

5. Verkehr und Versorgung

5.1. Verkehr

Das Gemeindegebiet wird von einer regional bedeutsamen Straße durchzogen, der Landesstraße 303. Diese Straße führt von Sassnitz kommend in Richtung Stubbenkammer und tritt in Hagen ins Gemeindegebiet ein, wo ein Großteil des Besucherstroms (Stunden- oder Tagestouristen) des Gebietes Stubbenkammer auf dem fertig gestellten Großparkplatz mit ca. 500 Pkw-Stellplätzen und 10 Busparkplätzen abgefangen wird.

Von dort führt die Straße weiter durch die Ortslage von Hagen nach Nipmerow, vor dessen Ortseingang sie sich mit der von Sagard kommenden Nebenstraße vereinigt. Die im Sommerhalbjahr viel befahrene Hauptstraße führt weiter durch Nipmerow, Nardevitz in Richtung Sagard über Glowe in Richtung Altenkirchen und Kap Arkona. In Nipmerow zweigt der Erschließungseinhang – Kreisstraße RÜG 4 - nach Lohme selbst ab, führt durch Lohme hindurch und vereinigt sich zwischen Nipmerow und Blandow wieder mit der Hauptverkehrsachse Sassnitz - Kap Arkona.

Eine frühere Haupteerschließungsstraße führt von Nipmerow nach Sagard, diese Straße bleibt unklassifizierte Gemeindestraße, welche weniger für den Verkehr als vielmehr für Radfahren und Wandern geeignet ist. Hier hat die Gemeinde entsprechend ihrer Wegebaukonzeption Einfluss auf den Ausbau zu nehmen.

Durch die Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs sind die engen Ortsdurchfahrten zu gefährlichen Engpässen geworden, die dem Verkehrsaufkommen nicht gerecht werden. Die Bebauung liegt teilweise direkt an der Straße, eine visuelle Trennung zwischen Fahrbahn und Nebenanlagen ist häufig nicht vorhanden. Die Seitenräume sind meist unbefestigt, so dass Fußgänger ebenfalls die Straße mitbenutzen müssen. In Hagen ist diese Situation allerdings durch die Anlage eines Fuß - und Radweges im Jahr 1997 für Fußgänger und Radfahrer geregelt worden.

Mit der Einrichtung des gebührenpflichtigen Sammelparkplatzes für den Besucherstrom in Richtung Stubbenkammer, der den Sammel- und Individualverkehr der Verbindungsachse Sassnitz - Glowe östlich von Hagen abfängt, wurde 1991 / 92 bereits ein richtungweisendes Projekt zur Ordnung des überregionalen Touristenverkehrs in NLP-Nähe verwirklicht.

In Lohme selbst dient eine innerörtlich zentral gelegene Fläche als z. Zt. kostenloser, öffentlicher Parkplatz für Besucher der Gemeinde. Diese in der Ortsmitte gelegene Freifläche wird weiterhin als Fläche für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Hier soll im Rahmen der gesamten Umgestaltung des Dorfplatzes die Möglichkeit gegeben werden, dass auch Veranstaltungen, Feste, Märkte o. ä. stattfinden.

Die von der Haupteerschließungsachse abgelegenen Siedlungsteile werden durch teils unbefestigte Gemeindewege erschlossen.

Die überregionale Straßenanbindung des Gemeindegebietes ist über die Europastraße 22 und 251 = B 96 zum Festland über den Rügendamm und Stralsund ge-

währleistet. Eine weitere Verbindung zum Festland ist die Autofähre „Glewitzer Fähre“ im Südosten der Insel Rügen.

Entlang der L 303 erfolgt keine Neuausweisung bzw. geänderte Ausweisung (Bestandsüberplanung mit geänderter Nutzung) von Bauflächen, die der Lärmbelastung unterliegen. Deshalb erfolgt die Berücksichtigung des Lärmschutzes auch weiterhin im Rahmen des Bestandes gem. § 34 BauGB. Eine weitergehende Auseinandersetzung mit diesem Belang oder gar Darstellung in der vorbereitenden Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

An der Landstraße L303 dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten in einer Entfernung von bis zu 20 m vom äußeren Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden. Hinsichtlich der Genehmigung zu wesentlichen Änderungen von baulichen Anlagen an der L303 in einer Entfernung von bis zu 20 m vom äußeren Rand der Fahrbahn ist der § 32 des StrWG-MV zu beachten. Die Erlaubnis des Straßenbauamtes ist erforderlich, wenn Zufahrten und Zugänge zu der freien Strecke der L303 geschaffen oder geändert werden sollen. Bei der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen ist die von der vorhandenen Landstraße ausgehende Immission zu berücksichtigen.

Über die Bahnstrecke Stralsund - Bergen – (Sagard) - Sassnitz ist Lohme an das Fernstreckennetz der Deutschen Bahn AG und das Festland angeschlossen. Die Gemeindeteile von Lohme sind durch den öffentlichen Personennahverkehr in Form eines Busnetzes mit Sassnitz, Glowe und Sagard verbunden. Anbindung an das Luftverkehrsnetz ist über den Regionalflugplatz Güttin an der E 22 zwischen Bergen und Samtens gewährleistet. Der Fährhafen Sassnitz - Mukran bietet im Seeverkehr die Anbindungen an die skandinavischen und baltischen Staaten, sowie an Polen und Rußland.

5.2. Rad-, Wander- und Reitwege

– Rad- und Wanderwege

Durch die Lage der Gemeinde Lohme am NLP Jasmund ist der Ansturm von Touristen, welche die Natur erleben wollen, enorm groß. Derzeit suchen jährlich etwa 1.5 Mio. Menschen die Schönheit des kleinsten deutschen NLP. Entsprechend groß ist die Nachfrage nach gut ausgebauten und ausgedehnten Rad- und Wanderwegen. Das Gemeindegebiet ist zwar schon durch eine große Anzahl von Wegen ausgestattet, besonders im Bereich des NLP finden wir ein dichtes Netz vor, jedoch bedarf es der Erweiterung und dem Ausbau des Wegenetzes, um den Naturtourismus attraktiver zu gestalten und mehr Urlauber und Gäste anzusprechen.

Das vorhandene Rad- und Wanderwegesystem weist in vielen Bereichen Sanierungs- und Erneuerungsbedarf auf. Viele Wege verlaufen direkt auf den Straßen, was zu einer Verkehrsgefährdung beiträgt, da die Straßen besonders in den Sommermonaten stark frequentiert werden. Hier ist zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht, Flächen parallel zu den Straßen für das Anlegen neuer Radwege auszuweisen. Auch separat gelegene Wege (Wald- und Feldwege) weisen eine zum Teil sehr schlechte Oberflä-

che auf. Trotz des schon dichten Wegenetzes besteht die Notwendigkeit, einige Verbindungen neu zu schaffen.

Für geplante Radwege entlang der L303 sind die Genehmigungen beim Straßenbauamt zu beantragen.

Bestehende Wege sollten im Rahmen von ABM - Maßnahmen erneuert bzw. saniert werden. Wald- und Feldwege, die durch starke Nutzung ausgefahren und beschädigt wurden, können durch das Aufbringen einer wassergebundenen Schotterschicht günstig und vor allem ressourcenschonend befestigt werden. Für einige Verbindungen ist es notwendig neue Rad- und Wanderwege auszuweisen, um eine bessere Verbindung der Ortschaften untereinander und mit dem bestehenden Wegesystem zu gewährleisten. Hervorzuheben sind hier die Verbindungen von Lohme über Blandow, Nardewitz und Bisdamitz an den Hauptradweg von Glowe nach Sagard, die Verbindung von Lohme über Nipmerow nach Neddesitz, sowie der Radweg von Lohme über Ranzow in den NLP und dortiger Anschluss an vorhandenes Wegesystem des NLP. Der Wanderweg entlang der Steilküste und dem FFH Vorschlagsgebiet sollte so naturnah belassen werden, wie es ein sicheres benutzen dieser Verbindung verlangt.

Die Radwege sollten parallel zu Straßen, Wander- und Reitwegen angelegt werden und mit einer wassergebundenen Schotterdecke befestigt werden. Bestehende und neu angelegte Wege sollten langfristig durch einen Grüngürtel geschützt und beruhigt werden.

Ziel aller Maßnahmen ist es, das bestehende Wegesystem auszubauen und zu verbessern, um den wachsenden Ansprüchen der Gäste gerecht zu werden. Die Maßnahmen, soweit sie durchgeführt werden, können dazu beitragen, die Attraktivität der Gemeinde zu verbessern, was sich in einer höheren Besucherzahl und der Verlängerung der Saison niederschlagen könnte. Dabei ist aber darauf zu achten, dass auch Verbindungen erneuert und ausgebaut werden, die über das Gemeindegebiet hinausgehen. Hierzu sind Entwürfe dem Plan „Radwegesystem“ (Planung Dorferneuerung/Radwegekommission) zu entnehmen. Notwendige Maßnahmen sind mit anderen Gemeinden abzustimmen und zu planen. Somit ist eine Belebung des gesamten NLP Jasmund und der umliegenden Gemeinden möglich.

