

---

# Gemeinde Lohme

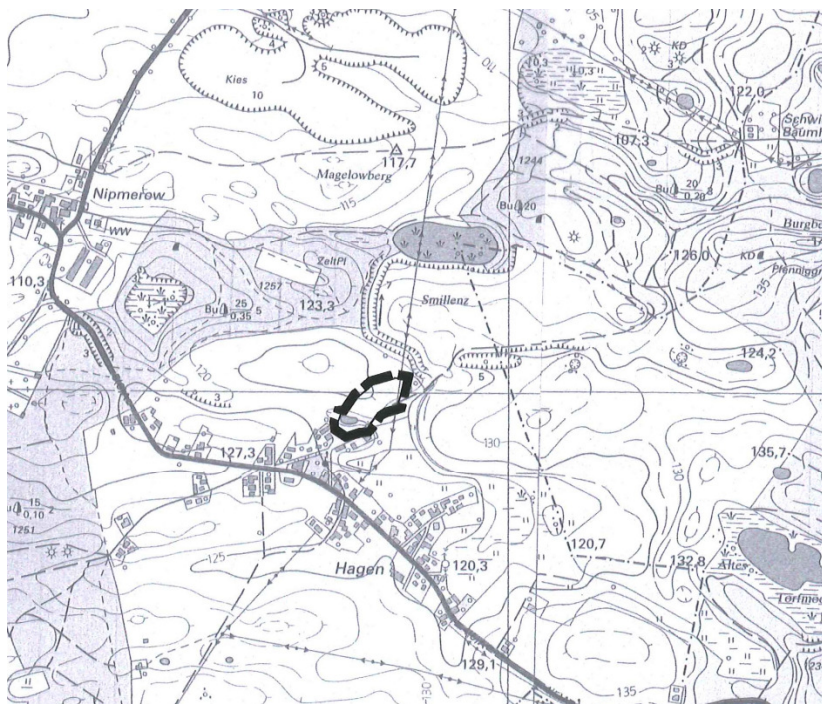
## Bebauungsplan Nr. 7

### Ferienhausgebiet

### „Am Sonnenberg“

## Begründung

## Umweltbericht



Übersichtsplan

Auftraggeber: Gemeinde Lohme  
Landkreis Rügen

Planung: **OLAF**  
Regionalentwicklung  
Bauleitplanung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung  
Knieperdamm 74  
18435 Stralsund  
Tel.: 03831 / 280 522  
Fax: 03831 / 280 523

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Michael Mäurer

Stand: 30.06.2011

---

## Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung .....	2
<b>1. Lage und Charakteristik des Plangebietes, Raumordnerische Einordnung in die Region .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Ziele und Zweck der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Festsetzungen des Bauungsplanes .....</b>	<b>4</b>
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	5
5.3 Örtliche Bauvorschriften .....	5
<b>6. Grünordnung .....</b>	<b>6</b>
<b>7. Verkehrserschließung .....</b>	<b>14</b>
<b>8. Technische Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>14</b>
8.1 Wasser, Schmutzwasser und Regenentwässerung .....	14
8.2 Elektroenergieversorgung .....	15
8.3 Gasversorgung .....	15
8.4 Löschwasser .....	15
8.5 Sonstiges .....	15
<b>9. Nachrichtliche Übernahmen, Trinkwasserschutz .....</b>	<b>15</b>
<b>10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....</b>	<b>16</b>
<b>11. Flächenbilanz .....</b>	<b>16</b>
<b>12. Bisheriger Verfahrensablauf, Maßnahmen zur Planrealisierung .....</b>	<b>16</b>
<b>13. Kosten für die Gemeinde Lohme .....</b>	<b>16</b>
Teil II - Umweltbericht (§ 2 a BauGB) .....	17
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>17</b>
1.1 Inhalte und Ziele des Bauungsplanes .....	17
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bauungsplan .....	18
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>19</b>
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung .....	19
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes .....	23
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	23
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	24
<b>3. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>24</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	24
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 24	
3.3 Zusammenfassung .....	24
Teil III - Vereinfachte FFH-Verträglichkeitsvorprüfung .....	26
Als Tier- und Pflanzenarten des Anhangs II (Zielarten) werden Kammmolch, Rotbauchunke, Bauchige Windelschnecke und Frauenschuh genannt. ....	27

## Teil I – Begründung

### 1. Lage und Charakteristik des Plangebietes, Raumordnerische Einordnung in die Region

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

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

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

### 2. Ziele und Zweck der Planung

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

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

SO<sub>1</sub> „Teufelsberg“ Lohme

Das Sondergebiet SO<sub>1</sub> (Flächen des ehemaligen Rügen - Radios) grenzt direkt südlich der bestehenden Ortslage Lohme an. (...) Die Gesamtfläche umfasst ca. 7,4 ha für ein geschätztes Potenzial von 600 Betten.

