermessungsbüros Geodesia, Bergen auf Rügen, vom September 2017 im Höhenbezugssystem DHHN 2016.

## 1.3) Notwendigkeit/ Ziel der Planung

Beim Plangebiet handelt es sich um an die Ortslage Hagen (Gemeinde Lohme) angrenzende Außenbereichsflächen entsprechend § 35 BauGB, so dass eine Bebauung ohne Planung nicht zulässig ist. In diesem Bereich bestehen südwestlich der Gebäude mit den Hausnummern 8 (Fl.-St. 77) und 10 (Fl.-St. 72/3) auf den Flurstücken 75/3 und 75/4 (Gemarkung Hagen, Flur 1) zwei Gebäude, die seitens Ordnungsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen als im Außenbereich errichtet eingestuft werden, da für diese keine Baugenehmigung nachgewiesen werden konnte.

Mit der Zuordnung zum Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB entsprechend nach § 35 BauGB. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung ist es, die Außenbereichsflächen zur Abrundung des unbeplanten Innenbereiches in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und damit eine Bebauung nach § 34 BauGB zu ermöglichen. Die Flächen sind durch die Bebauung der angrenzenden Siedlungsbereiche hinsichtlich einer möglichen Bebauungsstruktur hinreichend vorgeprägt. Die Gestaltung sowie Nutzung der Gebäude (Art und Maß) richtet sich daher für alle Belange nach dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 Abs. 1 BauGB. Die Entwicklung eines vorgeplanten und baulich vorgeprägten sowie bereits erschlossenen Bereichs gewährleistet einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB.

Die Gemeinde hat ein Interesse an einer planerischen Sicherung der beiden Gebäude und möchte darüber hinaus das unmittelbar angrenzende Flurstück 75/2 als Bauland zusätzlich sichern. Die Flächen sind erschlossen und durch die Bebauung sowohl südlich wie auch nördlich der bestehenden Erschließung hinsichtlich der möglichen Bebauungsstruktur vorgeprägt. Entsprechend der Einschätzung des Landkreises Vorpommern-Rügen stellen die vorhandenen Wohngebäude mit den Hausnummern 6, 7, 8 und 10 die maßgeblichen Hauptnutzungen dar. Die nördlich der Hausnummer 7 und 8 befindlichen baulichen Anlagen sind Nebengebäude im Sinne von Garagen und Abstellräumen.

Mit der Planung werden ca. drei Bauplätze für Wohnhäuser (als Ein- oder Zweifamilienhäuser) vorbereitet, von denen zwei Gebäude bereits errichtet wurden.

## 1.4) Übergeordnete Planungen

### 1.4.1) Darstellung im Flächennutzungsplan

Mit dem seit 11.06.2005 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lohme werden für die Ortslage Hagen einschließlich der vorgesehenen Arrondierungsflächen Wohnbauflächen dargestellt. Die Ergänzungssatzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 1: Ausschnitt FNP, ohne Maßstab

#### 1.4.2) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Lohme liegt kein Landschaftsplan vor.

#### 1.4.3) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) aus dem Jahr 2010 befindet sich die Ortslage Hagen in einem Tourismusschwerpunktraum überlagernd dargestellt als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Gemäß Punkt 4.1. (3) des RREP VP ist in Gemeinden des Nahbereichs die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. Im Rahmen der Wohnbauentwicklung umfasst der Eigenbedarf vorrangig den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung.

Gemäß Punkt 3.1.3 (4) des RREP VP sind in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebots sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusentwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die Bebauung einer anthropogen vorgeprägten Fläche, die in den bestehenden Siedlungsbereich eingebunden ist, trägt einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung (entsprechend der Punkte 4.1 (7) bzw. 5.1.2 (2) des RREP VP). Die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche erfolgt in der bebauten Ortslage, der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen wird damit gemäß Punkt 4.1 (4) des RREP VP entgegengewirkt.



Abbildung 2: GGB DE 1447-302 Jasmund (blaugrün),  
Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

#### 1.5) Bestandsaufnahme

##### 1.5.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet ist mit zwei Wohn- bzw. Wochenend- oder Ferienhäusern bebaut und grenzt im Norden und Westen an den bebauten Ortsteil Hagen an. Die unbebauten Flächen werden privat als zu den Grundstücken gehörende Haus- bzw. Ziergärten genutzt. Im Süden und Osten schließen sich jeweils unbebaute Grundstücke an.



Abbildung 3: Landschaftsschutzgebiet (grün), Quelle:  
[www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

##### 1.5.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Gebiete Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)/ Europäische Vogelschutzgebiete (VSG): Das Plangebiet ist umgeben vom GGB DE 1447-302 Jasmund. Der Abstand

beträgt ca. 470 m in nördlicher und ca. 480 m in östlicher Richtung.

#### Nationale Schutzgebiete:

**Landschaftsschutzgebiete (LSG):** Die Ortslage von Hagen ist direkt umgeben von dem seit dem 04.02.1966 bestehenden Landschaftsschutzgebiet *L81 Ostrügen*. Der Planbereich grenzt im Osten und Süden unmittelbar an das LSG an.

