

1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ralswiek

Entwurf

Abwägungs- & Wirksamkeitsbeschluss

Gemeinde: **Gemeinde Ralswiek**
Amt Bergen auf Rügen
Markt 5 - 6
18528 Bergen auf Rügen

Vorhabenträger: **Landkreis Rügen**
Störtebekerstraße 30
18528 Bergen auf Rügen

Bearbeitung: **arno mill ingenieure**
Dipl.-Ing. (FH) Arno Mill, ÖbVI
Mölln-Medow 5, 18528 Sehlen
Telefon +49 (03838) 24137

Planungsbüro Seppeler
Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler
Brocks Busch 7, 48249 Dülmen
Telefon +49 (02594) 789506

Stand: **Entwurf Dezember 2012**
Arbeitsstand: 20. Dezember 2012

1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ralswiek

Begründung gemäß § 5 (5) BauGB mit **Umweltbericht** nach § 2 (4) und § 2a BauGB

Gemeinde: **Gemeinde Ralswiek**
Amt Bergen auf Rügen
Markt 5 - 6
18528 Bergen auf Rügen

Vorhabenträger: **Landkreis Rügen**
Störtebekerstraße 30
18528 Bergen auf Rügen

Bearbeitung: **arno mill ingenieure**
Dipl.-Ing. (FH) Arno Mill, ÖbVI
Mölln-Medow 5, 18528 Sehlen
Telefon +49 (03838) 24137

Planungsbüro Seppeler
Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler
Brocks Busch 7, 48249 Dülmen
Telefon +49 (02594) 789506

Stand: **Entwurf Dezember 2012**
Abwägungs- & Wirksamkeitsbeschluss
Arbeitsstand: 20. Dezember 2012

Textteil

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundsätze der Planung	1
1.1	Ausgangssituation	1
1.2	Änderungsbereich	1
1.3	Wirksamer Flächennutzungsplan / Planungserfordernis	2
1.4	Erfordernisse der Raumordnung	3
2.	Ziele der Planung	4
2.1	Angaben zum Plangebiet / Historie & Bestand	4
2.2	Inhalt und Ziele der Planung	5
2.3	Vorhaben und baulicher Entwurf / Flächenbilanz	5
3.	Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung	6
3.1	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung, Trinkwasserversorgung	6
3.2	Energie- und Wärmeversorgung, Abfallentsorgung, Kommunikation	7
4.	Umweltbericht	8
4.1	Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	8
4.2	Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen	8
4.3	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen	8
4.4	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	12
4.5	Vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen	12
4.6	Variantenprüfung	13
4.7	Technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten	13
4.8	Monitoring	13
4.9	Zusammenfassung nach BauGB, Anlage 1	14
5.	Zusammenfassung	15
6.	Rechtsgrundlagen	16
7.	Quellenverzeichnis	16

Planteil

- 1. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek
Planzeichnung mit Festsetzungen

Anlagen

- Verträglichkeitsvorprüfung zum Vogelschutzgebiet DE
1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ (Planungsbüro
Seppeler 2012)

Hinweis: Die Anlage liegt den Unterlagen zur Beschlussfassung nicht bei. Bei Bedarf kann diese nachgefordert werden.

1. Grundsätze der Planung

1.1 Ausgangssituation

Für das Plangebiet am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Jarnitz ist die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO* vorgesehen. Das Plangebiet ist im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegen. Die Voraussetzungen für Baugenehmigungen nach § 35 Abs. 1 - 4 BauGB sind nicht gegeben. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ralswiek weist für das Plangebiet nur teilweise eine Entwicklung für Wohnbauflächen aus.

