

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdl
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 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511

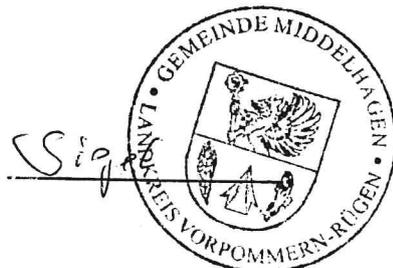
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498

www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 1/2008
„Lobbe Nord“**

Gemeinde Middelhagen / Rügen

Satzungsexemplar




Klipesow
Bürgermeister

Begründung

Inhaltsverzeichnis



1) Grundsätze.....3

 1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets.....3

 1.2) Ziele der Planung.....3

 1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....4

 1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....4

 1.4.3) Aussagen im Landschaftsplan.....4

 1.4) Zustand des Plangebiets.....4

 1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets.....4

 1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet.....4

 1.5) Plangrundlage.....5

2) Städtebauliche Planung.....5

 2.1) Bebauungsentwurf.....5

 2.2) Flächenbilanz.....6

 2.3) Erschließung.....6

 2.3.1) Verkehrliche Erschließung.....6

 2.3.2) Ver- und Entsorgung.....6

 2.4) Begründung der grundlegenden Festsetzungen.....7

3) Auswirkungen / Umweltbericht7

 3.1) Abwägungsrelevante Belange.....7

 3.2) Kosten / Durchführungsvertrag.....8

 3.3) Umweltbericht.....8

 3.3.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....9

 3.3.3) Mensch und seine Gesundheit.....18

 3.3.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....19

 3.3.5) Wechselwirkungen.....19

 3.3.6) Zusammenfassung.....19

 3.3.7) Monitoring.....20

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 126, 127, 130 sowie 157 (teilw.) der Flur 2 Gemarkung Lobbe. Die Fläche beträgt ca. 2.800 qm.

Das Plangebiet liegt am nördliche Rand der Gemeinde unmittelbar an der Gemeindegrenze zum Nachbarort Ostseebad Göhren. Ein Teil des bestehenden, umzunutzenden Gebäudes befindet sich auf der Gemarkung der Nachbargemeinde, da beim Bau des bestehenden Beherbergungsgebäudes des 1989 die Gemeindegrenze missachtet wurde.

Das Plangebiet befindet sich am Göhrener Weg, unmittelbar angrenzend an die bestehenden Ferienanlagen (Hotel/Appartement Eldena). Das Plangebiet wird begrenzt

- im Westen durch den Göhrener Weg
- im Süden durch das 1994 errichtete Aparthotel Eldena mit 30 Hotelzimmern sowie weitere touristisch genutzte Einrichtungen (z.B. Ferienhausgebiet B-Plan Nr. 1/2005 „Haus am Meer“),
- im Norden (Gemeinde Göhren) durch eine große Brachfläche, die gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Göhren als Sondergebiet Klinik entwickelt wird,
- im Osten durch Wald sowie an diesen angrenzend die Düne bzw. den Strand.

Das Plangebiet ist derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Da die geplante Nutzung (Beherbergung) 1989 nicht mehr aufgenommen wurde, besteht kein Bestandsschutz. Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben, so dass zur Umsetzung die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig ist.

Die Planzeichnung beruht auf einer aktualisierten Darstellung der Flurgrenzen als Übernahme der ALK mit Stand vom 02.07.2013.

1.2) Ziele der Planung

Angestrebt wird der Aus- und Umbau eines bestehenden Plattenbaus als Ferienappartements.

Mit der Planung werden durch die Gemeinde folgende Planungsziele verfolgt:

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstands (brachgefallenes Gebäude),
- Nutzung von baulich vorgeprägten Baulandpotenzialen, die ohne zusätzliche (öffentliche) Erschließungskosten bereit stehen.

Die Gemeinde hat bereits mit den Bebauungsplänen Nr. 1/2005 „Haus am Meer“ sowie Nr. 1/1998 „Ökologisches Gesundheits- und Wellnesszentrum“ große Bereiche östlich des Göhrener Wegs geordnet. Die unmittelbar südlich des Plangebiets liegenden Hotel- / Appartementanlagen wurden nach der Wende neu gebaut, so dass hier kein Planungsbedarf besteht. Das Plangebiet ist damit der letzte verbliebene Bereich im Norden von Lobbe, in dem städtebauliche Missstände und damit Planungsbedarf bestehen.

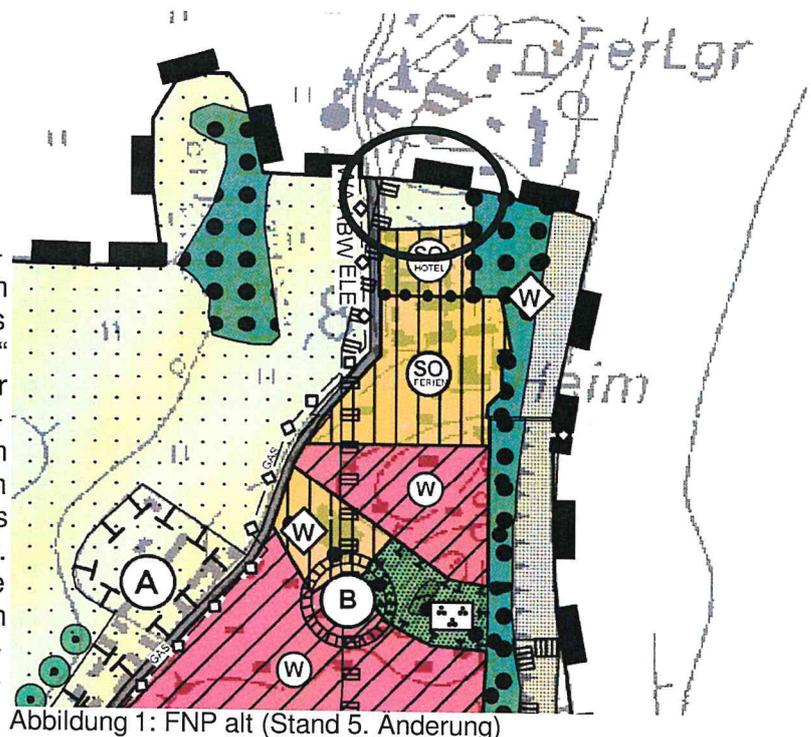


Abbildung 1: FNP alt (Stand 5. Änderung)

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgeleitet werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Middelhagen stellt den Planbereich einheitlich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Parallel zur Aufstellung des B-Plan hat die Gemeinde die 7. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Gemäß dem Planungsziel soll die südlich angrenzende Sondergebietsnutzung auf das bebaute Grundstück ausgeweitet werden. Angesichts des direkten räumlichen Zusammenhangs mit dem bestehenden Siedlungsbereich sowie einer einheitlich touristischen Nutzung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

1.4.3) Aussagen im Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Middelhagen (Büro Pulkenat 2002) weist für das Plangebiet das Entwicklungsziel „Grünland auf Mineralstandorten“ und im östlich anschließenden Areal „Natur nah bewirtschafteter Wald Typ B“ aus. Die Straße wird von einer Allee begleitet.

Die Ausweisung von Grünland lässt den Bestand an Gehölzen sowie Gebäuden im Plangebiet unberücksichtigt. Maßnahmen zur Herstellung dieses Zustandes werden nicht formuliert.