– „Golfakademie Schloß Ranzow“

Auf 2,0 ha innerhalb der Gesamtplanung für die Umgestaltung des Schlosses und der zwischen diesem und der Ortslage liegenden Flächen erfolgt (...) mit einer die Festsetzung der Grundstücksgröße mit mindestens 600 qm und einer GRZ von 0,2, die Ausweisung von ca. 23 Ferienhäusern mit einer Kapazität von ca. 80 Betten. Dabei ist aufgrund der vorgesehenen Größe der Grundstücke und der entsprechenden Ausstattung der Ferienhäuser zur Abdeckung einer Nachfrage im hochwertigen Bereich vorgesehen und trägt somit zur Verbreiterung des Beherbergungsangebotes in der Gemeinde bei.

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

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

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

Es werden im Rahmen der kommunalen Gesamtentwicklung folgende Planungsziele angestrebt:

- Darstellung von Sondergebietsflächen für Ferienwohnungen anstatt bisher Flächen für die Landwirtschaft auf ca. 0,3 ha auf der nordöstlichen Seite des vorhandenen Weges
- Schaffung von Voraussetzungen für die spätere Festsetzung von 6 Ferienwohneinheiten,
- Sicherung der Erschließung und
- gestalterische Einbindung der Neubebauung in die Landschaft.

### **3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohme ist das Plangebiet als Sonderbaufläche Ferienhausgebiet ausgewiesen. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

Die betroffenen Flächen innerhalb des Plangebiets sind derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Baurecht besteht demzufolge nur für land- und forstwirtschaftliche Betriebe oder sonstige nach § 35 BauGB privilegierte Vorhaben. Zur Realisierung des geplanten Vorhabens ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich, der mindestens Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen enthält.

Die detaillierte Begründung zur vorliegenden geringfügigen Erweiterung der Siedlungsfläche im Ortsteil Hagen erfolgt im der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Dabei wird auf die geänderten Rahmenbedingungen gegenüber des Zeitpunktes der Erstellung des wirksamen F-Planes verwiesen.

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

SO<sub>1</sub> „Teufelsberg“ Lohme

- „Golfakademie Schloß Ranzow“

Für den o. g zweiten Bereich existiert zwischenzeitlich ein rechtskräftiger B-Plan und das Vorhaben wird im Zusammenhang mit der Golfakademie Ranzow umgesetzt. Für den größte-

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

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

Gesetzesgrundlagen:

- Baugesetzbuches (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12. 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, 1993 BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18.04.2006 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130 – 9), jeweils in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LnatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVObI. M-V 2003 S. 1)

## **4. Städtebauliches Konzept**

Es ist die Errichtung von 3 Ferienhäusern mit insgesamt maximal 6 Wohneinheiten vorgesehen, die die Lücke zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im Süden und dem einzeln stehenden Wohnhaus im Norden schließen werden.

## **5. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden als Sondergebiet Ferienhaus festgesetzt, um zu gewährleisten, dass hier tatsächlich die beabsichtigte Nutzung realisiert wird. Zulässig

sind nur Ferienhäuser, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen sowie die dazugehörigen Nebenanlagen.

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,17 wird das gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Maß der baulichen Nutzung bewusst unterschritten, um keine zu starke Verdichtung der Bebauung herbeizuführen. Vorgesehen ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss.

## 5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung soll die offene Bauweise festgesetzt werden. Dies bedeutet, dass Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zum Nachbargrundstück gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern errichtet werden müssen. Die maximale Gebäudelänge beträgt dabei 50 m. Durch die Festsetzung von drei grundstücksbezogenen Baufenstern wird dieses „theoretische“ Maß auf 20 Meter beschränkt. Zulässig sind im Plangebiet lediglich Einzel- und Doppelhäuser. Die ansonsten in der offenen Bauweise auch möglichen Reihenhäuser werden hier ausgeschlossen, da sie der Eigenart der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung widersprechen.

## 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Durch die unter Punkt 6 „Örtliche Bauvorschriften“ des Textes, Teil B, getroffenen baugestalterischen Festsetzungen wird ein Mindestmaß an städtebaulicher Gestaltung im Baugebiet gesichert, ohne Individualität in der Bebauung auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen. Es wird Rücksicht auf die angrenzende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes genommen. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich das geplante Baugebiet harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügt.

Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur als Laubholzhecke oder als Drahtzaun mit dazu gepflanzter Laubholzhecke zulässig. Dabei darf die Einfriedung zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten.

Die nicht überbauten Flächen sind, sofern sie nicht als Zufahrt, Zugang, Anlieferung oder Stellplatz dienen, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- oder Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

Die festgesetzten Dachneigungen gelten für die Hauptgebäude. Nebengebäude können auch mit einer flacheren Dachneigung als das zugehörige Haupthaus oder mit einem Flachdach ausgeführt werden. Dächer der Hauptgebäude sind in den Baugebieten nur zulässig als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdächer. Die Dächer der Nebengebäude können auch mit einer abweichenden Dachform ausgeführt werden.

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-BV mit einer Geldbuße geahndet werden.

## 6. Grünordnung

### 6.1 Rechtsgrundlagen

Als Eingriffe in Natur und Landschaft gelten alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie von Gewässern, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen (§ 8 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 14 Abs. 1 LNatG M-V). Eingriffe sind grundsätzlich genehmigungspflichtig (§ 8 Abs. 2 und 6 BNatSchG i. V. m. § 15 Abs. 2 LNatG M-V)

Verursacher eines Eingriffes sind verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen). Wenn unvermeidbare Beeinträchtigungen nicht ausgleichbar sind und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Range vorgehen, ist ein Eingriff zu untersagen (§ 8 BNatSchG). Geht der Eingriff im Range vor, so hat der Verursacher die beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes an anderer Stelle im betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst gleichwertig zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen, §15 Abs. 5 und 6 LNatG M-V).

