

**Gemeinde Lohme  
Bebauungsplan Nr. 4  
„Schloss Ranzow“**

**Entscheidungsbegründung**

09.02.2004  
ergänzt 03.05.2004,  
03.09.2004

**INHALTSVERZEICHNIS:**

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	3
2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS .....	6
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN, HINWEISE ZUR PLANUNG .....	7
4. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT .....	14
5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE.....	22
6. ANLAGEN .....	22

## 1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

<b>Planungsanlass</b>	<p>Im Ortsteil Ranzow der Gemeinde Lohme soll auf den ehemals als Kaserne genutzten Grundstücksflächen ein Sondergebiet für eine Hotelnutzung (SO Hotel) sowie angrenzend daran ein Ferienhausgebiet (SO Ferienhaus) ein reines Wohngebiet (WR) sowie eine Golfakademie innerhalb einer privaten Grünfläche entwickelt werden. Ferner soll die im Nordosten gelegene Pferdepenion in ihrer jetzigen Ausgestaltung sowie Erweiterung planungsrechtlich gesichert werden.</p> <p>Im Rahmen der Revitalisierung der Liegenschaften soll der erhaltenswerte Bestand gesichert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hier sind insbesondere das eigentliche Schloss sowie ein Wohngebäude (Plattenbau) im nordöstlichen Teil der Liegenschaft zu nennen. Alle übrigen Bestandsgebäude erscheinen wegen ihres baulichen Zustandes und ihres Erscheinungsbildes nicht erhaltenswert. Sie werden im Rahmen der Neunutzung des Geländes fachgerecht zurückgebaut und entsorgt.</p> <p>Der Gemeinde Ranzow liegen für diesen Bereich konkrete Konzepte eines Investors vor. Die Gemeinde Lohme steht diesem Ansinnen sehr positiv gegenüber, da hier durch sowohl der Tourismus im Gemeindegebiet angekurbelt wird als auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden.</p> <p>Die Rückbau- und Sanierungskosten für das brachgefallene Kasernengelände sowie die Sanierung der Schlossanlage und der Erschließungsanlagen sind nur mit einem hohen wirtschaftlichen Aufwand möglich. Die Gemeinde Lohme hat sich daher dazu entschlossen, am Fuße des geplanten Sondergebietes Hotel ein Ferienhausgebiet sowie ein Reines Wohngebiet zu Errichtung von „Zweitwohnsitze“ auszuweisen.</p> <p>Die im Bereich des Ferienhausgebietes zu erwirtschaftenden Grundstückspreise sind unabdingbar notwendig, um eine wirtschaftlich tragfähige Sanierung der Schloss- und Kasernenanlage durchführen zu können. Die Gemeinde Lohme hat mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag geschlossen welcher die Reinvestition des Wertezuwachses im Bereich der Ferienhäuser für die Inwertsetzung von Schloss und militärischer Konversionsfläche sicherstellt.</p>
<b>Lage</b>	<p>Das Schloss Ranzow liegt ca. 500 m von der Ostseeküste und ca. 1,5 km vom Ortskern der Gemeinde Lohme entfernt. Das Schloss liegt auf einer Anhöhe mit phantastischem Rundumblick auf Ranzow, die Ostsee mit Sicht auf „Kap Arkona“ und den Nationalpark Jasmund. Die Entfernung zur Stadt Sassnitz mit DB-Anschluss beträgt ca. 7 km.</p>
<b>Geltungsbereich</b>	<p>Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 66/1, 67, 87, 88, 89, 90, 91/1, 91/2, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, Teilflächen der Flurstücke 64, 65, 66/2 und 103, sowie die Flurstücke 5/1, 6/1, 7/1, 7/2, 7/3, 8/1 und 12/4.</p>
<b>Größe</b>	<p>Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 14,1 ha.</p>
<b>Raumordnung</b>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schloss Ranzow“ der Gemeinde Lohme ist mit den Erfordernissen der Raumordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vereinbar. Das Plangebiet liegt gemäß Grundkarte der räumlichen Ordnung des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern (RROP VP, M 1:100.000) sowohl im Tourismusschwerpunktraum der Planungsregion Vorpom-</p>

mern als auch im Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege (LSG).

Die Planungsinhalte zur Beherbergung und zur touristischen Infrastruktur (Taugung, Schwimmbad, Wellness, Golf, Reiten) stehen in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur Entwicklung in Tourismus-Schwerpunkträumen (Kapitel 7.2.1 RROP VP).

#### Kommunale Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lohme befindet sich in Aufstellung. Im derzeit vorliegenden FNP-Entwurf (Stand: Feststellungsbeschluss) wird das Plangebiet als **SO Hotel / Golfakademie** sowie angrenzend daran als **SO Feriehäuser, Wohnbaufläche (W)** und **SO „Pferdepension Ranzow“** dargestellt.

#### Aufstellungsverfahren

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 24.09.2003 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 17.11.2003 bis 19.12.2003 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 17.11.2003 bis 19.12.2003 gem. § 4 BauGB an der Ausarbeitung des Bebauungsplans beteiligt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bauleitplan um den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes noch stärker gerecht werden zu können geändert. Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 19.03.2004 bis 20.04.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Die Berücksichtigung der Anregungen des Forstamtes während der zweiten Offenlage macht eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach der Offenlage notwendig. Im Osten des Plangebietes wird eine ursprüngliche Wiesenfläche, welche sich inzwischen zu Wald entwickelt hat, nun als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) festgesetzt. Da die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, konnte das "Vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB" angewendet werden. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen zur Änderung wurden nicht vorgebracht.

#### Nutzung, Bestand

Auf den Grundstücksflächen befinden sich die Liegenschaften des Schlosses Ranzow. Erbaut wurde das Schloss zwischen 1890 und 1900 durch Graf von Seilitz. In den letzten Jahren des zweiten Weltkrieges diente das Schloss als Flug- u. Beobachtungsstelle und wurde später als Stützpunkt der sowjetischen Armee ausgebaut und bis 1991 von ihr genutzt. Während der Nutzung durch die sowjetische Armee wurden verschiedene der Nutzung entsprechende Gebäude im Bereich der Liegenschaft errichtet. Die Liegenschaften befinden sich in einem desolaten Zustand.

#### Boden, Altlasten

Aus Sicht des Fachbereichs Altlasten / Bodenschutz des Landkreises Rügen bestehen gegen die Planung keine Einwände. Im südwestlichen Planungsbereich befindet sich die ehemalige Tankstelle sowie eine Waschrampe und ein Ölabscheider. Die Tankstelle wurde 1996 saniert und weist entsprechend der Sanierungsdokumentation nur geringe lokale Restbelastungen (< 300 mg/kg MKW) auf. Im Bereich der Waschrampe und des Ölabscheiders liegen keine Bodenuntersuchungsergebnisse vor. Werden in diesem Bereich bei Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen) ist der Aushubboden gemäß den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Rügen umgehend zu informieren.