**Nationalpark:** Die Ortslage von Hagen ist weiträumig umgeben von den Flächenausweisungen des Nationalparks *NLP 1 Jasmond* (Datum der letzten rechtsgültigen Verordnung: 20.11.1992). Die als Kernzone des Nationalparks ausgewiesenen Flächen liegen in östlicher Richtung in einem Abstand von ca. 480 m. Als Entwicklungszone des Nationalparks ausgewiesenen Flächen liegen in nördlicher Richtung in einem Abstand von ca. 470 m.



Abbildung 4: Nationalpark mit Kernzone (grün) und Entwicklungszone (braun) sowie Flächennaturdenkmal (lila Punkt), Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

**Flächennaturdenkmal:** Östlich des Vorhabengebietes befindet sich in ca. 100 m Entfernung das Flächennaturdenkmal *fnd rieg 42 Unkenweiher bei Hagen*, welches nach Beschluss des Rates des Kreises Rügen Nr. 191/21-88 seit dem 06.10.1988 besteht.

**Naturschutzgebiete:** In der Umgebung von Hagen sind keine Naturschutzgebiete ausgewiesen.

#### Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V:

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung selbst befinden sich keine ausgewiesenen Biotope.

Angrenzend in einem Abstand von ca. 60 m in östlicher Richtung liegt das Biotop *RUE05144 temporäres Kleingewässer; verbuschter undifferenzierter Röhricht*, Gesetzesbegriff: *Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation*.

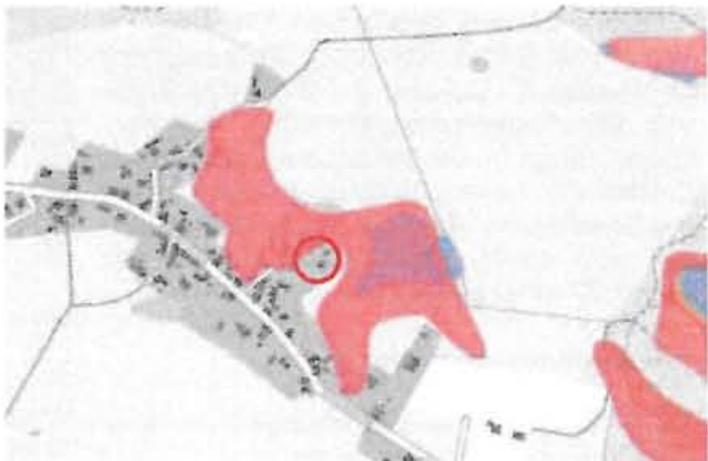


Abbildung 5: Biotope temporäres Kleingewässer (blau) und Gebüsch / Strauchgruppe (grün) sowie zweifelhafte Moorflächen (rot); Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Im Abstand von ca. 380 m in nordöstlicher Richtung befindet sich das Biotop *RUE05615 Gebüsch/ Strauchgruppe; Hügelgrab/ historische Wallanlage*, Gesetzesbegriff: *Naturnahe Feldgehölze*.

Das Umweltkartenportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern weist angrenzend an das Plangebiet Moorflächen aus, wobei sich das Moor wahrscheinlich tatsächlich weiter nordöstlich befindet, da sonst verschiedene Teile der Ortslage Hagen auf Moor gegründet wären. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Graben des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“.

#### Artenschutz

Die im Satzungsbereich bestehenden Gebäude bieten ein gewisses Lebensraumpotenzial für Vogel- und Fledermausarten. Weiterhin ist eine Nutzung einiger umstehender Bäume durch Brutvögel sowie durch Fledermäuse als Sommer- oder Zwischenquartier denkbar. Zudem ist der östlich gelegene Unkenhain als Laichgebiet für Amphibien ausgewiesen, sodass auch Teile des Vorhabenge-

biets als Nahrungshabitate oder Wanderkorridore für Amphibien in Frage kommen könnten.

### Denkmalschutz

In ca. 75 m Entfernung in südwestlicher Richtung befindet sich das unter Denkmal stehende Wohnhaus 00344 (Dorfstraße 37a, Gemarkung Hagen, Flur 1, Flurstück 82). Weitere Denkmale sind in der näheren Umgebung nicht bekannt.

### Sonstige Schutzobjekte

Innerhalb des Satzungsbereichs befinden sich einige nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Lohme geschützte Bäume, darunter eine Esskastanie (*Castanea sativa*) sowie sieben Hänge-Birken (*Betula pendula*).

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Es besteht die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Bodenarbeiten. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

### **1.6) Geschichte**

Die Besiedelung des Ortsteils Hagen kann bis ins 18. Jahrhundert nachgewiesen werden. Dies gilt auch für den Planbereich, der bereits als Siedlungsbereich dargestellt ist.



Abbildung 6: Ausschnitt aus den Preussischen Urmesstischblättern 1830 -1837; Quelle: LVA MV, Schwerin 1998



Abbildung 7: Dorf Hagen um 1750 aus Walter Ohle, „Die Kunstdenkmale des Kreises Rügen“, Leipzig Seemann Verlag, 1963

### **1.7) Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die bestehenden Gemeindestraßen sowie im Anschluss daran über das Flurstück 75/5 sichergestellt.

Die Erschließung mit der notwendigen Versorgungsinfrastruktur (Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationseinrichtungen) erfolgt ebenfalls über diesen Weg.