Die Darlegungspflicht zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Prognose der Eingriffsfolgen liegt beim Vorhabenträger. Im Rahmen der Bauleitplanung wird die Eingriffsregelung vor dem eigentlichen Eingriff (z. B. Bau eines Gebäudes) abschließend abgearbeitet (§ 8a BNatSchG). Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden mit der Übernahme in den Bebauungsplan rechtsverbindlich. Der Eingriffsbewertung liegen die Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Dezember 1999 zugrunde.

### 6.2 Vorhabenbeschreibung/ Alternativenprüfung

Die Gemeinde Lohme weist mit dem Bebauungsplan Nr. 7 auf dem Flurstück 39/2 ein Sondergebiet für Ferienhäuser aus. Es ist eine Bebauung mit drei Ferienhäusern geplant. Eine Alternativenprüfung ergibt, dass derzeit keine weiteren Bauflächen innerhalb der Ortslage zur Verfügung stehen. Bauflächen können nur außerhalb der Ortslage ausgewiesen werden.

### 6.3 Beschreibung von Natur und Landschaft

#### 6.3.1 Naturraum

Die Gemeinde Lohme liegt in der Landschaftszone "Ostseeküstenland" und in der dazugehörigen Großlandschaft "Nördliches Insel- und Boddengebiet". Die Großlandschaft ist durch wechseleiszeitliche Endmoränenzüge der Nordrügener und Velgaster Staffel sowie durch

flache Niederungen geprägt. Das Plangebiet befindet sich auf der Halbinsel Jasmund. Die Halbinsel stellt ein glazial überformtes präweichselglaziales Kreidehochgebiet dar. Die Gemeinde grenzt an den östlich gelegenen Nationalpark Jasmund. Teile des östlichen Gemeindegebietes liegen im Nationalpark. Die Ortslage von Hagen wird vom FFH-Gebiet Nr. 7 "Teile des Nationalparks Jasmund" umschlossen, das von der Abgrenzung her identisch mit der Fläche des Nationalparks ist.

### 6.3.2 Landschaftliche Freiräume

Das Vorhabengebiet liegt nordöstlich der Ortslage Hagen in einem unverbauten landschaftlichen Freiraum, der in das Waldgebiet des Nationalparks Jasmund übergeht. In Bezug auf den gesamten Naturraum ist der landschaftliche Freiraum von hoher Bedeutung.

### 6.3.3 Landschaftsbild

Das Vorhabengebiet liegt in einem Bereich mit einer besonderen Bedeutung für das Landschaftsbild. Von Osten her ist das Gebiet gut einsehbar. Eine gewisse Vorbelastung besteht durch die südliche Bebauung entlang des Weges zum Königsstuhl. An der nordöstlichen Grenze des Vorhabengebietes liegt ein Einzelgehöft.

### 6.3.4 Geologie und Böden

Das Plangebiet liegt entsprechend der Aussagen der geologischen Karten im Grenzbereich von Geschiebelehmen und Geschiebemergel sowie Sanden der Grundmoräne des Pommerischen Stadiums der Weichselvereisung. Über den Geschiebelehmen und Geschiebemergel liegen humose bis schluffige Sande aus denen sich eine Parabraunerde entwickelt hat. Geschützte Bodentypen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Geländere relief neigt sich von Norden nach Süden. Der höchste Punkt liegt bei ca. 128.00 m, der niedrigste Punkt am Weg zum Königsstuhl bei 120.56 m. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze schneidet ein Bach in das Gelände ein. Der Höhenunterschied beträgt hier ca. 8.00 m.

### 6.3.5 Gewässer, Wasser

In der südlichen Ecke des Plangebietes liegt ein naturnaher Teich, dessen Ursprung in einem ehemaligen Toteisloch (Soll) liegt. Im Norden fließt ein kleiner Bach durch das Plangebiet, der in einen See bei Smillenz einmündet. Der Bach entwässert das Gebiet der Ortslage von Hagen.

### 6.3.6 Biotoptypen

Das Plangebiet wird überwiegend von einer Frischwiese in dem Entwicklungsstadium zu einer ruderalen Staudenflur geprägt. Im Einzelnen sind folgende Biotoptypen anzutreffen.

#### 6.3.6.1 Buchenwald, kalkreicher, frischer Standorte (1.5.4)

Im äußersten Norden des Plangebietes ist ein kleiner Bereich des angrenzenden Buchenwaldes in den Geltungsbereich einbezogen. Die Hauptbaumarten setzen sich aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Wildkirsche (*Prunus avium*) zusammen. Der Buchenwald ist von der geplanten Baumaßnahme nicht betroffen und geht somit nicht in die Bilanzierung ein.



#### 6.3.6.2 Baumreihe, bachbegleitend (2.6.2)

Entlang des Bachs steht eine Reihe 30-40 Jahre alter Eschen. Der Unterwuchs wird von Buchensämlingen gebildet. Die Baumreihe ist von der geplanten Baumaßnahme nicht betroffen und geht somit nicht in die Bilanzierung ein.