<b>Landschaftsschutzgebiet Ostrügen</b>	<p>Das Plangebiet liegt sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Ostrügen. Um die beabsichtigte Entwicklung zu ermöglichen hat die Gemeinde Lohme die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Herausnahme des Plangebietes aus den Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes beantragt.</p> <p>Die Landrätin des Landkreises Rügen hat als Untere Naturschutzbehörde am 02.04.2004 dem Ausgliederungsantrag der Gemeinde Lohme für die Baulandflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet Ost-Rügen zugestimmt. Die innerhalb des Plangebietes liegenden und als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen bleiben Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.</p> <p>Für die Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet sind keinerlei negativen Folgen zu prognostizieren. Die Realisierung der Neuplanung gewährleistet zukünftig einen dauerhaften Erhalt von Gehölzstrukturen. Daneben erfährt die Landschaft durch die Schaffung von großflächigen Grünstrukturen eine Anreicherung und in Teilen eine Öffnung für die Erholungssuchenden. Ferner werden umfangreiche Entsiegelungen im Bereich der ehemaligen Kasernenflächen durchgeführt.</p>
<b>Nationalpark Jasmund</b>	<p>Der Geltungsbereich des B-Planes grenzt im Süden und Osten an den Nationalpark Jasmund. Das Nationalparkamt Rügen ist für den Nationalpark Jasmund als Untere Naturschutz- und Forstbehörde zuständig Gem. § 3 Nationalparkverordnung bezweckt die Festsetzung des Nationalparks die Bewahrung der Vielfalt, besonderen Eigenart und hervorragenden Schönheit der in Europa einzigartigen Kreidelandschaft mit ihren charakteristischen Oberflächenformen und entsprechendem Standorts- und Vegetationsmosaik in naturnahem Zustand... Nach § 6 Nationalparkverordnung sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Nationalparks oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung oder Störung führen können, verboten</p> <p>Teile des Nationalparks Jasmund gehören zum FloraFaunaHabitat (FFH) - Gebiet Nr. 7 und sind damit Bestandteil des Netzes „Natura 2000“. Eine Vorprüfung der FFH - Verträglichkeit der Planung wurde durchgeführt und mit den Fachbehörden abgestimmt (s. Anlage). In der vorliegenden FFH - Verträglichkeitsvorprüfung wurden die mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Schloss Ranzow“ verbundenen, planungsrelevanten Landschaftspotentiale und Nutzungen erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung als Beeinträchtigungsquellen für das FFH-Meldegebiet Nr. 7 bewertet. Eine Risikobeurteilung erfolgte über eine Verknüpfung der Intensität der Eingriffe mit den Schutzzielen des Schutzgebietes. Hierbei zeigt sich deutlich, dass die Planung im Bereich der vorbelasteten Bereiche, ehemalige Kaserne Schloss Ranzow und nähere Umgebung und damit in abgeschwächter Form auch auf den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen nur geringe bis durchschnittliche Beeinträchtigungen für das Schutzgebiet verursachen, die nicht im Schwellenbereich zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit liegen.</p>
<b>FFH Gebiet</b>	

## 2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

- Entwurfskonzept** Auf den als Sondergebiete 1 bis 6 dargestellten Flächen soll eine Hotelanlage mit entsprechenden Nebengebäuden und Freizeiteinrichtungen errichtet werden, auf den als private Grünfläche dargestellten Flächen eine „Golfakademie“.
- Es soll ein Hotelkomplex mit etwa 50 Betten und etwa 20 Appartements entstehen. Zentraler Punkt im Bereich der stark durchgrüneten Hotelanlage wird die alte Schlossanlage sein. Das stark renovierungsbedürftige Schloss wird auf der Grundlage einer denkmalpflegerischen Zielstellung renoviert. Im Erdgeschoss sind Rezeption/Empfang, Büro und Gastronomie geplant.
- Arrondierend werden verschiedene Gebäude als Hotel – und Wirtschaftsgebäude bzw. für entsprechende Freizeitnutzungen entwickelt werden.
- Südwestlich des Schlosses ist ein Hotelneubau geplant. Es handelt sich hierbei um ein Gebäude in 1- bis 3-geschossiger Bauweise. Im Erdgeschoss ist ein Kongress-/ Konferenz-/Schulungsraum für ca. 50 bis 70 Personen vorgesehen.
- Der im östlichen Bereich des Plangebietes gelegene Plattenbau soll in die Gesamtkonzeption mit integriert werden, hier ist die Herstellung von Appartements auf insgesamt ca. 860 qm als 2-, und 3-Raumwohnung denkbar. Die Fassade wird mit Holz verkleidet. Beidseitig erhält das Gebäude neue Balkone und ein flachgeneigtes Dach.
- Nördlich des Schlosses ist ein Teepavillon als Ergänzung des gastronomischen Außenbereichs mit Ostseeblick vorgesehen.
- Auf noch vorhandenen Fundamenten östlich des Schlosses wird ein Sauna-/Wellnesskomplex errichtet. Dahinter liegt ein Hallenbad, das den Wellnessbereich abrundet.
- Südlich des Schlosses soll auf den noch vorhandenen Fundamenten des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes das neue Wirtschaftsgebäude entstehen. Es beinhaltet die zur Bewirtschaftung einer Hotelanlage notwendigen Räumlichkeiten.
- Nordwestlich des Schlosses ist an die Errichtung von insgesamt 4 Wohn- / Ferienhäuser gedacht, welche zum großen Teil erdüberdeckt sein sollen, so dass diese Bebauung vom Schloss aus kaum wahrzunehmen sein wird. Die Bauten öffnen sich zum Wasser hin.
- Auf den großzügigen Freiflächen der Anlage sollen Einrichtungen für eine „Golfakademie“ errichtet werden. Hier ist an die Anlage einer Driving Range, Putting Greens und Fun Putting für Kinder und drei Bahnen gedacht. Mit entsprechender Unterstützung durch Fachpersonal sollen hier „Golfintensivekurse“ durchgeführt werden, welche zur sogenannten „Platzreife“ führen.
- Am Fuß der Hotelanlage soll ein Ferienhausgebiet (SO 8 Ferienhäuser) und ein Reines Wohngebiet (WR) entwickelt werden. Im WR Gebiet ist die Ansiedlung von Wochenendhäusern geplant. Durch die Ansiedlung von Ferien- / Wochenendhäusern wird keine Störung im zentralörtlichen Gefüge der Gemeinde Lohme entstehen. Der Ortsteil Lohme bleibt der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde Lohme.
- Auch im Ferienhausgebiet und im WR-Gebiet soll eine sehr aufgelockerte und großzügige Durchgrünung des Geländes die harmonische Einfügung in das Landschaftsbild sicherstellen. Etwa 23 Ferienhäuser und 5 Wochenendhäuser können in diesem Gelände entwickelt werden.
- Im Nordwesten des Plangebietes ist ein Sondergebiet (SO 7) geplant, das einen Pferdehof beinhaltet. Es soll hier Reitmöglichkeiten in der Halle und im Außenbe-

reich geben. Das Gebäude (ein ehemaliges Rittergut) wird derzeit saniert.

Ferner sollen Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne der Erhaltung der Natürlichen Vielfalt und des Artenschutzes neu angelegt werden.

### 3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN, HINWEISE ZUR PLANUNG

#### Art der baulichen Nutzung

Die mit SO 1 - 6 gekennzeichneten Flächen sind gemäß §11 Abs. 2 BauNVO als Sondergebietsflächen für die Errichtung einer Hotelanlage „Golfakademie Schloss Ranzow“ und entsprechender Folgeeinrichtungen festgesetzt.

