

# Gemeinde Lohme

## 3. Änderung des Flächennutzungsplans

### Umweltbericht

06.09.2012

in Zusammenarbeit mit:



Zur Pumpstation 1  
42781 Haan  
Fon: 02129 / 566 209 0

## Inhaltsverzeichnis Umweltbericht

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>5</b>
1.1 Anlass, Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanung .....	5
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes .....	7
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>9</b>
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	9
2.1.1 Lage / heutige Nutzung .....	9
2.1.2 Schutzgut Mensch .....	9
2.1.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....	12
2.1.4 Schutzgut Klima / Luft .....	12
2.1.5 Schutzgut Boden .....	12
2.1.6 Schutzgut Wasser .....	12
2.1.7 Schutzgut Landschaft .....	12
2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Güter .....	12
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung „Nullvariante“ .....	12
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	12
2.3.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen .....	12
2.3.2 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen .....	12
2.4 Aufzeigen geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	13
2.4.1 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten .....	13
2.4.2 Minderungsmaßnahmen .....	13
2.4.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfes .....	13
<b>3. Sonstige Angaben</b> .....	<b>13</b>
3.1 Beschreibung der verwendeten Verfahren und eventueller Probleme bei Erstellung der Angaben .....	13
3.2 Geplante Maßnahmen des Monitorings .....	13
3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	13
<b>4. Quellenverzeichnis</b> .....	<b>13</b>

5. Abbildungsverzeichnis.....	13
-------------------------------	----

# Planbericht

## 1. Einleitung

Die Gemeinde Lohme beabsichtigt, die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich östlich der Ortsgrenze von Lohme, im Bereich der Ortslage Ranzow von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 BauNVO in ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Feriengebiet“ (vermischte Wohn- und Ferienhausnutzung) zu ändern.

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 20.000 m<sup>2</sup> befindet sich östlich bzw. südöstlich von Lohme, nordwestlich des Hotel Schlosses Ranzow. Nördlich des Änderungsbereichs befinden sich Wohngebäude sowie östlich das Hotel Schloss Ranzow. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Aufgrund der beabsichtigten Änderung Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feriengebiet“ (vermischte Wohn- und Feriennutzung) bleiben das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen unverändert.

Die ursprünglichen Aussagen zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt im Rahmen der 2. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Lohme bleiben nahezu vollständig in ihrer Relevanz bestehen, da aufgrund der beabsichtigten Änderung keine schwerwiegenden, anderweitigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Um den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen, stellt dieser Umweltbericht die im Kontext zur geplanten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt bewertend dar.

### 1.1 Anlass, Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Lohme hat im Bereich der Ortslage Lohme derzeit auch aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Hanglage) Probleme, Bauland für Wohnbebauung (Dauerwohnen) bereitzustellen, ferner besteht ein Trend zum Langzeiturlaub, mehrjährigen Ausstieg, touristisch motivierte Zweitwohnungen sowie Alterswohnsitze und Ähnliches in den Feriengebieten. Durch eine Änderung des Gebietscharakters von einem Sondergebiet gem. § 10 „Ferienhausgebiet“ in ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 „Feriengebiet“ sollen neben den Ferienwohnungen gleichwertig auch Wohnungen für dauerhaftes Wohnen in einem Baugebiet entstehen. Somit soll neben der Nutzungsart Ferienwohnungen auch das Dauerwohnen planungsrechtlich ermöglicht werden. Damit reagiert die Gemeinde Lohme auf die lokalen Entwicklungen. Die zuvor genannten Nutzungen (Langzeiturlaub, mehrjähriger Ausstieg) erfordern die Anmeldung eines Wohnsitzes, dies ist jedoch in einem reinen Ferienhausgebiet nicht zulässig. Andererseits können in einem reinen Wohngebiet grundsätzlich keine Ferienunterkünfte zugelassen werden.

Ziel der Gemeinde ist ein flexibles Angebot für sowohl Ferienwohnungen als auch Wohnungen, die dem dauerhaften Wohnen dienen. Dabei wird eine Gleichwertigkeit von touristisch motivierten Nutzungen und touristisch motiviertem Wohnen unter Einschluss von Zweitwohnungen, und Altersruhesitzen angestrebt.