#### 6.3.6.3 Naturnaher Bach (4.3.1)

Das Bachbett ist ca. 8 m tief in das Gelände eingeschnitten. Die Ufervegetation besteht überwiegend aus Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Zottigem Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) und Brennessel (*Urtica dioica*). Der Bach ist von der geplanten Maßnahme nicht betroffen und geht somit nicht in die Bilanzierung ein.

#### 6.3.6.4 Naturnaher Teich (5.3.3)

Der naturnahe Teich ist ein Soll mit einer angrenzenden Uferstaudenflur. Der Teich ist eingezäunt. Er ist von der geplanten Maßnahme nicht betroffen und geht somit nicht in die Bilanzierung ein.

#### 6.3.6.5 Uferstaudenflur

Die Ufervegetation des naturnahen Teichs besteht in erster Linie aus Rohrkolben (*Typha latifolia*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Grauweiden (*Salix cinerea*)

#### 6.3.6.6 Frischwiese auf Mineralstandorten (9.2.1)

Im südlichen Plangebiet liegt eine Frischwiese, deren Pflanzengesellschaft, die Glatthafer Wiese, durch die seit mehreren Jahre ausbleibende wirtschaftliche Nutzung mit Ruderalisierungszeigern durchsetzt ist. Es dominieren auf dieser Fläche folgende Arten:

<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Dactylis glomerata</i>	Knäulgras
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras
<i>Poa pratensis</i>	Wiesenrispengras
<i>Festuca rubra</i>	Rotschwingel
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Taraxacum officinale</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee
<i>Agropyron repens</i>	Quecke
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Potentilla anserina</i>	Gänse-Fingerkraut
<i>Vicia cracca</i>	Vogelwicke
<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbstlöwenzahn
<i>Artemisia vulgaris</i>	Beifuß
<i>Chrysanthemum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Senecio jacobea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer

Die Frischwiese geht mit einem Kompensationsfaktor von 4,5 in die Bilanzierung ein.

#### 6.3.6.7 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte (10.1.2)

Der nördliche Bereich des Grünlandes ist schon sehr stark ruderalisiert.

Zu den vorgenannten Arten kommen besonders häufig, zum Teil flächendeckend  
*Urtica dioica* Brennessel  
*Anthriscus silvestris* Wiesen-Kerbel  
*Aegpodium podagraria* Giersch  
*Cirsium arvense* Acker-Kratzdistel  
 vor.

Stellenweise sind Sämlinge der Gemeinen Esche, Brombeeren und Jungpflanzen des Blut-  
 roten Hartriegels vorhanden. Die Ruderale Staudenflur geht mit einem Kompensationsfaktor  
 von 3,5 in die Bilanzierung ein.

#### 6.3.6.8 Artenreicher Zierrasen (13.3.1)

Im Einfahrtsbereich zum naturnahen Teich befindet sich ein artenreicher Zierrasen. Die  
 kennzeichnenden Arten dieses Biotoptyps sind:

*Dactylis glomerata* Knäulgras  
*Lolium perenne* Ausdauerndes Weidelgras  
*Plantago lanceolata* Spitzwegerich  
*Taraxacum officinale* Löwenzahn  
*Trifolium repens* Weißklee

Der artenreiche Zierrasen wird von der Maßnahme nicht betroffen und geht somit nicht in  
 die Bilanzierung ein.

Tabelle 1: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Regenerations- fähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status in M-V <sup>2</sup>
1.5.4	Buchenwald, kalkreicher, frischer Standorte	142	4	2	BWB
2.6.2	Baumreihe	225	3	2	§ 27
4.3.1	Naturnaher Bach	128	4	3/4	§
5.3.3	Naturnaher Teich	615	3	2	§
6.4.1	Uferstaudenflur	243	1	2	(§)
9.2.1	Frischwiese auf Mineralstandor- ten	7.554	2	3	BWB
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	8.862	-	2/3	
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	58	1	-	BB
Summe		17.827			

<sup>2</sup> Anmerkung: § gesetzlich geschütztes Biotop nach §20 LNatG M-V, Abs. 1, (§) teilweise gesetzlich geschütztes  
 Biotop nach §20 LNatG M-V, §27 gesetzlich geschützte Allee oder Baumreihe nach §27 LNatSchG M-V, BWB  
 weiteres besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop

### 6.3.7 Fauna

Im Plangebiet wurde bei der Kartierung der Biotoptypen im Bereich des Baches ein rufendes Laubfroschmännchen festgestellt. Das Vorkommen des Laubfrosches wird sich von der Biotopausstattung her auf den Bereich des naturnahen Baches und der angrenzenden Gehölzvegetation begrenzen. Durch die geplante Bebauung ist der Laubfrosch nicht in seinem Lebensraum gefährdet.

### 6.4 Beschreibung des potentiellen Eingriffs

Durch die Ferienhausbebauung wird eine Fläche von maximal 857 m<sup>2</sup> voll versiegelt und ca. 2.525 m<sup>2</sup> in ihrer Biotopfunktion beeinträchtigt.

### 6.5 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine erheblichen Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vergl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16). Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§18-19 BNatSchG).