- Im SO 1 sind Appartements / Ferienwohnungen zulässig.
- Im SO 2 sind Einrichtungen aus dem Bereich Wellness, Schwimmen und Sauna zulässig.
- Im SO 3 sind Wirtschaftsgebäude zulässig.
- Im SO 4 sind Hotel- und Kongressgebäude zulässig.
- Im SO 5 sind Empfangs-/ Gast-/ Büroräume, Suiten, sowie ein Gartenpavillon zulässig.
- Im SO 6 sind Appartements / Ferienwohnungen in Form von „Erdhäusern“ zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im SO1, SO4, SO5 und SO 6 allgemein zulässig.

Die mit SO 7 gekennzeichnete Fläche ist gemäß §11 Abs. 2 BauNVO als Sondergebietsfläche für die Errichtung einer Pferdepenion und entsprechender Folgeeinrichtungen festgesetzt. Hier sind Reithalle, Reitplatz, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Ferienwohnungen vorgesehen.

Das mit SO 8 gekennzeichnete Gebiet ist gem. § 10 Abs. 4 BauNVO als Sondergebiet Ferienhausgebiet festgesetzt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig

Das mit WR gekennzeichnete Gebiet ist gem. § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt. Hier sollen Zweitwohnsitze / Wochenendhäuser entstehen. Gem. §3 BauNVO ist die Errichtung von Zweitwohnsitzen / Wochenendhäusern in Reinen Wohngebieten zulässig. Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig, da sie für ein Wochenendhausgebiet nicht nötig sind.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Der städtebauliche Entwurf und der daraus entwickelte Bebauungsplanentwurf orientieren sich in der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung maßgeblich an der ortsbildprägenden Bebauungsstruktur.

Dementsprechend wird im Ferienhausgebiet (SO 8) und im reinen Wohngebiet (WR) die bauliche Nutzung durch die Zulässigkeit von max. einem Vollgeschoss sowie durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 begrenzt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 600 qm festgesetzt, um eine ortsuntypische Verdichtung zu vermeiden. Die maximale Gebäudehöhe ist mit max. 9,00 m über der Achse der das Gebäude erschließenden Straße festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung im SO1 bis SO6 wird durch die Zahl der Vollge-

	<p>schosse gemäß Eintrag im Plan sowie und durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen (Firsthöhen) werden gemäß Eintrag im Plan über Normal Null (NN) festgesetzt.</p> <p>Durch diese Festsetzung kann die exponierte Lage des Schlosses Ranzow auch auf Dauer sichergestellt werden. Die geplanten Baumaßnahmen im Sondergebiet rund um das Schloss werden sich dem Schloss im Landschaftsbild unterordnen. Die Neubauten werden nicht höher hinausragen als die derzeit noch vorhandenen Plattenbauten.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird im SO 7 durch die Zulässigkeit von einem Vollgeschoss sowie durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die maximale Traufhöhe und die maximale Firsthöhe sind gemäß Eintrag im Plan bezogen auf NN festgesetzt. So kann die Einfügung in das Ortsbild gewährleistet werden.</p>
<p><b>Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b></p>	<p>Garagen und Stellplätze sind im SO 8 – Gebiet und im WR –Gebiet grundsätzlich zulässig, da die Grundstücke mit mind. 600 qm so groß sind, dass 2 Garagen darauf beliebig verteilt werden können, ohne das Ortsbild zu stören. Je Wohneinheit sind maximal zwei Garagen zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie dem Charakter des Baugebietes dienen und der Eigenart nicht widersprechen. Sonstige Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15m<sup>3</sup> umbauten Raum und 2,3m Höhe nicht überschreiten.</p> <p>Im SO 1, SO 4 und SO 5 sind Garagenstellplätze allgemein zulässig. Im SO 2, im SO 3 und im SO 6 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur in den ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Durch diese Festsetzung kann sichergestellt werden, dass in den sensiblen Übergangsbereichen zum Nationalpark keine Stellplatzanlagen entstehen. Eine weitere Regelung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb der Sondergebietsflächen „Hotel“ (SO 1- SO 6) wird i.S. der städtebaulichen Ordnung nicht für notwendig erachtet. Hier sollte den späteren Betreibern, soweit möglich, Flexibilität eingeräumt werden.</p> <p>Im SO 6 ist im Bereich der eingetragenen Nebenanlage die Anlage von Zugängen zu den geplanten Erdhäuser, Carports und sonstige Nebenanlagen zulässig. Eine vollständige Errichtung dieser Anlage unterhalb des gewachsenen Bodens ist zulässig.</p> <p>Innerhalb des Waldabstandes von 20m sind keine Nebenanlagen, Stellplätze, Carports oder Garagen zulässig.</p>
<p><b>Verkehrliche Erschließung</b></p>	<p>Die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt über die alte Zufahrtsstraße durch Ranzow. Die Erschließung des Wohngebiets und des Ferienhausgebiets soll über Stichstraßen von der Haupteerschließung von Ranzow zur geplanten Hotelanlage aus erfolgen.</p>
<p><b>Interne Erschließung "SO Hotel"</b></p>	<p>Bei den Sondergebietsflächen SO 1- bis SO 6 handelt es sich um eine zusammenhängende Hotelanlage. Auf eine Festsetzung der internen Erschließung dieser Anlage kann im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet werden. Zur besseren Lesbarkeit der Planung wurde hinweisend die zurzeit konzipierte Wegführung innerhalb des Gebietes dargestellt.</p>
<p><b>Technische Erschließung</b></p>	<p>Damit die baulichen Ziele dieses Planes auch umgesetzt werden können, muss die technische Erschließung der Ver- und Entsorgung vollkommen neu geregelt werden. Mit den Fachdienststellen des Landkreises Rügen und dem Zweckver-</p>



band Wasserversorgung- und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) wurden hierzu entsprechende Vorgespräche geführt.

Im Plangebiet wird eine neue Schmutzwasserkanalisation angelegt. Als Vorflut für die Entsorgung des Schmutzwassers wird die vorhandene öffentliche Kläranlage, nördlich des Plangebietes dienen. Eine Erweiterung der Anlage ist notwendig. Eine entsprechende Erweiterungsmöglichkeit wurde vom ZWAR bei der Planung der Anlage bereits berücksichtigt. Die Erweiterung der Kläranlage Lohme ist Voraussetzung für die Realisierung des Bebauungsgebietes. Das heißt, mit Wirksamwerden des Abwasseranfalles im Bebauungsplangebiet muss die Erweiterung der Kläranlage funktionsfähig sein.

Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten des Dipl.-Ing. Weiße aus Bergen ist das Erschließungsgebiet hinsichtlich der Aufnahme von Regenwasser in den Untergrund in zwei Bereiche aufzuteilen. Der Bereich um Schloss und Hotelanlage, gemäß Bebauungsplan der Gemeinde Lohme als Sondergebiet SO 1 – 6 gekennzeichnet, weist meist sandige Erdstoffe auf und ermöglicht die Versickerung von Regenwasser. Es ist daher vorgesehen, das Regenwasser der Gebäude und Verkehrsflächen über dezentrale Mulden-Rigolen-Anlagen zu entsorgen. Im Bereich der Ferienhausanlage, gemäß Bebauungsplan der Gemeinde Lohme als Sondergebiet SO 8 gekennzeichnet, sowie im Bereich des Wohngebietes der Gemeinde Lohme (WR-Gebiet) wurden meist bindige Erdstoffe angetroffen. Daher ist eine Regenwasserversickerung weitestgehend ungeeignet. Das Regenwasser der Gebäude und Verkehrsflächen entwässert hier in ein Netz aus Mulden-Rigolen-Anlagen und wird über eine Regenrückhaltevorrichtung gedrosselt dem Vorfluter (Teich) mit einem vorhandenen verrohrten Ablauf zugeführt.