– Reitwege

Das Reitwegenetz konzentriert sich im Wesentlichen auf den Bereich des NLP und das Gemeindegebiet Sagard und dort speziell um die Hotelanlage Neddesitz. Aufgrund fehlender Reitsportangebote im Gemeindegebiet Lohme gibt es kaum ausgebaute Reitwege. Infolge geplanter Investitionen in Ranzow (Pferdepension) wird es aber nötig, Reitwege anzulegen. Hierbei ist von besonderer Bedeutung die Verbindung der Wegesysteme des NLP und der Gemeinde Sagard unter Einbeziehung der Sehenswürdigkeiten des Ortes Lohme. Dabei wird es aber kaum möglich sein das gesamte Gemeindegebiet sofort zu erschließen, vielmehr ist ein sukzessiver Ausbau benötigter Strecken anzustreben. Teilweise werden Trassen gemeinsam von Radfahrern, Wanderern und Reitern genutzt, was zu Konflikten führen kann. Die betrifft speziell den Bereich um Ranzow. Allerdings machen es fehlende Trassen unumgänglich,

in Teilbereichen eine Mischnutzung der Wege vorzunehmen. Durch entsprechende Beschilderung und Hinweise ist so eine Minimierung des Konfliktpotentials zu erwarten.

5.3. Ver- und Entsorgung

– Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des gesamten Plangebietes obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen in Bergen, kann aber von ihm nicht flächendeckend aufgrund fehlender öffentlicher Wasserversorgungsanlagen wahrgenommen werden. Insbesondere sind viele Bebauungen im Außenbereich nicht an das öffentliche Netz angeschlossen. Darüber hinaus wird es bei steigender Zahl der Wasserverbraucher im Gemeindegebiet zu Engpässen bei der Wasserversorgung kommen, die es gilt, rechtzeitig zu lösen. Das Trinkwasserleitungssystem ist in Lohme bereits erneuert worden. In den anderen Ortslagen liegen noch die alten Leitungen. Eine Erneuerung ist auch hier in naher Zukunft vorgesehen.

Etwa ein Drittel der Gemeinde befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) der Stufen II und III nach Landeswassergesetz (LWaG M-V), in deren Bereich östlich der Höhe 106,1 bei Nipmerow Trinkwasserbrunnen niedergebracht wurden. Westlich von Salsitz und die Ortslage von Nipmerow abdeckend sind Schutzzonen der Stufen II und III ausgewiesen. Die Verbindlichkeit der Schutzzonen, bzw. die Berechtigung der Weiterexistenz wurde in einer Stellungnahme des staatlichen Amtes für Umwelt und Naturschutz vom 14.11.1991 festgestellt. Sie sind auch in RROP als Vorranggebiet zur Trinkwasserversorgung gekennzeichnet.

Neubebauungen sowie erhebliche Nutzungsänderungen des vorhandenen Baubestandes in der TWSZ II verboten. Von diesem Bauverbots ist derzeit der gesamte dargestellte Ort Nipmerow und Teile der in Salsitz dargestellten Bauflächen betroffen.

Im Jahre 1995 hat der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen die derzeit bestätigten TWSZ auf die tatsächlichen Wasserentnahmemengen zugeschnitten. Die neu überrechneten TWSZ weisen Abweichungen zu den bestätigten Schutzzonen aus, insbesondere was die Überlagerung der TWSZ II aus der Ortslage Nipmerow betrifft und somit die Entscheidungen über Ausnahmen von Verboten und Beschränkungen in Schutzzonen gem. LWaG ermöglicht. Damit verbleiben zukünftig, die Bestätigung der geänderten TWSZ vorausgesetzt, keine Bauflächen mehr innerhalb der TWSZ II.

Da vom Zweckverband bisher kein Verfahren zur Neufestsetzung beantragt wurde, werden in der Planzeichnung daher neben den zwei Wasserwerken (TWSZ I) nur die betätigten TWSZ II und III dargestellt. Damit verbleiben zukünftig, die Bestätigung der geänderten TWSZ vorausgesetzt, keine Bauflächen mehr innerhalb der TWSZ II.

– Gasversorgung

Die Ortsteile Lohme, Hagen, Ranzow, Jägerhof und Salsitz sind an das Versorgungsnetz der EWE angeschlossen. Bei entstehen von Bebauungsgebieten ist die Erweiterung dieses Netzes gemäß Konzessionsvertrages möglich. Es ist zu beachten, dass der Trassenbereich der Versorgungsleitung von Aufschüttungen, Überbauungen und Bepflanzungen freizuhalten ist.

– Elektroenergie

Lohme ist elektrotechnisch über ein 20 kV - Mittelspannungsnetz erschlossen, das den Energiebedarf der Gemeinde z Zt. voll abdeckt. 70 % der Leitungen sind unterirdisch verlegt und nur 30 % bestehen als Freileitungen oberirdisch. Bei Ausbau des Netzes erfolgt außerhalb von Ortschaften der Bau von Freileitungen, wo hingegen innerhalb von Ortschaften Erdkabel verlegt werden. Für den Anschluss von Neukunden ist die Erweiterung des Netzes grundsätzlich möglich. Nach Möglichkeit werden dabei vorhandene im öffentlichen Raum befindliche Trassen genutzt sowie gemeindliche Grundstücke für den Bau von notwendigen Transformatorenstationen. Es ist in konkreten Planungen darauf zu achten, dass die Trassenbereiche von Baumbepflanzungen freigehalten werden. Dabei sind Abstimmungen mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Bereich der Freileitungen ist die Zugänglichkeit jeder Zeit zu gewährleisten sowie jegliche Aufschüttung untersagt.

– Fernmeldewesen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Gemeindegebietes ist durch ein neues Glasfaserleitungsnetz in den letzten Jahren auf den neuesten Stand der Technik gebracht worden. Von der ehemaligen Anlage des Rügen - Radio wird ein Teil weitergeführt, um den Seenotrettungsfunkdienst zu gewährleisten. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.

– Abwasserbehandlung

Die Abwasserentsorgungspflicht, die ebenfalls durch den Zweckverband wahrgenommen wird, erstreckt sich auf das bereits abwassermäßig erschlossene Gebiet des Ortes Lohme und auf Hagen, Salsitz und Nipmerow. Im Einzugsgebiet der Ortslage von Lohme wurde 1991/92 mit öffentlichen Mitteln eine biologische Modulkärlanlage errichtet, an die Teile der Ortslage Lohmes angeschlossen sind. Der Zweckverband sieht laut seiner Konzeption (liegt im Entwurf vor) vor, dies Ortsteile zentral zu erschließen und die Kläranlage Lohme zu erweitern.

Bei der zukünftigen Aufstellung von B-Plänen muss für die beplanten gebiete auf die zentrale bzw. ortszentrale öffentliche Abwasserbeseitigung orientiert werden. Für Siedlungen im Außenbereich und dort, wo die zentrale Abwasserentsorgung mittels Grundstückskläranlagen überhaupt möglich ist, kann der Zweckverband nach der

wasserbehördlichen Prüfung und der Bestätigung des Abwasserkonzeptes von der Entsorgungspflicht befreit werden. In solchen Fällen wird, bis auf die Entsorgung des Schlammes, in der Regel dem Grundstückseigentümer die Abwasserentsorgungspflicht übertragen. In der TWSZ II dürfen nur vollbiologische Kläranlagen mit Abwasserbelüftung und anschließender Ableitung des gereinigten Abwassers aus der TWSZ errichtet werden.

Bis alle dargestellten Bauflächen des Gemeindegebietes an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sind, wird t. w. auch hier weiterhin die Entsorgung über dezentrale Hauskläranlagen bzw. abflusslose Sammelgruben erfolgen.

– Regenwasserentsorgung

Da die Gemeinde Lohme ein überwiegend ländliches Gepräge hat, wird eine zentrale Regenentwässerung nur in stark befestigten Bereichen angestrebt, wie innerörtlich der Ortslage Lohme. Gemäß dem § 39 der LWaG M-V wird davon ausgegangen, dass Regenwasser, welches geringe Verschmutzungen aufweist, auf den Flächen verwertet wird, an denen es auch anfällt.

In der Ortslage von Lohme wurden einige Straßenabschnitte verkehrsberuhigend ausgebaut und mit einem Rohrleitungsentwässerungssystem versehen, das über eine Betonrohrleitung zentral in die Ostsee entwässert. Weitere Bereiche der Ortslage von Lohme sollen daran angeschlossen werden, um die „wilde“ Ableitung über die Kliffkante mit den daraus resultierenden Erosionsvorgängen zu verhindern.

Für das übrige auf versiegelten Flächen anfallende Regenwasser sollen, je nach den örtlichen Bedingungen, im Sinne des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung möglichst lokale Lösungen angestrebt werden. Der Minimierung der einzuleitenden Wassermengen dienen dabei u. a. die Minimierung der befestigten Flächen, die Versickerung von Dachflächenwasser, die Nutzung von Regenwasser für Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Wäsche). Dabei ist zu beachten, dass Niederschlagswasser, das direkt in das Grundwasser versickern oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden soll, nicht mit Stoffen oder Medien belastet sein darf, welche zu nachteiligen Beeinträchtigungen der Gewässerbeschaffenheit führen können. Ggf. sind entsprechende Reinigungs- und Rückhalteanlagen vorzusehen.