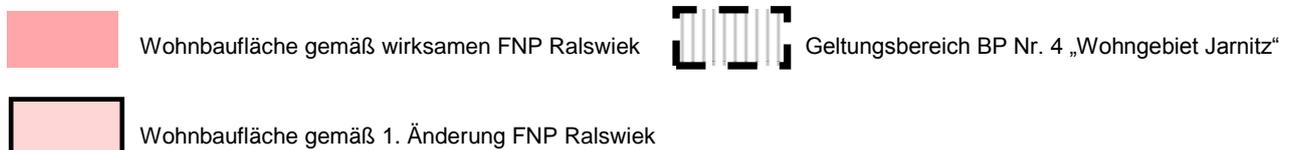
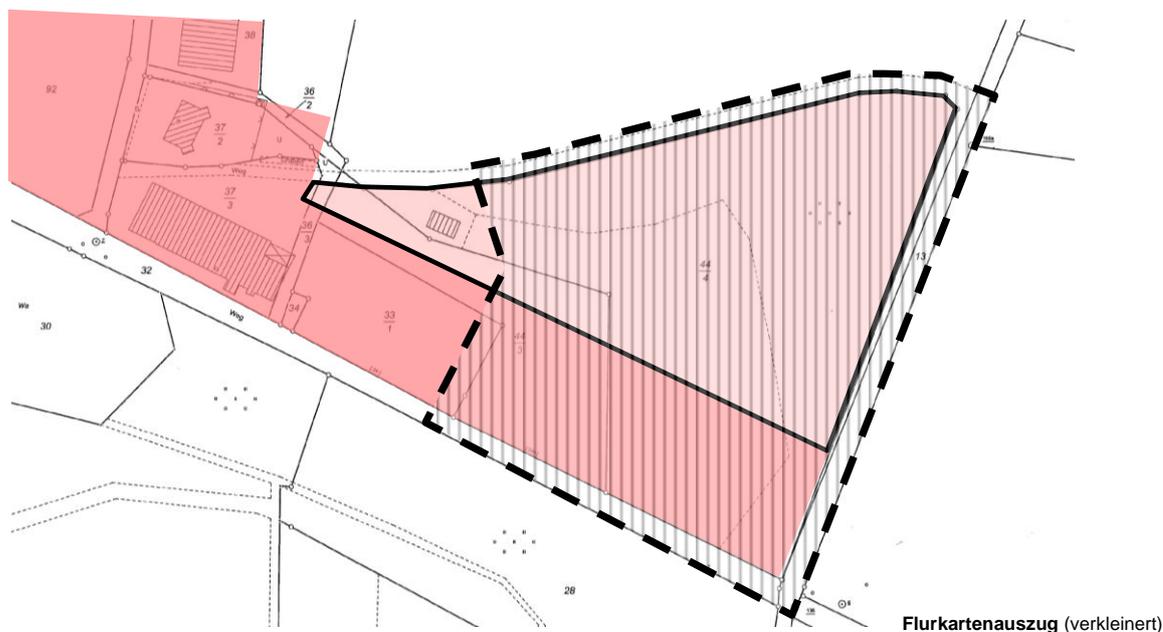
Auf Initiative des Vorhabenträgers hat die Gemeinde Ralswiek über den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens entschieden. Danach sind die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung, hier die 1. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek und die Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung, ein Bebauungsplan (BP) nach BauGB erforderlich.

Mit der Anpassung der langfristigen Planungsziele der Gemeinde und mit der Schaffung eigenen Ortsrechts bekennt sich die Gemeinde Ralswiek zur gemeindlichen Steuerungsaufgabe. Dies erfolgt auch zur Sicherung und zum Schutz der am Standort zu berücksichtigenden Schutzgüter und städtebaulichen Rahmenbedingungen.

Das Verfahren zur 1. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek wurde bereits im Jahr 2006 eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB erfolgte im selben Jahr. Danach wurde das Planverfahren aufgrund der damals noch nicht hinreichend geklärten Fragen der Erschließung mit Trink- und Schmutzwasser unterbrochen.

1.2 Änderungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Jarnitz in der Gemeinde Ralswiek und ist durch die Dorfstraße, die Straße zur B 96 und einen nördlich belegenen, befestigten Weg ringförmig erschlossen. Die zur 1. Änderung vorgesehenen Flächen umfassen eine Größe von ca. 1,6 ha.