Zur Trinkwasserversorgung sind neue Leitungen innerhalb des Plangebiets anzulegen. Der ausreichende Wasserdruck ist über eine Druckerhöhungsanlage sicherzustellen.

Eine Feuerlöschwasserversorgung über die öffentlichen Trinkwasserleitungen ist nicht vorgesehen. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme wird hierzu eine entsprechende Entnahmestelle am vorhandenen Löschteich eingerichtet.

Die EWE AG Bergen wird zur Versorgung des Plangebietes das bestehende Versorgungsnetz erweitern.

Zur Umsetzung der technischen Erschließung wurde mit dem Vorhabenträger ein gesonderter Erschließungsvertrag abgeschlossen. Der Gemeinde Lohme entstehen keine Kosten.

Der Bau von Wasserversorgungsanlagen, sofern sie für einen Wasserbedarf von mehr als 20 m<sup>3</sup> täglich bemessen sind, und der Bau von Abwasseranlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, bedürfen gem. § 38 Abs. 2 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz im Lande Mecklenburg-Vorpommern – Landes- Umwelt- Richtlinien- Umsetzungsgesetz LUmwRLUG M-V vom 09.08.2002 (GVOBl. M-V S. 531) der Genehmigung. Für die Erteilung der Genehmigung nach § 38 Abs. 2 LWaG ist in diesem Fall das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund (STAUN), Dezernat 330, Badenstr. 18, 18439 Stralsund zuständig. Der Antragsteller muss der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR), sein.

#### **Gestalterische Festsetzungen**

Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte sind allgemein zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte darf je Gebäude max. 2/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten, wobei mindestens ein Abstand von 1,0 m von den Giebelseite des einzuhalten ist.

Für die Dacheindeckung sind im Ferienhausgebiet und im reinen Wohngebiet ausschließlich ortstypische weiche Bedachungen oder Biberdoppelschwanzendeckungen in rot/rotbraun und nicht glänzend zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind hiervon unberührt. Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt sind die Dächer der Gebäude im WR als geneigte Dächer auszubilden.

Im SO 6 (Erdhäuser) sind mindestens 2/3 der Dachflächen der Wohngebäude und der Dachflächen über den Zuwegungen mit Erde zu überdecken und / oder extensiv zu begrünen. Das Landschaftsbild sowie die freie Sicht werden somit nicht beeinträchtigt.

Die Fassaden sind in Ziegelweise auszuführen oder zu verputzen. In der Detailgestaltung kann bei bis zu maximal 20% der jeweiligen Fläche von der vorgezeichneten Materialwahl abgewichen werden, um einen gewissen Spielraum für Architekt und Bauherr zu ermöglichen. Glänzende, Stark reflektierende Materialien mit Ausnahme von Glas für Fenster und Türen sind nicht zulässig.

Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin beträgt die zulässige Höhe der Einfriedungen 1,00 m. Hiervon ausgenommen sind Wohnhausgärten, die an die Haupterschließungsstraße grenzen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und der Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15m<sup>2</sup> umbauten Raum und 2,3m Höhe nicht überschreiten.

Aus gestalterischen Gründen ist festgesetzt, dass Stellplätze für bewegliche Müllbehälter so anzulegen und abzapfen sind, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

#### Private Grünflächen

Innerhalb der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ ausgewiesenen Flächen ist die Anlage von Sport- und Freizeiteinrichtungen als Folgeeinrichtung des Hotels / der „Golfakademie Schloß Ranzow“ allgemein zulässig. Hinweisend wurde in die Planunterlagen die Konzeption für die Ausgestaltung der Grünflächen bereits aufgenommen. Es ist die Anlage einer Driving-Ranch sowie Putting-Green und drei kleine Übungsbahnen vorgesehen. Zur Umsetzung der Konzeption bedarf es der Möglichkeit, Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 2 m vorzunehmen, sie sind hier allgemein zulässig. Innerhalb der mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche ist die Errichtung eines überdachten Abschlagplatzes für die geplante „Driving Ranche“ zulässig.

In den extensiv genutzten Bereichen dieser Grünfläche sind gemäß den textlichen Festsetzungen in unregelmäßigen Abständen Baumgruppen und kleine Feldgehölze bzw. Strauchpflanzungen vorzunehmen. Durch die vorgenommenen Festsetzungen soll sowohl die Funktionalität der Grünfläche als auch ihre ökologische Einordnung in den Landschaftsraum sichergestellt werden. Die versiegelten Flächen sind vollständig fachgerecht zurückzubauen.

#### Grünordnung , Artenschutz, Kompensation

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden. Die Grün- und Freiflächen sind auch nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten. Dies beinhaltet vor allem die Anlage von Saumbiotopen entlang bestehender und zu erhaltenden Gehölzstrukturen bzw. extensiv gepflegten Wiesenbereichen.

Im SO 8 –Gebiet und im WR –Gebiet ist jeweils für eine Fläche von 15 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind zusammenhängend und räumlich vernetzt mit den Pflanzflächen benachbarter

Grundstücke anzulegen. Der Gehölzanteil ist an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen auszurichten, um eine Rahmenkulisse zu schaffen. Die übrigen Vegetationsflächen sind mit Rasen-, Stauden- und Bodendeckerpflanzen zu begrünen. Ist der Anteil der nicht überbauten Grundstücksfläche im SO 8 / WR - Gebiet größer als 300 m<sup>2</sup> ist ein heimischer Baum oder ein Obsthalbstamm (Mindestqualität H. 3xv. 16-18) zu pflanzen.

Die nicht überbauten, extensiv genutzten Grundstücksflächen innerhalb des „SO Hotel“ (SO 1 bis SO 6) sind zu begrünen. Die versiegelten Flächen sind fachgerecht zurückzubauen.

Die Hotelanlage soll sich durch eine entsprechende Grünordnung und eine sehr aufgelockerte Bauweise harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Hier ist insbesondere daran gedacht, den vorhandenen Baum- und Gehölzbestand soweit möglich zu sichern und weiter zu entwickeln. Ferner ist im Rahmen der Revitalisierung der Flächen insbesondere an eine Entsiegelung der vollflächig versiegelten Kasernenflächen gedacht, so dass hier eine entsprechende Aufwertung für den Naturhaushalt zu erwarten ist. Das grünordnerische Konzept ist in Abstimmung mit den Belangen der angrenzenden Waldflächen und des Naturparks Jasmund entwickelt worden.

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahme nach DIN 18920 entsprechend zu sichern. Sie sind im Falle eines Abgangs artgleich zu ersetzen.

Möglichst viele bestehende Grünstrukturen sollen erhalten werden (Pflanzbindung): Im Bereich der mit **E 1** gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Im Bereich der mit **E 2** gekennzeichneten Fläche ist das kartierte Rotbuchen-Feldgehölz zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die Pflege im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht kann auch die Entnahme einzelner Gehölze bzw. Gehölzteile beinhalten, wenn dadurch der Gesamtcharakter nicht negativ beeinflusst wird. Das Stillgewässer im westlichen Randbereich (mit **E 3** gekennzeichneten Fläche) ist zu erhalten und durch pflegende Maßnahmen in seinem Fortbestand zu sichern. Im Bereich der mit **E 4** gekennzeichneten Fläche ist die an der Dorfstrasse befindliche Eschen-/ Ligusterhecke zu erhalten.