Im Zuge der bisherigen Vorgehensweise wurde festgestellt, dass eine klare Trennung in Wohngebiete und touristische Sondergebiete nicht praxisgerecht ist. – und auch zur Durchsetzung der allgemeinen Planungsziele nicht notwendig ist. Für die zukünftig geplanten Gebäude soll deshalb eine flexiblere Nutzungsmöglichkeit eröffnet werden.

Lohme hat sich zu einem überregional getragenen Feriengebiet entwickelt. Das nicht zuletzt mit der Errichtung der Golfanlage sowie dem Hotel entstehende umfangreiche Serviceangebot (Wellness- und Fitnessangebote, Gastronomie) kann dabei gleichermaßen sowohl dem (touristisch motivierten) dauerhaften Wohnen als auch einer Ferienwohnnutzung (Belegung durch wechselnde Gäste) dienen. Beide Nutzungen tragen gleichermaßen zur Sicherung der Serviceangebote bei. Dabei ist es im Sinne der Planung auch unerheblich, ob die Ferienwohnung durch den einzelnen Eigentümer gewinnorientiert (d.h. betrieblich als Beherbergungsstätte im Sinne des Planungsrechts) oder nicht kommerziell in einem privaten Kreis genutzt wird.

Zwischen dem klassischen Ferienwohnen, welches im Plangebiet derzeit zulässig ist, und den oben genannten Formen des Dauerwohnens bestehen keine Nutzungskonflikte. Daher soll die Änderung in ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Feriengebiet“ (vermischte Ferien- und Wohnnutzung) vorgenommen werden.

Durch die Flächennutzungsplanänderung soll hierfür auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden. Grundsätzlich bleibt der Gebietscharakter hierdurch jedoch gewahrt. Durch die beabsichtigte Änderung soll keine Erhöhung der Anzahl der zugelassenen Wohneinheiten ermöglicht werden.

Eine Zweckentfremdung, also das Kippen des Gebietscharakters, in ein reines Wohngebiet erscheint aufgrund der hohen Nachfrage nach Ferienwohnungen in der Region als unrealistisch.