Da keine Satzung des Zweckverbandes vorliegt, die regelt, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonderen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG), werden folgende Festlegungen aufgeführt, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung oder des Einzelbaugenehmigungsverfahrens zu beachten sind: Im ländlichen Raum in allgemeinen Wohngebieten soll das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist. Die Wasserbehörde behält sich vor, zusätzliche Anforderungen zur Behandlung und Beseitigung des verschmutzten bis stark verschmutzten Niederschlagswasser von den stark frequentierten Verkehrsflächen, und Parkplatzflächen

insbesondere im TWSZ, im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu stellen.

Die Ableitung des Regenwassers, welches nicht versickert wird, geschieht über die öffentlichen Vorflutgräben im Unterhalt des Wasser und Bodenverbandes Rügen in Teschenhagen. Für die in der Regel jährlich durchzuführenden Unterhaltungsarbeiten ist die ausreichende Zugänglichkeit des Gewässerprofils Voraussetzung. Diese sollte durch freizuhaltende Randstreifen bzw. geeignete Anordnung von Bepflanzungen (einseitig) sichergestellt

Alle o. g. entsprechenden Maßnahmen werden im Zuge der Ausbauplanung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) oder bei Einzelbauvorhaben berücksichtigt. Ebenso wird der gemäß LWaG freizuhaltende Uferbereich von 7 m im Zuge der konkreten Ausbauplanung sowie bei Einzelbauanträgen und im Rahmen von B-Plänen gesichert. Im Uferbereich dürfen Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau und die Unterhaltung des Gewässers erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig. Im Uferbereich von natürlichen Gewässern darf Grünland nicht in Acker umgewandelt werden. Das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe und der Umgang damit ist verboten. Für die Verwendung mineralischer und organischer Dünger und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ohne Anwendungsbeschränkungen gilt das Verbot nur in einem Uferbereich von 7 Metern.

Bei der geplanten Einleitung von Oberflächenwasser in die örtliche Vorflut ist der WBV Rügen über die untere Wasserbehörde des LK Rügen zu beteiligen. Geplante Kreuzungen der Gewässer mit Wegen (Rad, Wander, Reit) ist bei der unteren Wasserbehörde des LK Rügen zu beantragen.

Für die im Gemeindegebiet befindlichen Drainagen der landwirtschaftlichen Flächen liegen Unterlagen beim Wasser- und Bodenverband vor.

– Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird gemäß dem „Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen“ und den dazu erlassenen Landesgesetzen zu Durchführung geregelt. Die Beseitigung von Hausmüll, Sondermüll, Siedlungsabfällen erfolgt durch ein vom Landkreis Rügen beauftragtes Unternehmen, die Fa. Nehlsen Entsorgungs GmbH. Die Deponierung erfolgt in dafür vorgesehene Deponien außerhalb der Gemeinde.

– ÖPNV - Bahnverkehr - Luftverkehr - Seeverkehr

Die Gemeindeteile Lohmes sind an das öffentliche Nahverkehrsnetz über eine Buslinie nach Sassnitz, Sagard und Bergen angeschlossen. Eisenbahnverbindung besteht von Sassnitz und Sagard aus. Die Luftverbindung wird durch den Regionalflughafen in Gütin gewährleistet. Die Seeverkehrsanbindung ist vom Hafen Sassnitz - Mukran gegeben.

6. Umweltschutz

– Altlasten

Im Gemeindegebiet befinden sich nach Angaben des Landkreises Rügen (Umweltamt) vom 15.10.1998 folgende Altlastverdachtsflächen:

- ehemalige Deponie in Hagen
- Technikstützpunkt Blandow / Wiecherase
- ehemaliger Rinderstall Bindow
- ehemaliger Schweinestall Nipmerow
- illegale Abfallagerung südlich von Hagen
- illegale Abfallagerung südlich von Nipmerow

Obwohl die beiden illegalen Abfallablagerungen und die zwei landwirtschaftlichen Standorte nicht als Altlastverdachtsflächen i. S. des § 22 (3) AbfAltG M-V geführt werden und bei der gegenwärtigen Nutzung auch nicht von einer Gefährdung auszugehen ist, werden alle o. g. Altstandorte, ob zur Bebauung vorgesehen oder im Außenbereich verbleibend, als Warnfunktion in der Planzeichnung dargestellt

– Küstenschutzstreifen

Der Ortsteil Lohme liegt im 100 m Küstenschutzstreifen zum Kliff. Hier dürfen gemäß §89(2) LWaG bauliche Anlagen außerhalb eines Bebauungsplanes nur mit Ausnahmegenehmigung durch das STAUN errichtet und wesentlich geändert werden. 100 Meter vom Kliff (Oberkante) wird dargestellt.

– FFH-Verträglichkeitsvorprüfung im F-Planverfahren

Parallel zur verbindlichen Bauleitplanung zum B-Plan Nr. 4 „Schloss Ranzow“ wurde eine FFH – Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt. (vgl. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, FFH-Gebiet Nr. 7. „Teile des Nationalparks Jasmund“, ISR Stadt + Raum, Haan, 11.08.2003). In dieser FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurden die mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Schloss Ranzow“ und die der gemäß FNP verbundenen, planungsrelevanten Landschaftspotentiale und Nutzungen erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung als Beeinträchtigungsquellen für das FFH-Meldegebiet Nr. 7 bewertet. Eine Risikobeurteilung erfolgte über eine Verknüpfung der Intensität der Eingriffe mit den Schutzzielen des Schutzgebietes. Hierbei zeigt sich deutlich, dass die Planung im Bereich der vorbelasteten Bereiche, ehemalige Kaserne Schloss Ranzow und nähere Umgebung und damit in abgeschwächter Form auch auf den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen nur geringe bis durchschnittliche Beeinträchtigungen für das Schutzgebiet verursachen, die nicht im Schwellenbereich zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit liegen.

Die Ansprüche und Belange des Schutzgebietes werden durch eine umfangreiche Grün- und Abstandsplanung berücksichtigt (siehe dazu auch Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4).

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4 ist somit hinsichtlich seiner FFH-Verträglichkeit entwickelt.

Für das o. g. Schutzgebiet kann weiterhin von der sonstigen Darstellung von Neuausweisungen im Flächennutzungsplan nicht von erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen werden. Aus der (am nächsten gelegenen) Ausweisung im Bereich Teufelsberg (Wohnungsbau und Ferienwohnungen) und den übrigen Flächen in der Ortslage Lohme ist weder mit

- baubedingten,
- anlagenbedingten,
- und direkte Wirkung auf die Flora und Fauna innerhalb des gemeldeten Gebietes zu rechnen. Die betriebsbedingten Wirkungen durch Spaziergänger und Erholungssuchungen aus dem Gebiet Teufelsberg und der Ortslage Lohme sind, wie bei der Vorprüfung für das Vorhaben Golfakademie „Schloß Ranzow“, mit Verweis auf die bereits vorhandene hohe Frequentierung des bestehenden Wanderwegenetzes ebenfalls nicht erheblich.

Bei der Darstellung in den Ortsteilen Nipmerow und Hagen kommt es lediglich zu einer Neuausweisung im Bereich des Sondergebietes Parkplatz Hagen, die ebenfalls keine Beeinträchtigung des Gebietes Nr. 7 darstellt.

Da weder für den Parkplatz noch die Gastronomie eine flächenmäßige Erweiterung geplant ist und die Darstellung der neuen Bauflächen der Verbesserung des Touristen-Service dient. Wichtigstes Ziel aller weiteren Aktivitäten auf dem Großparkplatz neben den Veranstaltungen sollte die Aufklärung der Besucher über das umgebungsgerechte Verhalten im NLP sein. Gerade im Bereich der Gastronomie und des Ticketverkaufs, sowie durch Schautafeln und Faltblätter bieten sich hierfür Möglichkeiten an.

Aufgrund der Vorbelastung an diesem Standort und der Planungsabsicht hier für die bereits an diesem Standort vorhandene hohe Frequentierung sowie Lenkung der Besucher des Nationalparks Verbesserungen durch zu führen, bedeuten weder im Betrieb noch bei der Errichtung eine erhebliche Beeinträchtigung des gemeldeten Schutzgebietes.

Für das nach gemeldete FFH-Gebiet E 007 „Erweiterung Nordküste Jasmund“ kann aus der Darstellung des F-Planes keine erhebliche Beeinträchtigung abgeleitet werden. Sowohl aufgrund der Topographie, der geologischen Gegebenheiten und der bereits vorhandenen Schutzgebiete und -streifen, die an der Küste im Gemeindegebiet an das FFH-Gebiet angrenzen erfolgt keine flächenmäßige Ausdehnung oder wirkungserzeugende Neuausweisung der vorhandene Siedlungsflächen.

Insgesamt verbleibt für diesen schwer zugänglichen Bereich (Ufer im Gemeindegebiet und außerhalb ausgewiesenen FFH-Gebiets) nur die unerhebliche Erhöhung der Frequentierung durch Besucher im Rahmen der gesamt angestrebten Gemeindeentwicklung. Durch die bereits vorhandenen Schutzgebiete und Betretungsverbote auf der Landseite und der sehr eingeschränkten Zugänglichkeit in der Topographie ist hier mit keiner relevanten und nachhaltigen Beeinträchtigung durch die F-Planung zu rechnen.