Entsprechend ist es sinnvoll, diese zu erhaltenen Grünstrukturen auch zu ergänzen (Anpflanzgebot): Im Bereich der mit **P 1** gekennzeichneten Fläche sind die für die Aufnahme des anfallenden Regenwassers vorgesehenen Flächen (Rigolen) mit geeigneten Raseneinsaaten einzugrünen. Im Randbereich der Rigolen sind kleinwüchsige Gehölze III. Ordnung in unregelmäßigen Abständen zu setzen. Auf der mit **P2** gekennzeichneten Flächen ist eine Heckenpflanzung in Ergänzung der Fläche **E4** vorzunehmen.

Zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe sowie zur Pflege des Landschaftsbildes werden Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf der mit **A 1** gekennzeichneten Fläche ist unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Gewässerfläche eine artenreiche Wildwiese anzulegen. Die Nutzung und Pflege ist auf eine 1 –2schürige Mahd außerhalb der Brutzeit beschränkt. Aufkommende Gehölze sind im regelmäßigen Turnus (alle 2 – 5 Jahre) zu entfernen. Auf der mit **A 2** gekennzeichneten Fläche ist eine artenreiche Wildwiese anzulegen. Die Nutzung und Pflege ist auf eine 1 – 2schürige Mahd außerhalb der Brutzeit beschränkt. Aufkommende Gehölze sind im regelmäßigen Turnus (alle 2-5Jahre) zu entfernen. Auf der mit **A 3** gekennzeichneten Fläche ist die bestehende Kraut- und Staudenbestandene Fläche in Ihren Ausmaßen gemäß Planzeichnung zu vergrößern. Durch Geländemodellierungen sind in der Fläche sonnenexponierte Teilbereich zu schaffen. Der nördliche Grenzbereich ist einzuzäunen. Auf der mit **A4** gekennzeichneten Fläche ist durch bauliche Maßnahmen in Form von kleinen Wällen parallel zum Hang das Hangwasser zu stauen und eine Feuchtwiese anzulegen. Im Hang sind zwei Fledermauswinterquartiere in Form von Höhlen anzulegen.

Ferner wurden Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in Brutmöglichkeiten fests-gesetzt. Im Rahmen der Reaktivierung der Bestandsgebäude sind bei der Sanie-rung der Fassaden geeignete Brutmöglichkeiten für die Mehl- und Rauchschalbe zu schaffen. Diese können in Form von Brutkästen in die aufzubringende Wärme-dämmung eingearbeitet werden. Im Rahmen des Neubaus sind geeignete Nist-möglichkeiten in Form von Nisthöhlen in den Fassaden mit zu planen. Für Fle-dermäuse sind Brut- bzw. Höhlensteine in die Fassaden der Gebäude im SO1 – SO6 (Hotel/Golfakademie) zu integrieren. Im Turmdach des reaktivierten Schloss-gebäudes ist an der ortszugewandten Seite ein Einflugloch anzulegen das auch größeren Vögeln den Einflug erlaubt. An der gegenüberliegenden Seite sollten ebenfalls Einflugöffnungen geschaffen bzw. erhalten werden, diese sollten in Form und Größe für kleine Vögel oder auch Fledermäuse dimensioniert sein. Alles Weitere ist dem Grünordnungsplan (s. Anlage) zu entnehmen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird über einen abgeschlossenen städ-tebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde sichergestellt.

#### Wald, Waldabstand

Im Östlich Teil des Flurstückes 66 befindet sich eine Doppelbaumreihe, die von beiden Seiten von Buchenverjüngung umgeben ist. Auf 47 m Länge erreicht sie eine durchschnittliche Breite von 25 m. Der alte Waldrand hat sich auf seiner ge-samten Länge um 4 m ausgedehnt und bildet einen entstandenen Wald. Zusätz-lich schließt sich eine Verjüngungsfläche zum alten Waldrand hin an. Die Fläche ist Wald gemäß § 2 LWaldG M-V.

Zum angrenzenden Wald (Nationalpark Jasmund) ist in einem Abstand von 20m keinerlei Bebauung zulässig. Die an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen gehören zum Nationalpark Jasmund. Die Flurstücke des Plangebietes liegen au-ßerhalb des Nationalparks und unterliegen der forstbehördlichen Zuständigkeit des Forstamtes Rügen.

Das Nationalparkamt hat mit Schreiben vom 16.12.2003 eine Tolerierung eines Waldabstandes von 20 m unter bestimmten Bedingungen zugestanden. Das For-samt Rügen als ursächlich zuständige Behörde sieht sich auch nach Rücksprache mit der Oberen Forstbehörde an diese Zusage gebunden (Schreiben vom 05.05.2004). Die Untere Forstbehörde stimmt der Unterschreitung des nach § 20 Landeswaldgesetz M-V gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes unter der Bedingung zu, dass, wie bereits vom Nationalparkamt Rügen gefordert, eine ent-sprechende Haftungsverzichtserklärung im Grundbuch eingetragen wird und mit dem Waldeigentümer ein Vertrag über die Übernahme der erhöhten Kosten für die Verkehrssicherung abgeschlossen wird.

#### Gewässerschutz- streifen

Der 7 m Abstand zum natürlichen stehenden Gewässer (Teich) muss von jegli-chen baulichen und sonstigen Anlagen freigehalten werden (Gewässerschutzstrei-fen). Der notwendige Gewässerschutz wurde bei der Entwicklung des Bebau-ungsplanes berücksichtigt. Entsprechend ist im Plan darauf verwiesen.

#### Munitionsbergungs- dienst

Bei einer Begehung und visuellen Kontrolle der Liegenschaft durch den Muniti-onsbergungsdienst wurden keine Kampfmittel bzw. Fragmente von Kampfmitteln festgestellt. Vor Beginn der Bauarbeiten ist aus Sicht des Munitionsbergungs-dienstes MV auf die ehemals militärische Nutzung der Fläche hinzuweisen und ei-ne aktenkundige Belehrung durchzuführen.

#### Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein gemäß § 2 Abs. 2 DSchG M-V geschütztes Bau-denkmal („Schloß Ranzow“). Das Gebäude soll zentraler Punkt der Hotelanlage werden. In der Umgebung des Baudenkmals ist eine Bebauung unzulässig, die das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt (§

7 Abs. 1b DSchG M-V). Umgebung ist derjenige Bereich des Denkmals, innerhalb dessen seine Ausstrahlung wirksam wird. Das südlich des Denkmals geplante Hotel- und Kongressgebäude (SO 4) wird in seiner Höhe und Kubatur gegenüber dem Schloss untergeordnet.

#### Bodendenkmale

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt. Bei den gekennzeichneten Bereichen (BD), kann die Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Um Verzögerungen im Baufortschritt zu vermeiden, wird empfohlen, das Landesamt für Denkmalpflege spätestens 3 Wochen vor Baubeginn über die vorgesehenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation an Bodendenkmalen zu informieren. Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff [DSchG M-V]) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V). Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o.g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

## 4. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT

### 1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hotelnutzung (SO Hotel) sowie angrenzend daran ein Ferienhausgebiet (SO Ferienhaus) ein reines Wohngebiet (WR) sowie eine Golfakademie innerhalb einer privaten Grünfläche entwickelt werden. Ferner soll der im Nordwesten gelegene Reiterhof in seiner jetzigen Ausgestaltung sowie Erweiterung planungsrechtlich gesichert werden.