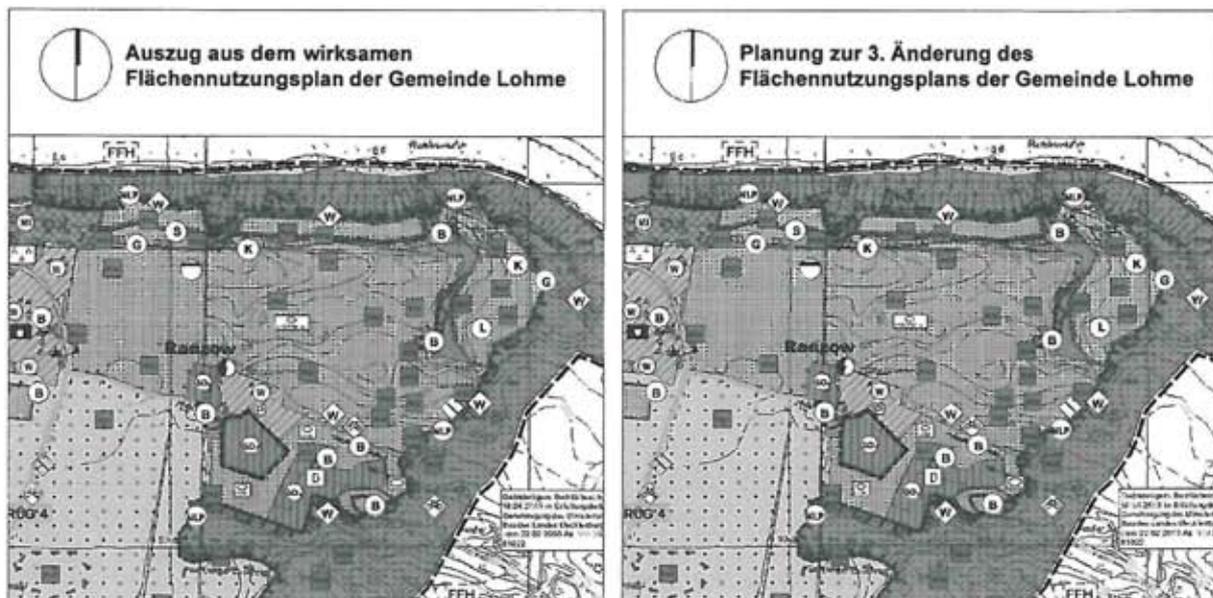


Abb.: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und geplante 3. Änderung

## 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den planrelevanten Ziele des Umweltschutzes

In folgenden Gesetzestexten sind Ziele des Umweltschutzes verankert, die für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohme relevant sind:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542) - Geltung seit 01.03.2010
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66) - Geltung seit 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 838, 395)
- Richtlinie des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 02.04.1979 (79/409/EWG, Abl. EG Nr. L 103 S. 1), zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 807/2003 des Rates vom 14.04.2003 (Abl. EG L 122 S. 36)
- Richtlinie des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (92/43/EWG, Abl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27.10.1997 (Abl. EG Nr. L 305, S. 42)
- das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- das Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (Abfallwirtschaftsgesetz AbfAIG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-

V 1997, S. 43), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V 383, 392).

- das Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 392).
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) - Geltung seit 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163)
- das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 12.7.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 383, 393)
- Aufgrund ihrer herausragenden Bedeutung für das Netz "Natura 2000" wurden Teile des Nationalparks Jasmund als Gebiet, welches der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union unterliegt, an die EU gemeldet. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“. Das Plangebiet liegt in einer Distanz von ca. 120 m zum Natura-2000 Gebiet und somit in dessen 300 m Wirkzone.

### **1.3 Vorhandenes Planungsrecht**

#### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohme stellt das Plangebiet als Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dar.

#### Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Schloss Ranzow“. Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet (SO8) „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 BauNVO fest.

#### FFH-Gebiet „Jasmund“

Das Plangebiet liegt in einer Distanz von ca. 120 m zum Natura-2000 Gebiet FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“ und somit in dessen 300 m Wirkzone.

#### Landschaftsschutzgebiet Nr. 81 „Ostrügen“

In einer Entfernung von ca. 40 m befindet sich westlich zum Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet Nr. 81 „Ostrügen“.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Im Folgenden wird kurz auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen, für eine ausführliche Bestandsaufnahme sei an dieser Stelle auf den zu den Bebauungsplänen zugehörigen Umweltbericht hingewiesen. Für die Bewertung des Umweltzustandes und den potenziell zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt werden für die Bestandsaufnahme nicht die Realbestandsstrukturen sondern die potenziellen Ausprägungen angenommen, welche durch die Darstellungen des rechtswirksamen FNP derzeit möglich wären.

#### **2.1.1 Lage / heutige Nutzung**

Der Standort der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in einem Tourismusschwerpunkt-raum auf der Insel Rügen. Lohme und der Ortsteil Ranzow liegen unmittelbar an der nördlichen Küste der Halbinsel Jasmund. Die Gemeinde Lohme befindet sich in direkter Nachbarschaft, angrenzend zum Nationalpark „Jasmund“.

Wenige Kilometer entfernt befinden sich die touristischen Zentren Sassnitz, Binz und die Seebäder Glowe und Breege. Das Plangebiet wird über den Ranzower Weg und die Dorfstraße sowie im weiteren südlichen Anschluss über die Landesstraße L 303 verkehrlich erschlossen. In Sassnitz kann so die B 96 erreicht werden, die einen Zubringer zur Küstenautobahn A 20 darstellt.

Der benachbarte Nationalpark „Jasmund“ ist ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Er gehört zum gleichnamigen Schutzgebiet nach der Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie der Europäischen Kommission (FFH-Gebiet DE 1447-302).

