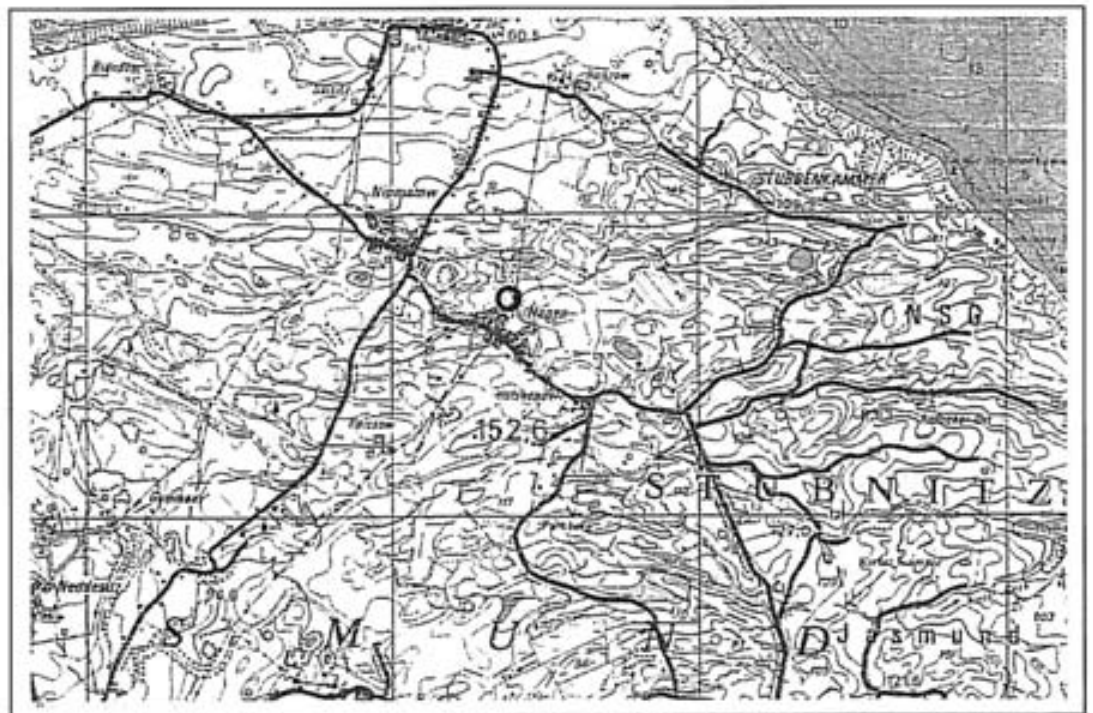

Gemeinde Lohme

1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung



Übersichtsplan

Auftraggeber: **Gemeinde
Lohme**
Landkreis Rügen

Planung: **O L A F**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280 522
Fax: 03831 / 280 523

Bearbeiter: Ulrike Rückwart

Stand: abschließende Fassung

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung	2
1. Lage des von der Änderung betroffenen Bereiches	2
2. Ziele und Zweck der Planung	2
3. Rechtliche Grundlagen und raumordnerische Einordnung in die Region	2
4. Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes	6
5. Erschließung	6
5.1 Verkehrserschließung	6
5.2. Technische Ver- und Entsorgung	6
6. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft	8
7. Flächenbilanz	8
8. Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, Denkmalschutz und sonstige Darstellungen	9
9. Kosten für die Gemeinde Lohme	10
10. Verfahrensablauf	11
Teil II - Umweltbericht (§ 2 a BauGB)	12
1. Einleitung	12
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	12
1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Bedeutung für den vorbereitenden Bauleitplan	12
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
2.1 Bestandaufnahme und Bewertung	14
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	18
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	19
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
3. Zusätzliche Angaben	19
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	19
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	20
3.3 Zusammenfassung	20
Teil III - Vereinfachte FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	21



Teil I – Begründung

1. Lage des von der Änderung betroffenen Bereiches

Der Ort Hagen gehört zur Gemeinde Lohme im Landkreis Rügen. Bedingt durch die exponierte Lage am Rande des Nationalparks Jasmund ist Hagen vor allen Dingen touristisch geprägt. Die Landschaft, dabei insbesondere der nur wenige Kilometer entfernte Königsstuhl und das Nationalparkzentrum, übt eine große Anziehungskraft auf die zahlreichen Gäste aus. So ist Hagen auch Ausgangspunkt von Wanderwegen durch den Nationalpark. Weiterhin befindet sich im Ort ein großer Parkplatz, der vor allen Dingen in der Hauptsaison täglich von zahlreichen Besuchern des Königsstuhls und des Nationalparkzentrums genutzt wird.

Das Plangebiet selbst stellt sich derzeit als unbebaute Fläche nordöstlich des Wanderweges in Richtung Königsstuhl dar. Im Norden grenzt ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Nebenanlagen an und bildet den eigentlichen Abschluss der bebauten Bereiche. Auch südlich des Plangebietes stehen Einfamilienhäuser. Das Gelände steigt von der Straße aus nach Norden zum Teil steil an, wobei Höhenunterschiede zwischen 3 und 5 m in dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich zu verzeichnen sind.