### 2. Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Das Plangebiet besteht zum größten Teil aus der ehemals militärisch genutzten Grundstücksflächen des Schlosses Ranzow. In den letzten Jahren des zweiten Weltkrieges diente das Schloss als Flug- u. Beobachtungsstelle und wurde später als Stützpunkt der sowjetischen Armee ausgebaut und bis 1991 von ihr genutzt. Während der Nutzung durch die sowjetische Armee wurden verschiedene der Nutzung entsprechende Gebäude im Bereich der Liegenschaft errichtet. Dazu gehören Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Lagerhallen, Werkstätten und großflächig versiegelte Plätze. Seit der Aufgabe der militärischen Nutzung liegt das Gelände brach. In den letzten 13 Jahren wurde das Gelände daher sukzessive von der Vegetation besiedelt. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Ortslage Ranzow mit Wohngebäuden sowie einer Pferdepension. Die unmittelbar im Süden und Osten an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Waldgebiete gehören zu den Buchen-Waldflächen des Nationalparks Jasmund. Im Norden und Westen grenzenden unmittelbar an das Bearbeitungsgebiet landwirtschaftliche Nutzflächen die vornehmlich ackerbaulich genutzt werden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich 2 nach § 20 LNatSchG geschützte Biotop. Diese stellen sich wie folgt dar:

- Im Nordwesten, an die Ortslage angrenzende befindet sich ein permanentes Kleingewässer von (Kennzeichnung 5618) einschließlich der Ufervegetation
- Im östlichen Bereich (innerhalb des Kasernengeländes) befindet sich ein als naturnahes Feldgehölz eingestufte Buchen-Reihe (Kennzeichnung 5620)

Des Weiteren befindet sich im Osten ein weiteres § 20 Biotop (Torfmoos-Moor von ca. 4.850 m<sup>2</sup>), das direkt an das Plangebiet angrenzt.

### 3. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

#### 3.1 Schutzgut Mensch

##### 3.1.1

Durch die Nutzung von landwirtschaftlichen Grünlandflächen für Bautätigkeiten, reduzieren sich die landwirtschaftlichen Erträge des betroffenen Betriebes, und damit das Einkommen der Landwirte. Von der Reaktivierung und Öffnung ehemals militärisch genutzter Flächen gehen keine Beeinträchtigungen für den Menschen aus.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und um Ausgleich der Beeinträchtigung:

Die Beeinträchtigung kann durch anpachten neuer Flächen ausgeglichen werden.

##### 3.1.2 Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen

Es sind keine relevanten schädlichen Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, bekannt.

## 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

### 3.2.1 Flora

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich in der Hauptsache um ca. 6,1 ha Kasernenanlage, ca. 4,1 ha intensiv genutzte Grünlandfläche und ca. 0,8 ha Landwirtschaftliches Anwesen. Die aktuelle ökologische Bedeutung des Plangebietes für den Biotop- und Artenschutz ist als mittel-hoch einzustufen (Bewertungsverfahren nach Ludwig). Bedingt durch die Aufgabe der militärischen Nutzung haben sich ehemalige Freiflächen sukzessive begrünt, das Arteninventar ist aber immer noch der Pioniervegetation zuzuordnen. Lediglich im östlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich brachgefallene Grünlandflächen die sich zu mehr oder weniger artenreichen Wiesen entwickelt haben.

Innerhalb de Plangebietes kommen 2 als § 20 LNatSchG M-V kartierte geschützte Biotope vor. Es sind die ausgewiesenen Biotope Nr. 5618: Gewässer und Nr. 5620 Feldgehölz.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

- Verlust von Grünland mit randlichen, kleinflächigen Gehölzstrukturen
- Verlust von Ruderalfluren
- Verlust von Gartenflächen

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und um Ausgleich der Beeinträchtigung:

Um den Verlust von Grünland und Grünflächen zu kompensieren, wird der notwendige ökologische Ausgleich durch entsprechende Maßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des B-Plangebietes gewährleistet.

#### Landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb des B-Plangebietes:

- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und Gewässer

Die nach § 20 LNatSchG M-V ausgewiesenen geschützten Biotope Nr. 5618: Gewässer und Nr. 5620: Feldgehölz werden in Ihrer Art und Ausprägung erhalten und innerhalb der Möglichkeiten der vorgesehenen Folgenutzung erlebbar zu machen. Neben der Bedeutung dieser Gehölze für den Biotop- und Artenschutz bilden sie ein wichtiges Strukturelement zur Durchgrünung des Plangebietes (Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes). Gleichzeitig puffern sie die mit Emissionen (Luftschadstoffe, Staubbildung in der Umgebung etc.) verbundenen lufthygienischen Wirkungen ab. Das einzige in der Umgebung vorhandene permanente Kleingewässer ist mitsamt seiner baumartigen Eingrünung am westlichen Rand des Plangebietes ein wichtiges Element aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes.

- Naturnahe Gestaltung bestimmter Bereiche

Eine naturnahe Gestaltung von Teilbereichen der Grünflächen dient in erster Linie der Schaffung und Erhaltung von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt. Damit soll im Rahmen der Möglichkeiten innerhalb des Plangebietes die spezifische Artenvielfalt erhalten werden. Die naturnahe Gestaltung beinhaltet die Anlage von standorttypischen und heimischen Gehölzstrukturen bzw. Wiesenflächen.

- Pflanzbindung auf privaten Grundstücksflächen

Zur Durchgrünung und Gestaltung des Ortsbildes sind in den nicht überbaubaren Bereichen der Zweitwohnsitze Pflanzflächen zu gestalten und anzulegen.

- Anlage von extensiven Wiesenflächen und Krautsäumen

Wiesenflächen und -säume der 'Privaten Grünflächen' am Rand des Baugebietes sind durch 1-2-schürige Mahd extensiv zu pflegen bzw. als Krautsäume der Gehölzränder zu entwickeln.

- Erhalt von Straßenbäumen im Baugebiet

An der Haupteinschließung des Baugebietes sind bestehende Straßenbäume gemäß DIN 18.920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen" und der "RAS-LG4 - Richtlinien für den Schutz von

Bäumen und Sträuchern im Bereich der Baustellen" vor Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen fachgerecht zu sichern und ggf. durch Neupflanzungen zu ergänzen. (s. a. GOP). Die Anpflanzung der Straßebäume sollte einheitlich mit einer Art unter Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze erfolgen. Die Größe der Baumscheiben sollte mind. 6 m<sup>2</sup> betragen

- Bereitstellung einer zusätzlichen Kompensationsfläche auf dem Gemeindegebiet Lohme

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf den Flächen der SO-Gebiete und der angrenzenden Grün- und Ausgleichsflächen vollständig kompensiert. Auf der Fläche des gemeindeeigenen Grundstückes (WR-Gebiet) verbleibt ein extern auszugleichendes Eingriffsdefizit. Zur vollständigen Kompensation dieses Eingriffs wird die Gemeinde Lohme auf dem etwa 9.700 m<sup>2</sup> groß Flurstück Nr. 19, Flur 1, Gemarkung Poissow Ausgleichsmaßnahmen durchführen.