Im Smillenzweg befinden sich öffentliche Trinkwasser ver- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen. Die Trinkwasser ver- und Schmutzwasserentsorgung der sich im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindenden Grundstücke erfolgt über diese Anlagen bzw. sind im Fall des geplanten Neubaus an diese anzuschließen.

Eine Regenwasserentwässerung besteht für die gesamte Ortslage Hagen nicht. Das *unverschmutzte* Niederschlagswasser wird vor Ort verwertet oder versickert, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist. Die Versickerungsfähigkeit muss im jeweiligen Erlaubnisverfahren durch den Bauherrn nachgewiesen werden. Erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA Arbeitsblatt A- 138 (Ausgabe April 2005) oder wird eine direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer vorgenommen, handelt es sich hierbei um eine Gewässerbenutzung, welche der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis hierfür ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen zu stellen.



Abbildung 8: Flurstücke sowie Plangebiet (weiße Linie); Quelle: [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de)

### 1.8) Begründung zentraler Festsetzungen

Die Satzung setzt ihren eigenen Geltungsbereich fest. Mit der Satzung werden die in ihr liegenden Flächen zum Innenbereich nach § 34 BauGB.

Entsprechend § 34 BauGB muss sich eine Bebauung im Innenbereich nach Art und Maß in seine Umgebung einfügen. Die Planung sieht keine Festsetzung der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung vor. Einen Anhaltspunkt bezüglich Art und Maß bietet die Bestandsbebauung auf den gegenüberliegenden nördlich und westlich angrenzenden Grundstücken. Die vorhandenen Wohngebäude der Flurstücke 77, 72/3, 69 und 70/2 mit den Hausnummern 6, 7, 8 und 10 stellen nach Aussage des zuständigen Bauordnungsamts des Landkreises die maßgeblichen Hauptnutzungen dar.

Die Grundflächenzahlen in der Nachbarschaft können als Orientierungswerte herangezogen werden und liegen zwischen GRZ 0,15 (Flurstück 72/3) und 0,66 (Flurstück 69). Der Anteil von Flächen für Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO liegt stellenweise bei über 100% der Hauptanlage. Die mit Hauptanlagen überbaute Grundfläche liegt in der Regel zwischen 122 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>. Die Bebauung ist allgemein eingeschossig. Auf Grund des sehr heterogenen Flurstücks- sowie Gebäudebestandes erscheinen Festsetzungen zum Maß, die aus der Nachbarschaft abgeleitet werden, eher willkürlich als erklärend. Eine arithmetische Mittelung des Maßes der bestehenden baulichen Nutzung zur Gewinnung einer verbindlichen Grundflächenzahl ist nicht zulässig. Vielmehr sollte dies nach Inaugenscheinnahme und den örtlichen Gegebenheiten städtebaulich verträglich und vorhabenbezogen ermittelt werden. Daher wird auf die Ausweisung einer GRZ verzichtet. Als Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung finden sich Wohn-, Ferien- und Landwirtschaftliche Nutzungen.

Um einen gewissen Spielraum hinsichtlich der Parzellengrößen zu erhalten, wurde auf grundstückswise Einzelbaufenster ebenfalls verzichtet. Die Bebauung im Bereich der Satzung wird durch Darstellung eines grundstücksübergreifenden Baufensters gesichert. Der Abstand der einzelnen Gebäude zu den seitlichen Grundstücksgrenzen regelt sich über die notwendigen Grenzabstände der LBauO MV.

### 1.9) Flächenbilanz

Für die Einstellung in die Flächenbilanz wurde das Maß der angrenzenden Bebauung überschlägig ermittelt. Die Siedlungsstruktur entspricht einer aufgelockerten ländlichen Bauweise, so dass nähe-

rungsweise von einer GRZ von nicht wesentlich über 0,2 ausgegangen werden kann. Somit ergibt sich für das Plangebiet bei Verwirklichung die folgende Flächenbilanz. Die Neuversiegelung (Gebäude zuzüglich Nebenflächen) wird das bestehende Maß nach jetziger Prognose um etwa 160 m<sup>2</sup> überschreiten.

<i>Nutzung</i>	<i>Geltungsbe- reich</i>	<i>Bebauung Pla- nung</i>	<i>Versiegelung Bestand</i>	<i>Versiegelung Planung*</i>	<i>Versiegelung neu</i>
Plangebiet	1.777 qm	ca. 355 qm	370 qm	ca. 530 qm	ca. 160 qm
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>1.777 qm</b>				

\* Gemäß Einfügegebot nach § 34 Abs. 1 BauGB; Gebäude zzgl. versiegelte Freifläche und Nebenanlagen

## 2) Auswirkungen

### 2.1) Abwägungsrelevante Belange

Im Rahmen der Planung ist bei der Abwägung neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.3) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen. Die privaten Belange (z.B. bestehende Bau- und Nutzungsrechte nach § 30 BauGB) sind, angesichts der Planungsziele, angemessen zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse und Eigentumbildung der Bevölkerung,
- die Fortentwicklung bestehender Ortsteile ins. durch Nachverdichtung bestehender, vorgeprägter Siedlungsbereiche bei Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen sowie
- die Belange von Natur- und Umweltschutz. Diese sind, angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich sowie die vergleichsweise geringe ökologischen Wertigkeit der Fläche, im Plangebiet selbst nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs (unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen) können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden. Die Verträglichkeit mit den Schutzzielen der Natura 2000-Gebiete und angrenzender weiterer Schutzgebiete ist – sofern notwendig – nachzuweisen.