2. Ziele und Zweck der Planung

Es werden im Rahmen der kommunalen Gesamtentwicklung folgende Planungsziele angestrebt:

- Darstellung von Sondergebietsflächen für Ferienwohnungen anstatt Flächen für die Landwirtschaft auf ca. 0,3 ha auf der nordöstlichen Seite des vorhandenen Weges
- Schaffung von Voraussetzungen für die spätere Festsetzung von ca. 6 neuen Ferienwohneinheiten im Bebauungsplan,
- gestalterische Einbindung der abrundenden Neubebauung in die Landschaft,
- Ausweisung der erforderlichen Ausgleichsflächen.

3. Rechtliche Grundlagen und raumordnerische Einordnung in die Region

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12. 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.



132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 22.10.2002

Die durch die Änderung betroffenen Flächen sind derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Baurecht besteht demzufolge nur für land- und forstwirtschaftliche Betriebe oder sonstige nach § 35 BauGB privilegierte Vorhaben. Zur Realisierung des geplanten Vorhabens ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohme stellt das betroffene Gebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die beabsichtigte Nutzung entspricht einem Sondergebiet Ferienhäuser. Somit wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern von 1998 befinden sich die Gemeinde Lohme und der Ortsteil Hagen innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes auf der Halbinsel Jasmund. Die Gemeinde Lohme gehört zum Nahbereich des Ländlichen Zentralortes Sagard. Der Ort Hagen liegt unmittelbar an einer Straße für den bedeutsamen flächenerschließenden Verkehr und an einem regional bedeutsamen Radwegenetz. Teile des Ortes liegen im Vorranggebiet für die Trinkwassersicherung. Aus dem Nationalpark Jasmund ist der Ort ausgenommen.

Im Erläuterungsbericht zum rechtswirksamen F-Plan wurden die grundlegenden Ziele der Gemeindeentwicklung benannt und entsprechend in der Darstellung des vorbereitenden Bauleitplanes umgesetzt:

„Die Gemeinde Lohme beabsichtigt, auf Grund ihrer Lage, der geeigneten natürlichen Gegebenheiten und der historischen Entwicklung im vergangenen Jahrhundert den Titel „Erholungsort“ zu erlangen. (...) Absehbares Ziel der Gemeinde ist es sich auf dem Gebiet Fremdenverkehr, Erholung, Sport und Freizeit zu entwickeln, sowie attraktiver Wohnstandort zu werden, ohne jedoch die Belange von Natur und Landschaft, das wichtigste, natürlich vorhandene Attraktionspotential, zu vernachlässigen. Die Gemeinde plant neben der aktuell in



Planung befindlichen saisonverlängernden Maßnahmen, wie Errichtung Haus des Gastes und die Anlage von Sport- und Freizeitflächen, weiterhin die Erhöhung und Differenzierung des Beherbergungsangebotes an, um die öffentlichen Einrichtungen möglichst ganzjährig auch wirtschaftlich betreiben zu können. (...) Die Gemeinde verbleibt weiterhin um das wirtschaftliche Überleben als Tourismusgemeinde langfristig zu sichern und damit zur Erhöhung und Differenzierung des Beherbergungsangebots auf dem eingeschlagenem Weg, der in fast allen Bereichen eine deutliche Erhöhung der Siedlungsflächen erfordert. (...)

Die Gemeinde setzt sich aus drei mehr oder weniger gleich gewichtigen Hauptorten und diversen Siedlungsansätzen und Einzelbebauungen zusammen. Die drei Hauptortslagen liegen als in sich abgeschlossene Siedlungsbereiche, durch landschaftliche Trennflächen gegeneinander abgegrenzt, im Gemeindegebiet und sind der verkehrlichen Haupterschließungsachse zugeordnet. (...) Die Gemeinde beabsichtigt, diese Struktur im Wesentlichen beizubehalten und ein Zusammenwachsen der einzelnen Gemeindeteile durch kernzonennahe Ausweisung von Bauflächen zu verhindern, und die „Verbindungsräume“ als landschaftlich wichtige Bestandteile zu respektieren. (...)

Das regionale RROP Vorpommern sieht in der Gemeinde Lohme einen Tourismusschwerpunktraum, den es unter Beachtung des Schutzes von Natur und Umwelt zu entwickeln gilt. Hier soll der Tourismus in besonderem Maße gesichert und entwickelt werden. Seinen Belangen ist der Vorrang vor den Belangen anderer Wirtschaftszweige einzuräumen. (...) Um ein sicheres Überleben der Gemeinde zu gewährleisten ist es nötig, weitere Einkünfte zu erzielen. Da der Tourismus nun den einzigen Wirtschaftsfaktor darstellt, ist es nötig, ihn in Qualität und Quantität auszubauen.“

Zur Realisierung der angestrebten Erweiterung und Differenzierung des Beherbergungsangebotes sind daher u. a. zwei Bereiche für Sondergebiete nach § 10 BauNVO (Ferienhausgebiete) im rechtswirksamen F-Plan dargestellt.

– SO₁ „Teufelsberg“ Lohme

Das Sondergebiet SO₁ (Flächen des ehemaligen Rügen - Radios) grenzt direkt südlich der bestehenden Ortslage Lohme an. (...) Die Gesamtfläche umfasst ca. 7,4 ha für ein geschätztes Potenzial von 600 Betten.

