



Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564
Fax 0721 5688881
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel. 03831 203496
Fax 03831 203498
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 4 „Schloss Ranzow“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Lohme/Rügen

Satzung



Begründung

Inhalt

1) Ziele und Grundlagen der Planung.....	2
1.1) Umfang der Änderung	2
1.2) Ziele der Planung / Plangrundlage.....	3
1.2.1) Ziel der Planung.....	3
1.2.2) Plangrundlage.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	3
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung	3
1.3.2) Flächennutzungsplan	3
1.4) Bestandsaufnahme.....	3
1.4.1) Bestehende / zulässige Nutzungen	4
1.4.2) Aktuelle Flächennutzungen angrenzend an das Plangebiet	4
1.4.3) Schutzgebiete	4
2) Städtebauliche Planung	5
2.1) Planungskonzept.....	5
2.2) Flächenbilanz	5
2.3) Begründung zentraler Festsetzungen	6
2.4) Erschließung	7
2.4.1) Verkehrliche Erschließung	7
2.4.2) Ver- und Entsorgung.....	8
3) Auswirkungen	8
3.1) Abwägungsrelevante Belange	8
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	9
3.2.1) Zusammenfassung	9

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Umfang der Änderung

Die 3. Änderung erstreckt sich auf den nördlichen Bereich des Plangebiets und entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich der 2. Änderung. Für das Plangebiet werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

- die Festlegung zu Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die Baugrenzen (Veränderung der Baufenster) und die Lage und Führung der inneren Erschließungsstraße.

In den Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden für das Plangebiet folgende Änderungen vorgenommen:

- die Festsetzungen zur Dachgestaltung.



Zum besseren Verständnis werden dabei in der Satzung über die 3. Änderung nur solche textlichen Festsetzungen angeführt, die sich auf Flächen im Änderungsbereich beziehen. Festsetzungen ohne Bezug zum Änderungsbereich werden nicht aufgeführt, gelten aber wie der bisherige Bebauungsplan außerhalb des Änderungsbereichs selbstverständlich unverändert fort.

Angesichts der geringen Größe sowie des baulich geprägten Umfelds wird die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Umweltprüfung / Umweltbericht sind damit nicht erforderlich.

1.2) Ziele der Planung / Plangrundlage

1.2.1) Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der Verkauf des bisher gemeindlichen Grundstücks an den Eigentümer von Schloss Ranzow. Damit wird eine vorwiegend touristisch motivierte Nutzung im Zusammenhang mit der Golfakademie möglich. Der Ausbau touristischer Nutzungen am Standort Ranzow ist angesichts der dort bestehenden / geplanten touristischen Infrastruktur sowie der Nähe zum Nationalpark städtebaulich vorteilhaft. Der Wohnungsbau wird zukünftig stärker als bisher vorgesehen auf die Hauptorte der Gemeinde, Lohme bzw. Hagen, konzentriert bleiben.

Wesentliche Planungsziele der Gemeinde sind deshalb

- Neufestsetzung des Bereichs als SO Feriengebiet,
- Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten durch Zulassen auch größerer Gebäude (Stadtwillen als kleine Mehrfamilienhäuser).

1.2.2) Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf der Plangrundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 2. Änderung.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Lohme zählt im seit 20.09.2010 rechtsverbindlichen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) zum Nahbereich des Grundzentrums Sassnitz. Das Gemeindegebiet ist überlagernd als Tourismusschwerpunktraum sowie als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

Mit der Ausweisung zusätzlicher Flächen für touristische Nutzungen im Umfeld der Golfakademie im historischen Schloss Ranzow wird den Grundsätzen des 3.1.3(4, 11) entsprochen. Die Golfakademie ist ein wesentlicher Baustein der saisonverlängernden touristischen Infrastruktur in der Gemeinde Lohme.

Der Verzicht auf den weiteren Ausbau des Weilers Ranzow als Wohnstandort (und der damit vorbereiteten Konzentration des Wohnungsbaus auf die Hauptorte der Gemeinde) entspricht den Vorgaben des 4.1(2), nachdem die Siedlungsentwicklung die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen soll.

1.3.2) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohme sind das Plangebiet und der nördlich anschließende Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Südlich schließt sich ein Ferienhausgebiet an. Mit der Zuordnung der Fläche zur touristischen Nutzung weicht die Planung von den Vorgaben des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung angepasst.