### 2.2) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

#### 2.2.1) Allgemeines

Gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hinsichtlich eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Methoden: Die Betrachtung der umweltrelevanten Auswirkungen konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft [Boden/ Wasser, Klima/ Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Gebiete Gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000), das Schutzgut Mensch/ Gesundheit] sowie deren Wechselwirkungen.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und*

*FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* (Materialien zur Umwelt 2013, Heft 2) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Naturschutz- ausführungsgesetz des Landes M-V (NatSchAG M-V) zugrunde liegt. Die Eingriffsbilanzierung wird gem. *Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern* (2018) ermittelt. Vertiefende Unter- suchungen der Schutzgüter Flora/ Fauna wurden nicht beauftragt.

Im Rahmen der Alternativprüfung wurde neben der geplanten Nutzung des Areals als eigentliches Vorhaben (Durchführung der Planung) die Nichtdurchführung der Planung als Nullvariante betrach- tet. Zur Nutzung des Geländes im geplanten Umfang gibt es keine ökonomisch bzw. ökologisch vertretbare Alternative. Durch die Entwicklung bereits bebauter Bereiche und die Nutzung beste- hender Erschließungsanlagen fällt der Flächenverbrauch geringer aus als bei einer Neuanlage von Baugebieten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Die Realisie- rung des Vorhabens schafft entlang der bestehenden Erschließung bis zu drei Bauplätze für einge- schossige Wohnhäuser, von denen zwei bereits bestehen. Die Einbeziehung des Plangebiets in den Innenbereich der bestehenden Ortslage führt zunächst zu keinem Verlust an unversiegelter Fläche. Bei einer sich eventuell anschließenden Bebauung des noch verbliebenen, bebaubaren Areals ist eine Beseitigung von Wiesen- und Ziergartenflächen unvermeidbar. Der Umfang der möglichen Be- bauung regelt sich über das Einfüegebot nach § 34 BauGB und ist damit abhängig von der Be- bauungsstruktur der näheren Umgebung. Die Siedlungsstruktur der Umgebung entspricht einer aufgelockerten ländlichen Bauweise, so dass näherungsweise von einer GRZ von nicht wesentlich über 0,2 bei Berücksichtigung der Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO ausgegangen werden kann. Die Neuversiegelung wird das bestehende Maß nach jetziger Prognose damit um maximal 160 m<sup>2</sup> überschreiten.

## 2.2.2) Auswirkungen auf die Schutzgüter

### Klima

Bestand: Das Plangebiet befindet sich auf der Insel Rügen und gehört somit großräumig zum „Ost- deutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostsee- küste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern.

Bewertung: Die Realisierung des Vorhabens wird aufgrund des geringen Umfangs sowie der zuläs- sigen Art der baulichen Nutzung das Lokalklima nicht verändern. Anlage- und betriebsbedingte Ver- änderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

### Boden

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten des Kartenportals Umwelt Mecklenburg- Vorpommern stehen im Vorhabengebiet sickerwasserbestimmte Lehme und Tieflehme an.

Zudem ist das Vorhabengebiet zu drei Vierteln von einer als Moor ausgewiesenen Fläche umgeben, einige sehr kleine Teilbereiche befinden sich innerhalb des ausgewiesenen Moores. Die bestehende Bebauung sowohl des Geltungsbereichs als auch der nördlich wie auch westlich angrenzenden bebauten Grundstücke gibt Anlass von einer anthropogenen Überprägung der natürlichen Boden- verhältnisse auszugehen. Die Auswertung historischer Karten bestätigt diese Vermutung.

Bewertung: Die vorgefundene Situation zeigt vom Menschen vorbeeinflusste Bodenbedingungen auf. Das Plangebiet befindet sich am Rand eines Siedlungsbandes. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist, mit Ausnahme der in östlicher und südlicher Richtung anschließenden Flä- chen, bereits durch bauliche Nutzungen mit flächenhaften Versiegelungen gekennzeichnet.

Aktuell sind keine wertgebenden Moorstandorte innerhalb des Siedlungsgebietes nachweisbar, so dass die Darstellung in der Bodenkarte als veraltet oder fehlerhaft angesehen werden kann. Im Gel- tungsbereich der Satzung ist von keinen Böden mit besonderen Standortverhältnissen und Schutz- funktionen für den Naturhaushalt auszugehen, eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes

Boden durch das Vorhaben ist somit nicht absehbar.

### Wasser

**Bestand:** Das Satzungsgebiet wird von einem von Nordosten nach Südwesten verlaufenden Fließgewässer 2. Ordnung WBV umsäumt. Das Gewässer ist nicht berichtspflichtig im Sinne der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

Stand- oder Küstengewässer sind innerhalb des Satzungsgebietes sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Ebenso befindet sich das Vorhaben außerhalb von Wasserschutz-, Risiko- oder Überschwemmungsgebieten.

Die Grundwasserhöhengleichen liegen in der Umgebung des Plangebietes bei ca. 96,5m zu NHN (Kartenportal Umwelt; LUNG MV). Die Geschüttheit des Grundwassers ist im Plangebiet hoch, da die Mächtigkeit bindiger Deckschichten mehr als 10 m beträgt und der Grundwasserleiter bedeckt ist. Die Grundwasserversorgung im Plangebiet wird durch das Vorhaben nicht beeinflusst.