– „Golfakademie Schloß Ranzow“

Auf 2,0 ha innerhalb der Gesamtplanung für die Umgestaltung des Schlosses und der zwischen diesem und der Ortslage liegenden Flächen erfolgt (...) mit einer die Festsetzung der Grundstücksgröße mit mindestens 600 qm und einer GRZ von 0,2, die Ausweisung von ca. 23 Ferienhäusern mit einer Kapazität von ca. 80 Betten. Dabei ist aufgrund



der vorgesehenen Größe der Grundstücke und der entsprechenden Ausstattung der Ferienhäuser zur Abdeckung einer Nachfrage im hochwertigen Bereich vorgesehen und trägt somit zur Verbreiterung des Beherbergungsangebotes in der Gemeinde bei.

Darüber hinaus wird ein Potenzial für 25 Betten auf den geringfügig möglichen Zuwachs im Bereich der Klein- und Privatvermieter in den bestehenden Ortslagen von Hagen und Nipmerow erwartet.

Für den o. g. zweiten Bereich existiert zwischenzeitlich ein rechtskräftiger B-Plan und das Vorhaben wird im Zusammenhang mit der Golfakademie Ranzow umgesetzt. Für den größeren Bereich Teufelsberg sind in den letzten Jahren leider keine Aktivitäten mehr zu verzeichnen. Eine entsprechend Umsetzung der Ferienhausanlage ist auch wohl kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten. Deshalb hat sich die Gemeinde Lohme entgegen der bisherigen Entwicklungsgrundsätze („Die Ortschaften Hagen und Nipmerow wurden in Ihren bestehenden Grenzen als Wohnbaufläche dargestellt. Hier ist durch eine Lückenschließung die Möglichkeit gegeben, dass sich die Orte als Straßendörfer entwickeln können. Durch diesen Lückenschluss innerhalb der Ortschaften wird es auch keine Ausuferung der Ortstelle geben, vielmehr wird das Ortsbild geschlossen und die in der historischen Entwicklung entstandene dezentrale Siedlungsstruktur erhalten“) dazu entschlossen in geringem Umfang an anderer Stelle im Gemeindegebiet die Voraussetzungen für Ferienwohnungen zu schaffen. Dabei ist weiterhin die aktuell vorhandene Nachfrage nach kleineren Einheiten auch in den übrigen Ortsteilen zu berücksichtigen. Ebenso ist die Orientierung auf die Ortslagen außerhalb des Hauptortes in der teilweise unklaren bzw. eingeschränkten Entwicklungsperspektive für den westlichen Ortsrand von Lohme zu begründen. Nach dem erfolgten Hangrutsch stehen die dort im bisherigen F-Plan dargestellten Entwicklungsflächen für eine bauliche Nutzung in Frage.

Mit der Neuausweisung am Rande von Hagen erfolgt die Verlängerung der für den Ortsteil nicht untypischen Verästelung der Baustruktur an einem bestehenden Weg. Dies geschieht unter Einbeziehung eines einzelnen Wohngebäudes als vorhandenem Abschluss der bebauten Bereiche in einer Länge von ca. 150 Meter. Eine spätere Erweiterung von Bauflächen auf die gegenüberliegende Seite ist auf Grund der Topographie und des Baugrundes nicht möglich. Der dortige Graben und seine angrenzenden Flachbereiche lassen eine Bebauung nicht zu. Deshalb sind diese Flächen nicht mit in die parallele F-Planänderung einbezogen.



Insgesamt handelt es sich dabei um eine auf den Bestand bezogene geringfügige Erweiterung der Siedlungsfläche, die das vorhandene Ortgefüge sinnvoll ergänzt.

4. Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den für die Ansiedlung von Ferienhäusern vorgesehenen Bereich sowie das nordöstlich angrenzende, bereits bebaute Grundstück als Sondergebiet nach § 10 Baunutzungsverordnung dar.

Für den Ausgleich des im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung der Ferienhäuser entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft werden gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die Grundstücke werden über den vorhandenen Weg in Richtung Königsstuhl erschlossen. Dieser ist auf einer Breite von ca. 3 m asphaltiert und erschließt bereits das Wohnhaus nordöstlich des geplanten Sondergebietes Ferienhaus. Über den Weg zum Königsstuhl besteht Anschluss an die Landesstraße 303 in Richtung Sassnitz bzw. Richtung Schaabe/Kap Arkona.

5.2. Technische Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung des gesamten Plangebietes obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen in Bergen (ZWAR) und erfolgt im Anschluss an das vorhandene Netz. Die wasserbehördliche Genehmigung für den Bau und für die wesentliche Änderung von Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen ist mit der Änderung des Landeswassergesetzes durch den Artikel 4 des Gesetzes zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 18. April 2006 entbehrlich geworden.