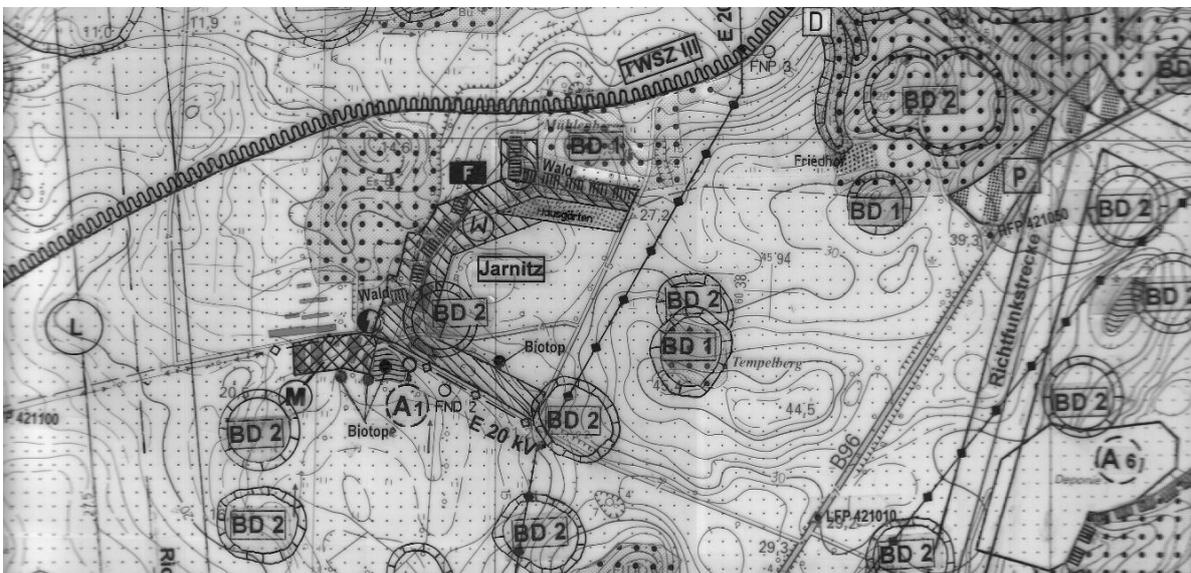


1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan / Planungserfordernis

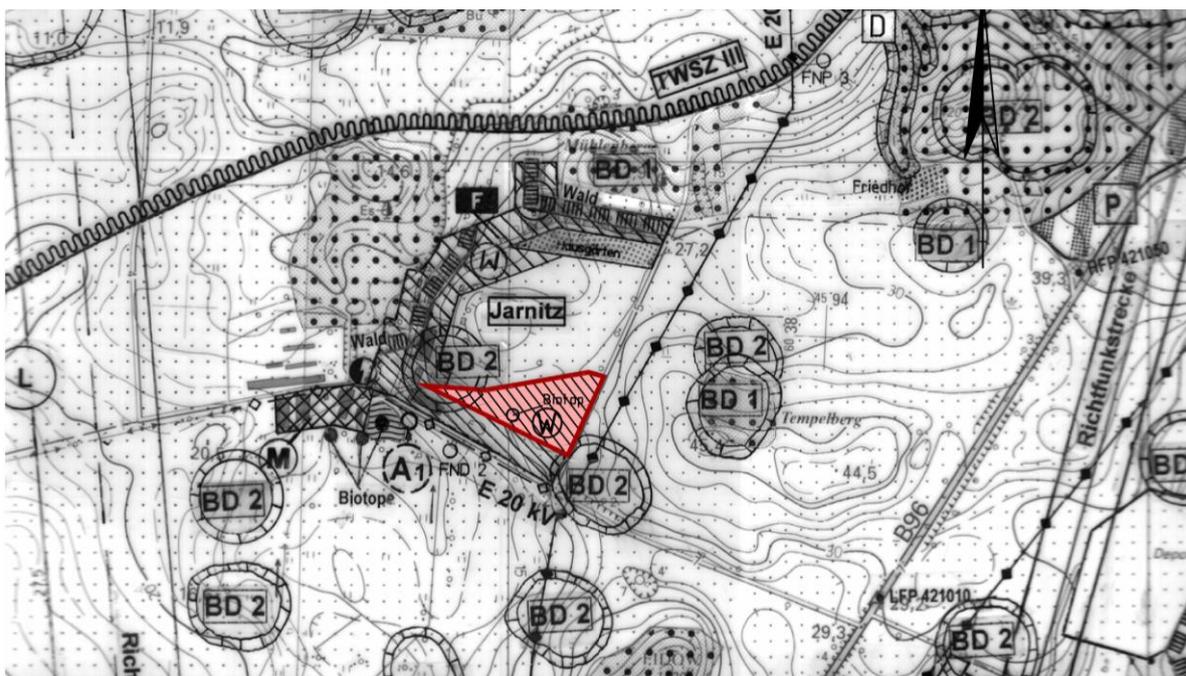
Gegenstand der 1. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek ist die Änderung der Entwicklungsplanung des Ortsteiles Jarnitz aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet Jarnitz“ der Gemeinde Ralswiek im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Gemeinde Ralswiek besitzt einen Flächennutzungsplan, der teilgenehmigt und seit September 2005 wirksam ist. Hier ist die von der Aufstellung des vorbezeichneten B-Planes betroffene Fläche teilweise als *Wohnbauflächen* und teilweise als *Flächen für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Die Änderung einer von der Planung betroffenen Teilfläche *Flächen für die Landwirtschaft* in *Wohnbauflächen* ist erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ralswiek hat die 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes unter Bezugnahme auf den BP Nr. 4 „Wohngebiet Jarnitz“ beschlossen, da sich dieser derzeit nur teilweise aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Ralswiek entwickelt.



Auszug aus geltendem FNP Ralswiek (ohne Maßstab)



Auszug aus Entwurf 1. Änderung FNP Ralswiek (ohne Maßstab)

1.4 Erfordernisse der Raumordnung

