

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 21 „KITA Lohme“ in Lohme**

Das Plangebiet umfasst einen Bereich am südwestlichen Ortsrand entlang der *Arkonastraße*, bestehend aus den Flurstücken 39 der Flur 1, Gemarkung Salsitz, sowie 22 (teilw.), 23, 24 (teilw.) der Flur 2 Gemarkung Salsitz mit insgesamt ca. 1,0 ha. Die Flurstücke befinden sich im Flurneuordnungsverfahren „Lohme“. Nach Abschluss dieses Verfahrens werden sich sämtliche Flurstücksgrenzen und -nummern ändern. Im Plangebiet besteht der gemeindliche Bauhof, der gemeindliche Kindergarten sowie ein Kunstrasenplatz / Bolzplatz.

Die Gemeinde Lohme beabsichtigt, einen Ersatzneubau für die bestehende KITA zu errichten. Die in der Gemeinde Lohme gelegene Kita „Spielhaus“ in Trägerschaft des Spielhaus Lohme e. V. verfügt über eine unbefristete Betriebserlaubnis zur Betreuung von 30 Kindern, davon 9 unter dreijährige Kinder (Krippe) und 21 Kinder vom dritten Geburtstag an bis zum Schuleintritt (Kindergarten). Aus derzeitiger Sicht ist die Kita mit Ihrer Kapazität im Bestand erforderlich, um ein wohnortnahes Betreuungsangebot für die Kinder der Gemeinde Lohme zu erhalten und den Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz jederzeit erfüllen zu können.

Da der Standort der neuen KITA sich im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet, ist zur Herstellung des Baurechtes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan mit der Ausweisung „Gemeinbedarfsfläche“ entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohme.

Da der Bebauungsplan mit seinen Ausweisungen eine Erweiterung in den Außenbereich hinein darstellt, ist der Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltbericht aufzustellen.

Das Plangebiet stellt sich als heterogener Bereich dar, der vor allem im westlichen Abschnitt durch verschiedene bestehende Gemeinbedarfsnutzungen wie gemeindlichem Bauhof, Kindergarten und Kleinspielfeld / Bolzplatz geprägt wird. Der östliche Abschnitt des Plangebiets stellt sich wie die nordöstlich angrenzenden Bereiche (Flst. 166, 167/6) als unbebaute Freiflächen dar und ist daher aus Außenbereich im Sinne § 35 BauGB anzusprechen. Entlang der *Arkonastraße* bestehen beidseitig geschützte Lindenreihen, die das Plangebiet gegen die offene Landschaft hin abschirmen.

Im Norden schließen sich Wohngebäude mit vorwiegend Wohn- und Ferienwohnnutzung an.

Das Plangebiet selber liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts.

Der Ort Lohme befindet sich jedoch allgemein innerhalb einer dichten Schutzgebietskulisse. Der Uferbereich einschließlich des Steilufers westlich (mit ca. gut 90 m Abstand zum Plangebiet) wie östlich der Ortslage Lohme ist FFH-Gebiet DE 1447-302 *Jasmund*. Es handelt sich gemäß Standarddatenbogen zum Gebiet um ein einzigartiges, mit einer

komplexen Naturlandschaft versehenes Gebiet mit ausgedehnten Buchenwäldern, Quell-, Kessel- und Versumpfungsmooren, Kleingewässern und Bächen sowie einer einmaligen Kreide-Steilküste. Als Erhaltungsziele weist der Standarddatenbogen aus:

- Erhalt einer nutzungsfreien Waldlandschaft,
- Erhalt der freien Küstendynamik,
- Erhalt mariner und Küstenlebensraumtypen mit charakteristischen FFH-Arten.