1.4) Zustand des Plangebiets

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am Göhrener Weg am nördlichen Ende Bebauung. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Gebäude mit Ferienwohnnutzung (Aparthotel Eldena).

Das Plangebiet ist geprägt durch einen großen, zwei- (bzw. baurechtlich drei-)geschossigen Rohbau (Plattenbau), der parallel zum Göhrener Weg steht. Das Gebäude wurde kurz vor der Wende 1989 als Teil einer größeren Beherbergungseinrichtung errichtet, aber wegen der Wende nicht mehr fertiggestellt bzw. in Betrieb genommen. Zusätzlich zu dem bestehenden Beherbergungsbau war damals die Errichtung eines Zentralgebäudes mit Gaststätte und Aufenthaltsräumen geplant, das jedoch nicht mehr begonnen wurde.

Neben dem großen Plattenbau steht östlich des Plangebiets ein rohrgedecktes Ferienhaus aus den 50er Jahren.

Angesichts einer Höhenlage von rund 2,70m liegt das Plangebiet hochwassersicher. Bei sehr schweren Sturmfluten sind Wasserstände bis 2,45m HN möglich; der örtliche Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt wie das gesamte bebaute Gemeindegebiet von Middelhagen vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Das Vorhaben befindet sich mit seinem östlichen Drittel innerhalb des 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von mindestens 115m zum FFH-Gebiet marin DE 1749-302 *Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht* Jeweils östlich und westlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von unter 300m das Europäische Vogelschutzgebiet SPA (Special Protected Area) DE 1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund*. Die Verträglichkeit mit den Schutzziele der Natura 2000-Gebiete wurde vorhabenspezifisch im Rahmen der 7. Änderung des FNP nachgewiesen.

Ostseeseitig befindet sich das geschützte Biotop Nr. 9807 Dünengehölz 1,5 km nördlich Lobber Ort, welches dem Gesetzesbegriff Dünen zugeordnet ist, im Übergangsbereich zwischen dem bebauten Bereich und dem Strand.

Denkmäler oder archäologische Fundstätten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten bleibt hiervon unberührt.

1.5) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer im April/Mai 2008 durch das Vermessungsbüro Andreas Klug erstellten Vermessung des Planungsgebiets.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Bebauungsentwurf

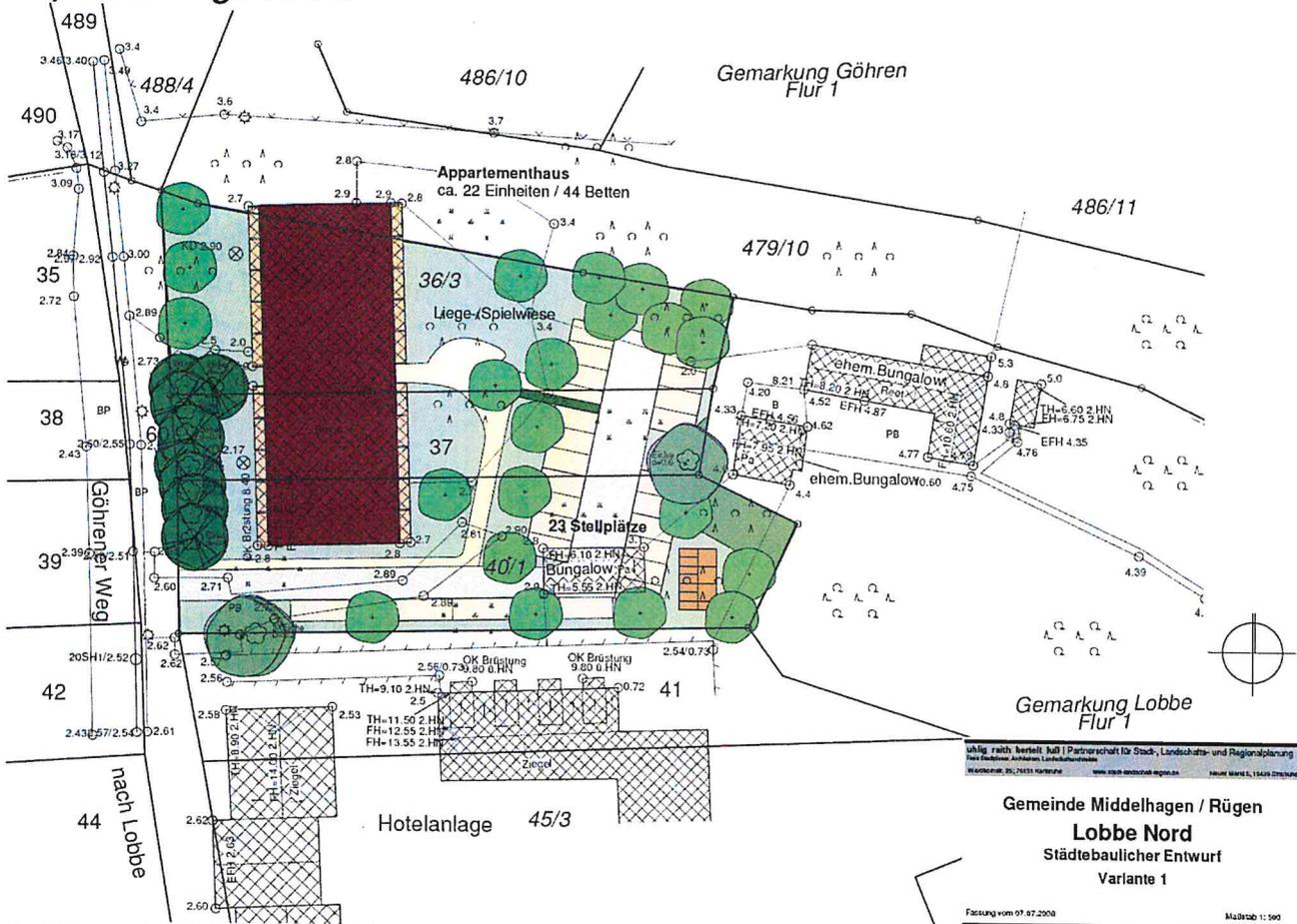


Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf

Das Vorhaben beschränkt sich auf den Umbau des bestehenden Gebäudes (ca. 700qm Grundfläche) zu ca. 22 kleinen Ferienappartements mit je 2 Betten (insg. 44 Betten). Jeweils zwei der früher geplanten kleinen Hotelzimmer sollen zusammengelegt werden, so dass je Einheit ein Wohn- sowie ein getrennter kleiner Schlafraum entstehen (insg. ca. 40 qm). Im Basement werden ergänzende Funktionen wie Sauna, Tischtennisraum sowie Nebenräume angeordnet. Ob zur Bewirtschaftung eine Betreiberwohnung notwendig wird oder ob die Anlage von dem im Ort Lobbe liegenden Hotel des Vorhabenträgers mit bewirtschaftet werden kann, wird im Laufe der weiteren Planungen abschließend entschieden werden.

Das bestehende Gebäude verfügt über zwei Geschosse mit Beherbergung sowie ein abgesenktes Basement mit Nebenräumen / Garagen. Gemäß aktuellem Baurecht (§ 87(2) LBauO M-V) ist das Basement jedoch als Vollgeschoss zu werten, da seine Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4m

aus dem Boden herausragt.

Die Außenansicht des durch seine langweilige serielle Wiederholung der Betonfertigteile geprägten, knapp 40 m langen Plattenbaus soll im Zuge des Umbaus neu gestaltet werden. Ziel ist eine deutliche Gliederung in zwei Abschnitte, was durch unterschiedliche Gestaltung / Rückbau der massiven Balkone ohne Eingriffe in die innere Struktur erreicht werden kann.