#### 6.5.1 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades nach "Hinweise zur Eingriffsregelung", 1999, S.97; zu berücksichtigen.

Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben gering beansprucht. Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen und vorbelasteten Bereichen der angrenzenden Bebauung liegt bei 50 m. Innerhalb des 50 m Radius wird die Beanspruchung des Freiraumes mit dem Korrekturfaktor 0,75 in die Bilanzierung eingehen. Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von etwa 17.935 m<sup>2</sup>. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können im Geltungsbereich des Bauungsplans umgesetzt werden. Die Ferienhausbebauung wird nach Westen durch eine mehrreihige, frei wachsende Hecke eingegrünt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein Neuwald angelegt, der sich an die nordwestlich gelegene Waldfläche anschließt.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
1.5.4	Buchenwald, kalkreicher, frischer Standorte	0	1	2 (1,5+0,5)	0,75	0
2.6.2	Baumreihe	0	1	2 (1,5 +0,5)	0,75	0
4.3.1	Naturnaher Bach	0	1	2 (1,5+0,5)	0,75	0
5.3.3	Naturnaher Teich	0	1	2 (1,5+0,5)	0,75	0
6.4.1	Uferstaudenflur	0	4	0	0,75	0
9.2.1	Frischwiese mineralischer Standorte	515	3	5 (4,5 +0,5)	0,75	1.932
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	213	2	4 (3,5+0,5)	0,75	639
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	0	0	1 (0,5 +0,5)	0,75	0
	Summe	728				0
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						2.571

Von einem Totalverlust sind 728 m<sup>2</sup> Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 2.571 Einheiten betroffen.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
1.5.4	Buchenwald, kalkreicher, frischer Standorte	0	1	2 (1,5+0,5)	0,75	0
2.6.2	Baumreihe	0	1	2 (1,5 +0,5)	0,75	0
4.3.1	Naturnaher Bach	0	1	2 (1,5+0,5)	0,75	0
5.3.3	Naturnaher Teich	0	1	2 (1,5+0,5)	0,75	0
6.4.1	Uferstaudenflur	0	4	0	0,75	0

9.2.1	Frischwiese mineralischer Standorte	1.784	3	4,5	0,75	6.021
10.1.2	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	528	2	3,5	0,75	1.386
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	0	0	1 (0,5 +0,5)	0,75	0
	Summe	2.525				0
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust						7.966

Von einem Funktionsverlust sind ca. 2.525 m<sup>2</sup> Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 7.966 Einheiten betroffen. In der Summe ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für Biotopverluste und Beeinträchtigungen von (2.571 + 7.966) 10.537 Werteinheiten.

#### 6.5.2 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

In der folgenden Tabelle werden die Kompensationsmaßnahmen mit ihrer Wertigkeit aufgeführt. Der Leistungsfaktor (LF) ist abhängig von der Entfernung des Ausgleiches zum Eingriff und von den Standortbedingungen und den Wirkungen der gewählten Ausgleichsfläche. Für die geplanten Kompensationsmaßnahme K 1 wird ein Leistungsfaktor von 0,7 und für die Kompensationsmaßnahme K 3 ein Leistungsfaktor von 0,6 angesetzt, da sie angrenzend an den Eingriffsbereich entwickelt werden und damit mittelbare Beeinträchtigungen von der geplanten Bebauung auf die Ausgleichsmaßnahmen ausgehen können. Die Kompensationsmaßnahme K 2 erhält einen Leistungsfaktor von 0,9, da von der Lage her mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Tabelle 4: Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
K 1	Anlegen einer Waldfläche mit standortheimischen Baum- und Straucharten mit 30% Sukzessionsfläche	5.100	2,0	2,0	0,9	9.180
K 2	Anpflanzen einer freiwachsenden mehrreihigen Hecke mit Überhältern	1.000	2,0	2,0	0,7	1.400
Summe Flächenäquivalent für Biotope der Kompensationsmaßnahmen						10.580

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von 10.537 Einheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 10.580 Einheiten gegenüber.

## 6.6 Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensation des Totalverlustes und des Funktionsverlustes des im Eingriffsbereich vorkommenden Biotoptyps werden nachfolgend aufgeführte Maßnahmen durchgeführt.

### Kompensationsmaßnahme K 1:

Zur freien Landschaft hin wird das Sondergebiet mit einer 10 m breiten mehrreihigen Hecke abgepflanzt. Durch diese Maßnahme wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert. Es werden folgende Gehölzarten mit einem Anteil von je 10% als leichte Sträucher 80-100 gepflanzt.

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Der Abstand beträgt zwischen den Reihen 1,5 m und zwischen den Pflanzen 1,0 m. Die Pflanzung wird mit einem Wildschutzzaun gegen Wildverbiss geschützt.