1.4) Bestandsaufnahme



1.4.1) Bestehende / zulässige Nutzungen

Das Plangebiet ist bislang un-
bebaut und wird durch Wander-
er im Nationalpark als wilder
Parkplatz genutzt.

Gemäß rechtskräftigem Bebau-
ungsplan in der Fassung der 2.
Änderung (vgl. Abbildung 1) ist
eine eingeschossige Bebauung
in offener Bauweise mit einer
Grundflächenzahl von 0,3 zu-
lässig. Es sind Satteldächer mit
einer Dachneigung zwischen
40° und 50° vorzusehen.

Im Nordwesten des Plangebie-
tes ist in Aufnahme der bisheri-
gen Funktion ein öffentlicher
Wanderparkplatz geplant.



Abbildung 1 Bebauungsplan, Stand 2. Änderung
(Ausschnitt ohne Maßstab)

1.4.2) Aktuelle Flächennutzungen angrenzend an das Plangebiet

Nordwestlich des Plangebietes grenzt eine Bestandsbebauung an. Im Norden liegen landwirt-
schaftliche Ackerflächen. Der Bebauungsplan weist die östlich angrenzenden Bereiche als Grün-
fläche „Golfplatz“ und die südlich anschließenden Flächen als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“
nach § 10 (4) BauNVO aus.

1.4.3) Schutzgebiete

Nationalpark / FFH-Gebiet

Im Südosten grenzt unmittelbar
an das B-Plangebiet der
3.100 ha umfassende National-
park „Jasmund“ an. Zum Gel-
tungsbereich der 2. Änderung
des Bebauungsplanes liegt das
Schutzgebiet in einer Entfer-
nung von ca. 190 m Entfer-
nung. Teile des Nationalparks
gehören zum FFH-Gebiet
„Jasmund“ EU-
Nummer: DE 1447-302 mit einer
Fläche von 3.622 ha. Die Gren-
zen des FFH-Gebietes sind im
Bereich Ranzow identisch mit
den Grenzen des Nationalparks.
Eine Vorprüfung der FFH-
Verträglichkeit der Planung
wurde im Rahmen der ursprüng-
lichen Planaufstellung durchge-

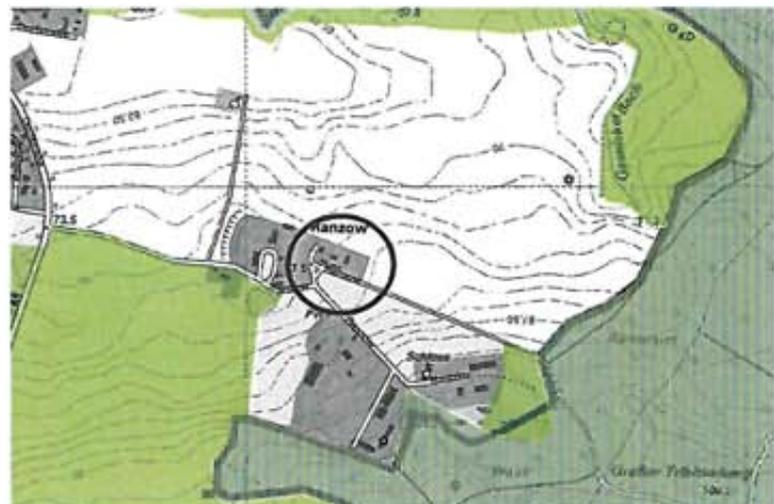


Abbildung 2 Nationalpark / FFH-Gebiete (dunkelgrün / gelb gestreift)
und Landschaftsschutzgebiet (grün)



führt.

Landschaftsschutzgebiet

Bereits im Rahmen der Erstaufstellung wurde das gesamte Plangebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ herausgenommen.

Denkmale / Bodendenkmale nach DSchG M-V

Bodendenkmale sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Planungskonzept

Angestrebt wird für den Änderungsbereich eine vorwiegend touristische Nutzung im Zusammenhang mit der angrenzenden Golfakademie / Golfhotel. Hierzu erfolgt eine Ausweisung als touristisch geprägtes Sondergebiet.

Der Änderungsbereich wird von Süden, d.h. von der Schlossallee aus erschlossen und ist damit auch räumlich dem touristischen Bereich zugeordnet.