Im Zuge des Umbaus sind zudem die notwendigen Nebenanlagen auf dem Grundstück herzustellen. Eine teilweise Anordnung der Stellplätze vor dem Gebäude (wie bei der angrenzenden Anlage Eldena) wurde aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds verworfen. Deshalb wird rückwärtig eine private Erschließungsstraße mit ca. 22 bis 24 Stellplätzen vorgesehen. Der im Bereich der geplanten Stellplätze befindliche Bungalow wird abgerissen.

Über die geplante Stellplatzanlage kann auch das östlich angrenzende Grundstück erschlossen werden; die Erschließung wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Anlieger und Versorgungsträger gesichert.

2.2) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>Anteil</i>	<i>Bestand</i>
Sonstige Sondergebiete	2.784 qm	99 %	
Davon:			
GR Hauptanlage zulässig	696 qm	GRZ 0,25	ca. 697 qm
GR Haupt- / Nebenanlage zulässig	1.670 qm	(GRZ 0,6)	
Flächen mit Pflanzbindung (incl. Bäume) überlagernd	886 qm		
Verkehrsflächen	26 qm	1 %	26 qm
Gesamtgebiet	2.800 qm	100 %	

Hinzu kommen vorhabenbedingt ca. 44qm bestehende Gebäudegrundfläche, die außerhalb des Plangebiets in der Gemeinde Ostseebad Göhren liegen.

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den Göhrener Weg. Der Anschluss ist Bestandteil des Plangebiets.

Die Straßenverkehrsbehörde ist bei notwendiger straßenbaulicher Entwurfs- und Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insb. durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegen der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

Eine öffentliche Strandzuwegung durch das Plangebiet ist nicht vorgesehen. Die Gemeinde Middelhagen hat im Bereich des B-Plans 1/2005 „Haus am Meer“ einen öffentlichen Strandzugang als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Ein weiterer Zugang wird im Bereich des B-Plans Nr. 1/1998 „Ökologisches Gesundheits- und Wellnesszentrum“ entstehen.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Grundstückes mit Strom und Wasser ist über die im Göhrener Weg anliegenden Leitungen gesichert. Gleiches gilt für die Abwasserentsorgung.

Zur Sicherung der ausreichenden Löschwassermenge ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mind. 96 m³/h für mind. 2 Stunden erforderlich. Eine Löschwasser-

versorgung über das Trinkwassernetz kann im Göhrener Weg in Höhe von 48 m³/h geleistet werden. Der darüber hinausgehende Wasserbedarf ist durch eine unabhängige Löschwasserversorgung zu decken (z.B. Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230)).

Bei der Errichtung des Gebäudes wurde eine Regenwasserableitung in den nordwestlich gelegenen Erlenbruch unter der Straße hindurch angelegt, die noch funktionstüchtig ist.

2.4) Begründung der grundlegenden Festsetzungen

Angesichts der geringen Plangebietsgröße stellt das Plangebiet eigentlich kein eigenständiges Baugebiet dar, sondern verbindet sich mit den angrenzenden Flächen zu einer einheitlichen Bebauung entlang des Göhrener Weges. Es werden deshalb der Katalog der zulässigen Nutzungen wie für ein Sondergebiet Tourismus üblich breit gefasst.

Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,25 bei dreigeschossiger Bebauung festgelegt. Durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe wird eine Erweiterung des Baukörpers durch Aufsetzen eines ausbaubaren Daches verhindert. Insgesamt wird damit ein verantwortungsbewusster, weil zugleich sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht.

In Entsprechung zur bestehenden Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein eng am Gebäudebestand orientiertes Baufenster angegeben, wobei als Sonderfall das Baufenster in Richtung der Gemeindegrenze zum Ostseebad Göhren nicht geschlossen wird, da sich das Gebäude hier fortsetzt.

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen Erhaltungs- und Pflanzgebote für Einzelbäume.

3) Auswirkungen / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die *Belange der Wirtschaft*, 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.“ Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden gemäß der landesplanerischen Zielsetzung vorrangig zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB). Dabei sind neben den unmittelbaren Beschäftigungspotenzialen (Errichtung eines Beherbergungsbetriebes) vor allem die Sekundäreffekte (allgemeine Attraktivitätssteigerung durch Beseitigung eines städtebaulichen Missstands) zu berücksichtigen.
- Die *Belange von Freizeit und Erholung* Angesichts der Lage in einem im RREP VP ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen besonders hohen Stellenwert. Hierzu gehört auch die qualitative Verbesserung sowie eine behutsame quantitative Ausweitung des Übernachtungsangebots.
- Die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* Angesichts der Lage innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen sowie innerhalb des 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V und angrenzend an wertvolle, teilweise nach internationalem Recht geschützte Landschaftsflächen ist dem Naturschutz sehr hohe Bedeutung einzuräumen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits durch das bestehende Gebäude geprägt ist. Eine Nutzung baulich vorgepräg

ter und erschlossener Grundstücke entspricht den Zielen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.

- Die *Belange der Baukultur*, hier insbesondere des *Orts- und Landschaftsbildes* § 1 (6) Nr. 5 BauGB): Bei der Lage am Ortsrand im Übergang in die offene Landschaft ist der Gestaltung der Gebäude im Zusammenhang mit der Nachbarbebauung großes Gewicht beizumessen. Dabei ist der Gebäudebestand als Ausgangsbedingung entsprechend zu berücksichtigen.
- Die *Belange der Forstwirtschaft*: Im Umfeld des Plangebiets befinden sich kleinere Waldflächen. Nach LWaldG MV ist Wald zu erhalten; Wald soll nach § 1a BauGB nur für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn keine Alternativflächen zur Verfügung stehen. In den Wald selbst wird nicht eingegriffen. Das Gebäude ist bereits Bestand. Gemäß §3 (2) Waldabstandsverordnung M-V sind Ausnahmen vom Waldabstand für Gebäude zulässig, wenn der durch eine vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird.

Darüber hinaus sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen.

3.2) Kosten / Durchführungsvertrag

Durch das Vorhaben entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Die die Kostenübernahme z.B. für Ausgleichsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt. Hierbei wird vom Vorhabenträger der Gemeinde vertraglich zugesichert, dass ihr durch das Vorhaben keine Kosten entstehen werden.

Im Durchführungsvertrag werden insbesondere auch die Fristen für die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen geregelt werden.

3.3) Umweltbericht

3.3.1) Allgemeines

Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Methoden:

Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Aktuell wurde eine Biototypenkartierung gem. "Anleitung zur Biotopkartierung im Gelände" in Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998/Heft 1) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz zugrunde liegt. Die Eingriffsbilanzierung wird gem. Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3) ermittelt.

Eingriffe in den nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumbestand werden gem. Baumschutzkompensationserlass ausgeglichen.

Parallel zur Planung wurde der FNP vorhabenbezogen geändert (7. Änderung). Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzziele der Natura 2000-Gebiet wurde im FNP nachgewiesen.

Alternativen:

Wegen des bestehenden massiven Gebäudes sind für das Vorhaben keine Alternativstandorte möglich.