### Kompensationsmaßnahme K 2

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird auf dem steil zum Bach hin abfallenden Hang ein Buchenwald begründet. Die Neuwaldbildung schließt an den nordwestlich des Plangebietes liegenden Buchenwald an. Entlang des Bachlaufes wird die vorhandene Baumreihe aus Eschen nach Osten hin verlängert. Der Wald wird mit standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten und einer Sukzessionsfläche von 30% angelegt. Die Sukzessionsflächen liegen in erster Linie im Bereich des Baches. Die Waldfläche erhält nach Süden hin einen 3m breiten Waldmantel aus Sträuchern. Für die Pflanzungen wird autochthones Pflanzengut mit folgenden Pflanzqualitäten verwendet:

- Leichte Heister 1x verpflanzt für den Kernbereich
- 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80 für den Waldmantel

Die Heister werden in Gruppen von etwa 25 m<sup>2</sup> derselben Art und im Übergangsbereich zum Waldmantel vereinzelt gepflanzt. Die Sträucher werden in Gruppen von 5-10 Pflanzen derselben Art gepflanzt. Die Pflanzung wird mit einem Wildschutzzaun gegen Wildverbiss geschützt.

Folgende Pflanzenarten werden als Heister verwendet:

<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	gewöhnliche Esche

Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche

Folgende Pflanzenarten werden als Sträucher verwendet:

Coryllus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere

## 7. Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Weg zum Königstuhl. Über diesen besteht Anschluss an die Landesstraße 303 in Richtung Sassnitz bzw. Richtung Schaabe/Kap Arkona.

## 8. Technische Ver- und Entsorgung

### 8.1 Wasser, Schmutzwasser und Regenentwässerung

Die Trinkwasserversorgung des gesamten Plangebietes obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen in Bergen und erfolgt im Anschluss an das vorhandene Netz.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt für alle drei Grundstücke über eine dezentrale vollbiologische Kleinkläranlage, für die eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt wird. Zwischen dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen und dem Vorhabenträger wird eine entsprechende Erschließungsvereinbarung bezüglich Errichtung und Betrieb der Anlage abgeschlossen.

Der Klärschlamm wird durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abgenommen und schadlos beseitigt.

Das gereinigte Wasser wird über einen Sickerschacht im Untergrund versickert.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser soll vor Ort über Sickerschächte, die bis zu den versickerungsfähigen Sanden im Untergrund reichen, versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit der Sande wurde in einer Baugrunduntersuchung vom 24.05.2011 des Ingenieurbüros Heppner nachgewiesen. Im Textteil B werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Es entfällt damit für den ZWAR die Beseitigungspflicht für Niederschlagswasser und das Erlaubniserfordernis für jede punktuelle Niederschlagswassereinleitung über einen Sickerschacht innerhalb des B-Plangebietes.

## 8.2 Elektroenergieversorgung

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

## 8.3 Gasversorgung

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

## 8.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist durch den im westlichen Bereich des Plangebietes liegenden Teich sichergestellt.

## 8.5 Sonstiges

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist möglich.

# 9. Nachrichtliche Übernahmen, Trinkwasserschutz

### **Bodendenkmalpflege**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ein Bodendenkmal bekannt, dessen genauer Umfang und Gegenstand nicht bekannt ist. Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### **Trinkwasserschutzzone**

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



## 10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nur im Zuge der Grundstücksteilung erforderlich.

## 11. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	5.862 m <sup>2</sup>
Davon	
Sondergebiet Ferienhaus	2.818 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	580 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	530 m <sup>2</sup>
Fläche für Abwasseranlagen	36 m <sup>2</sup>
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.278 m <sup>2</sup>
Geschütztes Biotop (einschließlich) Wasserflächen	920 m <sup>2</sup>

## 12. Bisheriger Verfahrensablauf, Maßnahmen zur Planrealisierung

Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	06.07.2006
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	07.09.2006 – 25.09.2006
Billigung des Vorentwurfes	.....
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	

## 13. Kosten für die Gemeinde Lohme

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

## Teil II - Umweltbericht (§ 2 a BauGB)

### 1. Einleitung

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

##### a) Angaben zum Standort

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

##### b) Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet soll angrenzend an die vorhandene Bebauung am Weg zum Königsstuhl zu einem Sondergebiet für die Errichtung von insgesamt 3 Ferienhäusern entwickelt werden. Für das Gebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,17 sowie eine Bebauung mit einem Vollgeschoss festgesetzt. In der vorgesehenen offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Um das Einfügen der geplanten Gebäude in die nähere Umgebung zu gewährleisten, wird die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude auf max.30 Grad beschränkt. Die Firsthöhe darf max. 28,5 m über HN liegen. Weiterhin regeln örtliche Bauvorschriften die Gestaltung der geplanten Ferienhausbebauung. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandene Straße zum Königsstuhl bzw. in Richtung Ortsmitte mit Anschluss an die Landesstraße 303 nach Sassnitz. Unmittelbar an die Bauflächen angrenzend und im Norden des Plangebietes sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

##### c) Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von 1,79 ha.

Davon	
Sondergebiet Ferienhaus	2.854 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	580 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	52 m <sup>2</sup>
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6.745 m <sup>2</sup>
Flächen für die Landwirtschaft	6.748 m <sup>2</sup>
Geschütztes Biotop (einschließlich) Wasserflächen	920 m <sup>2</sup>

Es werden 2.854 m<sup>2</sup> als Sondergebiet ausgewiesen. Es ist eine 50%ige Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten möglich, so dass insgesamt eine Fläche von ca. 728 m<sup>2</sup> versiegelt werden kann.