Der Geltungsbereich liegt im Landkreis Vorpommern-Rügen, er umfasst einen Teil aus Flurstück 96 und 97 sowie die Flurstücke 98 und 99 und einen Teil aus Flurstück 100 in der Gemarkung Ranzow, Flur 2.

#### **2.1.2 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barriere-Wirkung) von Bedeutung. Bedingt durch die rechtswirksame Darstellung des SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ sind bereits heute Auswirkungen auf die nördlich angrenzende Wohnbaufläche sowie die Sondergebiete SO<sub>5</sub> und SO<sub>6</sub> möglich.

Durch die geplante Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung sind mehrfache Lärmemissionen zu bedenken, die auf das Plangebiet einwirken und die im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung analysiert und hinsichtlich ihrer Auswirkungen eingestuft wur-

den Im Norden ist der Verkehrslärm der L 280 zu bedenken; im Süden ist der Gaststättenbetrieb und der Parkplatz als Lärmquelle zu begreifen, und nordöstlich befinden sich der Sportplatz und das Schießheim, von wo bei Trainings- und bei Wettkampfbetrieb für das Plangebiet als störend empfundener Lärm ausgehen kann.

Aber auch auf dem neuen Plangebiet entstehen möglicherweise Beeinträchtigungen für die Umgebung, z.B. durch die als Badeteich genutzte Wasserfläche.

Die Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Misch- und hier Sondergebiete bis heute von prägender Bedeutung. Aufgrund der Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Immissionen weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

#### Bewertung Lärmimmissionen

Mit der schalltechnischen Untersuchung liegt in Bezug auf die möglichen Lärmimmissionen eine fundierte Beurteilungsgrundlage vor. Die Belastung durch den Verkehrslärm im Zuge der L 280 kann aufgrund entsprechender Mindestabstände verträglich abgemindert werden. Am südlichen Rande des Plangebietes wird der Lärm ausgehend von der Gaststätte und dem Parkplatz von Gaststätte und Badeanstalt durch einen Grünstreifen verringert. Vom räumlich geschlossenen Schießheim gehen nachweislich keine störenden Auswirkungen aus, was derzeit auch für den Betrieb auf dem Sportplatz gilt.

Bei angenommener stärkerer Nutzung ergibt sich hier allerdings die Forderung nach einem Lärmschutzwall auf der Plangebietsfläche, wenn das Nebeneinander von Sportplatz und Ferienhaus- bzw. Campingplatzfläche lang-fristig sicher gewährleistet sein soll.

Von der Nutzung des geplanten Stillgewässers als Badeteich sind in Bezug auf den bestehenden Ort keinerlei Auswirkungen zu befürchten, was durch die große räumliche Distanz gewährleistet wird.

#### Bewertung Luftschadstoffe

Von den Sondergebieten sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer gewissen Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Bereiche durch Abgase führen. Das zusätzlich absehbare, relativ geringe Verkehrsaufkommen führt aber gegenüber der bereits vorhandenen Belastung aus der durch den Ort führenden Landesstraße und Kreisstraße zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung in der Ortslage.

#### Bewertung landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen, die aufgrund der naturräumlichen Ausstattung lediglich geringe Bodengüten aufweisen. Aufgrund der traditionellen Inwertsetzung sind sie jedoch einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterworfen. Die Feriengäste und Besucher der neuen Sondergebietsflächen haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen

und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z. B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.a., aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Die beplanten Flächen sind aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

**2.1.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

**2.1.4 Schutzgut Klima / Luft**

**2.1.5 Schutzgut Boden**

**2.1.6 Schutzgut Wasser**

**2.1.7 Schutzgut Landschaft**

**2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Güter**

**2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung „Nullvariante“**

**2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

**2.3.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

**2.3.2 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen**

**2.4 Aufzeigen geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

**2.4.1 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten**

**2.4.2 Minderungsmaßnahmen**

**2.4.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfes**

**3. Sonstige Angaben**

**3.1 Beschreibung der verwendeten Verfahren und eventueller Probleme bei Erstellung der Angaben**

**3.2 Geplante Maßnahmen des Monitorings**

**3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

**4. Quellenverzeichnis**

**5. Abbildungsverzeichnis**