### 3.2.2 Fauna

Durch den Abriss bestehender Gebäude bzw. Gebäuderuinen sowie durch Verfüllung von Bunkeranlagen werden zum einen Brutmöglichkeiten für Kulturfelsenbewohner in Anspruch genommen und zum anderen Winterquartiere für Fledermäuse zerstört. Daneben kann durch es durch die Reaktivierung des Kasernengeländes zu einer Störung der mittlerweile ortsansässigen Reptilien-, Säugetier- und Amphibienfauna nicht ausgeschlossen werden.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und um Ausgleich der Beeinträchtigung:

- Im Rahmen der Reaktivierung der Bestandsgebäude sind bei der Sanierung der Fassaden geeignete Brutmöglichkeiten für die Schwalbe zu schaffen. Diese können in Form von Brutkästen in die aufzubringende Wärmedämmung eingearbeitet werden.
- Im Rahmen des Neubaus sind geeignete Nistmöglichkeiten in Form von Nisthöhlen in den Fassaden mit zu planen.
- Um auch nach der Reaktivierung des Schlossgebäudes die bestehende Brutmöglichkeiten zu gewährleisten ist im Turmdach, an der ortszugewandten Seite ein Einflugloch anzulegen das auch größeren Vögeln den Einflug erlaubt. An der gegenüberliegenden Seite sollten ebenfalls Einflugöffnungen geschaffen bzw. erhalten werden, diese sollten in Form und Größe für kleine Vögel oder auch Fledermäuse dimensioniert sein.
- Auf der mit A1 gekennzeichneten Fläche ist unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Gewässerfläche eine artenreiche Wildwiese anzulegen. Die Nutzung und Pflege ist auf eine 1 –2schürige Mahd außerhalb der Brutzeit beschränkt. Aufkommende Gehölze sind im regelmäßigen Turnus (alle 2 – 5 Jahre) zu entfernen. Durch diese Festsetzung kann dauerhaft ein Korridor zwischen Nationalpark und vorhandener Teichflächen für die Fauna sichergestellt werden.
- Auf der mit A3 gekennzeichneten Fläche ist die bestehende Kraut –und Staudenreiche Wiesenfläche in ihren Ausmaßen gemäß Planzeichnung zu vergrößern. Zusätzlich sind durch leichte Geländemodellierungen sonnenexponierte Bereiche zu schaffen. Um eine eventuelle Störung durch Besucher des Nationalparks zu minimieren ist der nördliche Grenzbereich (angrenzend an der Wanderpfad) in geeigneter Art und Weise einzuzäunen.
- Auf der mit A4 gekennzeichneten Fläche ist das ruderalisierte Grünland und die insbesondere der eutrophierte östliche Bereich zu einer Feuchtwiese umzugestalten. Auf der Gesamtfläche sind im Regelmäßigem Turnus (alle 2-5 Jahre) aufkommende Gehölze zu entfernen.

### 3.2.3 Landschaftsbild

Die geplante Bebauung bewirkt eine Veränderung der bisher prägenden Gebäudestrukturen und eine dauerhafte Veränderung des ländlich geprägten Umfeldes. Eine Beeinträchtigung der landschaftsprägenden Gehölzstrukturen des Nationalparks Jasmund sind durch die Planung nicht gegeben, da hier bestehende Gebäude in wirksamen höheren Lagen lediglich ersetzt bzw. ergänzt werden.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und um Ausgleich der Beeinträchtigung:

- Optische Aufwertung der Kasernenanlage durch den Abriss der militärischen Gebäudestrukturen.



- Optische Aufwertung des Plangebietes durch die Sanierung des Schlosses.
- Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild durch grünordnerische Maßnahmen (Gehölzpflanzungen und Anlage von Wiesen im Baugebiet gemäß Pkt. 3.2.1)

### 3.2.4 Grünflächen und Erholung

Große Teile des Plangebietes sind nach wie vor durch die Einzäunung nur indirekt zu erleben und besitzen damit keine direkte Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung. Auf Grund der Umnutzung und damit auch Öffnung des Plangebietes ergeben sich für die Erholungsfunktion keine Einschränkung.

### 3.3 Schutzgut Boden

Mit der Überbauung von bisher nicht versiegelten Flächen geht hinsichtlich des Schutzgutes Boden die Einschränkung / Verhinderung der Boden – Wasser – und Boden – Luft Austauschvorgänge sowie der Verlust des Bodens als Standort für Vegetation und Lebensraum für Bodenorganismen einher. Dies betrifft insbesondere die Bereiche des Plangebietes die nicht direkt zum ehemaligen Kasernengelände gehören.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und um Ausgleich der Beeinträchtigung:

- Im schon bebauten Bereich kann und wird durch den Abriss von Gebäuden und durch Entsiegelung von Wegen und Plätzen und eine größtenteils geringere neue Überbauung ein positiver Effekt für die Bodenfunktion erzielt werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur auf ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 2 BauNVO bleiben davon unberührt.

### 3.4 Schutzgut Wasser

Die geplante Bebauung führt aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung und der damit verbundenen Ableitung von Niederschlagswässern zu keiner Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes. Damit zusammenhängend kommt es zu keiner Verkleinerung des Grundwasserneubildungsgebiete. Lediglich in den bisher unbebauten Bereichen in der Nähe der Ortslage kommt es zu einer leichten Reduzierung unversiegelter Oberfläche und damit zu einer Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes.

Im Einzelnen ergeben sich die folgenden Beeinträchtigungen:

- Versiegelung von Flächen und Ableitung von Niederschlagswasser
- Reduzierung der Grundwasserneubildung

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und um Ausgleich der Beeinträchtigung:

- Sammlung und Rückhaltung von Regenwasser
- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Geplant ist die Sammlung, Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Regenwassers innerhalb des Plangebietes.
- Entsiegelung bestehender versiegelter Flächen

### 3.5 Schutzgut Luft

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

- geringe zusätzliche Luftbelastungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Hausbrand im unmittelbaren Umfeld

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und um Ausgleich der Beeinträchtigung:

- Durchgrünung des Baugebietes zur Erhöhung der Verdunstungsrate und zur Staubfilterung.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur auf ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 2 BauNVO bleiben davon unberührt.

Vor dem Hintergrund der seit dem 01.02.2002 gültigen Energieeinsparverordnung, die darauf abzielt, Bauprojekte energetisch optimal zu realisieren, ist davon auszugehen, dass eine aus der Beheizung der geplanten Bebauung resultierende Beeinträchtigung dieses Schutzgutes nur von untergeordneter Bedeutung sein dürfte.

### **3.6 Schutzgut Klima**

Das Plangebiet befindet sich im Klimatop 'Freilandklima mit maritimen Einfluss'. Durch starke nächtliche Abkühlung tragen die Freiflächen zur Kaltluftentstehung bei. In den stark versiegelten Bereichen des Kasernengeländes stehen die negativen Wirkungen für das Kleinklima durch erhöhte Aufheizung und geringer Luftfeuchtigkeit die positiven Effekte der Grünstrukturen gegenüber. Der Teilweise alte Baumbestand in Damm- bzw. Kuppenlage besitzt eine klimatische Funktion als Windbremse.