Angesichts des äußerst begrenzten Umfangs der Planung (als In-Nutzung-Nahme eines bestehenden Gebäudes) ist eine Prüfung der Alternativen gemäß BauGB, Anlage 1 zum Umweltbericht unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans nicht erfolgversprechend. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit dem bestehenden Gebäude festgelegt. Die Nut

zung bestehender Gebäude ist hinsichtlich des Stoff- und Energieeinsatzes einem Neubau vorzuziehen (Vermeidung von Verkehr, Abfall, Energie). Variabel ist nur die Nutzung der Freiflächen (Anordnung der notwendigen Stellplätze).

Durch eine teilweise Anordnung direkt entlang des Göhrener Weges hätte zwar die Zufahrtsfläche und damit die versiegelte Fläche insgesamt geringfügig reduziert werden können. Stellplätze vor dem Gebäude wären jedoch weithin sichtbar gewesen und hätten das Straßenbild unangemessen dominiert, wie es bei der südlich angrenzenden Hotelanlage sichtbar ist. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds wurden Erhalt und Fortsetzung der straßenbegleitenden Baumreihe als wichtiger erachtet.

Im Rahmen der Alternativprüfung wird auf der Ebene des B-Plans vor allem die Nichtdurchführung der Planung betrachtet. Im Falle der Nichtdurchführung des Vorhabens würde das bestehende Gebäude weiterhin verfallen. Angesichts der massiven Konstruktion (Plattenbau) wäre jedoch auch langfristig nicht mit seinem Verschwinden zu rechnen. Das ungenutzte Gebäude stellt einen städtebaulichen Missstand dar (Gefahrenquelle z.B. für spielende Kinder bei ungenügender Verkehrssicherung). Häufig sind bei aufgegebenen Gebäuden wilde Müllablagerungen u.ä. zu beobachten. Da auch nach mehr als 15 Jahren ohne Nutzung nur wenige Spuren gebäudebewohnender Tiere festzustellen sind (vereinzelte Ansätze von Schwalbennestern, die jedoch nie fertiggestellt wurden), ist davon auszugehen, dass dem Gebäude in seinem heutigen Zustand nur ein geringer Wert als Habitat zukommt.

Angesichts der hohen Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde / in der Region sollte auch aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) auf die mögliche behutsame Entwicklung baulich vorgrenzter, erschlossener Flächen nicht verzichtet werden.

3.3.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Klima

Bestand/ Bewertung: Die Insel Rügen liegt, großräumig betrachtet, im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas, d.h. sie wird dem ozeanisch geprägten, subatlantischen *Ostdeutschen Küstenklima* zugerechnet, welches noch in einem 10 bis 30 km breiten Streifen landeinwärts der deutschen Ostseeküste wirkt. Es zeichnet sich gegenüber dem Klima des Binnenlandes durch stärkere Winde, einen gleichmäßigeren Temperaturgang mit niedriger Jahrestemperatur und kleiner Jahreschwankung aus.

Das spät einsetzende Frühjahr ist zumeist recht kühl und führt zu einer späten Entfaltung der Vegetation. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt zwischen 8,2°C und 8,4°C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 560-570mm. Es überwiegen Winde aus westlicher Richtung, aber auch Ostwinde sind noch relativ häufig. Meistens treten Windgeschwindigkeiten von 4-6m/s auf (Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1996).

Kennzeichnend ist vor allem eine in den Sommermonaten bei windstillen bis windschwachen Hochdruckwetterlagen herrschende Land-See-Wind-Zirkulation, wobei der Landwind schwächer ausgeprägt ist. Mit dieser ist im Sommer im Mittel an 3-8 Tagen je Monat zu rechnen. Tagsüber herrscht hierbei ein von der See kommender, kühler Wind vor, der mehrere Kilometer ins Binnenland vordringen kann. Dabei wird regelmäßig frische, relativ gering belastete Luft zugeführt (Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1996).

Bis in einer Entfernung von bis ca. 100m landeinwärts kann das Plangebiet vom Strandklima beeinflusst werden. Es ist durch höhere UV-Strahlung, größere Reinheit der Luft und einen erhöhten Salz- und Jodgehalt gekennzeichnet.

Entscheidend für die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Planungsgebiet ist neben den oben beschriebenen makroklimatischen Bedingungen vor allem die Vegetationsstruktur und –dichte bzw. die Geländerauigkeit und die Lage möglicher Emissionsquellen. Im Bereich befestigter, versiegelter und bebauter Flächen kommt es bei starker Sonneneinstrahlung zu einer höheren Erwärmung bodennaher Luftschichten als in benachbarten bewachsenen Gebieten. Bodennahe Ausgleichsströmungen sind die Folge. Die Rauigkeit des Geländes und der umgebenden Bereiche ist maßgeblich für den Luftaustausch.

Die im bzw. angrenzend an das Plangebiet vorhandenen Wälder und Gehölzstrukturen im Über

gang zur Ostsee bestimmen ganz wesentlich das Lokalklima. Die weiten Grünlandflächen der Lobber-See-Niederung stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar. Das Klima des Plangebietes kann als ungestört, d.h. weitestgehend frei von stofflichen bzw. thermischen Belastungen angesprochen werden.

Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima, welches für die geplante Nutzung als besonderes Potenzial betrachtet wird.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Der Eingriff in das Schutzgut Klima wird durch Umbau und Nutzung des bestehenden Gebäudes vermindert.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil teilversiegelter Flächen wird erhöht. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind aufgrund von Art und Umfang der zulässigen Bebauung sowie der hervorragenden klimatischen Situation nicht abzusehen.

Wasser

Bestand / Bewertung: Als Stillgewässer liegt die Ostsee in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet. Die westlich gelegene Lobber-See-Niederung weist den Lobber See als flaches Stillgewässer auf. Fließgewässer bzw. Gräben sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Der Grundwasserneubildung wird mit Stufe 4 eine sehr hohe Bedeutung [Durchschnitt: 20 - 25 %] beigemessen. Das nutzbare Grundwasserdargebot hat eine ebenfalls sehr hohe Bedeutung (> 10.000m²/d). Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die gegenwärtige Situation des Grund- und Oberflächenwassers nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes erheblich beeinträchtigen könnten. Die geplante Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser minimiert den Eingriff in das Schutzgut Wasser.

Zustand nach Durchführung: Die ergänzende Teilversiegelung wird das Schutzgut Wasser nicht erheblich beeinträchtigen. Das auf den teilversiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser verbleibt weitestgehend im Naturraum. Die allgemein zulässigen Flächennutzungen für Wohn- oder Ferienwohnzwecke bergen trotz der Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen im Normalfall keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser.

Boden / Geologie:

Bestand / Bewertung: Das Plangebiet liegt nach Aussage des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes im Bodenfunktionsbereich grundwasserbestimmter Sande.

Die Geologische Karte verzeichnet für den Bereich einen Wechsel zwischen Dünenanden als alluviale Flugsandbildungen zu Dünenanden der älteren Phase im küstennahen Bereich und zu San

den als Bildungen der Hochflächen (weichselkaltzeitliche Phase). Die westlich gelegene Lobber-See-Niederung wird hingegen von Moorflächen dominiert. In ca. 85m Entfernung zum Plangebiet liegt das Moor Nr. 64-001-02, welches im Moorkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit einer Größe von 136ha in die Kategorie Moorflächen mit besonderem und vorrangigem Sanierungsbedarf eingestuft wurde. Etwa 110m südöstlich der Plangebietsgrenze beginnt das Geotop Nr. G2_274 *Kliff Lobber Ort*, ein geologisch bedeutendes aktives Kliff.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche, von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Die Planung umfasst die Nachnutzung bzw. Nutzungsaufnahme des vorhandenen Gebäudes. Die Ausführung der erforderlichen Flächen für die Erschießung in teilversiegelter Bauweise erhält zu Teilen die Grundwasserneubildungsfunktion der Bodenfläche. Zusätzliche Vollversiegelungen sind nicht erforderlich. Nicht mehr benötigte überbaute bzw. vollversiegelte Flächen werden zurückgebaut.