Das Vorhabengebiet sowie weite Teile östlich, südlich und nordöstlich davon befinden sich innerhalb einer Artesikfläche.

**Bewertung:** Die Realisierung des Vorhabens führt zu keinen Schädigungen des Schutzgutes Wasser. Bei Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang einer Umsetzung der zulässigen Bebauung nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

### Vegetation

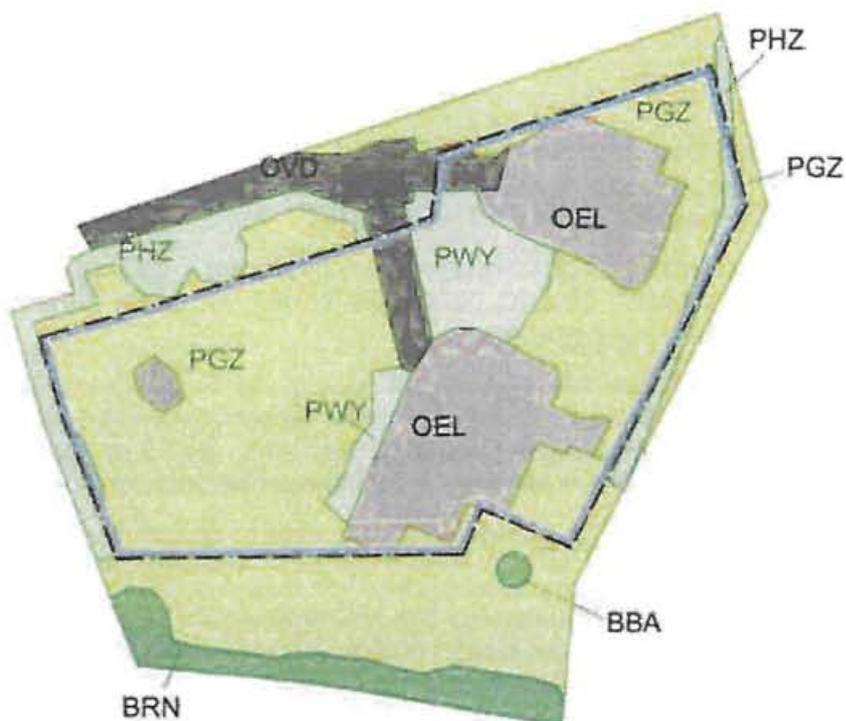
#### Bestand:

**HPNV:** Die Karte der Heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) 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 langfristig einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

**Biototypen:** Das Plangebiet ist durch die Bebauung der angrenzenden Siedlungsbereiche im Norden und Westen entsprechend städtebaulich vorgeprägt, gleiches gilt allgemein für das Umfeld des Plangebietes. Die im Osten und Süden unmittelbar angrenzenden Grünlandflächen werden durch regelmäßige Mahd bzw. Beweidung intensiv genutzt.

Das Plangebiet ist an mehreren Stellen von Siedlungshecken bzw. -gehölzen umgeben. An der Südgrenze befindet sich eine Baumreihe aus Hänge-Birken (*Betula pendula*) von unterschiedlicher Größe und Vitalität. Zwei lockerstehende Einzelhäuser mit ihren jeweiligen geringbefestigten Zufahrten befinden sich im Zentrum sowie im Norden des Plangebiets. Umgeben sind die Häuser von Siedlungsgehölzen mit nichtheimischen Arten als Bestandteile eines überwiegend durch Rasenflächen und vereinzelte Sträucher geprägten Ziergartens. Zudem befinden sich innerhalb der Ziergartenfläche zwei Terrassen, Blumenrabatten, ein Komposthaufen mit gepflastertem Zugang und ein Saunahäuschen, erbaut als Holzkonstruktion im Stile eines Fischkutters bzw. Schiffes.

Abbildung 9: Biotoptypenkartierung (Einzelbaumdarstellung erfolgt separat)



**Legende:**

- BBA – Älterer Einzelbaum
- BRN – Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe
- OEL – Lockeres Einzelhausgebiet
- OVD – Rad-, Pfad- und Fußweg
- PGZ – Ziergarten
- PHZ – Siedlungshecke aus einheimischen Gehölzen
- PWY – Siedlungsgehölz aus nichteinheimischen Baumarten

**Baumbestand:**

Die nachfolgende Tabelle dokumentiert den Baumbestand innerhalb des Plangebiets.