„Die Trinkwasserversorgung der vorhandenen Bebauung auf dem Sonnenberg wird zurzeit über eine vorhandene Versorgungsleitung DN 2" St gesichert; im letzten Abschnitt über eine Hausanschlussleitung DN 1" St. Mit der Realisierung der Bebauung im Plangebiet ist die Erneuerung / Erweiterung der Versorgungsleitung zwingend erforderlich. Eine Löschwasser-



versorgung kann über das Versorgungsnetz nicht gesichert werden." (Quelle: Stellungnahme des ZWAR vom 25.05.2009 zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes)

Die Löschwasserversorgung soll über den südlich der geplanten Sondergebietsflächen vorhandenen Löschwasserteich gewährleistet werden.

Die Pflicht zur Schmutzwasserentsorgung obliegt gemäß § 40 Abs. 1 und 4 LWaG M-V dem ZWAR und muss von ihm wahrgenommen werden. Für das Plangebiet wird zunächst eine Lösung über Einzelkläranlagen bzw. eine Sammelkläranlage für alle Grundstücke angestrebt. Der ZWAR hat mit Stellungnahme vom 25.05.2009 zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes seine Zustimmung zur Schmutzwasserentsorgung über Einzelkläranlagen für das Plangebiet mitgeteilt. Das gereinigte Wasser kann, wo möglich versickert, wo nicht realisierbar über einen öffentlichen Kanal (Bürgermeisterkanal) abgeleitet werden. Die endgültige Erschließung wird im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung und der Erschließungsplanung geklärt.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden. Die Ableitung des Regenwassers, welches nicht versickert wird, geschieht über eine neu zu errichtende Leitung mit Anschluss an den öffentlichen Vorflutgraben im Unterhalt des Wasser und Bodenverbandes Rügen in Teschenhagen. Die Leitung soll nördlich der öffentlichen Straße über die privaten Grundstücke geführt und mit einem Leitungsrecht gesichert werden. Im Verlauf des Grabens 26/31 ist ein Uferbereich in einer Breite von 7 m von der Böschungsoberkante zu schützen.

Grundsätzlich gilt folgendes: Für die einzelnen Erschließungen (Trinkwasser, Schmutzwasser, Regenwasser) gelten die Satzungen des ZWAR. Eine Kostenbeteiligung des ZWAR an den Erschließungsleistungen wird ausgeschlossen. Nach Fertigstellung der Anlagen übernimmt der ZWAR diese. Voraussetzung ist, dass die technischen Fachplanungen für die Ver- und Entsorgung des gesamten Plangebietes frühzeitig mit dem ZWAR abgestimmt werden und eine ordnungsgemäße Ausführung erfolgt. Die technischen und rechtlichen Aspekte sind mittels Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem ZWAR zu regeln.

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie erfolgt im Anschluss an das im Ort Hagen vorhandene Netz und wird durch die e.dis AG gewährleistet.

Die Grundstücke im Plangebiet sind an das Versorgungsnetz der EWE angeschlossen.



Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist möglich. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Um Beschädigungen an den Anlagen der Deutschen Telekom AG zu vermeiden, ist es unbedingt erforderlich, dass der Bauausführende spätestens 2 Wochen vor Baubeginn beim Versorgungsträger entsprechende Informationen einholt.

6. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i. d. F. v. 21. Sept. 1998) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 21. Juli 1998) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Für den im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung der Ferienhäuser entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft sollen folgende Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe des Ferienhausgebietes entwickelt werden:

1. Zur freien Landschaft hin wird das Sondergebiet mit einer 10 m breiten mehrreihigen Hecke abgepflanzt. Durch diese Maßnahme wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.
2. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird auf dem steil zum Bach hin abfallenden Hang ein Buchenwald begründet. Die Neuwaldbildung schließt an den nordwestlich des Plangebietes liegenden Buchenwald an. Entlang des Bachlaufes wird die vorhandene Baumreihe aus Eschen nach Osten hin verlängert. Der Wald wird mit standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten und einer Sukzessionsfläche von 30% angelegt. Die Sukzessionsflächen liegen in erster Linie im Bereich des Baches. Die Waldfläche erhält nach Süden hin einen 3 m breiten Waldmantel aus Sträuchern.

Der für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Bereich ist in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

7. Flächenbilanz

Sondergebiete Ferienhaus	0,28 ha
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,67 ha



8. Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, Denkmalschutz und sonstige Darstellungen

Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohme sind gemäß Auskunft des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt.

Für die mit BD 1 gekennzeichneten Bodendenkmale gilt, dass angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V [vgl. auch § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V] nicht zugestimmt werden kann.

Mit BD 2 sind Bodendenkmale gekennzeichnet, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Werden bei Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer so-



wie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlastenstandorte

Die im rechtswirksamen F-Plan am westlichen Rand des Geltungsbereiches noch dargestellte Schlammgrube einer ehemaligen Erdölbohrung ist kein Verdachtsstandort mehr und wird dementsprechend in der Änderung nicht mehr dargestellt.

Trinkwasserschutzzone

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Daraus ergeben sich höhere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei den Erschließungsarbeiten. Die sich ergebenden Nutzungsbeschränkungen gemäß DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 sind zu beachten und einzuhalten.

Landschaftsschutzgebiet

Die gesamte Ortslage Hagen – und damit auch das Plangebiet – liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Ostrügen. Eine Herausnahme des Ortes wurde bisher nicht beantragt. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Gemeinde Lohme einen Antrag auf Änderung des Landschaftsschutzgebietes stellen. Ziel ist die Herausnahme des Bereiches der Ferienhausbebauung am Sonnenberg in Hagen.