Zur Verringerung der internen Verkehrsflächen wird die Erschließungsstraße T-förmig ausgebildet. Es entstehen gut erschlossene Baugrundstücke, die auch hinsichtlich der zeitlichen Abfolge eine flexible Umsetzung ermöglichen.

2.2) Flächenbilanz

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird bis auf die äußere Erschließung die gesamte innere Gliederung des Baugebiets neu zugeschnitten. Dabei verändern sich leicht die Größen von Wohngebiet und innerer Erschließung.

Durch die Planung ergibt sich für den Änderungsbereich folgende Flächenbilanz.

Nutzung			Grundfläche Gebäude		Versiegelung gesamt	
	2. Änderung	3. Änderung	2. Änderung GRZ 0,3	3. Änderung GRZ 0,4	2. Änderung	3. Änderung
WR	4.857qm	---	1.457qm	---	2.186 qm	---
SO Feriengebiet	---	4.867 qm	---	1.947 qm	---	2.920 qm
Grünfläche	212qm	212qm	-	-	-	-
Innere Erschließung*	537qm	547qm	-	-	ca. 456 qm-	ca. 465 qm-
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	524m	504qm	-	-	-	-
Plangebiet gesamt:	6.130 qm		1.457 qm	1.947 qm	2.642 qm	3.385 qm

* Versiegelungsgrad ca. 85%



2.3) Begründung zentraler Festsetzungen

Art der Nutzung

Die bisherige Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet wird durch Ausweisung als sonstiges Sondergebiet Feriengebiet abgelöst. Zulässig sind damit zum Einen die klassischen touristischen Unterkunftsformen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Wohnungen mit Fremdenbeherbergung sowie zum Anderen Wohngebäude. Diese Nutzungsmischung entspricht den Erwartungen der späteren Nutzer, da diese die Einheiten entweder zum Zwecke einer erwerbsmäßigen Vermietung oder zur Eigennutzung erwerben werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Auch wenn das Vermieten von Ferienwohnungen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts keinen Betrieb des Beherbergungsgewerbes im Sinne der BauNVO darstellt, weil darunter nur solche Betriebe fallen, die Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stellen, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können (vgl. BVerwG, Beschl. v. 8.5.1989 - 4 B 78.89 -, juris Rn. 3 = NVwZ 1989, 1060 = BRS 49 Nr. 66), rechtfertigt dies nicht den Schluss, Ferienwohnungen könnten grundsätzlich nicht als Beherbergungsbetriebe im Sinne des Bebauungsplans angesehen werden. Das OVG Lüneburg führt hierzu aktuell aus (OVG Lüneburg 1. Senat, Beschluss vom 12.12.2013, 1 LA 123/13): „Im Gegenteil ist allgemein anerkannt, dass die planende Gemeinde bei der Festsetzung eines Sondergebietes hinsichtlich der Art der Bebauung nicht an die in den §§ 2 bis 10 BauNVO angeführten Nutzungsarten gebunden ist. Auch soweit sie einen Begriff aus dem Nutzungsartenkatalog der BauNVO verwendet, ist sie nicht gehindert, ihn entsprechend der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebietes abzuwandeln (vgl. BVerwG, Beschl. v. 8.5.1989, a. a. O., Rn. 2; Beschl. v. 16.9.1998 - 4 B 60.98 -, juris Rn. 7 = NVwZ-RR 1999, 224 = BRS 60 Nr. 30). Ob die planende Gemeinde einen Begriff der BauNVO ohne Modifikationen verwendet oder aber abgewandelt hat, ist durch Auslegung des Bebauungsplans zu ermitteln.“

Der Ortsteil Ranzow verfügt inzwischen über eine gut ausgebaute touristische Infrastruktur (Gastronomie, Reiterhof, Golfplatz) und mit der Golfakademie im historischen Schloss Ranzow über einen großen gewerblichen Anbieter im Beherbergungssegment, der auch die Flächen im Plangebiet entwickelt. Dabei ist bereits in der Ursprungsplanung davon ausgegangen worden, dass der Aufbau der gewerblichen touristischen Infrastruktur nur gelingen kann, wenn auch entsprechende Beherbergungskapazitäten im Ort angeboten werden können, die die Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlich tragen.