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang	Schutzstatus
1	<i>Pinus sylvestris</i>	20	1,5		Fällung bei Bedarf	
2	<i>Betula pendula</i>	67	3	Wurzelbereich von Feldsteinen bedeckt	Fällung bei Bedarf	§2 Satzung
3	<i>Betula pendula</i>	81	3,5	geköpft, Rest eines Zwiesels, Längsriss, Feuchtigkeitsaustritt, Fäulnis	Fällung bei Bedarf	§2 Satzung
4	<i>Betula pendula</i>	99 (32)	2	Stumpf auf ca. 60cm Höhe, bis dahin StU von 99cm, Jungaustriebe bei ca. 32cm	Fällung bei Bedarf	
5	<i>Betula pendula</i>	88	5	Krone stark zurückgeschnitten, Jungtriebe	Fällung bei Bedarf	§2 Satzung
6	<i>Betula pendula</i>	99	4	Krone stark zurückgeschnitten, Jungtriebe	Fällung bei Bedarf	§2 Satzung
7	<i>Betula pendula</i>	88	5	Krone stark zurückgeschnitten, Jungtriebe, Vogelhaus ohne Besatz	Fällung bei Bedarf	§2 Satzung
8	<i>Betula pendula</i>	80	4	Stumpf bis 110cm, Jungtriebe, starke Mulmbildung, kernfaul	Fällung bei Bedarf	§2 Satzung
9	<i>Castanea sativa</i>	96, 96, 86	12	3-stämmig, Totholz im Kronenbereich	Erhalt	§2 Satzung
10	<i>Betula pendula</i>	89	4	3 kleine Höhlungen ohne Besatz, Längsriss im Stamm, Fäulnis, zurückgeschnitten	Fällung bei Bedarf	§2 Satzung
11	<i>Betula pendula</i>	89	5	zurückgeschnitten	Fällung bei Bedarf	§2 Satzung

\* Schutzstatus gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Lohme

Die Bäume befinden sich überwiegend im Süden des Plangebiets. Eine jüngere zentral stehende Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) ist Bestandteil eines ansonsten aus nicht einheimischen Arten bestehenden Siedlungsgehölzes. Die einzeln stehende Edelkastanie (*Castanea sativa*) wird zum Erhalt festgesetzt.

#### Biotope:

Etwa 45 m östlich des Plangebietes befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop RUE05144 – temporäres Kleingewässer; verbuscht; undifferenzierter. Röhricht, Gesetzesbegriff: Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation. Auf Grund des geringen Umfangs des Vorhabens und der Entfernung zum Biotop ist von keinen Schädigungen des Biotops auszugehen.

Bewertung: Die innerhalb des Geltungsbereiches vorgefundenen Biotoptypen weisen keine wertgebenden Strukturen auf. Die Fläche ist anthropogen überprägt und wird dauerhaft bebaut und genutzt. Es bestehen seit langem Gebäude mit versiegelten Nebenflächen. Für das Vorhaben werden somit ausschließlich bereits städtebaulich vorbeeinträchtigte Biotoptypen beansprucht.



Abbildung 8: Baumbestand innerhalb des Plangebiets

Die gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope in der Umgebung des Vorhabenbereiches bleiben in ihrem jetzigen Bestand erhalten.

#### 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, die dauerhaft eine Umsetzung der Planung verhindern können. Angesichts der angrenzenden Siedlungsbereiche wurden keine vertiefenden faunistischen Kartierungen beauftragt.

Bestand: Allgemeines: Das Plangebiet mit der flächendeckenden Nutzung als lockeres Einzelhausgebiet mit intensiv gepflegten Gärten verfügt aus faunistischer Sicht über kein höheres Lebensraumpotenzial. Aufgrund der allgemeinen Voransprache wurden keine faunistischen Kartierungen in Auftrag gegeben. Die Baumreihe aus Hänge-Birken bietet der Avifauna aufgrund der Ausprägung der Baumkronen ein allgemeines Lebensraumpotenzial, zu rechnen ist hier hauptsächlich mit Ubiquisten. Die Habitatstrukturen (verschiedene Bäume, Hecken, Nebenanlagen) können Fledermäusen und Brutvögeln bzw. der Avifauna allgemein einen potenziellen Lebens- oder Teillebensraum bieten. Vorkommen von Bodenbrütern und Reptilien sind auf Grund der intensiven Begehung und Nutzung des Gebietes nahezu auszuschließen. Amphibien können innerhalb des Plangebietes aufgrund der benachbarten Gewässer (Graben sowie temporär wasserführendes Biotop RUE05144) potenziell vorkommen, jedoch bietet das genutzte Plangebiet mit dem anschließenden Siedlungsraum aufgrund fehlender Habitate und vorhandener Störwirkungen durch Menschen und ihre Haustiere keine Wanderungsziele für die Art. Randbereiche des Plangebiets, die Flächen jenseits des Grabens, können potenziell als Wanderkorridore oder Nahrungshabitate von Amphibien genutzt werden.

Im Geltungsbereich werden ausschließlich bereits baulich vorbeeinträchtigte Flächen beplant. Dabei werden keine hochwertigen Teillebensräume besonders geschützter Arten erheblich beeinträchtigt.

tigt.

*Vögel:* Gemäß Umweltkartenportal M-V ergibt die Rasterabfrage nach Kranichbrutplätzen sechs Brutplätze von 2008-2014 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. Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt; dem Kranich ausreichend Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können, da das Gebiet die entsprechenden Anforderungen nicht erfüllt. Der Abstand zu potenziellen Brutplätzen wird als ausreichend erachtet, da Brutgeschehen des Kranichs durch das bestandsorientierte Vorhaben nicht zu gefährden.

Der Rotmilan hat gemäß Umweltkartenportal M-V zwei Brut- und Revierpaare im Messtischblattquadranten 1447-2. Der Rotmilan ist in offenen, abwechslungsreichen Landschaften zu finden, da er seine Beute aus der Luft erspäht. Das Plangebiet mit seiner intensiven Nutzung durch den Menschen stellt kein geeignetes Habitat für den Rotmilan dar.