Hinsichtlich Klima und Luft werden sich im Eingriffsbereich des Kasernengeländes die vergleichsweise gravierenden Unterschiede zum Umland durch den Rückbau wieder zum Positiven im Sinne von Natur und Landschaft verschieben.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

- Verlust eines 3,3 ha großen Klima-Ausgleichsraumes mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung und Frischluftleitung

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und um Ausgleich der Beeinträchtigung:**

- Durchgrünung des Baugebietes zur Erhöhung der Verdunstungsrate und zur Staubfilterung.
- Minderung der bodennahen Emissionen durch Umsetzung der neuen Energiesparverordnung,
- gute Durchlüftung durch Begrenzung der Gebäudehöhen
- Erhalt/Anlage von Freiflächen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur auf ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 2 BauNVO bleiben davon unberührt.

### **3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Das sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Schloss Ranzow wird erhalten und saniert. Das Umfeld des Schlosses wird ergänzt, das Schloss mit seiner Umgebung dadurch aufgewertet.

### **3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Eventuelle Wechselwirkungen sind unter den jeweiligen Schutzgütern beschrieben.

## **4. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen**

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes wurden alternative Bebauungsmöglichkeiten untersucht. Das zur Realisierung anstehende städtebauliche Konzept ist aus den alternativen Bebauungsmöglichkeiten entwickelt worden.

## **5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen**

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

## 6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

### Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Hotels, einer Ferienwohnanlage und einer Golfakademie geschaffen werden. Desweiteren soll der im Nordosten Reiterhof in seinem derzeitigen Bestand und der Erweiterung planungsrechtlich gesichert werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 13,4 ha.

### Beschreibung der Umwelt:

Das Plangebiet stellt sich als vornehmlich als ehemals großflächig militärisch und landwirtschaftlich genutzter Raum dar. Nach Süden und Osten grenzt unmittelbar die Waldfläche des Nationalparks Jasmund an. Im Norden und Westen wird das Plangebiet von der Ortslage Ranzow und als ackergenutztem Freiraum begrenzt.

### Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:

Schutzgüter	Kurzerläuterung
Schutzgut Mensch	<p><b>Beeinträchtigung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einkommensverlust des Landwirtes</li> </ul> <p><b>Vermeidung, Verminderung; Ausgleich:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anpachten neuer Flächen</li> </ul>
Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	<p><b>Beeinträchtigung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust von Grünland mit randlichen, kleinflächigen Gehölzstrukturen</li> <li>▪ Verlust von Ruderalfluren</li> <li>▪ Verlust von Gartenflächen.</li> </ul> <p><b>Vermeidung, Verminderung; Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schutz vorhandener Gehölzstrukturen</li> <li>▪ Schutz vorhandener Gewässer</li> <li>▪ Schaffung von neuen Brutmöglichkeiten für Vögel</li> <li>▪ Schaffung neuer Fledermauswinterquartiere</li> <li>▪ Anlage von extensiven Wiesenflächen und Krautsäumen</li> <li>▪ Anlage von Feuchtwiesen</li> <li>▪ Erhalt vorhandener Straßenbäumen im Baugebiet</li> <li>▪ Begrünung der 'Privaten Grünflächen'</li> <li>▪ Anlage flächiger Gehölzpflanzungen</li> <li>▪ Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt wird von der Gemeinde Lohme eine Ausgleichsfläche an anderer Stelle des Gemeindegebietes geschaffen</li> </ul>

Schutzgut Boden	<p><b>Beeinträchtigung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch die Inanspruchnahme von Grünland für eine Bebauung wird in den bisher unbebauten Bereichen zwangsläufig der Versiegelungsgrad erhöht</li> </ul> <p><b>Vermeidung, Verminderung; Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entsiegelung bereits versiegelter Bereiche</li> <li>▪ Beschränkung der Nebenanlagen</li> </ul>
Schutzgut Wasser	<p><b>Beeinträchtigung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reduzierung der Grundwasserneubildung in bisher unversiegelten Bereichen</li> <li>▪ Versiegelung von Flächen und Ableitung von Niederschlagswasser</li> </ul> <p><b>Vermeidung, Verminderung; Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entsiegelung bestehender versiegelter Flächen</li> <li>▪ Sammlung und verzögerte Einleitung des unverschmutzten Regenwassers in Riegeln</li> </ul>
Schutzgut Luft	<p><b>Beeinträchtigung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringe zusätzliche Luftbelastungen durch Verkehrsaufkommen und Hausbrand</li> </ul> <p><b>Vermeidung, Verminderung; Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrünungsgebote</li> <li>▪ Versiegelungsverbote</li> <li>▪ Begrenzung der Nebenanlagen</li> <li>▪ Energiesparverordnung</li> </ul>
Schutzgut Klima	<p><b>Beeinträchtigung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust eines 4,1 ha großen Klima-Ausgleichsraumes mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung und Frischluftleitung</li> <li>▪ geringe zusätzliche Luftbelastungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Hausbrand im unmittelbaren Umfeld</li> </ul> <p><b>Vermeidung, Verminderung; Ausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrünungsgebote</li> <li>▪ Versiegelungsverbote</li> <li>▪ Begrenzung der Nebenanlagen</li> </ul>
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<p>Das sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Schloss Ranzow wird erhalten und saniert. Das Umfeld des Schlosses wird ergänzt, das Schloss mit seiner Umgebung dadurch aufgewertet.</p>
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<p>Eventuelle Wechselwirkungen sind unter den jeweiligen Schutzgütern beschrieben.</p>

**Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:**

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes wurden alternative Bebauungsmöglichkeiten untersucht. Das zur Realisierung anstehende städtebauliche Konzept ist aus den alternativen Bebauungsmöglichkeiten entwickelt worden.

**Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:**

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

**Umweltauswirkungen**

Die dargestellten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans auf die Umwelt und die Analyse ihrer Verträglichkeit zeigt, dass nach Bewertung der naturräumlichen Gegebenheiten des Planungsraumes, seines ökologischen Potentials und des Landschaftsbildes keine nichtkompensationsfähigen Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten.

## 5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Bruttobauland	Gesamtfläche (Geltungsbereich)	ca. 134.000 m <sup>2</sup>
Planungsdaten	Nettobauland	ca. 64.200 m <sup>2</sup>
	davon SO Hotel	ca. 30.300 m <sup>2</sup>
	davon SO Reiterhof	ca. 7.400 m <sup>2</sup>
	davon SO Ferienhäuser	ca. 20.500 m
	davon WR-Gebiet	ca. 6.500 m <sup>2</sup>
	Öffentl. Verkehrsfläche	ca. 6.000 m <sup>2</sup>
	Grünfläche	ca. 57.650 m <sup>2</sup>
	Wasserfläche	ca. 2.500 m <sup>2</sup>
	Waldfläche	3.650 m <sup>2</sup>

Dipl.- Ing. J. Füge, Stadtplaner AKNW  
ISR Stadt+Raum



*Burwitz*  
 \_\_\_\_\_  
 Burwitz  
 -Bürgermeister-

## 6. ANLAGEN

Folgende Fachbeiträge wurden zum Bebauungsplan erarbeitet:

- A ) FFH - Verträglichkeitsvorprüfung , ISR Stadt + Raum, Haan, 09.02.2004, ergänzter Anhang (Amphibienbeobachtung) Mai 2004
- B ) Grünordnungsplan, ISR Stadt + Raum, Haan, 11.08.2003 ergänzt 09.02.2004, ergänzt 03.05.2004
- C ) Baugrunduntersuchung, Ing.-Büro Weiße, Bergen 16.12.2003