Die Gemeinde Ralswiek ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) als *Tourismusentwicklungsraum* eingeordnet. Darüber hinaus gilt der Ort Ralswiek als *Schwerpunkt des Kultur- & Städtetourismus*. Hier soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig gesichert und nachhaltig entwickelt werden. Große Teilbereiche des Gemeindegebietes sind als Vorranggebiet bzw. als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Diese Räume sind in ihrer hervorgehobenen Bedeutung möglichst nicht zu beeinträchtigen.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb einer *Allgemeinen Siedlungsfläche*. Die Gemeinde Ralswiek geht davon aus, dass die Sicherung und Entwicklung des Ortsteiles Jarnitz als Wohnstandort trotz der dezentralen Lage mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Innerhalb des Hauptortes Ralswiek beschränkt sich die Erweiterung bestehender Wohnnutzungen lediglich auf eine behutsame Ortsverdichtung. Dies ist in erster Linie dem dort sehr geschlossenen und organischen Ortsbild sowie den ortsspezifischen Erfordernissen des Bodendenkmalschutzes geschuldet. Daher ist in den langfristigen Planzielen der Gemeinde (FNP Ralswiek 2005) die Verlagerung des gemeindlichen Wohnbaubedarfs vorzugsweise in die Ortsteile Gnies und Jarnitz vorgesehen.