## 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

### a) Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz:

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

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

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

### b) Landesnaturschutzgesetz M-V:

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

Diese Grundsätze werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Siehe hierzu Punkt 1.2.a)

c) Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern:

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

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

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

Die Berücksichtigung im Bebauungsplan erfolgt durch die Tatsache, dass es sich bei der geplanten Neubebauung um Ferienhäuser handelt. Die Kapazität wird auf lediglich 3 Häu-ser mit ca. 6 \_ Wohnungen begrenzt.

Hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energien heißt es im Punkt 10.3.5(6) des RROP VP: „Die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik soll weiter ausgebaut werden.“ Die Zu-lässigkeit von Anlagen für passive Sonnenenergienutzung auf den Dächern innerhalb des Baugebiets wird in den „Örtlichen Bauvorschriften“ ausdrücklich aufgeführt.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

a) Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Hagen. Sie grenzt direkt an eine südlich und nördlich vorhandene Bebauung an. Die Straße „Weg zum Königsstuhl“ wird als Wanderweg genutzt.

Bewertung:

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

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Bewertung:

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

c) Schutzgut Boden

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

Bewertung:

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

d) Schutzgut Wasser

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

Bewertung:

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

e) Schutzgut Klima/Luft

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

Bewertung:

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

f) Schutzgut Landschaftsbild

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

Bewertung:

Als überwiegend unbebauter landschaftlicher Freiraum im Übergang zum Nationalpark Jasmund hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die mittlere Bedeutung ergibt sich aus der Vorbelastung durch die vorhandene Bebauung. Das Landschaftsbild wird nur in geringem Umfang bei einer Blickrichtung aus Süden durch die Bebauung beeinträchtigt.

g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter können beispielsweise Denkmale oder andere hinsichtlich ihrer Architektur wertvolle Gebäude oder Bodendenkmale sein. Ein Bodendenkmal befindet sich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes. Genauer Umfang und Gegenstand sind jedoch nicht bekannt. Das Bodendenkmal ist von dem Planungsvorhaben nicht betroffen, da die Flächen als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden.

Bewertung:

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

h) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

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

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

- i) Beurteilung des Schädigungs, Störungs- und Tötungsverbotes gemäß § 44 BNatSchG für die Arten des Anhanges IV der FFH Richtlinie (siehe Anlage 1) und für alle wildlebenden Vogelarten

Geschützte Gefäßpflanzen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie

Auf der extensiv genutzten Frischwiese konnten keine geschützten Gefäßpflanzen festgestellt werden.

Geschützte Weichtiere gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie

Das im Geltungsbereich liegende Feuchtbiotop ist kein Lebensraum der im Anhang IV aufgeführten geschützten Weichtiere. Eine Beeinträchtigung der Weichtiere nicht gegeben.

Geschützte Libellen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie

Das im Plangebiet liegende Feuchtbiotop ist kein Lebensraum für die geschützten Libellenarten. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben ist deshalb nicht gegeben.

Geschützte Käfer gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie

Aufgrund fehlender Altholzbestände ist der Planbereich kein Lebensraum für die im Anhang 1 aufgeführten Käfer. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben ist deshalb nicht gegeben.

Geschützte Falter gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie

Aufgrund der Biotopstruktur ist das Plangebiet kein Lebensraum für die Anlage 1 aufgeführten Falter. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben ist deshalb nicht gegeben

Geschützte Lurche gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie

Das Feuchtbiotop im Plangebiet ist ein potentieller Lebensraum für den Laubfrosch. Da in das Feuchtbiotop jedoch nicht eingegriffen wird, ist eine Beeinträchtigung der in diesem Bereich lebenden nicht gegeben.

Geschützte Kriechtiere gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie

Aufgrund der Biotopstruktur ist das Plangebiet kein Lebensraum für die Anlage 1 aufgeführten Kriechtiere. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben ist deshalb nicht gegeben

Geschützte Fledermäuse gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie

Aufgrund der Biotopstruktur ist das Plangebiet kein vorrangiger Lebensraum für die Anlage 1 aufgeführten Fledermäuse. Der Planbereich könnte gelegentlich von Fledermäusen bei der Nahrungssuche überflogen werden. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben ist aber nicht gegeben.

Geschützte Landsäuger gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie

Das Plangebiet ist kein Lebensraum für die nach Anhang IV geschützten Landsäuger.

Wildlebende Vogelarten

Das Plangebiet ist potentieller Lebensraum von Stockente, Bläßhuhn, Stieglitz, Grünfink, Kohlmeise, Blaumeise. Da in das Feuchtbiotop jedoch nicht eingegriffen wird, ist eine Beeinträchtigung der Vogelarten in diesem Bereich nicht gegeben. Die betroffene Frischwiese wäre in erster Linie ein Nahrungsbiotop. Der Verlust dieses Biotoptypes durch die Überbauung kann dadurch kompensiert werden, dass die Vögel zur Nahrungssuche auf die nördlich angrenzenden Flächen ausweichen können.

j) Wechselwirkungen

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

## 2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

### 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

### 2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

#### Szenario 1 – Weitere landwirtschaftlichen Nutzung

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

#### Szenario 2 – keine Nutzung

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

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

#### Schutzgut Mensch / Landschaftsbild

Durch die Ausgleichspflanzungen im Westen und Norden, sowie die Baumpflanzungen entlang der Straße „Weg zum Königsstuhl“ werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Die Gebäude werden in ihrer Firsthöhe auf max. 29,5 m ü. HN begrenzt.