Gerade die Qualität der touristischen Infrastruktur und die mögliche Bindung an die Golfakademie als Betreiberin lassen zudem für die zukünftigen Käufer von Wohnungen eine auch in der Nebensaison gute Belegung erwarten, so dass die Wohnungen unter dem Gesichtspunkt der Erzielung möglicher Einkünfte, d.h. als Kapitalanlage attraktiv sind. Angesichts des Primats der Erzielung von Einkünften handelt es sich bei der touristischen Belegung der Wohnungen letztlich wie bei der fremdenverkehrsbezogenen Sport- und Freizeitangeboten um gewerbliche Nutzungen. Ranzow soll in diesem Sinne nicht als Standort für ruhiges Freizeitwohnen im Sinne der Erholungs-sondergebiete entwickelt werden, so dass allgemein statt von „Ferienwohnungen“ eher von Wohngebäuden mit Fremdenbeherbergung im Sinne des § 22 BauGB gesprochen werden sollte.

Wohngebäude

Die Insel Rügen profitiert von dem Trend einer touristisch motivierten Lebensabschnittswohnung. Gerade die Entwicklung touristisch motivierten Wohnens generiert überregionale Zuwanderung einer zahlungskräftigen Klientel von außerhalb Mecklenburg-Vorpommerns (Außenwanderungsgewinn), für die der Standort wegen der besonderen Lagequalität abseits der Haupttouristenströme, jedoch eingebunden in ein Golfresort, attraktiv ist. Die „Langzeiturlauber“ schätzen dabei die touristische Infrastruktur am Standort (Sportangebote wie Golfen und Reiten, Gastronomie, Dienstleistungen wie Brötchendienst, Reinigungs- und Hausmeisterservice, etc.) ebenso wie die wechselnden Feriengäste von professionell bewirtschafteten Beherbergungsstätten und orientie-



ren hinsichtlich der gewünschten Infrastrukturausstattung weniger auf die klassischen wohngebietspezifischen Angebote (z.B. Kindergarten, Schule) als auf die touristischen.

Die beiden Nutzungen (Fremdenbeherbergung und Wohnen) können kleinteilig, d.h. grundstücks- oder sogar gebäudeweise, gemischt werden, da aus der Mischung von (vorwiegend touristisch motivierter) Wohnnutzung und gewerblicher Beherbergung keine wesentlichen Nutzungskonflikte entstehen. Eine ferienmäßige Nutzung durch gewerbliche Vermietung an kurzfristig wechselnde Gäste entspricht durchaus der bestimmungsgemäßen Nutzung einer Wohnung und ist deshalb selbst innerhalb größerer Wohnanlagen regelmäßig hinzunehmen, was der BGH in einem Grundsatzurteil bekräftigt hat (V ZR 72/09 vom 15.01.2010): „Im Unterschied zu Mietern, die eine Eigentumswohnung als Haupt- oder Nebenwohnung anmieten, verbleiben Feriengäste und vergleichbare Mieter nur für kurze Zeit in der Wohnung, die dann von einem anderen Mieter genutzt wird. Der dadurch bedingte häufige Wechsel des Mieters führt als solcher nicht zu Beeinträchtigungen, die sich signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben. (RNr. 18)“. Der BGH hat dabei ausdrücklich herausgestellt, dass sich die Auswirkungen einer Vermietung an Feriengäste bei typisierender Betrachtung weder hinsichtlich der möglicherweise reduzierten nachbarlichen Beziehungen noch des verringerten Sicherheitsgefühls von einer Dauerwohnnutzung wesentlich unterscheiden. Auch fehlt jeder Anhaltspunkt, dass sich Feriengäste (z.B. hinsichtlich Einhaltung von Ruhezeiten) allgemein rücksichtsloser verhalten als Dauerbewohner.

Ein Kippen des Gebietscharakters in Richtung eines „normalen“ Wohngebiets ist angesichts der gegenwärtig allgemein geringen Nachfrage nach Wohngebäuden, erst recht jedoch wegen der spezifischen Bedingungen im Plangebiet (Zusammenhang mit Golfakademie) ausgeschlossen.

Maß der Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Vor dem Hintergrund der angestrebten vorwiegend touristischen Nutzung wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ von 0,4 angehoben. Damit werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Ferienhaus- (bzw. Wohn-) Gebiete auch weiterhin eingehalten. Angesichts der Größe der in Ranzow ausgewiesenen Sondergebiete sowie der zugeordneten umfangreichen Grünflächen bleibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 trotz einer punktuellen Verdichtung insgesamt bei einer ortsüblich aufgelockerten Bebauung.