Der Seeadler hat zwei besetzte Horste im Messtischblattquadranten 1447-2. Der typische Lebensraum des Seeadlers ist von großen Gewässern, also Küstenabschnitten, großen Seen oder Flüssen, geprägt. Diese Habitatvoraussetzungen werden innerhalb des Plangebietes nicht erfüllt, sodass eine Beanspruchung des Plangebietes als Lebensraum durch den Seeadler ausgeschlossen werden kann.

Die Wiesenweihe hat einen besetzten Horst im Messtischblattquadranten 1447-2. Sie bevorzugt während der Brutzeit feuchte Verlandungsbereiche von Mooren oder Standgewässern sowie feuchtes Grün- und Ackerland. Die Lebensraumvoraussetzungen für die Wiesenweihe werden nicht in ausreichendem Maße erfüllt, sodass von keiner Beeinträchtigung bei Realisierung der Planung ausgegangen werden kann.

Zum allgemeinen Schutz der Brutvögel sind Baumfäll- und Pflegearbeiten gem. BNatSchG generell nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevanter Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume und sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Tiere/ Besonderer Artenschutz erheblich beeinträchtigen könnten.

Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist in Vorbereitung von sich eventuell an diese Planung anschließenden Bauarbeiten durch einen Fachgutachter konkret zu prüfen. Im positiven Fall wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich.

### Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Das Plangebiet gehört großräumig zur Landschaftseinheit *Nord- und ostrügensches Hügel- und Boddenland* innerhalb der Großlandschaft *Nördliches Insel- und Boddenland*, welches wiederum Teil der Landschaftszone *Ostseeküstenland* ist. Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Plangebiet in den Landschaftsbildraum: *Acker-Wald-Landschaft um Nipmerow* (Nr. 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 wird momentan als dauerhafter bzw. saisonaler Wohnsitz genutzt und ist zweiseitig

von vorhandenen Bebauungen mit intensiv genutzten Grundstückflächen umgeben. Im Osten und Süden grenzt das Gebiet an Grünlandflächen. An der südlichen Gebietsgrenze verläuft eine Baumreihe aus teils stark zurückgeschnittenen Hänge-Birken, zur Zufahrtsstraße hin ist das Gelände durch eine Siedlungshecke abgeschirmt.

Bewertung: Durch die Nutzung eines baulich vorgeprägten Standortes, welcher die Ortslagen Hagen arrondiert, wird die Errichtung eines zulässigen ergänzenden Wohngebäudes, welches in Größe und Gestaltung dem Ortsbild entspricht und sich derart in die Umgebung einfügt, baulich komplettiert. Das Ortsbild wird durch die Bebauung geringfügig verändert, erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind jedoch nicht absehbar.

### 2.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) i.V.m. der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Mit der Planung wird ein Baufenster zur Sicherung des Bestandes an Gebäuden sowie einer potenziellen Erweiterung der Bebauung ausgewiesen. Entsprechend der Prägung durch die Umgebung kann mit der Errichtung eines neuen Gebäudes bzw. zusätzlicher Versiegelung gerechnet werden, was einen Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft darstellt. In der Satzung wird kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Siedlungsstruktur der Umgebung entspricht jedoch einer aufgelockerten ländlichen Bauweise, so dass näherungsweise von einer GRZ von nicht wesentlich über 0,2 bei Berücksichtigung der Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO ausgegangen werden kann. Die Neuversiegelung wird das bestehende Maß nach jetziger Prognose damit um bis zu 160 m<sup>2</sup> überschreiten können.

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich): Das Plangebiet wird überwiegend als lockeres Einzelhausgebiet (OEL) mit umgebenen Ziergärten (PGZ) angesprochen. Randlich befinden sich im Osten, Westen und Nordwesten Siedlungshecken aus einheimischen Gehölzen (PHZ), mittig befinden sich zwei Siedlungsgehölze aus nichtheimischen Baumarten (PWY). Im Süden des Plangebiets befindet sich eine nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe (BRN) aus Hänge-Birken (*Betula pendula*). Eventuelle Einzelbaumverluste sind gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Lohme zu kompensieren.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (unmittelbare Eingriffswirkung): Der flächige Biotoptyp Ziergarten hat gemäß der Schrift *Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern* (HZE) in der Neufassung von 2018 die Wertstufe 0. Der Biotopwert des Ziergartens wird, der Biotopausstattung entsprechend, mit 0,75 bewertet. Auf Grund des geringen Abstandes des Plangebiets zu bereits vorhandenen Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen (>100 m) wird eine Lagefaktor von 0,75 angewendet.

Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert [Ø] des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
160		0,75		0,75		90

Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung): Mittelbare Eingriffswirkungen betreffen gemäß HZE nur Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 3$  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 schädliche Auswirkungen auf die umgebenden Bereiche hervorrufen könnten. Eine Erfassung von mittelbaren Eingriffswirkungen entfällt somit.