#### Schutzgut Boden

Die Bodenversiegelung wird durch die relativ geringe Grundflächenzahl von 0,25 auf ein Minimum begrenzt.



#### Schutzgut Wasser

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

### 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

#### Schwierigkeiten bei der Erhebung:

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

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

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

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

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

### 3.3 Zusammenfassung

Mit dem Vorhaben soll die vorhandene Bebauungslücke am nördlichen Ortsrand, am Weg zum Königsstuhl geschlossen werden. Es sind 3 Ferienhäuser mit insgesamt 6 Wohnungen vorgesehen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügen sich die geplanten Gebäude in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den vorhandenen Weg zum Königsstuhl, der auch den Anschluss an den überörtlichen Verkehr gewährleistet. Der erforderliche Ausgleich des im Zusammenhang mit dem Vorhaben ent-

stehenden Eingriffs in Natur und Landschaft kann innerhalb des Plangebiets, unmittelbar angrenzend an die Bauflächen erbracht werden. Die vorgesehen Flächen werden entsprechend gewidmet. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sowie zum Ausgleich werden im Umweltbericht ebenfalls dokumentiert. Dies sind z. B.:

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

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

## Teil III - Vereinfachte FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

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

### Natura 2000-Gebiete

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

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

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

Als Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH Richtlinie werden

1170 Riffe

1230 Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation

3160 Dystrophe Seen und Teiche

3260 Flüsse der planaren Stufe mit Vegetation des Ranunculion  
luitantis und des Callitricho-Batrachion

6210\* Naturnahe Kalktrockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia)

(\* besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen wie z.B. der Frauenschuh)

7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore

7220\* Kalktuffquellen (Cratoneurion)

9110 Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)

9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)

9150 Mitteleuropäischer Orchideen-Kalk-Buchenwald (Cephalanthero-Fagion)

9180\* Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion)

91E0\* Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno padion, Alnion incarnae,  
Salicion albae)

genannt.

\* als prioritäre Lebensraumtypen nach Anhang geführt

Als Tier- und Pflanzenarten des Anhangs II (Zielarten) werden Kammolch, Rotbauchunke, Bauchige Windelschnecke und Frauenschuh genannt.

Im mittelbaren Nahbereich der Gemeinde Lohme kommen folgende Lebensraumtypen vor:

9110 Hainsimsen-Buchenwald

9130 Waldmeister-Buchenwald

9150 Mitteleuropäischer Orchideen-Kalk-Buchenwald

9180 Schlucht- und Hangmischwälder

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

### **Prüfung der Erheblichkeit**

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Lohme ist eine Planung gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG, die geeignet sein kann, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung zu beeinträchtigen. Es ist zu überprüfen, ob die mit dem Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen gegebenenfalls im Zusammenhang mit anderen Handlungen dazu geeignet sind, eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes herbeizuführen. Entsprechend des Regelbeispielkataloges der Anlage 5 B der Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 Landesnaturschutzgesetz und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes gehört der Bebauungsplan zu einer Planung, in der die gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzten Flächen innerhalb eines Abstandes von 300 m zu einem Natura 2000-Gebiet liegen. Somit wird die Prüfung des Einzelfalls erforderlich.

### **Prüfung des Einzelfalls**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt der Eingriff in Natur- und Landschaft auf einer Fläche von 2.854 m<sup>2</sup>, die entlang der Straße „Weg zum Königsstuhl“ liegt. Auf dieser Fläche können drei Ferienhäuser mit den dazugehörigen Außenanlagen errichtet werden. Die Eingriffe in den Naturhaushalt beschränken sich in erster Linie auf eine Flächenversiegelung mit einem Funktionsverlust für den Boden und einer geringfügigen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Der mit den Baumaßnahmen verbundene Total- bzw. Funktionsverlust von Biotoptypen (Frischwiese auf Mineralstandorten, Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte) betrifft keine der im FFH Gebiet ausgewiesenen Lebensraumtypen. Bei der Realisierung des Bauvorhabens sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen nur auf den unmittelbaren Bereich des Eingriffs begrenzt. Es kommt zu keinerlei Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen und Zielarten des FFH-Gebietes.

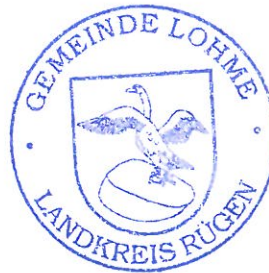
Die Erschließung der Sondergebietsfläche erfolgt über die vorhandene Straße „Weg zum Königsstuhl“, so dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Gebiet entstehen. Im Süden und im Nordwesten grenzen eine vorhandene Wohnbebauung und ein Einzelgehöft unmittelbar an das Plangebiet. Dadurch ist eine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

Gehölzpflanzungen werden im Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie das Eingriffsgebiet zu dem nach Norden und Westen angrenzenden FFH-Gebiet abschirmen.

### Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

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

Lohme, den 8.11.2011 .....



 .....

Ogilvie, Bürgermeister