Zustand nach Durchführung: Ergänzende Nutzungen verursachen zusätzliche Teilversiegelungen. Der nicht mehr benötigte Bungalow wird abgebrochen. Besonders wertvolle Bodenbildungen sowie das Geotop werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

Flora und Fauna:

Flora Bestand. Straßenseitig befindet sich im nördlichen Grundstücksteil ein Zitterpappel-Gehölz, welches mit Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Adlerfarn (*Pteridium aquilinum*) unterstanden ist. Westlich, entlang der Straße stehen Birken in einer Reihe, die als Einzelbäume angesprochen werden. Weitere Einzelbäume wurden aufgrund eines Stammumfanges von unter 100cm nicht erfasst (s. Folgende Tabelle).

Einige der Zitterpappeln lagen, vermutlich infolge eines Sturmschadens, schräg auf der Birke Nr. 1 und behindern diese in ihrem Wuchs.

Baum Nr.	Baumart	Stamm U in cm	Krone Ø in m	Bemerkung	Geplanter Umgang
1	<i>Betula pendula</i>	133	8,0	Totholz, bedrängt durch umgestürzte <i>Populus tremula</i> der nördlichen Gehölzgruppe, ggf. stärkere Schäden nach Entnahme der Pappel	F 1:1
2	<i>Betula pendula</i> *	130	8,0	Totholz in geringem Umfang	E
3	<i>Betula pendula</i> *	107	6	Krone einseitig ausgebildet	E
4	<i>Betula pendula</i> *	125	8,0		E
5	<i>Betula pendula</i> *	121	8,0		E
6	<i>Betula pendula</i> *	150	8,0		E
7	<i>Betula pendula</i> *	126	6,0		E
8	<i>Betula pendula</i> *	147	8,0	Zwiesel ab ca. 4m Höhe	E
9	<i>Quercus robur</i>	57/53/59	10,0	prägend für die Grundstückszufahrt	E
10	<i>Quercus robur</i>	190	11	allgemein vital	E

* Wurzelraum straßenseitig verdichtet durch parkende PKW

E – Erhalt / F – Fällung Ziffern dahinter: Kompensationsverhältnis

Tabelle 1: Einzelbaumkartierung

Für die baubedingt zu fällenden Birke westlich des Gebäudes wurde gemäß Baumschutzkompensationserlass ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 ermittelt.

Der weitere, ausgedehnte Gehölzbestand des Grundstücks wurde flächig erfasst. Hierbei handelt es sich um Siedlungsgehölze heimischer Arten mit Dominanz von Birke und Pappel im Umfeld des westlich gelegenen Baukörpers sowie dem Übergang zu einem Dünengehölz, welches als Biotop

gem. § 20 LNatG MV unter besonderem Schutz steht (Nr. 9807, Dünengehölz 1km nördlich Lobber Ort gem. www.umweltkarten.mv-regierung.de) und dem Gesetzesbegriff Dünen zugeordnet ist. Der küstenzugewandte Gehölzbestand wird nach Landesforstrecht zudem als Wald angesprochen. Der Abstand zwischen dem Dünengehölz und der östlichen Plangebietsgrenze beträgt mindestens 45m.

Für das Biotop Nr. 9807 liegt ein Biotopbogen vom 25.09.2001 vor. Der benannte Gehölzbestand umfasst eine Fläche von insgesamt 3,9ha und ist in unterschiedlicher Breite entlang der Ostseeküste dargestellt.

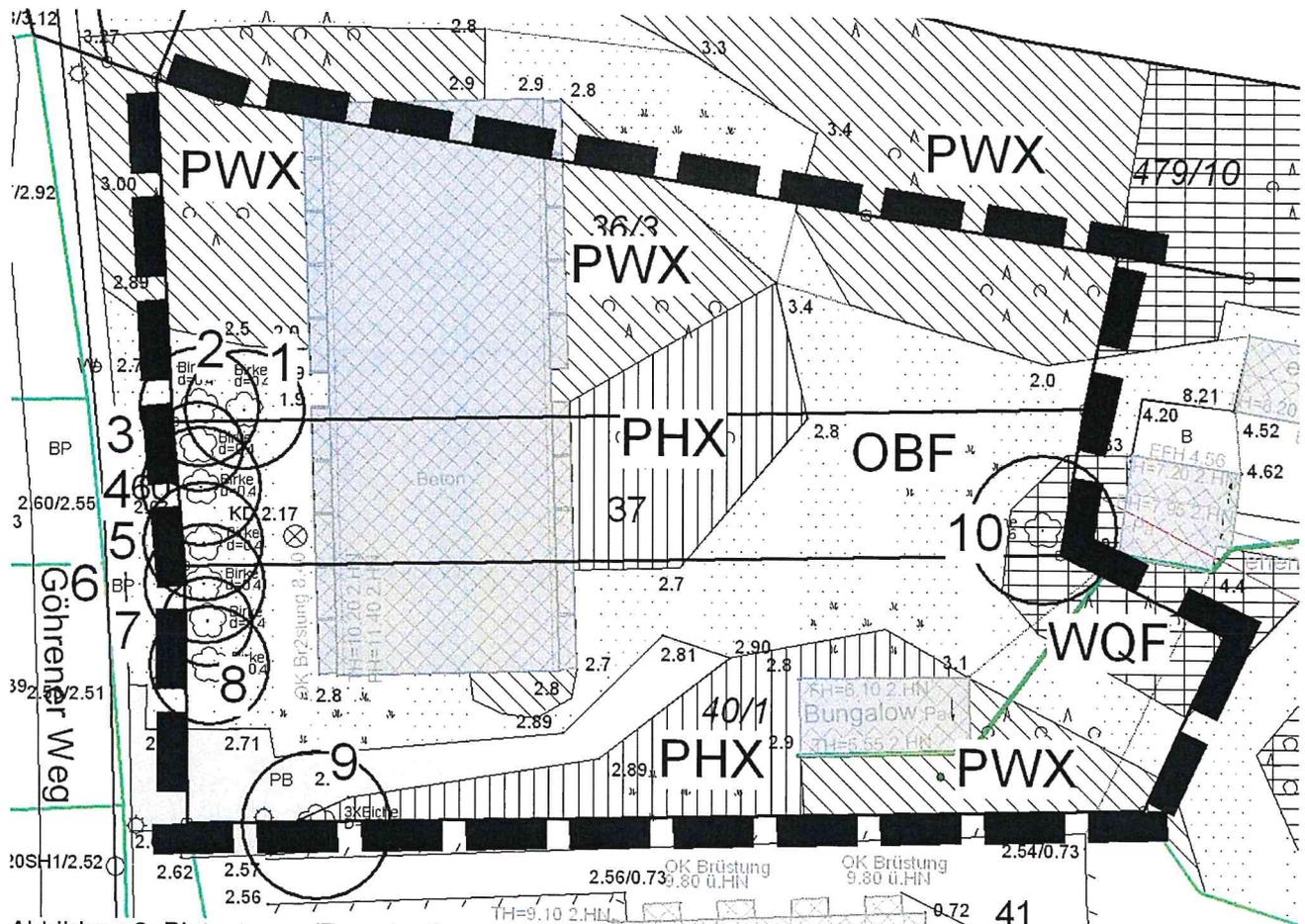


Abbildung 3: Biototypen / Baumkartierung, unmaßstäblich

Legende:

- PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten
- OBF Brache der Ferienhausbebauung

Die nicht baum- bzw. gehölzbestandene Grundstücksfläche weist als Biotop einer Siedlungsbrache eine dem Standort (sandiger Untergrund) angepasste Vegetation aus. Da die im Kartierschlüssel angebotenen Biototypen OBS – Brachfläche der städtischen Siedlungsbiotope bzw. OBD – Brachfläche der Dorfgebiete die Situation nicht beschreiben, wird als Sonderkategorie die Brache der Ferienhausbebauung eingeführt und entsprechend der übergeordneten Kategorie mit dem Zusatz „F“ (OBF) benannt.