Um den Bereich gestalterisch gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung als Eingang in den Bereich der Golfakademie abzuheben, wird eine moderne würfelförmige (d.h. zweigeschossige) Bebauung zugelassen. Die neuen Gebäude vermitteln damit zu den dreigeschossigen Gebäuden im Umfeld des Schlosses (Hotelgebäude, Appartementhaus). Da die zulässige Firsthöhe insgesamt reduziert wird (von 9 m auf 7,5 m über Straße), ergeben sich keine gravierenden Änderungen für die landschaftliche Einbindung der Bebauung.

Grünordnung

Die Maßnahmen zur Grünordnung werden überwiegend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Bezogen auf den Geltungsbereich der Änderung umfassen sie vor allem die Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke im SO Feriengebiet.

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von den Gemeindestraßen Schlossallee und dem Ranzower Weg erschlossen. Die Innenerschließung wird durch eine als verkehrsberuhigten Bereich gestaltete neue Stichstraße geleistet. Für die innere Verkehrserschließung, insbesondere für die Einrichtung eines „Verkehrsberuhigten Bereiches“, sollte eine frühzeitige Einbeziehung der Straßenverkehrsbehörde in die weitere Straßenentwurfsplanung erfolgen. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbe-



sondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sind mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen und unterliegen der Genehmigungspflicht.

Die Verkehrsflächen (Straßen) im Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung August 2006) entsprechen.

Parkierungsflächen für Besucher stehen in ausreichender Zahl an anderen Stellen im Plangebiet zur Verfügung.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Abwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR).

Eine Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann über das Versorgungsnetz bei Herstellung eines Ringschlusses in Höhe von 48 m³ /h gesichert werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den ZWAR im Trennsystem.

Angesichts der erforderlichen Erweiterung des Leitungsnetzes bedarf es der rechtzeitigen Abstimmung mit dem Versorgungsträger. Eine finanzielle Beteiligung an der Erschließung durch den ZWAR wird von diesem ausgeschlossen.

Für das Baugebiet ist die Versickerung des auf den Grundstücksflächen anfallenden Regenwassers sicherzustellen. Das Dachflächenwasser ist über private Versickerungsschächte, Rigolen oder Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu versickern. Die Grundlage für die dezentrale Niederschlagswasserversickerung innerhalb des B-Plangebietes bildet die Baugrunduntersuchung vom 16. Dezember 2003 und die Stellungnahme zur Versickerung des IB Weiße, als 1. Ergänzung zur Baugrunduntersuchung.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der Planstraße ist gemäß der wasserrechtlichen Erlaubnis WE 20/RW/23/2010 vom 7. Oktober 2010 in Gestalt des Änderungsbescheides vom 16. August 2012 (2. Änderung - Erweiterung Planstraße 3) vorzunehmen. Erlaubnisinhaber ist die Gemeinde Lohme. Bisher ist noch nicht geklärt, ob die vorhandene Dorfteichentwässerung ein Gewässer II. Ordnung ist und somit in die Unterhaltungspflicht des WBV „Rügen“ fällt.

Strom

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen der eon edis.

Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch die EWE Aktiengesellschaft als örtliches Versorgungsunternehmen gesichert werden. Für die Erschließung neuer Wohngebiete mit Erdgasleitungen gilt Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) mit den „Ergänzenden Bedingungen“.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind insbesondere folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die wirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen: insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.



Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Hierbei sind auch die Belange des Tourismus als zentralem Wirtschaftszweig in der Region zu beachten.

- Die *Belange der Baukultur*, hier insbesondere des *Orts- und Landschaftsbildes* § 1 (6) Nr. 5 BauGB). Bei der Lage am Übergang zur offenen Landschaft ist der Gestaltung der weit hin sichtbaren Gebäude großes Gewicht beizumessen. Dabei ist der bestehende Siedlungsbereich als Ausgangsbedingung entsprechend zu berücksichtigen.
- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz* sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich sowie die vergleichsweise geringe Wertigkeit der Flächen nur nachrangig zu berücksichtigen. Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass im Zuge der Sanierung und des touristischen Ausbaus von Schloss Ranzow eine umfangreiche militärische Altbebauung abgerissen wurde.