Angesichts der spezifischen Erhaltungsziele in Verbindung mit dem Abstand sowie der Trennwirkung der dazwischenliegenden Siedlungsbereiche sind keine planbedingten Auswirkungen auf das Gebiet zu erkennen. Die Ortslage Lohme ist im Norden, Westen und Süden umgeben vom Landschaftsschutzgebiet L 81 *Ostrügen*, ausgewiesen gemäß Beschluss Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966. Nordöstlich der Ortslage schließt in einem Abstand von rund 500 m der Nationalpark *Jasmund* mit einer Fläche von 3.100 ha an, festgesetzt durch Verordnung vom 20.11.1992. Die relevanten Flächen im Anschluss an die Ortslage sind überlagernd als FFH-Gebiet *Jasmund* ausgewiesen.

Gesetzlich geschützte Biotope sind gemäß Biotopatlas des Landes M-V im Plangebiet bzw. direkt angrenzend an dieses nicht gelistet.

Der Standort ist ca. 270 m von Küstengewässern entfernt. Belange des Küsten- und Gewässerschutzes nach § 29 NatSchAG M-V werden vom Vorhaben nicht berührt.

Innerhalb oder im Umfeld des Geltungsbereichs befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Die Belange des Waldes sind nicht betroffen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Jasmund“ (DE 1447-302) umschließt die Ortslage Lohme von Nordwesten und Nordosten. Der kleinste Abstand zum Plangebiet beträgt dabei ca. 150 m. Es sind keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten, da das Plangebiet und die Schutzgebietsgrenze durch die Ortslage von Lohme getrennt werden. Durch den Neubau der KITA ist in Bezug auf die bestehende Nutzung keine Veränderung der auftretenden Störungen zu erwarten. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG bzw. Artikel 6 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG wurde deshalb nicht für erforderlich gehalten.

Da auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet wurde, muss die zu erwartende Versiegelung geschätzt werden. Ausgegangen wird von Gebäudegrundflächen in Größe von 40% der überbaubaren Grundstücksfläche (ca. 2.220 qm). Angesichts der umfangreichen versiegelten Freiflächen sowohl im Bereich des Bauhofs als auch der KITA wird von einer annähernd ähnlich großen Flächenversiegelung ausgegangen, so dass insgesamt von einer zusätzlichen Versiegelung von insgesamt rund 2.015 qm ausgegangen werden kann. Das vorhandene Kita- Gebäude wird zugunsten eines eingeschossigen Neubaus mit Gründach und Solaranlage zurückgebaut. Es gehen ein ausgewachsener Kirschbaum und zwei kleinere Koniferen verloren. Der Neubau wird anteilig auf den bereits überbauten / befestigten Flächen sowie auf der östlich angrenzenden Wiesenfläche erreicht. Die Erschließung bleibt gleich. Der Neubau liegt parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze und fungiert als Schallbarriere zwischen der nördlichen Wohnbebauung und dem Sportplatz.

Zur Kompensation des vorhabenbezogen zu ermittelnden Eingriffs von 2.025 EFÄ wird eine Einzahlung in ein anerkanntes Ökokonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland vorgenommen.

Eine Planungsalternative an einem anderen Standort würde im Falle des Vorhabens die Aufgabe eines etablierten Standortes bedeuten. Demnach müssten neue, unvorbelastete Flächen in Anspruch genommen werden. Beim Plangebiet handelt es sich weiterhin um ein gemeindeeigenes Grundstück, was die Wahl einer Standortalternative mit einem erheblichen finanziellen Aufwand verbindet.

Maßnahmen zur Grünordnung umfassen die Festsetzung von Erhaltungsgeboten für geschützte Einzelbäume (insb. Alleebäume entlang Arkonastraße) sowie für Gehölzflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 21 „KITA Lohme“ der Gemeinde Lohme ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie Störfälle als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Umwelt wird bei Bedarf vorhabenbezogen ermittelt und kompensiert. Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sowie gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope oder Geotope werden nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen vom Landkreis Vorpommern-Rügen, vom Forstamt Rügen und vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abgegeben worden, die überwiegend berücksichtigt wurden.