Waldabstand

„Die geplanten baulichen Anlagen müssen einen Waldabstand von 30 m einhalten. Dies trifft auch für die geplante Neuwaldbildung zu. Zu gegebener Zeit ist für die geplante Ausgleichsfläche ein Antrag auf Erstaufforstung nach § 25 Landeswaldgesetz M-V beim Forstamt zu stellen. Konkrete Aussagen zum Waldabstand können erst im Rahmen der Beteiligung zum nachfolgenden Bebauungsplan getroffen werden.“ (Quelle: Stellungnahme des Forstamtes Abts-hagen-Rügen vom 25.05.2009 zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes)

9. Kosten für die Gemeinde Lohme

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des Vorhabens entstehenden Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Der Gemeinde Lohme entstehen keine Kosten.



10. Verfahrensablauf

Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	06.07.2006
Frühzeitige Behördenbeteiligung	
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	

Geplanter Verfahrensablauf

Abwägungsbeschluss	III. Quartal 2009
Satzungsbeschluss	III. Quartal 2009



Teil II - Umweltbericht (§ 2 a BauGB)

1. Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

a) Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Hagen der Gemeinde Lohme. Nach Süden hin schließt das Gebiet an die vorhandene Wohnbebauung an. Die nördliche Grenze wird durch einen Bachlauf und ein Einzelgehöft dargestellt. Die überplante Fläche besteht überwiegend aus nicht mehr in der Bewirtschaftung befindlichem Grünland.

b) Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet soll angrenzend an die vorhandene Bebauung am Weg zum Königsstuhl zu einem Sondergebiet für die Errichtung von insgesamt 6 Ferienhauseinheiten entwickelt werden. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandene Straße zum Königsstuhl bzw. in Richtung Ortsmitte mit Anschluss an die Landesstraße 303 nach Sassnitz. Unmittelbar an die Bauflächen angrenzend und im Norden des Plangebietes sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

c) Bedarf an Grund und Boden

Es werden ca. 0,28 ha Fläche als Sondergebiet Ferienhaus vorgesehen. Eine Fläche von 0,67 ha, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurde, soll künftig für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Bedeutung für den vorbereitenden Bauleitplan

1.2.1 Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz:

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24.06.2004 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch das EAG Bau vom 24.06.2004. Im Rahmen der parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 und der damit einhergehenden Umweltprüfung wird ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Bebauungsplan werden die Ergebnisse durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt.



Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet (siehe hierzu Punkte 2.1 bis 2.3 des Umweltberichtes, Teil II).

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB gilt der Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Weiterhin heißt es in § 1 a Abs. 3 BauGB: „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.“ Diesen Grundsätzen wird mit der Planung gefolgt. Zum Standort des geplanten Ferienhausgebietes ergibt sich keine Alternative. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch eine geringe Grundflächenzahl minimiert. Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes, unmittelbar an die geplanten Bauflächen angrenzend erbracht.

1.2.2 Landesnaturschutzgesetz M-V:

Im Landesnaturschutzgesetz des Landes M-V vom 22.10.2002 gilt u. a. folgender Grundsatz nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 LNatG M-V: „Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden.“ Weiterhin gilt nach § 15 Abs. 4 und 5 LNatG M-V die Pflicht zum Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

Diese Grundsätze werden berücksichtigt.



1.2.3 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern:

Es gilt das Regionale Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RROP VP) von 1998. Die Gemeinde Lohme gehört zum Nahbereich des Ländlichen Zentralortes Sagard. Der Ort Hagen liegt unmittelbar an einer Straße für den bedeutsamen flächener-schließenden Verkehr und an einem regional bedeutsamen Radwegenetz. Teile des Ortes liegen im Vorranggebiet für die Trinkwassersicherung. Aus dem Nationalpark Jasmund ist der Ort ausgenommen. Die Gemeinde Lohme und der Ortsteil Hagen liegen innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes auf der Halbinsel Jasmund.

Nachfolgend werden die umweltrelevanten Belange des Regionalen Raumordnungspro-gramms Vorpommern wiedergegeben und ihre Berücksichtigung im Bauleitplan dargestellt.

Gemäß 7.2.1(2) und (3) des RROP VP gilt folgendes: „In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus im besonderen Maße als Wirtschaftszweig gesichert und entwickelt wer-den. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszwei-ge. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die den Fremdenverkehr störenden Faktoren ausgeschlossen bzw. gemindert werden. Die bereits intensiv genutzten Tourismusgebiete der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst sowie der Schwerpunktbereiche der Inseln Rügen und Usedom sollen in ihrer Aufnahmekapazität behutsam weiterentwickelt werden.“

Die Berücksichtigung in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch die Tat-sache, dass es sich bei der geplanten Neubebauung um Ferienhäuser handelt. Die Kapazität wird auf lediglich 6 Ferienwohneinheiten begrenzt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandaufnahme und Bewertung

a) Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Hagen. Sie grenzt direkt an eine südlich und nördlich vorhandene Bebauung an. Der Weg zum Königsstuhl wird als Wander-weg genutzt.