Neben diesen öffentlichen Belangen sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen. Bei der Planung handelt es sich um eine Änderung eines bestandskräftigen Bebauungsplans. Der Ursprungsplan ist am 16.01.2006 in Kraft getreten, so dass die 7-Jahres-Frist des § 42(2) BauGB noch nicht abgelaufen ist. Innerhalb des Planbereichs (Änderung) bestehen jedoch derzeit bislang keine baulichen Nutzungen. Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde. Für die angrenzenden Bereiche (bestehende Wohnnutzung, geplante Ferienwohnnutzung) sind keine erheblichen, durch die Planung verursachten Auswirkungen zu erkennen.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1) Zusammenfassung

Die Planung erstreckt sich auf einen teilweise baulich genutzten, ansonsten aber durch die umliegenden Nutzungen vorgeprägten Bereich, so dass die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Bei Planungen nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zudem ist der erhebliche Kompensationsüberschuss der Ursprungsplanung zu berücksichtigen. Auch bei Bilanzierung der zusätzlichen Versiegelung (743 qm) bliebe es unter Zugrundelegung der damals gewählten Ansätze bei einer weiterhin vollständigen Kompensation.

Durch die zunehmende Versiegelung entsteht ein Verlust an Ziergärten einschließlich sonstiger begrünter Flächen von 743 qm. Gemäß dem in der Ursprungsplanung zugrunde gelegten Bewertungsmodell entstünde hierfür ein zusätzliches Defizit von 3.715 Flächenwerten (Verringerung des Gesamtwerts der Fläche von 10 auf 5). Angesichts des deutlichen Überschusses von 25.360 Flächenwerten, der bei vollständiger Umsetzung der in der Ursprungsplanung vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen erzielt wird (Aufforstung, Anlage Waldrandgesellschaft, Förderung Brachentwicklung), ist der durch die 2. und 3. Änderung entstehende zusätzliche Eingriff von (3.495 + 3.715) gesamt 7.210 Flächenwerten gering und wird durch die bereits vorgesehene Maßnahme ebenfalls kompensiert. Das Flurstück 19/1 der Gemarkung Poissow, Flur 1 (externe Ausgleichsfläche) steht im Eigentum der Gemeinde Lohme. Somit ist die geplante Ausgleichsmaßnahme eigentumsrechtlich abgesichert.

Es gelingt weiterhin eine vollständige Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung damit nicht:

- Durch die Planung wird *anlagebedingt* eine Zunahme der Versiegelung im Plangebiet im



Umfang von 743 qm erfolgen (Bebauung und Nebenanlagen).

- *Betriebsbedingte Auswirkungen* sind schon angesichts der geringen Größe der Erweiterung nicht zu erkennen. Die neu festgesetzte Art der baulichen Nutzung (vorwiegend Beherbergung/Ferienwohnen) entspricht der für große Bereiche des Bebauungsplangebiets bereits festgesetzten Nutzungsart. Auch die Erhöhung der GRZ ist unter Berücksichtigung der Kapazität der Gesamtplanung als geringfügig einzuschätzen und deshalb nicht geeignet, sich auf die Schutzgüter erheblich auszuwirken. Das Verkehrsaufkommen wird sich nicht messbar verändern. Durch Anschluss des Standorts an die öffentliche Abwasserkanalisation wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und -behandlung sichergestellt. Stoffliche Belastungen auf die Natur sind nach Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.
- *Baubedingt* sind durch Neubau kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm, erhöhten Schwerlastverkehr zu erwarten, die jedoch angesichts der geringen Größe der Maßnahme sowie wegen des zeitlich befristeten Charakters und bei sachgerechter Ausführung (z.B. fachgerechter Umgang mit Mutterboden, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden. Grundsätzlich entsprechen die baubedingten Auswirkungen denen, die durch die bereits vor der Planung (Änderung) zulässigen Baumaßnahmen zu erwarten gewesen wären.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht.

Die grundsätzlichen Aussagen des ursprünglichen B-Plans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben deshalb in vollem Umfang gültig. Gleiches gilt für die Vorprüfung zur Verträglichkeit mit internationalen Schutzgebieten, die bei der erstmaligen Aufstellung des B-Plans nachgewiesen wurde.

Gemeinde Lohme, Januar 2014

ausgefertigt: 13.3.2014




Bürgermeister