Diese Kartiereinheit umfasst hier einen Bestand an nicht gehölzbestandenen Flächen, die in Teilbereichen teilversiegelt sind und eine vielfältige Vegetation umfassen, die einem artenreichen Rasen nahekommen, sich von diesem aber durch die unterbliebene Pflege und den teilweise geschotterten Untergrund unterscheiden. Eine Einordnung in die Kategorie 10.1 Staudensaum und Ruderalflur ist nicht gegeben, da das vorgefundene Artenspektrum überwiegend Gräser und kaum Stauden der Ruderalgesellschaften aufweist.

Weiterhin wurde die Kartiereinheit 13.2.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Straucharten (PHX) für die im Umfeld des westlichen Gebäudes vorhandenen strauchgeprägten Bestände verwendet. An Arten findet man hier Brombeere (*Rubus fruticosus*), Sanddorn (*Hippophaë rhamnoides*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Birke (*Betula pendula*).



Abbildung 4: Rückseite des vorhandenen Gebäudes

Auf dem Grundstück sind anhand des Wechsels zwischen gehölzbestandenen und gehölzfreien Biototypen Wegeverbindungen erkennbar, die in der Kartierung ebenfalls in der allgemeinen Kategorie der Brachfläche dargestellt wurden. Teilweise sind auch noch Flächenversiegelungen kleineren Umfangs oder alte Fundamente erkennbar. Die Erschließung des östlichen Grundstücksteils erfolgte offensichtlich einst aus Richtung Süden, während für das westliche Gebäude eine nördliche und eine südliche Erschließung vorhanden waren/sind, welche ein Umfahren des Gebäudes ermöglichen. Die nördliche Umfahrung liegt auf Göhrener Gemeindegebiet und wird hier nicht beplant.

Den Baumbestand östlich an das Plangebiet grenzend dominiert ein Eichengehölz (Wald gem. LWaldG MV), dem Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Johannisbeere (*Ribes spec.*), Heckenkirsche (*Lonicera spec.*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*) in der Strauchschicht als Einzelexemplare beigemischt sind. Häufig ist Efeu (*Hedera helix*) als Bodendecker und an den Bäumen zu finden. Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*) ist als Ruderalisierungszeiger dominant. Weiterhin fallen Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Maiglöckchen (*Convallaria majalis*) und Große Sternmiere (*Stellaria holostea*) als Bestandsbildner auf. *Urtica dioica* (Brennnessel) ist vereinzelt vorhanden. Es wurde in der Kartiereinheit 1.6.2 Stieleichen-Mischwald frischer bis mäßig trockener Standorte (WQT) erfasst. Diese Einheit gehört zu den Besonders wertvollen Biotopen.

Der weitere flächige Baumbestand setzt sich in nördlicher Richtung mit wechselndem Charakter fort. Die Brache einer Betriebsferieneinrichtung schließt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an. In südlicher Richtung ist der Gehölzbestand entlang der Küste (auch hier Wald) ausgeprägt, während die straßenzugewandten Grundstücksteile diverse Beherbergungseinrichtungen mit jeweils gepflegten Gartenbereichen im Gebäudeumfeld aufweisen.

Westlich des Göhrener Weges beginnt die Lobber-See-Niederung, welche im Bereich des Plangebietes zunächst von einem ebenfalls als besonders geschütztes Biotop erfassten Gehölz (Nr. 9797, Pappel, Weide) abgeschirmt wird. An dieses Biotop schließt nördlich das Biotop Nr. 9801 (Ruderalflur 0,8 km nordöstlich vom Ortskern Lobbe) an. Die Lobber Seeniederung stellt ein Kerngebiet im Pflege- und Entwicklungsplan Südostrügen (Pulkenat 1999) dar.

Fauna Bestand. Der große Baukörper am Göhrener Weg ist niemals in Nutzung genommen worden. Die rückwärtig liegenden Bungalows waren in privater Nutzung. Entsprechend hat sich im Umfeld des Hauptgebäudes eine ruderale Vegetation eingestellt. Das Gebäude selbst, ein Plattenbau mit Kellergeschoss und Flachdach bietet potenziell Lebensraum für gebäudebewohnende Arten. Bei vertiefenden Untersuchungen konnten sowohl Quartiere am Gebäude durch den Nachweis von Kot pellets ermittelt werden, als auch eine aktuelle Nutzung durch den Nachweis ausfliegender Tiere bei der Ein-/ Ausflugkontrolle bestätigt werden (siehe unten).

Die umgebenden gehölzgeprägten Biototypen besitzen ihrer Struktur entsprechend ein Lebensraumpotenzial für Vögel.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Das Gebiet besitzt eine besondere Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand beibehalten. Der vorhandene Umweltzustand würde nicht wesentlich verändert werden. Eine illegale Parkplatznutzung der freien Flächen ist nicht auszuschließen.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben wird auf einer durch Gebäude sowie verschiedene Nutzungen vorgeprägten Fläche geplant, so dass für die Errichtung von Baukörpern keine Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt erforderlich sind.

Zustand nach Durchführung: Im bereits baulich vorgeprägten Grundstücksbereich stellt das ausgewiesene Baufenster im Umfang des Bestandes keinen Eingriff in allgemeine Funktionen des Naturhaushalts dar. Ergänzend werden PKW-Stellplätze in das Plangebiet eingeordnet, welche die derzeitige Situation der vorgefundenen Biotope verändern bzw. beeinträchtigen wird.

Der Einzelbaumbestand ist allgemein zu erhalten. Es wird eine intensive Bestandspflege im Umfeld des bebauten Grundstücksbereiches empfohlen.

Das Vorhaben wird eine intensivere Nutzung der Grundstücksfläche verursachen. Es ist dabei nicht geeignet, den als besonders geschütztes Biotop gem. § 20 NatSchAG M-V gelisteten küstennahen Gehölzbestand erheblich zu beeinträchtigen. Die biologische Vielfalt des wertvollen, das Plangebiet umgebenden Naturraumes bleibt bewahrt. Der Verlust an gehölzgeprägter Vegetation im Plangebiet wird durch Pflanzung von Einzelbäumen teilkompensiert. Der verbleibende Gehölzanteil außerhalb des Plangebietes ist geeignet, die Lebensraumfunktion zu übernehmen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Die westlich des Göhrener Weges gelegenen Biotope werden vom Vorhaben aufgrund der räumlichen Trennung durch die Straße bzw. den Parkplatz nicht unmittelbar beeinträchtigt.