Bewertung:

Die Fläche des Plangebietes hat durch die Wegeverbindung zum Nationalpark eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Durch die Geringfügigkeit der Bebauung findet keine Beeinträchtigung der Menschen statt.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere und Pflanzen des Vorhabengebietes sind in erster Linie auf den Lebensraum Frischwiese und ruderale Staudenflur angewiesen. In Abhängigkeit von dieser Biotopstruktur kann von einer Besiedelung mit Tieren der freien Landschaft ausgegangen werden. Bis auf das Laubfroschvorkommen am Bach wurden keine geschützten Pflanzen und Tiere festgestellt.

Bewertung:

Die unbewirtschafteten Flächen haben eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere. Auf den voll versiegelten Flächen wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen nachhaltig zerstört. Der Funktionsverlust, der durch die Umwandlung von Teilen der Frischwiese und der ruderalen Staudenflur erfolgt, hat keine erheblichen Umweltauswirkungen.

c) Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt den Aussagen der geologischen Karten entsprechend im Grenzbereich von Geschiebelehmen und Geschiebemergel sowie Sanden der Grundmoräne des Pommerischen Stadiums der Weichselvereisung. Über den Geschiebelehmen und Geschiebemergel liegen humose bis schluffige Sande aus denen sich eine Parabraunerde entwickelt hat. Geschützten Bodentypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung:

Die Böden im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung. Sie haben keinen besonderen Schutzstatus. Durch die Erschließungsarbeiten und durch den Bau der Ferienhäuser kommt es zu Eingriffen in den anstehenden Boden. Diese umfassen die Bodenversiegelung und die Umlagerung einzelner Bodenschichten. Die Bodenstrukturen werden bei Vollversiegelung dauerhaft zerstört. Da im Plangebiet keine geschützten Bodentypen vorkommen, sind die Eingriffe in den Boden als nicht erheblich einzustufen. Nach der Fertigstellung der Außenanlagen werden sich die belebten Bodenschichten wieder regenerieren. Ihre wichtige Funktion für den Naturhaushalt wird wiederhergestellt.



d) Schutzgut Wasser

Zum Schutzgut Wasser zählt sowohl das Grundwasser als auch das Oberflächenwasser. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für die Grundwasserneubildung und in der Trinkwasserschutzzone III. Daraus ergeben sich höhere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei den Erschließungsarbeiten. Der nördlich verlaufende Bach entwässert den östlichen Bereich von Hagen und mündet in einen Teich bei Smillenz.

Bewertung:

Aufgrund der anstehenden Geschiebelehme und Geschiebemergel ist ein Schutz des Grundwassers gegeben. Es besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Der Bach hat eine Bedeutung für den oberflächennahen Wasserhaushalt der Flächen östlich der Ortslage von Hagen. Er entwässert in den Bereich des Nationalparks hinein. Das Oberflächenwasser wird soweit möglich auf dem Grundstück versickert. Das überschüssige Oberflächenwasser wird in einen östlich verlaufenden Graben geleitet.

e) Schutzgut Klima/Luft

Auf der südostexponierten Hanglage des Plangebietes können kleinere Kalt- und Frischluftströme entstehen. Im großräumigen Zusammenhang haben sie jedoch keinen Einfluss auf die Entwicklung des Kleinklimas in Hagen.

Bewertung:

Das Plangebiet hat in Bezug auf das Kleinklima von Hagen keine Bedeutung. Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen des Schutzgutes erwartet.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Der Freiraum des Vorhabengebietes liegt in einem Bereich mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild. Durch die angrenzende Bebauung im Süden und im Nordosten besteht jedoch eine Vorbelastung.

Bewertung:

Als überwiegend unbebauter landschaftlicher Freiraum im Übergang zum Nationalpark Jasmund hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die mittlere Bedeutung ergibt sich aus der Vorbelastung durch die vorhandene Bebauung. Das Land-



schaftsbild wird nur in geringem Umfang bei einer Blickrichtung aus Süden durch die Bebauung beeinträchtigt.

g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter können beispielsweise Denkmale oder andere hinsichtlich ihrer Architektur wertvolle Gebäude oder Bodendenkmale sein. Baudenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Im gesamten Gemeindegebiet, auch im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohme sind gemäß Auskunft des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt. Für die mit BD 1 gekennzeichneten Bodendenkmale gilt, dass angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V [vgl. auch § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V] nicht zugestimmt werden kann.

Mit BD 2 sind Bodendenkmale gekennzeichnet, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Die bekannten Bodendenkmale berühren keine vorhandenen oder geplanten Bauflächen. Die mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohme vorbereitete Errichtung von 3 Ferienhäusern beeinträchtigt die bekannten Bodendenkmale nicht.