7. Denkmalschutz

– Bodendenkmale

Das Gemeindegebiet liegt in einer bedeutenden vorgeschichtlichen Fundregion, in der bei Erdarbeiten mit der Entdeckung von Bodendenkmalen gerechnet werden muss:

- Gemarkung Bisdamitz, Hügelgrab auf dem „Schlanteberg“, ca. 900 m südöstlich des Ortes
- Forst Jägerhof, Hügelgrab im Jagen 204 des Forstes, ca. 400 m östlich Jägerhof
- Forst Jägerhof, 5 Hügelgräber im Jagen 204 des Forstes, ca. 200 m östlich
- Gemarkung Nipmerow, Hügelgrab am Ostrand des Buchenberges, ca. 1000 m südwestlich
- Hügelgrab südlich des „Magelowberges“, ca. 700 m nordöstlich des Ortes, östlich der Straße Lohme - Nipmerow
- Gemarkung Ranzow, 2 Hügelgräber, ca. 500 m östl. des Ortes auf freiem Feld
- Hügelgrab über der Steilküste, ca. bei Höhe 60, ca. 900 m nordöstlich Ranzow
- Gruppe von 4 Hügelgräbern, ca. 500 m südöstlich Ranzow, Waldzipfel des „Langen Leseberges“
- Gruppe von 8 Hügelgräbern, im Ranzower Wald, ca. 600 m südöstlich des Ortes
- Hügelgrab nördlich des Weges Ranzow – Stubbenkammer, ca. 650 m südöstlich Ranzow im Wald
- Gruppe von 8 Hügelgräbern, große und kleine, ca. 750 m östlich Ranzow, Nähe Baumhaus Schwierenz
- Gemarkung Vietzke Hügelgrab, 100 m südwestlich Vietzke, nördlich des Weges ins „Hohe Holz“

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Im Gebiet der Gemeinde Lohme sind weitere Bodendenkmale bekannt. Es handelt sich zum einem um Bodendenkmäler, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gem. § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 b DSchG M-V) nicht zugestimmt wird.

Zum anderen sind Bodendenkmale vorhanden, deren Veränderung oder Beseitigung gem. § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die Bedingungen sind im Zu-

ge der verbindlichen Bauleitplanung bzw. konkreter Baugenehmigungen einzuhalten.

Werden bei Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

– Baudenkmale

Das Bodendenkmal im Bereich des SO6 wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in seiner genauen Lage bestimmt, sowie entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes geschützt.

Die Gemeinde Lohme verfügt über verschiedene Denkmalpflege-Objekte, die dem Bestandsschutz unterliegen. Diese Objekte, die das typische Ortsbild widerspiegeln, bedürfen besonderer Aufmerksamkeit bei der Sanierung und bei der Planung von Neubauten in der Umgebung.

Diese Objekte sind:

- Gutsanlage mit Wohnhaus, Stall und 2 Landarbeiterhäusern in Bisdamitz
- Wohnhaus in der Dorfstraße 37 in Hagen
- Pension „Seegarten“ in Lohme, Dorfstraße 29
- Pension „Zum Piraten“ in Lohme, Dorfstraße 45
- Pflasterstraße innerhalb der Ortschaft Nardewitz
- Gutshaus / Schloss in Ranzow

8. Bau- und Freiflächendarstellung

Innerhalb der Gemeinde existieren mit Stand vom November 2002 folgende verbindliche Bauleitpläne:

- Bebauungsplan Nr. 1 „Arkonablick“
Allgemeines Wohngebiet;
- Bebauungsplan Nr. 2 „Teufelsberg“, Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet Ferienhausgebiet Aufstellungsbeschluss vom 18.12.1997, Änderungsbeschluss vom 18.07.2002
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Appartementbebauung Nardewitz“
Rechtskräftig seit:

Darüber hinaus existierten Aufstellungsbeschlüsse für den vorhabenbezogenen B-Plan „Haus Basedow“ für ein Einzelvorhaben im Außenbereich und für den B-Plan Nr. 3, „Naturheilzentrum Blandow“, welche jedoch nicht weiter verfolgt werden.

Satzungen nach § 34 BauGB über die Abrundung von Ortsteilen existieren in der Gemeinde Lohme nicht. Für die Gemeinde werden seit 1999 Maßnahmen der Dorf-erneuerung geplant und durchgeführt.

Für den Bereich der Ortslage Lohme wurden im Laufe des Jahres 2003 die vorberei-

tenden Untersuchungen für die Städtebauförderung durchgeführt. Im Jahr 2004 ist mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets gem. BauGB zu rechnen.

8.1. Wohnbauflächen

Wie in allen Gemeinden der Insel sind vor der Wende vorhandene Pensionen, Hotels, Gaststätten und Fremdenbeherbergungen (Ferienwohnungen) als Wohnungen umgenutzt worden. Diese Entwicklung lag vor allem an dem Tourismuskonzept der DDR, es wurde nicht von Individualtouristen ausgegangen, sondern große Anlagen zur Massenabfertigung gebaut. Die so leerstehenden Pensionen, Hotels und Privatunterkünfte wurden folglich, um den Verfall zu vermeiden, als Wohnraum genutzt.

Somit wurde auch der Bau von neuem Wohnraum in der Gemeinde vernachlässigt. Einzig in den 60er Jahren wurden 2 Neubaublöcke errichtet, von denen einer heute noch zu Wohnzwecken genutzt wird und auch schon saniert wurde, der zweite allerdings als Gewerbeeinrichtungen genutzt wird. Da diese Gebäude das Ortsbild erheblich stören, ist zumindest bei dem Gewerbeblock von einem Rückbau auszugehen. Durch die wirtschaftliche Lage vor der Wende war es auch kaum möglich bestehenden Wohnraum so zu erhalten, dass sie dem Anspruch an Wohnqualität entsprachen. Aus diesem Grund kam es zu einer Abwanderung der Bevölkerung in die größeren Nachbargemeinden. Erst in den letzten Jahren kam es zu einer Stabilisierung der Einwohnerzahlen, jedoch nur in den größeren Ortsteilen der Gemeinde. Zurückzuführen ist dieser Trend womöglich auf die Modernisierung des vorhandenen Wohnraumes, Ausweisung von Wohnbauflächen in Lohme und durch die Steigerung der Attraktivität des Ortes allgemein. Auch entspannt sich die Situation auf dem Arbeitsmarkt, so dass die finanzielle Situation der EW sich verbessert.

Durch Klärung der Eigentumsverhältnisse, wie Rückübertragung, oder der Anspruch der Eigentümer, ihr Gebäude der ursprünglichen Nutzung wieder zuzuführen, um auch darüber ihren Lebensunterhalt zu finanzieren, und zweitens die Angebotspalette für die Gäste zu erweitern, ist alternativer, neuer Wohnraum dringend notwendig, um durch den Verlust von Wohnraum das folgliche Abwandern der Bürger in andere Regionen zu vermeiden und bereits abgewanderte und interessierte Personen in die Gemeinde zu holen.

Generell wird zur Stärkung des Hauptortes und in Übereinstimmung mit den Zielen des RROP die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen auf Lohme beschränkt. In den anderen Ortsteilen erfolgt lediglich die Ergänzung des Bestandes, die ggf. durch entsprechende Satzungen nach § 34 BauGB zu präzisieren ist. Eine Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen mit Wohnbauanteilen erfolgt dort nicht.

Der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung konzentriert sich auf den Hauptort Lohme. Der Ort wird in seinen Grenzen als Wohnbaufläche festgesetzt, die eine Entwicklung an den Ortseingängen zulässt. An diesen Standorten soll es zu einer Verdichtung der Bebauung kommen und so zu einer besser ablesbaren Ortseingangssituation sowie zu einer städtebaulichen Abrundung Lohmes beitragen. In diesem Zusammenhang verbleibt die Gemeinde bei der Ausweisung einer kleinen Gartenzeile südlich der Hauptstraße in den westlichen Bereich als Wohnbaufläche. Die derzeitigen Gärten stellen sich als durch die Hauptstraße voll erschlossene Flächen dar, die so

zur städtebaulichen Abrundung der westlichen Ortslage Lohmes zur Wohnbaufläche entwickelt werden sollen. Ebenfalls beabsichtigt die Gemeinde den westlichen Ortsrand Lohmes, der derzeit auch noch durch Garten- und Wohnendhausnutzung mit geprägt ist, als Wohnbaustandort zu verfestigen. Für den östlichen Ortsrand Lohme erfolgt eine Reduzierung der Bauflächen unmittelbar auf den derzeit bebauten Bereich der ehemaligen Kaserne.

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 Ortsteile geben, vielmehr wird das Ortsbild geschlossen und die in der historischen Entwicklung entstandene dezentrale Siedlungsstruktur erhalten.

In der Planzeichnung erfolgt die nachrichtliche Darstellung des Waldabstandes. Davon sind bebaute Bereiche in Hagen betroffen, in denen die Belange auch weiterhin im Rahmen des Bestandes gem. § 34 BauGB berücksichtigt werden.