Die festgesetzten Pflanzungen von Bäumen werden als positive Maßnahme im Sinne des Schutzgutes betrachtet.

Lokal wird durch die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung das Maß des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs festgelegt. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben.

Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können.

Nach Aussage des Amtes für das Biosphärenreservat Südost-Rügen (Begehung am 29.01.2009, Protokoll vom 11.02.2009) wurde festgestellt, dass Fledermäuse die Fugen im oberen Stockwerk und in den abgeklebten Plattenfugen an beiden Giebelseiten als Sommerquartier nutzen. Damit wurde die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz erkannt. Der Eintritt von Verbotstatbeständen kann durch geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen (Anbringen von Fledermauskästen als Ersatzhabitat, Einhalten der Zeitfenster) ausgeschlossen werden.

Zur vertieften Betrachtung wurde durch den Vorhabenträger in Vorbereitung weiterer Maßnahmen eine „Studie zur Gebäudenutzung durch Fledermäuse“ durch das Büro Umweltplan GmbH Stralsund/Güstrow (Stand Juli 2009) erstellt. Als Ergebnis wurde die Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse bestätigt. Es konnten sowohl Quartiere am Gebäude durch den Nachweis von Kotpellets ermittelt werden, als auch eine aktuelle Nutzung durch den Nachweis ausfliegender Tiere bei der Ein-/ Ausflugkontrolle bestätigt werden.

Hierbei wurden bei der Untersuchung der Innenräume und des Kellers nur eine sehr geringe Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden. Allerdings fanden sich Quartiere in den Fensterrahmen und in der Querspalte zwischen Dachkonstruktion und Obergeschoss. Hier konnte durch Kotfunde und/oder Ein-/Ausflugbeobachtungen auch eine aktuelle Nutzung belegt werden. Insgesamt konnten neben verschiedenen Quartierbereichen 5 Arten im oder in der Nähe des Gebäudes festgestellt werden.

Bei einer Gebäudesanierung wäre mit dem kompletten Verlust der Fledermausquartiere im Bereich der Fenster zu rechnen, da der Einbau neuer Fensterrahmen und die nötige Wärmedämmung die heutigen Quartiere vernichten wird. Da die Verluste nicht minimiert werden können, müssen diese durch entsprechende Neuschaffung von Quartieren ausgeglichen werden. Hierbei bietet sich der Einbau von Fassadenkästen an, die entweder in die Dämmung integriert werden und mit verputzt werden oder auf der Dämmung angebracht werden.

Als Anbringungsplatz wird vor allem die bislang für Fledermäuse nicht nutzbare Südfassade vorgeschlagen. Vorgeschlagen wird die Anbringung von jeweils 2 Sommerkästen und 2 Winterkästen. Für die entlang der gesamten Längsfassade bestehenden Quartierbereiche wird der Einbau von jeweils 4 Einflugblenden pro Längsfassade in die Dämmung vorgeschlagen. Dadurch wird gewährleistet, dass die Spaltenquartiere auch weiterhin zugänglich bleiben.

Für eine Gebäudesanierung werden ferner zwei mögliche Bauzeitenfenster im April sowie im Oktober vorgeschlagen, in dem die Fassadendämmung stattfinden sollte, um die Tiere möglichst nicht zu stören.

Weitere (repräsentative) Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des zu sanierenden Gebäudes sowie in dessen Umfeld derzeit nicht bekannt. Von der Planung werden keine FFH-Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein weiterer Arten bzw. relevanter Lebensräume vermuten ließen. Die Vorliegende Planung beschränkt sich auf die In-Nutzung-Nahme eines seit 20 Jahren bestehenden Gebäudes sowie des Ausbaus entsprechender Erschließungsflächen auf langjährig anthropogen geprägten Biotoptypen.

Vorhabenbedingt werden keine Altbäume mit Höhlen beseitigt.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Mönchgut in das Nord- und Ostrügenschche Hügel- und Boddenland eingeordnet. Die Ostküste des Mönchgutes wird durch einen die Küste begleitenden Waldbestand geprägt, der die landseitige Bebauung vom Strand abschirmt. Zudem prägt das südlich des Plangebietes bis auf eine Höhe von 15m ansteigende Kliff *Lobber Ort* die seeseitige Situation.

Teile der ehemals als Ferienanlagen genutzten Grundstücke liegen nach wie vor brach. Südlich des Plangebietes schließt die Appartementanlage Eldena, ein Neubau aus den 1990-er Jahren, an. Nördlich schließt das Grundstück einer brach liegende Bungalowanlage an, welche von der Straße aus hinter dem Baumbestand zurücktritt.

Das Plangrundstück selbst wird von einem straßenseitig vorhandenen Plattenbau, der zur Straße nur durch ein schmales Rasenband mit einzeln stehenden Birken begleitet wird, geprägt. Seitlich und hinter dem Gebäude ist die Gehölzsukzession in den letzten fast 20 Jahren in Teilbereichen stark vorangeschritten.

Dem Landschaftsbild des Mönchguts wird aufgrund seines Strukturreichtums eine sehr hohe Bedeutung beigemessen, wobei das vorhandene Gebäude am Göhrener Weg eine lokale Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellt und somit diese Werteinschätzung für das Grundstück und seine unmittelbare Umgebung mindert. Seeseitig wird die vorhandene Bebauung nicht wahrgenommen.

Hinsichtlich der Erholungseignung weist der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern die Umgebung des Plangebietes als Bereich mit guter naturräumlicher Eignung für das Natur- und Landschaftserleben aus.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner.

Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird sich keine Veränderung der Situation ergeben. Das Hauptgebäude wird dem Verfall überlassen.

Minimierung und Vermeidung: Der Eingriff in das Schutzgut wird durch Umbau und Nutzung eines bestehenden Gebäudes sowie bereits versiegelter Flächen minimiert

Zustand nach Durchführung: Die Sanierung des Hauptgebäudes am Göhrener Weg beseitigt eine lokal das Landschaftsbild beeinträchtigende Situation an dieser stark frequentierten Straße zwischen den Badeorten Göhren und Lobbe. Die Anlage von PKW-Stellplätzen hinter dem vorhandenen Gebäude wird nicht landschaftsbildwirksam.

Teile des Baumbestandes werden zum Erhalt festgesetzt. Der strandseitige Gehölz / Waldbestand bleibt erhalten. Landschaftliche Freiräume werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Einzelbaumpflanzungen im zentralen Grundstücksbereich sichern den gewohnten baumbestandenen Charakter.

Seeseitig wird die bestehende Situation nicht verändert. Der Wald bleibt erhalten. Das Vorhaben wird das Landschaftsbild lokal verbessern.

Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Vorhaben wird innerhalb des touristisch geprägten Bandes zwischen Lobbe und Göhren im Gemeindegebiet Middelhagen, Ortsteil Lobbe durchgeführt. Die geplanten Maßnahmen beschränken sich auf einen Bereich, welcher in der ursprünglichen Konzeption durch bauliche Nutzungen einen wesentlichen Bestandteil der Gesamtanlage bildete und noch heute überwiegend durch bauliche Nutzungen belegt ist. Ein nicht mehr benötigtes Gebäude wird zugunsten der Anlage von Stellplätzen zurückgebaut.

Eingriffe in den Bestand des gem. § 20 NaSchAtG MV besonders geschützten Biotops *Dünengehölz* werden vermieden.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Meck

lenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Dies betrifft den Verlust der vorhandenen Vegetation wie Brachen der Ferienhausbebauung (OBF) und Siedlungsgehölz/-gebüschflächen (PHX/PWX). Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt. Die vorhandene Versiegelung von Teilen der Zufahrt wird berücksichtigt.