Bewertung:

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erwartet.

h) Schutzgebiete

Das Vorhabengebiet grenzt an das FFH-Gebiet 1447-301 „Teil des Nationalparks Jasmund“. Es wird eine separate FFH-Verträglichkeitsvorprüfung vorgenommen (siehe Teil III).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“. Parallel zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt die Gemeinde die Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet mit dem Ziel der Herauslösung der durch das Vorhaben betroffenen Flächen.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

i) Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen werden über landschaftsraumtypische Zusammenhänge zwischen den abiotischen und zwischen den biotischen Funktionselementen der Schutzgüter dargestellt. Dabei ist davon auszugehen, dass gering eingestufte Auswirkungen auf ein Schutzgut maximal geringe Wechselwirkungen hervorrufen. Somit sind keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten. Bis auf die Bereiche, die durch eine Überbauung nachhaltig zerstört werden, können die einzelnen Umweltfunktionen auf den übrigen Flächen kurz und mittelfristig wieder hergestellt werden.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei einer Realisierung der Planung ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Szenario 1 – Weitere landwirtschaftlichen Nutzung

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung wäre eine weitere landwirtschaftliche Nutzung möglich und wahrscheinlich. Folgen dieser intensiven Nutzung wären Düngung und weiterer Pestizideintrag sowie eine Bewirtschaftung mit großen landwirtschaftlichen Maschinen. Der Umweltzustand würde sich nicht verbessern.

Szenario 2 – keine Nutzung

Eine weitere Möglichkeit im Falle einer Nichtdurchführung der Planung ist die vollständige Aufgabe jedweder Nutzung. In der Folge würde auf den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vermutlich eine natürliche Sukzession einsetzen. Langfristig würden die Grundstücke verbuschen und sich nach und nach zu einem Wald entwickeln.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch / Landschaftsbild

Durch die Ausgleichspflanzungen im Westen und Norden, sowie die Baumpflanzungen entlang der Straße „Weg zum Königsstuhl“ werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Die Gebäude werden durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe im Bebauungsplan in ihrer Höhenentwicklung begrenzt.

Schutzgut Boden

Die Bodenversiegelung soll durch eine relativ geringe Grundflächenzahl auf ein Minimum begrenzt werden.

Schutzgut Wasser

Das Oberflächenwasser wird soweit möglich auf dem Grundstück versickert. Mit der Neuwaldbildung im Norden des Plangebietes wird die Grundwasserneubildung begünstigt und ein zusätzlicher Schutz des Grundwassers gewährleistet.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Alternativenprüfung ergibt, dass derzeit keine weiteren Bauflächen innerhalb der Ortslage zur Verfügung stehen. Bauflächen können nur außerhalb der Ortslage ausgewiesen werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Für die Beurteilung des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Die Bilanzierung beruht auf den „Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V“.



Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Aussagen über Qualitäten des Grundwassers liegen aufgrund fehlender Messstellen im Bereich des B-Plangebietes nicht vor.

Zusätzliche Fachgutachten sind nach Einschätzung der Gemeinde Lohme zur Erstellung des Umweltberichtes nicht erforderlich.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen, die einer über den gesetzlichen Rahmen hinausgehende Überwachung bedürften, sind nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht erkennbar. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen sind somit nicht erforderlich.

Beabsichtigt ist, die Durchführung der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und weiterhin drei Jahre nach Realisierung der Planung durch Besichtigung vor Ort zu überprüfen.

3.3 Zusammenfassung

Mit dem Vorhaben soll die vorhandene Bebauungslücke am nördlichen Ortsrand, am Weg zum Königsstuhl geschlossen werden. Es sind 3 Ferienhäuser mit insgesamt 6 Wohnungen vorgesehen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügen sich die geplanten Gebäude in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den vorhandenen Weg zum Königsstuhl, der auch den Anschluss an den überörtlichen Verkehr gewährleistet. Der erforderliche Ausgleich des im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft kann unmittelbar angrenzend an die Bauflächen erbracht werden. Die vorgesehen Flächen werden entsprechend gewidmet. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sowie zum Ausgleich werden im Umweltbericht ebenfalls dokumentiert. Dies sind z. B.:

- Die Reduzierung der Bodenversiegelung durch eine geringe Grundflächenzahl,
- Die Gestaltung des Übergangs der geplanten Bebauung in die freie Landschaft mit einer mehrreihigen Hecke
- Entwicklung von Neuwaldflächen im Norden des Plangebietes.

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB werden mit der Planung nicht vorbereitet.



Teil III - Vereinfachte FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Gemäß § 18 LNatSchG und den §§ 34 und 35 BNatSchG wird im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 7 eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung vorgenommen. Erforderlich wird die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, da in unmittelbarer Nähe des Vorhabengebietes das FFH Gebiet DE 1447-301 „Teil des Nationalparks Jasmund“ liegt.

Natura 2000-Gebiete

FFH Gebiet DE 1447-301 „Teil des Nationalparks Jasmund“

Das FFH-Gebiet liegt in einer Entfernung von 100 m nördlich und nordwestlich zum Plangebiet.