Entlang der L 303 erfolgt keine Neuausweisung bzw. geänderte Ausweisung (Bestandsüberplanung mit geänderter Nutzung) von Bauflächen, die der Lärmbelastung unterliegen. Deshalb erfolgt die Berücksichtigung des Lärmschutzes auch weiterhin im Rahmen des Bestandes gem. § 34 BauGB. Eine weitergehende Auseinandersetzung mit diesem Belang oder gar die Darstellung in der vorbereitenden Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Für Nardevitz, deren Wohnungsbestand von ca. 14 dauerhaft bewohnten Gebäuden, der augenscheinlich auch der Fremdenbeherbergung dient, wird weiterhin nur von einem sehr geringen Zuwachs an Fremdenbetten bzw. Ferienwohnungen ausgegangen. Aufgrund der geringen Ausdehnung der bebauten Bereiche im Außenbereich und der Tatsache, dass eine räumliche Erweiterung über den derzeitigen Baubestand und den Siedlungsrand nicht beabsichtigt ist, erfolgt in Nardevitz keine Darstellung als Baufläche. Maßnahmen im Bestand, wie Modernisierungen und geringfügige Erweiterungen sind wie bisher im Rahmen des § 35 BauGB möglich, so dass auch weiterführend keine Notwendigkeit für einen verbindlichen Bauleitplan für die gesamte Ortslage besteht.

Derzeitige Überlegungen der Gemeinde gehen dahin, für die Ortslage Nardevitz eine Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB aufzustellen. Darin können Aussagen zu Zulässigkeiten von Wohnbauvorhaben getroffen werden sowie geringfügig eine städtebauliche Ordnung des Ortsbildes vorgenommen werden. Durch die Existenz von 14 Wohnhäusern mit insgesamt 47 gemeldeten Einwohnern in dem Bereich, der für die Satzung vorgesehen ist (eigentliche Ortslage Dorfstraße Nr. 1 bis 13 ohne Moorsiedlung und Ufer), ist die Voraussetzung zum Erlass einer Satzung gem. § 35 (6) BauGB gegeben. Die Ortslage ist nicht landwirtschaftlich geprägt und es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

Die Verkehrsverhältnisse in der Ortslage durch die motorisierten Touristenströme machen eine Attraktivitätssteigerung und Beruhigung der Ortslage mit dem Ziel, das Beherbergungsgewerbe zu stärken und die Aufenthaltsqualität im Ort zu steigern, äußerst schwierig. Unerlässlich erscheint eine weitergehende Geschwindig-

keitsreduzierung in der Ortsdurchfahrt und ggf. eine streckenweise Verkehrsberuhigung.

Das Ziel ist es, Lohme wieder zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln und die Bevölkerungszahl der Gemeinde zu stabilisieren, da die Gemeinde nur so überleben kann. Dabei darf aber nicht vergessen werden, dass den EWN die Möglichkeit gegeben werden muss, sich ihren Lebensunterhalt in der Gemeinde oder der näheren Umgebung zu verdienen.

Um das ermittelte Wohnbaupotential von **73 WE** (13 WE Eigenbedarf aus dem Bestand, 50 WE Zuzug für Zweit- und Alterswohnungen und 10 WE Zuzug aus neuen Arbeitsplätzen) abzudecken, hält die Gemeinde folgendes Flächenpotential bereit:

- 23,8 ha bestehende Siedlungsfläche (W) für ca. **23 Wohnungen** als Lückenbebauung im Rahmen des § 34 BauGB,
- 4,2 ha neue Wohnbauflächen (W) für die sich zurzeit einerseits B-Pläne im Verfahren befinden bzw. für die andererseits im Rahmen des vorliegenden F-Planes neue B-Pläne aufzustellen sind für ca. **41 Wohnungen**.
- Neue Wohnbaupotentiale innerhalb der weiteren verbindlichen Bauleitpläne für ca. **4 WE**

- **Lückenschließung innerhalb der Ortslagen**

In den vorhandenen Ortslagen, ausgewiesen als Wohnbauflächen (W) und in Lohme z. T. als Mischgebiet (MI) ist nur eine geringe Verdichtung möglich, die anhand der bereits hohen Bestandsdichte, der vorhandenen Baulücken und der gem. § 34 BauGB möglichen Ausnutzung dieser ermittelt wird. Insgesamt ist dabei zu beachten, dass diese Wohnbaupotenziale nur bedingt innerhalb der Laufzeit des F-Planes ausgeschöpft werden. Es handelt sich hierbei weitestgehend um noch genutzte private Gartengrundstücke, die erfahrungsgemäß erst bei Besitzerwechsel (Verkauf, Erbfall) als Baugrundstück zur Verfügung stehen. Dieses Potential wird daher auch innerhalb der Laufzeit des F-Planes nicht vollständig ausgeschöpft werden können.

- **Lohme**
Baulücken für 4 neue Gebäude innerhalb des Bestandes von ca. 4,8 ha Wohnbauflächen (W), und für 2 neue Gebäude im Mischgebiet.
- **Ranzow**
Baulücken für 2 neue Gebäude innerhalb des Bestandes von ca. 1,4 ha Wohnbauflächen
- **Hagen**
Baulücken für 12 neue Gebäude innerhalb 11 ha Wohnbauflächen.
- **Nipmerow**
Baulücken für 5 neue Gebäude innerhalb 6,6 ha Wohnbauflächen.

Für die vorgenannten 25 Baulücken kann von einem durchschnittlichen Potential von 1,5 WE je Gebäude ausgegangen werden. Diese 38 WE sind aber nur zur Hälfte (19

WE) dem Wohnbaupotential zuzuordnen, da hier im § 34 BauGB entsprechend der bisherigen Entwicklung in dem gleichem Verhältnis auch von der Errichtung von Ferienwohnungen ausgegangen werden muss. Hierbei ist weiterhin zu berücksichtigen, dass von diesen verbleibenden Baulücken sich in Hagen und Nipmerow sich alle unmittelbar an der stark befahrenen L 303 befinden. Die Attraktivität dieser Bereiche ist als eher gering einzuschätzen und eine zeitnahe Lückenschließung ist daher nur zum Teil zu erwarten.

– Wohngebietsausweisungen

Für die neu geplanten bzw. derzeit im B-Planverfahren befindlichen Wohnbauflächen (W) werden nach angestrebtem Siedlungscharakter und den bereits konkretisierten Festsetzungen der verbindlichen Bauleitpläne 41 WE auf 4,2 ha angenommen. Durchschnittlich ergibt sich ein Wert von 10,3 WE/ha bzw. 16,5 EW/ha.

- **Wohngebiet „Arkonablick“ B-Plan 1**
Der B-Plan ist vollständig umgesetzt und enthält kein weiteres Potenzial
- **Wohngebiet „Teufelsberg“ im B-Plan 2**
(22 WE auf 2,3 ha W)
Ausgewiesen sind Potenziale für 22 Wohneinheiten in freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Als Ausweisung erfolgt im Bereich des ehemaligen „Rügenreis“ unmittelbar im Anschluss des im Zuge der 90er Jahre bebauten Wohngebietes „Arkonablick“ und dem neuen Sondergebiet für Ferienhäuser vorgelagert die Ausweisung von 2,3 ha für Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern.
- **Wohngebiet „Lohme West“**
(6 WE auf 0,6 ha Überplanung vorhandener Gärten)
- **Wohngebiet „Lohme Ost“**
(15 WE auf 1,3 ha Überplanung des ehemaligen Armeestandortes)

– Wohnbaupotentiale innerhalb der weiteren verbindlichen Bauleitpläne

Es existiert lediglich ein geringes Potenzial innerhalb des Vorhabens „Golfakademie“ Ranzow für weitere 5 WE in 0,6 ha Reinen Wohngebieten.

Am Ende des Planungszeitraumes kann in Lohme durch die Verdichtung und Sanierung des Bestandes sowie durch die sinnvolle Ergänzung der Ortslagen die erforderliche Anzahl von 70 Wohnungen (davon 25 Zweitwohnungen) zur Abdeckung des Eigenbedarfes und des beabsichtigten Zuzugs mit ca. 73 Wohnungen gesichert werden.

8.2 Mischgebiet

Diese Flächen umfassen den historischen Kern des Ortes Lohme und werden entsprechend des vorhandenen und angestrebten Charakters dieser Bereiche, die neben dem Wohnen und der Fremdenbeherbergung auch die „zentralen“ Versorgungs- und Dienstleistungsstandorte des Erholungsortes beinhalten sollen, als Mischgebiet dargestellt. Wobei hier zukünftig die bisher vorherrschende Prägung, der Wohnnutzung durch die Lohmer Bevölkerung, zugunsten der touristischen Nutzungen zurückstehen wird. Diese umfassen von der Privatvermietung von Zimmern und Ferienwohnungen über Pensionen und Hotels bis hin zu vielfältigen gastronomischen Betrieben die gesamte vorhandene Palette des touristischen Angebotes in der Gemeinde.

Durch vorhandene Baulücken und mögliche Ersatzneubauten ist eine geringfügige Erweiterung des Wohnungsbestandes und der angebotenen Betten möglich. Darüber hinaus ist jedoch vielmehr die Verbesserung des privaten Angebotes (Gastronomie, Dienstleistungen) in diesem Bereich zu erwarten und der Ausbau der öffentlichen Infrastruktur für die Gäste dringend geboten. Hier ist im Zusammenhang mit der Entwicklung des Dorfplatzes, der neben dem ruhendem Verkehr auch als Veranstaltungsort dienen soll, die Etablierung des „Dorfgemeinschaftshauses“, welches auch Funktionen eines „Haus des Gastes“ übernehmen wird, unabdingbar zur Entwicklung des Erholungsortes Lohme.