### Versiegelung/ Überbauung

Für das perspektivische Vorhaben wird von einer Mischung aus Voll- und Teilversiegelung ausge-

gangen, wodurch ein Zuschlag von 0,5 bzw. 0,2 anzurechnen ist. -

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m <sup>2</sup> ]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
100		0,5		50
60		0,2		12
Summe				62

Gesamtrechnung Bewertung der Grundstücksfläche im Sinne einer Eingriffsbewertung: Nach Addition der beiden Teilergebnisse *Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust* (90 EFÄ) und *Versiegelung/Überbauung* (62 EFÄ) entsteht bei einer Versiegelung von rund 160 m<sup>2</sup> Fläche somit ein Kompensationsbedarf im Umfang von rechnerisch rund 150 Eingriffsflächenäquivalenten.

Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich): Angesichts der geringen Größe des Plangebiets ist eine Kompensation innerhalb des Plangebiets nicht sinnvoll möglich. Zur Kompensation des vorhabenbezogen zu ermittelnden Eingriffs wird eine Einzahlung in ein anerkanntes Ökokonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland vorgenommen. Auf Grund der relativen Nähe zum Plangebiet wird das anerkannte Ökokonto *Saiser Bach 1a* in der Gemeinde Lietzow herangezogen. Der Preis pro m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche beträgt hier 2,90 € (netto), sodass sich die Gesamtkosten auf **435,- € netto** zzgl. Mehrwertsteuer (aktuell 19 % => 517,65 € brutto) belaufen.

Zusammenfassung: Für die voraussichtlich zu erwartende zusätzliche Versiegelung von rund 160 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Eingriff von etwa 150 EFÄ anzurechnen. Die Kompensation erfolgte durch Einzahlung in ein Ökokonto innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland bereits im Vorfeld des Satzungsbeschlusses.

#### 2.2.4) Mensch/ Gesundheit

##### Umweltbezogene Auswirkungen der Planung:

Klimatisch bedingte Gesundheitsbelastungen: Die geringfügige zusätzliche Flächeninanspruchnahme des Gebietes durch die Ausweisung einer Baufläche wird an diesem klimatisch unbedenklichen Ort keine vorhabenbedingten klimatischen Belastungen bzw. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit verursachen.

Wohnen/ Wohnumfeld: Im Umfeld des Vorhabens sind bereits Wohnnutzungen vorhanden. Es sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig. Einen wichtigen Faktor stellen in der Bewertung und dem Empfinden des Vorhabens die Wohnbedürfnisse (auch durch Unterstützung der Eigentumbildung weiterer Kreise der Bevölkerung) der Bevölkerung dar. Im Rahmen der Wohnbauentwicklung umfasst der Eigenbedarf vorrangig den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine, das Schutzgut Mensch (klimatisch bedingte Gesundheitsbelastung, Wohnen/ Wohnumfeld) negativ beeinträchtigenden, Wirkungen aus.

#### 2.2.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Entsprechend der aktuellen Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen befindet sich ein denkmalgeschütztes Wohnhaus in ca. 75 m Entfernung in südwestliche Richtung. Auf Grund dieser Entfernung und dem geringen Umfang des Vorhabens ist von keinen Schädigungen des denkmalgeschützten Gebäudes bzw. des Umgebungsschutzes auszugehen.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können 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 Denkmal-schutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbei-

tern 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.

2.2.6) Schutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB): Die Ortschaft Hagen ist weiträumig eingeschlossen vom GGB DE 1447-302 *Jasmund*, ist selbst jedoch nicht Teil des GGB. Das Vorhabengebiet ist ca. 480 m von der dichtesten Grenze zum GGB entfernt, eine Betroffenheit des GGB *Jasmund* ist somit auszuschließen.

Nationale Schutzgebiete:

Landschaftsschutzgebiete: Die Ortslage Hagen ist vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) *L81 Ostrügen* umgeben, das Plangebiet grenzt direkt im Osten und Süden an das LSG an. Durch den geringen Umfang des Vorhabens sowie die bereits bestehende Bebauung und die allgemein schon lange bestehende Nähe des LSG zum Siedlungsbereich sind keine Schädigungen des LSG durch das Vorhaben abzusehen.

Nationalpark: Durch die Entfernung der Ortslage Hagen zum Nationalpark *NLP 1 Jasmund* (ca. 480m) ist von keinen Schädigungen des Nationalparks bei Umsetzung der Planung auszugehen.

Flächennaturdenkmal: Das östlich des Vorhabengebietes liegende Flächennaturdenkmal *fnD rieg 42 Unkenweiher bei Hagen* ist mit ca. 100 m Abstand weit genug vom Vorhaben entfernt, eine Schädigung bei Realisierung ist somit auszuschließen.

2.2.7) Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind von durchgehend geringer Erheblichkeit. Die neu zugelassenen Eingriffe werden durch Abbuchung von einem zugelassenen Ökokonto im Vorfeld ausgeglichen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Fläche	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Wasser	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Vegetation und Tiere	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar, neu zugelassene Eingriffe werden ausgeglichen
Mensch/ Gesundheit	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine erheblichen Beeinträchtigungen absehbar
Schutzgebiete	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar

Negative Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen durch die Realisierung des Vorhabens sind nicht zu erwarten.

Gemeinde Lohme, Februar 2019

ausgegeben am: 19.6.2019

Lohme Ergänzungssatzung „Smillenzweg“  
Satzung, Fassung vom 19.10.2018, Stand 25.02.2019



*H. Ogilvie*  
Bürgermeister