Der Schutzzweck und die Erhaltungsziele werden wie folgt formuliert:

*„Schutz und Erhalt eines größeren Teil eines Kreidehorstes, der auf der Hochfläche von Jasmund auf Rügen die eiszeitlich geprägten Moränenbereiche durchragt und durch bis zu 100 m hohe Steilküsten von der Ostsee begrenzt wird. Einbezogen in den Schutz sind die im Flachwasserbereich der Ostsee befindlichen Riffe sowie Felsküsten, die in diesem Fall aus Kreide bestehen. Auf der kalkreichen und weitgehend waldbestandenen Hochfläche sollen die verschiedenen Entwicklungsphasen der nutzungsfreien Mitteleuropäischen Orchideen-Kalk-Buchenwälder und Waldmeister –Buchenwälder sowie der auf eingelagerten Geschiebemergel- und Sandstandorten vorkommenden Hainsimsen-Buchenwälder und atlantischen, sauren Buchenwälder mit Unterholz aus Stechpalme und gelegentlich Eibe geschützt werden. Die Strukturvielfalt des Gebietes, die u. a. auch durch Übergangs- und Schwinggrasmoore, durch Kalktuffquellen sowie durch naturnahe Bachläufe mit begleitenden Schlucht- und Hangmischwälder und Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* gebildet wird, soll erhalten werden. Soweit möglich, trifft dies ebenso für die naturnahen Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien sowie für Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden zu. Durch den Erhalt der aufgeführten Lebensräume und Habitate wird das Überleben einer Reihe seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, wie Kammmolch, Rotbauchunke, Bachneunauge, Bauchige Windelschnecke und Frauenschuh gesichert.“*

Als Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH Richtlinie werden

1170 Riffe

1230 Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation

3160 Dystrophe Seen und Teiche



- 3260 Flüsse der planaren Stufe mit Vegetation des Ranunculion
luisantii und des Callitriche-Batrachion
- 6210* Naturnahe Kalktrockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia) (*
besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen wie z.B. der Frauenschuh)
- 7140 Übergangs- und Schwinggrasmoore
- 7220* Kalktuffquellen (Cratoneurion)
- 9110 Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)
- 9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)
- 9150 Mitteleuropäischer Orchideen-Kalk-Buchenwald (Cephalanthero-Fagion)
- 9180* Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion)
- 91E0* Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno padion, Alnion incanae,
Salix alba)
genannt.

* als prioritäre Lebensraumtypen nach Anhang geführt

Als Tier- und Pflanzenarten des Anhangs II (Zielarten) werden

Kammolch, Rotbauchunke, Bauchige Windelschnecke und Frauenschuh genannt.

Im mittelbaren Nahbereich der Gemeinde Lohme kommen folgende Lebensraumtypen vor:

- 9110 Hainsimsen-Buchenwald
- 9130 Waldmeister-Buchenwald
- 9150 Mitteleuropäischer Orchideen-Kalk-Buchenwald
- 9180 Schlucht- und Hangmischwälder

Im Geltungsbereich und im Nahbereich des Bebauungsplans kommen keine der aufgeführten Zielarten vor.

Prüfung der Erheblichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Lohme ist eine Planung gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG, die geeignet sein kann, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung zu beeinträchtigen. Es ist zu überprüfen, ob die mit dem Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen gegebenenfalls im Zusammenhang mit anderen Handlungen dazu geeignet sind, eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes herbeizuführen. Entsprechend des Regelbeispielkataloges der Anlage 5 B der Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 Landesnaturschutzgesetz und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes gehört der Bebauungsplan zu einer Planung, in der die gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 1 BauGB



festgesetzten Flächen innerhalb eines Abstandes von 300 m zu einem Natura 2000-Gebiet liegen. Somit wird die Prüfung des Einzelfalls erforderlich.

Prüfung des Einzelfalls

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt der Eingriff in Natur- und Landschaft auf einer Fläche von 2.854 m², die entlang des Weges zum Königsstuhl liegt. Auf dieser Fläche können drei Ferienhäuser mit insgesamt 6 Ferienwohneinheiten mit den dazugehörigen Außenanlagen errichtet werden. Die Eingriffe in den Naturhaushalt beschränken sich in erster Linie auf eine Flächenversiegelung mit einem Funktionsverlust für den Boden und einer geringfügigen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Der mit den Baumaßnahmen verbundene Total- bzw. Funktionsverlust von Biototypen (Frischwiese auf Mineralstandorten, Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte) betrifft keine der im FFH Gebiet ausgewiesenen Lebensraumtypen. Bei der Realisierung des Bauvorhabens sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen nur auf den unmittelbaren Bereich des Eingriffs begrenzt. Es kommt zu keinerlei Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen und Zielarten des FFH-Gebietes.

Die Erschließung der Sondergebietsfläche erfolgt über die vorhandene Straße „Weg zum Königsstuhl“, so dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Gebiet entstehen. Im Süden und im Nordwesten grenzen eine vorhandene Wohnbebauung und ein Einzelgehöft unmittelbar an das Plangebiet. Dadurch ist eine Vorbelastung in diesem Bereich gegeben. Aufgrund der Geringfügigkeit der geplanten Bebauung kommt es im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnbebauung zu keinen Summationseffekten, die eine zusätzliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bedeuten können. Die Ausgleichsflächen in Form von Gehölzpflanzungen werden im Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie das Eingriffsgebiet zu dem nach Norden und Westen angrenzenden FFH-Gebiet abschirmen.

Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Da durch die Art und Weise der geplanten Nutzungsfestsetzung und durch die vorhandene Vorbelastung der Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung der FFH- Lebensraumtypen und –Zielarten und deren Schutzziele zu erwarten ist, liegt mit dem Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Lohme keine Planung vor, die für sich oder gegebenenfalls mit anderen Handlungen eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000 Gebietes herbeiführen kann.

Lohme, den 19.2.2010



Ogilvie, Bürgermeister