In der Planzeichnung erfolgt die nachrichtliche Darstellung des Waldabstandes. Davon sind bebaute Bereiche in Lohme betroffen, in denen die Belange auch weiterhin im Rahmen des Bestandes gem. § 34 BauGB berücksichtigt werden.

8.3 Sondergebiete

Gewichtiges Standbein der Gemeinde für ihr gesichertes Fortbestehen ist, wie bereits ausführlich geschildert und auch im RROP festgeschrieben, der Tourismus. Der Tourismus bildet, nach dem Wegfall der Landwirtschaft als wichtigste Einnahmequelle, die Erwerbsgrundlage von ca. 75 % der Bevölkerung und stellt somit den bedeutendsten Wirtschaftsfaktor der Gemeinde dar.

Vorhandene 1.000 Betten im Gemeindegebiet:

- 278 in Ferienwohnungen,
- 119 in Appartements
- 252 in Doppelzimmern,
- 8 in Einzelzimmern,
- 25 in Ferienhäusern
- und 11 in Bungalows
- sowie weiteren 310 Betten auf dem Campingplatz bei Nipmerow (155 Standplätze entsprechend des Betreiberkonzeptes)

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. Bestehende Betten haben einen ersten Anreiz gegeben und somit geholfen, den neuen wirtschaftlichen Weg zu beschreiten. Besonders die privaten Vermieter haben durch ihre Eigeninitiative gezeigt,

dass der Weg ein Weg in die Zukunft ist. Um nun aber Fehlentwicklungen zu verhindern ist es wichtig, dass die Gemeinde in die Entwicklung eingreift und sie lenkt. Die Instrumentarien dazu sind der F-Plan als vorbereitender Bauleitplan, welcher die bauliche Entwicklung lenkt und ein Tourismusgutachten, welches Anregungen zu den möglichen Nutzungen gibt. Diese beiden Instrumente ermöglichen es der Gemeinde, ihre Entwicklung über Jahre hinweg zu steuern.

Bei der Ausweisung von Sonderbauflächen wurden das Verhältnis der jetzige Nutzung zur auch die Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild berücksichtigt. Nachfolgend werden die im F-Plan dargestellten Flächen hervorgehoben und erläutert.

Insgesamt geht die Gemeinde dahin, den Bettenbestand von ca. 1.000 auf ca. 1.900 Betten angestrebt. Dies bedeutet eine Erhöhung um ca. 800 Betten. Dabei entfallen

- ca. 600 Betten auf die Ferienhäuser „Teufelsberg“
- ca. 120 Hotelbetten auf die Golfakademie Schloß Ranzow
- ca. 100 Betten auf die Ferienhäuser der Golfakademie Schloß Ranzow
- ca. 50 Betten auf sonstige Hotel- und Pensionserweiterungen und Neubauten in der bestehenden Ortslagen von Lohme (Mischgebiet) und
- ca. 25 Betten auf den geringfügig möglichen Zuwachs im Bereich der Klein- und Privatvermieter in den bestehenden Ortslagen von Hagen und Nipmerow.

8.3.1.1 SO₁ „Teufelsberg“ Lohme

Fläche für Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO

Das Sondergebiet SO₁ (Flächen des ehemaligen Rügen - Radios) grenzt direkt südlich der bestehenden Ortslage Lohme an. Dieses Sondergebiet soll mit dem Investor und Eigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde zum Kernpunkt der Fremdenverkehrsentwicklung, des neu zu schaffenden Arbeitsplatzpotentials und der wirtschaftlichen Gesundung der Gemeinde werden.

Die Fläche bietet die Möglichkeit ein Ferienhausgebiet anzulegen. Bei der Ausweisung der Fläche wurde darauf geachtet, Beeinträchtigungen, die von dem Sondergebiet ausgehen, zu vermeiden. So wird vorgesehen, als Abgrenzung zur gewachsenen Ortslage und zu den neuen Wohngebieten einen Grünstreifen anzulegen. Ebenso können die nötigen Flächen für den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück geschaffen werden.

Die Bebauung der Fläche muss sich aus nordöstlicher Richtung im Anschluss an den vorhandenen Ort in südwestliche Richtung entwickeln, wobei sich die Dichte und Höhe der Bebauung in gleicher Richtung bis zum Verschmelzen mit der Natur verringern soll.

Die Gesamtfläche SO₁ umfasst ca. 7,4 ha. In der baulichen Anlage muss ein Gebäude für die auch jetzt vorhandene Vermittlungsstelle der Telekom, sowie den Mobilfunk erhalten bzw. neu gebaut werden. Auch muss die Funktion des Seenotrettungsfunkdienstes gewährleistet sein. Es wird überprüft, in welcher Form ein Teil der zurzeit notwendigen Stahlgittermastantennen in kleinerer Form umplatziert werden kann.

8.3.1.2 SO₁ „Golfakademie Schloß Ranzow“

Fläche für Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO

Auf 2,0 ha innerhalb der Gesamtplanung für die Umgestaltung des Schlosses und der zwischen diesem und der Ortslage liegenden Flächen erfolgt nach letztem Entwurf 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.

8.3.2 SO₂ „Hafen“ Lohme

Fläche für Hafengebiet gemäß § 11 BauNVO

Der erweiterte und ausgebaute Wasserwanderrastplatz wurde als Sondergebiet Hafen dargestellt. Im Rahmen der Hafenerweiterung sind ebenfalls ein neues Hafenmeisterbüro und die notwendigen sanitären Einrichtungen entstanden. Eine kleine Verkaufsstelle kam auch hinzu. Ein kleiner gastronomischer Betrieb existiert bereits etwas erhöht über der Hafenanlage liegend. (Café Niedlich) Die Verbindung zum Ort Lohme war durch eine Betonblockstufentreppenanlage gesichert, wird jedoch neu von einer Holzbohlentreppe gewährleistet. Über das Gesamtkonzept ist zu prüfen, welche Möglichkeiten für den parallelen Bau eines Personenschrägaufzuges anstelle des jetzt nur noch als Lastentransport nutzbaren Aufzuges gegeben sind. Hierdurch wäre ein bequemes Erreichen des Hafengebietes auch für die älteren Besucher und Hafennutzer gegeben. Schiffsverbindungen von Lohme nach Sassnitz, Ausflugsfahrten nach Kap Arkona und rund um die Kreidefelsen sowie Angelfahrten vom Hafen Lohme ausgehend sind durchaus attraktive Angebote im Rahmen des Fremdenverkehrs auf der Insel Rügen.

Der Ausbau und die Erweiterung des Hafens mit jetzt 55 Gastliegeplätzen und 2 Fähranlegerplätzen, wobei jeder Liegeplatz seinen eigenen Elektro- bzw. Wasseranschluss hat, auf 100 Liegeplätze (vgl. Empfehlung Kreisentwicklungskonzeption 1991) sollte sukzessive erfolgen, wobei die Wiederherstellung der Uferflächen nach historischem Vorbild mit Sandstrand, Damen und Herrenbad nur mit großem Aufwand zu erreichen wäre und zu prüfen ist. Das Ziel einer nachfrageorientierten Kapazität für Gastlieger in der Saison ist nur durch eine Erweiterung der Liegeplätze möglich. Weiterhin ist die Ausweisung des Sondergebietes geboten, um auch die sonstigen dort vorhandenen Nutzungen (Versorgung, Gastronomie, Hafenmeister) zukünftig quantitativ und qualitativ zur erweitern. Ebenso kann damit das langfristige Ziel der Schaffung einer zumindest saisonal nutzbaren Zuganges für Badegäste weiter verfolgt werden.

8.3.3 SO₃ „Parkplatz Hagen“ Hagen

Fläche für Information und Besucherservice gemäß § 11 BauNVO

Der Parkplatz, als „Großparkplatz“ (Verkehrsfläche) ausgewiesen, hat eine bestehende Ausbaugröße von 2,7 ha. Die Gemeinde beabsichtigt inzwischen weder für

den Parkplatz noch die Gastronomie eine flächenmäßige Erweiterung des bestehenden Sondergebietes.

Der Touristen-Service verbleibt bei dem vorhandenen Angebot fester sanitärer Einrichtungen, und einer auf die Bedürfnisse von Touristen und Veranstaltungsbesucher abgestimmten Gastronomie mit angegliederter Verkaufsfläche für deren Bedarf beschränkt.

Wichtigstes Ziel aller weiteren Aktivitäten auf dem Großparkplatz neben den Veranstaltungen sollte die Aufklärung der Besucher über das umgebungsgerechte Verhalten im NLP sein. Gerade im Bereich der Gastronomie und des Ticketverkaufs, sowie durch Schautafeln und Faltblätter bieten sich hierfür Möglichkeiten an. Die Ausweisung dieser Fläche in der Planzeichnung erfolgt mit S0₃ nach § 11 BauNVO.

8.3.4 SO₈ „Pferdepension“ Ranzow

Fläche für Fremdenbeherbergung und Pferdepension gemäß § 11 BauNVO

Diese Flächen werden über den Bebauungsplan „Schloß Ranzow“ mit entwickelt. Hier ist die Errichtung / der Ausbau von einer Reithalle, einem Reitplatz, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal, Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sowie 4 Ferienwohnungen mit maximal 16 Betten geplant.