Es werden anlagebedingt Flächen für die Anlage von Wegen und Stellplatzflächen teilversiegelt. Das Beibehalten der Grundnutzung der Grundstücksflächen als Ferienanlage im Bereich derzeitiger durch Rasen geprägter Flächen wird nicht als Eingriff dargestellt. Die Gesamtfläche der geplanten Erschließung wird um den bereits versiegelten Flächenanteil (Zuwegung Bungalow), reduziert in der Bilanz dargestellt.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt $\leq 50\text{m}$. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Für die Anlage von Wege- und Stellplatzflächen wird der Funktionsverlust mit Teilversiegelung von Biotopen des Siedlungsraumes (heimischem Gehölz) sowie Brachfläche der Ferienhausbebauung im Umfang von 720m^2 berechnet. Ein weiterer Funktionsverlust wird durch die flächige Entnahme von Gehölzen zum Herstellen von Rasenflächen berechnet.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Keine, da ein bereits vorhandenes Gebäude in Nutzung genommen werden soll.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	10.1.2	60,00	2	$[2,0 + 0,2] \times 0,75$	99,00
Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten (PHX)	13.2.2	220,00	1	$[1,0 + 0,2] \times 0,75$	198,00
Brache der Ferienhausbebauung (OBF)	13.3.2	440,00	-	$[0,6 + 0,2] \times 0,75$	264,00
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	10.1.2	420,00	2	$2,0 \times 0,75$	630,00
Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten (PHX)	13.2.2	170,00	1	$1,0 \times 0,75$	127,50
Gesamt:					1.318,50

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Besonders wertvolle Biotope sind innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen Wirkungsbereich nicht vorhanden. Negative Auswirkungen auf das Dünengehölz werden konzeptionell weitestgehend ausgeschlossen. Mittelbare Eingriffswirkungen werden in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	0,00	Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	1.318,50	Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	1.318,50	Kompensationsflächenpunkte

Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen dienen dem Erhalt der Grundstruktur an Großgrün im Grundstück.

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A 1 Pflanzung von Einzelbäumen, straßenbegleitend: 3 St/25qm	75,00	2	3*	0,8	180,00
A 2 Pflanzung von Einzelbäumen auf dem Grundstück: 7St/25qm	175,00	2	2,5	0,6	262,50
<i>Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent für Kompensation):</i>					442,50

* positiv für das Landschaftsbild, da straßenbegleitend vor vorhandenem Gebäude

Kompensation gem. § 18 NatSchAG M-V.:

Als Ersatz für die zu fällende Birke Nr. 1 ist auf dem Grundstück 1 Baum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Maßnahme A 3).

Externe Kompensationsmaßnahme E 1:

Als externe Kompensationsmaßnahme wird festgesetzt:

E 1: Pflanzung von Einzelbäumen

Pflanzung von 18 Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm der Art *Tilia cordata* (*Winter-Linde*). Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

Die externen Pflanzungen werden am Göhrener Weg zwischen Lobbe und Göhren in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet vorgenommen werden und durch eine entsprechende Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Pflanzung von Einzelbäumen 18 x 25m ²	450	2	2,5	0,8	900,00
<i>Gesamtumfang der Kompensation außerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent für Kompensation):</i>					900,00

Bilanzierung:

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von 1.318,50 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von 442,50 Kompensationsflächenpunkten sowie externe Kompensationsmaßnahmen im Wert von 900,00 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Es entsteht ein rechnerisch ermittelter Überschuss von 24,00 Kompensationsflächenpunkten.

Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

3.3.3) Mensch und seine Gesundheit

Die derzeit eingezäunten Privatflächen stehen der Allgemeinheit nicht zur Verfügung. Am Ortsausgang von Lobbe stellt der Bestand des ungenutzten und durch Vandalismus beschädigten Gebäu

des am Göhrener Weg neben einem allgemein unschönen Aussehen eine zunehmende Gefahr für spielende Kinder dar.

Als Standort für Ferienbeherbergung bietet das Plangebiet durch die Nähe zum Strand sowie den lockeren Baumbestand einen angenehm klimatisierten Erholungsraum.

Die Gesundheit des Menschen wird in gesundheitsfördernder Umgebung positiv beeinflusst.

Das Vorhaben ist auf die Verbesserung der Erholungsfürsorge ausgerichtet. Das Schutzgut Mensch wird in dieser Hinsicht vom Vorhaben profitieren. Zusammen mit der Realisierung von anderen Vorhaben im Umfeld steigt die Vielfalt der Beherbergungsangebote und somit die Attraktivität der Gemeinde Lobbe als Tourismusstandort.

3.3.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter bzw. sonstige Sachgüter sind im Planbereich sowie im erweiterten Wirkungsbereich nicht vorhanden. Folglich sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele zu erwarten.

3.3.5) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Vornutzung des Geländes als nicht erheblich einzustufen. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Die mit dem eigentlichen Vorhaben, der In-Nutzung-Nahme eines vorhandenen Gebäudes sowie ergänzender Bebauung eines Funktionsgebäudes verbundenen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind eher einfacher Art und beschränken sich auf die Teilversiegelung von Grundstücksflächen, welche bisher als Brache im Umfeld des unfertigen Gebäudes vorhanden waren.

Der Verlust an Gehölzfläche wird im baum- und gehölzgeprägten Umfeld keinen erheblichen Eingriff in die Brut- und Nahrungshabitate der Avifauna ausüben. Festsetzungen zu Einzelbaumpflanzungen sorgen für ein Mindestmaß an Großgrün im Umfeld der Gebäude und schirmen das Gebäude zur Straße hin ab.

Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt weitestgehend im Landschaftsraum. Durch den Erhalt des küstennahen Waldes und die Ergänzung des Baumbestandes wird ein harmonisches, in eine gesunde Großgrünstruktur eingebettetes Ortsbild für dieses Vorhabengebiet erhalten.

Wechselwirkungen zwischen ökonomischen, sozialen und ökologischen Belangen

Im Vorhaben werden durch die qualitätsorientierte bauliche Nutzung eines bereits seit Jahrhunderten bebauten Geländes in naturräumlich wertvoller Umgebung positive Impulse auf das Orts- und Landschaftsbild ausgeübt. Das Image des Tourismusstandortes Lobbe wird durch die geordnete Entwicklung und Beseitigung baulicher Missstände sowie ein zusätzliches qualitätsorientiertes Angebot an Beherbergungsmöglichkeiten in attraktiver Strandnähe gestärkt.

3.3.6) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan „Lobbe Nord“ ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die In-Betriebnahme des bestehenden Hauptgebäudes sowie die Ergänzung der Bebauung nicht verursacht.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben. Lokal wurde durch die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung das Maß des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs festgelegt.

Die Verträglichkeit mit den Natura 2000-Gebieten (FFH-marine DE 1749-302 *Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht* sowie das SPA-1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund*) wurde im Zuge der FNP-Änderung nachgewiesen.

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen auf die Umgebung durch Lärm, Licht oder Wohnumfeldbewegungen werden das aus der Nachbarschaft vorhandene Maß der Störungen nicht erheblich ver-

ändern.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	positive Entwicklung
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

3.3.7) Monitoring

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden ausschließlich Biotope des Siedlungsraumes verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwacherfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

Middelhagen
Februar 2012