8.3.5 SO₆ „Schloß“ Ranzow

Fläche für Golfakademie und Hotel gem. § 11 BauNVO

Nach derzeitigem Planstand wird von der Gemeinde die hochwertige touristische Nachnutzung des Schlosses in Ranzow sowie der bis vor ca. 10 Jahren militärisch genutzten Gebäude und Flächen beabsichtigt. Dabei sollen um die Golfakademie mit Tagungsräumen und Driving-Range, Putting-Green sowie Fun-Putting weitere Angebote im Hotelbetrieb angeboten werden, die die Einrichtung zu einer ganzjährig attraktiven Anlage werden lassen. Dabei sollen die Synergieeffekte bereits in Lohme vorhandener bzw. noch auszubauende Einrichtungen genutzt werden. Dies sind neben Angeboten im Bereich Angeln, Jagen, Reiten und Segeln weitere Sport- und Wellnesseinrichtungen. Vorgesehen sind neben Schulung und Tagungen auch Festlichkeiten für externe Gäste.

Folgende wesentlichen Einzelbausteine sind vorgesehen:

- Rezeption, Gastronomie, Verwaltung und Suiten im Schloss
- Appartementhaus (Umbau der vorhandenen Plattenbausubstanz) mit 16 Einheiten
- Hotelneubau mit 33 Appartements und Schulungsräumen
- vier Wohnhäuser am Hang (vgl. Kap. 8.1)
- Wellnessbereich mit Sauna und Hallenbad
- Wirtschaftsgebäude mit Hausmeisterwohnung
- Ferienhausgebiet als Ergänzung (vgl. Kap. 8.3.3.2)

Insgesamt ist mit einer Kapazität von ca. 220 Betten zu rechnen.

In der Planzeichnung erfolgt die nachrichtliche Darstellung des Waldabstandes. Davon sind neu ausgewiesene Bauflächen in Ranzow betroffen. Hier erfolgt die detail-

lierte Regelung, die den Waldabstand sachlich und von der exakten Lage bestimmt, im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Ebenso wird über die genaue Lage und den Umgang mit dem in der Planzeichnung ausgewiesenem Bodendenkmal im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entschieden.

Insgesamt ist mit einer Kapazität von ca. 220 Betten zu rechnen.

In der Planzeichnung erfolgt die nachrichtliche Darstellung des Waldabstandes. Davon sind neu ausgewiesene Bauflächen in Ranzow betroffen. Hier erfolgt die detaillierte Regelung, die den Waldabstand sachlich und von der exakten Lage bestimmt, im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Ebenso wird über die genaue Lage und den Umgang mit dem in der Planzeichnung ausgewiesenem Bodendenkmal im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entschieden.

8.3.6 SO₇ Campingplatz Nipmerow

Sondergebiet für Camping gem. § 10 BauNVO

Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung des bestehenden und nicht zu erweiternden Platzes außerhalb der Grenzen des Nationalparks als Sondergebietsfläche SO₇. Die innerhalb des Nationalparks liegenden Flächen werden nur unterlegt dargestellt. Die Kapazität des Campingplatzes von 310 Betten auf 155 Standplätzen umfasst die gesamte (auch unterlegt dargestellte) Fläche.

8.3.7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Haus Basedow“

Für den vorhabenbezogenen B-Plan wurde im Rahmen der allerersten Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange festgestellt, dass eine bauliche Entwicklung am Standort nicht umsetzbar ist. Die Gemeinde wird daher den entsprechenden Beschluss fassen, das Verfahren für das „Haus Basedow“ nicht weiter zu führen.

8.4 Sonstige Flächen

8.4.1 Siedlungen im Außenbereich

Für Nardevitz, deren Wohnungsbestand von ca. 14 dauerhaft bewohnten Gebäuden, der augenscheinlich auch der Fremdenbeherbergung dient, wird weiterhin nur von einem sehr geringen Zuwachs an Fremdenbetten bzw. Ferienwohnungen ausgegangen. Aufgrund der geringen Ausdehnung der bebauten Bereiche im Außenbereich und der Tatsache, dass eine räumliche Erweiterung über den derzeitigen Baubestand und den Siedlungsrand nicht beabsichtigt ist, erfolgt in Nardevitz keine Darstellung als Baufläche. Maßnahmen im Bestand, wie Modernisierungen und geringfügige Erweiterungen sind wie bisher im Rahmen des § 35 BauGB möglich, so dass auch weiterführend keine Notwendigkeit für einen verbindlichen Bauleitplan für die gesamte Ortslage besteht.

Derzeitige Überlegungen der Gemeinde gehen dahin, für die Ortslage Nardevitz eine Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB aufzustellen. Darin können Aussagen zu Zulässigkeiten von Wohnbauvorhaben getroffen werden sowie geringfügig eine städtebauliche Ordnung des Ortsbildes vorgenommen werden. Durch die Existenz von 14 Wohnhäusern mit insgesamt 47 gemeldeten Einwohnern in dem Bereich, der für die Satzung vorgesehen ist (eigentliche Ortslage Dorfstraße Nr. 1 bis 13 ohne

Moorsiedlung und Ufer), ist die Voraussetzung zum Erlass einer Satzung gem. § 35 (6) BauGB gegeben. Die Ortslage ist nicht landwirtschaftlich geprägt und es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

Alle anderen Siedlungsansätze und Gehöfte erhalten nur einen Bestandsschutz entsprechend § 35 (4) BauGB bestehender Gebäude, da hier keine Entwicklung gewünscht ist. Entsprechend der Rechtsprechung erlischt der Bestandsschutz nach 1 bis 2 Jahren, wenn die Nutzung der Gebäude aufgegeben wurde. Um eine Zerstörung typischer Ortsbilder in Ortsteilen ohne Bauflächenausweisung zu verhindern, ist die Gemeinde bemüht, hier Satzungen aufzustellen, die dieser Tatsache Rechnung tragen.

8.4.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Westlich der Fläche „Rügenradio“ schließt sich eine Fläche für den Gemeinbedarf an. Hier befinden sich zurzeit die gemeindeeigene Verwaltung, der Sitzungssaal, sowie die Kindertagesstätte und der Jugendclub. Die vorhandene Sportplatzfläche sollte im Rahmen der Gesamtentwicklung zu einem öffentlichen Sport- und Spielplatz hergerichtet werden.

8.4.3 Regenerative Energie (Windkraftanlagen)

Im RROP Vorpommern sind innerhalb der Gemeinde Lohme keine Eignungsräume für Windenergieanlagen ausgewiesen. Das Regionale RROP Vorpommern führt zu regenerativer Energie aus, dass die Errichtung von Windkraftanlagen auf die in der beigefügten Karte dieses Programmwerkes ausgewiesenen Eignungsräume für Windenergieanlagen zu beschränken ist. Eine Ausweisung von Flächen für derartige Anlagen wird von der Gemeinde Lohme im F-Plan nicht vorgesehen, da sie eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Tourismusentwicklungsraum darstellen. Darüber hinaus sind im Landschaftsschutzgebiet diese Anlagen nicht zulässig. Dies gilt auch für nicht raumbedeutsame Windenergieanlagen. Die Gemeinde verweist auf die im RROP Vorpommern ausgewiesenen Eignungsräume zur Errichtung der Windenergieanlagen.

8.4.4 Abbauf Flächen

Im Gemeindegebiet existieren unter Bergaufsicht keine Kreideabbauf Flächen sowie keine Kiesgruben. (Lt. Angabe des Bergamtes Stralsund vom 12.10.1998)

8.4.5 Flächen für Wald

Der Privat- und Gemeindewald, sowohl die Restwaldparzellen als auch die zusammenhängenden Waldgebiete des NLPs Jasmund sind im Entwurf des F-Planes als Flächen für Wald i. S. des § 2 BWaldG festgesetzt worden.

Eine Nutzungswidmung für die Waldflächen wurde nicht vorgenommen. Die meisten Waldflächen befinden sich im NLP Jasmund und unterliegen damit u. a. der NLP-Satzung. Die sich aus dem angestrebten Nutzungs- / Pflegekonzept der NLP-Verwaltung und damit der Verbesserung des Schutzstatus für den NLP-Wald ergebenden Konsequenzen unterliegen einem anderen Verfahren und sind im F-Plan der Gemeinde nicht darstellbar.

In der Planzeichnung erfolgt die nachrichtliche Darstellung des Waldabstandes. Davon sind überwiegend bebaute Bereiche in Lohme und Hagen betroffen, in denen die

Belange auch weiterhin im Rahmen des Bestandes gem. § 34 BauGB berücksichtigt werden. Neu ausgewiesene Bauflächen sind voraussichtlich nur in Ranzow betroffen. Hier erfolgt die detaillierte Regelung, die den Waldabstand sachlich und von der exakten Lage bestimmt, im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

8.4.6 Flächen für die Landwirtschaft

Alle nicht durch andere Ausweisungen belegten Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Z. Zt. ist nicht abzusehen, inwieweit die konventionelle Form der Landwirtschaft eines der Hauptstandbeine der Wirtschaft und des Arbeitsplatzangebotes bleiben wird.

Es ist eine Entwicklung in die Richtung möglich, dass auf den Böden mit ausreichenden Ackerwertzahlen weiterhin oder wieder Intensivlandwirtschaft betrieben wird, wenn die Besitzverhältnisse der Flächen geklärt sind. In diesem Fall werden die landwirtschaftlichen Hofstellen, Resthöfe und ehemaligen LPGs eine Renaissance erfahren und der Fortbestand mit der herkömmlichen Nutzung ist gesichert.

Sollte das noch bestehende Ackerbracheprogramm fortgeführt werden (dafür sprechen ökologische Gründe, ggf. auch EG-begründete Produktionsrestriktionen), ist die Weiternutzung der Wohneinheiten der Höfe wahrscheinlich, sofern die Generationsfolge nicht durch Abwanderung unterbrochen wird, während Stallungen und andere Nutzbauten auf den Höfen dem Verfall durch Nicht-Nutzung anheim gestellt werden.

Eine mögliche Variante wäre die Weiternutzung der Hofstellen durch Landwirte, die sich als Landschaftspfleger betätigen und die Flächen extensiv bewirtschaften. So gewonnene „biologisch“ angebaute Feldfrüchte, Kräuter und ggf. für Naturkosmetik zu verwendende Pflanzenarten und / oder nicht aus Massentierhaltung gewonnenes Fleisch würden dem angestrebten „Natur-Image“ der Insel Rügen entsprechen. Wirtschaftlichkeit und Vermarktungschancen, direkt oder indirekt, wären zu untersuchen.

Eine andere Variante wäre die Umnutzung von Hofstellen zu familiengerechten, günstigen „Ferien auf dem Bauernhof“ - Angebote, die jedoch bei dem gegenwärtigen Zustand der Hoflagen und den Ansprüchen der Besucher hohe Investitionen notwendig machen würden. Derzeit ist eine Entwicklung in die eine oder andere Richtung nicht erkennbar und durch die Gemeinde auch nicht steuerbar, da Landwirtschaftspolitik und damit Entscheidungen über Sein oder Nichtsein von bäuerlichen Betrieben von übergeordneten Stellen getroffen werden.

Die Gemeinde sieht allerdings in der Landwirtschaft und den landwirtschaftlichen Produktionsflächen einen wichtigen, prägenden Bestandteil des Gemeindegebietes, den es auch weiterhin zu erhalten gilt. Einen Schritt dahin hat der Öko-Hof Bisdamitz getan, er ist die einzige Vollerwerbsquelle in der Landwirtschaft im Gemeindegebiet. In wie weit eine Erweiterung oder die Neuansiedelung von landwirtschaftlichen Betrieben möglich ist, kann derzeit sicher niemand sagen. Förderprogramme der EU, des Bundes, Gesetze über die Steuerung ökologischer Landwirtschaft bestimmen den Markt. Der Flächennutzungsplan stellt aber die Flächen dazu bereit auch in der Hinsicht, dass die prägende Kulturlandschaft der Gemeinde / der Insel Rügen erhalten bleibt.

8.4.7 Flächen für Kompensationsmaßnahmen

nach Erfassungsbogen für mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Rügen (§§ 1a und 200a BauGB sowie § 8a BNatSchG) vom 12. Januar 1999 (Vorschlag):

- **A1 OT Lohme** Restgrundstück Rügenradio. Hier können Maßnahmen ausgeführt werden, die durch die Ausweisung des Ferienhausgebietes notwendig werden, um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.
- **A2 OT Nipmerow** Stilgelegte, große Kiesgrube am Magelowberg, teilweise mit Industrieschrott belastet. Das Umland kann durch ein Sonderprogramm rekultiviert werden. Ein Großer Teil dieser Flächen ist bereits durch forstliche Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen, dass hier nur noch ein kleiner Teil für Aufforstung zur Verfügung steht.
- **A3 Lohme** Vor dem Ortseingang Lohme ungenutzter Flachbau. Rückbau und anschließende Rekultivierung möglich.
- **A4 Lohme** Feuchtbiotop mit eingeschlossenem stehenden Gewässer, Uferzone stark verwuchert und verbuscht. Rekultivieren und Pufferzone anlegen.
- **A5 Hagen** Fläche zwischen dem Parkplatz und der Grenze des Nationalparks wird als Ausgleichsfläche für Aufforstung festgesetzt. Diese Aufforstung dient gleichzeitig als Puffer gegen Immissionen.

Grundsätzlich ist der Ausgleich vorrangig auf eigenen Grundstücken zu schaffen. Dies betrifft für die Gemeinde Lohme vor Allem des Vorhaben Rügenradio und Schloss Ranzow. Bei diesen Planungen wird nicht die gesamte vorhandene Fläche als Baufläche genutzt, daher ist es möglich einen Teil oder den gesamten Ausgleichsbedarf auf den eigenen Flächen nachzuweisen.

Auch die Beräumung / der Abriss verfallener Bausubstanz ist ein Beitrag zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, was besonders für das Vorhaben Schloss Ranzow von Bedeutung ist, da hier großflächige Versiegelungen von der vorherigen Nutzung als Armeestandort vorhanden sind.

Weitere notwendige Ausgleichsflächen stellt der Flächenpool des Landkreises Rügen zur Verfügung.

Die vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen des Flächenpools werden auf die beschränkt, die zwischenzeitlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurden.

Ein weiterer Punkt zur Regelung des Ausgleichs sind die vorgesehenen Neuanlagen und Ergänzungen von Baumreihen bzw. Alleen an den öffentlichen Straßen sowie an Wander- und Radwegen. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in der Planzeichnung.

8.4.8 Geologische Besonderheiten

Das Dorfgebiet Lohme ist hinsichtlich seiner Lage am Steilufer und der geologischen Verhältnisse als instabiles Gebiet zu beurteilen. Hangrutschungen traten in der Vergangenheit auf und werden vermutlich auch künftig auftreten. Damit ist eine latente Gefährdung gegeben. Diese Befürchtungen galten in jüngerer Zeit u. a. der Regelung des Regenwasserabflusses. Neuplanungen dürfen diesbezüglich keine weiteren über den Bestand hinausgehenden Gefährdungen verursachen. Gegebenenfalls ist hier dann die Facheinschätzung von Geologen einzuholen.

Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Vorhandene Flächen [ha]	Geplante Flächen [ha]
Wohnbauflächen (W)	25,9	4,8
Mischgebiet (MI)	7,0	-
Sondergebiet Ferienhäuser (SO ₁)	-	9,4
Sondergebiet Hafen (SO ₂)	2,2	-
Sondergebiet Parkplatz (SO ₃)	0,5	-
Sondergebiet Reiterhof (SO ₄)	0,7	-
Sondergebiet „Golfakademie Schloss Ranzow“ (SO ₅)		3,0
Sondergebiet Camping (SO ₇)	0,6(2,6)	-
Sondergebiete (SO₁₋₇)	4,2	12,4
Flächen für den Gemeinbedarf		4,2
Öffentliche Parkanlagen	0,8	
Öffentlicher Friedhof	0,7	
Dauerkleingärten	2,1	1,5
Sportflächen		4,4
Private Gärten	1,7	
Grünflächen	5,3	5,9
Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)		26,6

- Verkehrsflächen 17,1 ha
- Flächen für Landwirtschaft 828,1 ha
- Flächen für Wald 389,0 ha

9 Aussicht

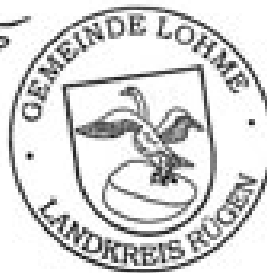
Mit der Vorlage des F-Planes entspricht die Gemeinde ihrer Verpflichtung, für das Gemeindegebiet in Eigenverantwortung einen vorbereitenden Bauleitplan zur Flächennutzung innerhalb des Gemeindegebietes aufzustellen, das Verfahren durchzuführen und die Planung genehmigen zu lassen.

Die Gemeinde beabsichtigt, mit den Flächenausweisungen das eigene Überleben als Gemeinwesen zu sichern, indem den angestammten Nutzungsformen im Gemeindegebiet neue, zukunftsorientierte Nutzungen hinzugefügt werden, die Lohme mit seinen Ortsteilen an den Möglichkeiten im touristischen Bereich teilhaben lassen, die sich durch die Lagegunst anbieten. Durch gezielte Maßnahmen in diesem Sektor werden Arbeitsplätze geschaffen und gesichert, die letztendlich die notwendige Voraussetzung dafür sind, daß das Gemeinwesen mit Leben erfüllt werden kann und daß die Gemeinde selbst die ihr obliegenden Aufgaben zu erfüllen vermag.

Ziel der Ausweisungen ist es, vorrangig den Tourismus an den Ort zu binden und ganzjährig attraktive Möglichkeiten der Freizeitgestaltung unter den von den Besuchern geforderten infrastrukturellen Voraussetzungen, neben der Erholung in wenig gestörter Natur, bieten zu können.

Lohme, den

25.4.2005



Burwitz, Bürgermeister

J. Burwitz

Architektur & Stadtplanung

Dipl. Ing.
Rolf Bottenbruch
Stadtplaner AK M-V Regionalberater SRL

In Bürogemeinschaft mit

Hans – Jürgen Herrmann
Projektentwicklung

Dipl. Ing. (FH)
Kristian Klodwig
Architekt AK M-V

Dorfstraße 59 18556 Breege
Tel. 038391 4040 Fax. 038391 40440
info@architektur-stadtplanung.com
www.architektur-stadtplanung.com