In Anbetracht des demografischen Wandels ist die Verpflichtung zu sorgfältiger Überprüfung des tatsächlichen Wohnbedarfs zwingend. Ziel der Planung ist daher keineswegs die blinde Erweiterung des Angebotes von gemeindlichen Wohnbauflächen. Die Gemeinde Ralswiek verfolgt vielmehr die nachhaltige Beeinflussung der gemeindlichen und sozialen Ortsstruktur sowie den Erhalt und die Stärkung der Einwohnerzahl, um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken. So soll das Plangebiet vorzugsweise der Wohnansiedlung von Mitarbeitern der im Ort ansässigen Störtebeker Festspiele GmbH & Co.KG, Ralswiek dienen. Die Größe der mit dieser Planung bereitzustellenden Wohnbauflächen entspricht dem laut FNP Ralswiek für den Ortsteil Jarnitz ausgewiesenen Wohnbedarf. Darüber hinaus sollen mit der gezielten Überplanung der Flächen innerhalb der vorhandenen Erschließungswege und Straßen die Siedlungsdichte erhöht und Infrastrukturkosten reduziert werden. Der demographische Wandel und die zunehmende Finanzknappheit machen eine stärkere Bündelung von Infrastruktur notwendig. Dies erfolgt auch angesichts der derzeit in Umsetzung befindlichen zentralen Erschließung des Ortsteiles Jarnitz mit Anlagen der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung.

Mit der Aufstellung des BP Nr. 4 „Wohngebiet Jarnitz“ im Parallelverfahren ist die städtebaulich verträgliche Entwicklung des Gebietes zu einem attraktiven Wohnstandort mit bezahlbarem, kleinteiligem, gartenbezogenen Wohneigentum beabsichtigt. Die geplante Entwicklung soll sich auch positiv auf die Tourismusfunktion des Raumes auswirken. In Jarnitz herrscht neben der Dauerwohnnutzung als Hauptnutzung die Zuordnung privat initiiertem touristischer Wohnnutzung vor. Diese Siedlungsstruktur mit den vorhandenen touristischen Elementen soll auch im Plangebiet fortgeführt werden. Diesbezüglich soll die direkte Nachbarschaft des Plangebietes zum Veranstaltungsort der überregional bekannten Störtebeker Festspiele befördernd wirken.

Die Sicherung und Entwicklung der Ortslage Jarnitz steht im Einklang mit den Plansätzen 3.1.1 (1 und 2) < Ländliche Räume >, 3.1.3 (1, 6, 8 und 10) < Tourismusräume >, 4.1 (1 bis 7) < Siedlungsstruktur >, 4.2 (3) < Stadt- und Dorfentwicklung >, 6.2.1 (2) < Kultur und kulturelle Bildung > RREP VP 2010. Die Gemeinde Ralswiek sieht die Entwicklung des Plangebietes als städtebaulich verträglich integrierbar und geht derzeit nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben eintreten werden, da die Erweiterungen weitestgehend behutsam und im Bereich eines bereits vorgeprägten Standorts erfolgen. Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt. Nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiete und -objekte innerhalb des Plangebietes sind bekannt und finden entsprechende Beachtung.

2. Ziele der Planung

2.1 Angaben zum Plangebiet / Historie & Bestand

Das Gemeindegebiet Ralswiek liegt mit ca. 1.652 ha im mittellügenschen Raum ca. 8 km nördlich von Bergen auf Rügen, am südlichsten Punkt des Großen Jasmunder Bodden. Das Gemeindegelände wird von der B 96 und der Eisenbahnlinie Stralsund-Sassnitz-Skandinavien/Baltikum, beides Transitverbindungen (überregionale Achsen) zwischen Skandinavien/Baltikum und Mitteleuropa, durchquert. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Ralswiek, Gnies, Jarnitz und Augustenhof und hat ca. 300 Einwohner. Die Flächenstruktur ist gegliedert in ca. 53% land- und ca. 37% forstwirtschaftliche Nutzflächen sowie in ca. 5% bebaute und ca. 5% sonstige Flächen. Etwa 15% der Einwohner leben in Jarnitz.

Das Hochufer von Ralswiek in Richtung Lietzow ist mit dem RREP VP 2010 als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft bzw. mit dem GLRP als neu auszuweisende Naturschutzgebiete dargestellt worden. Im Gemeindegebiet liegt das größte bekannte slawische Hügelgräberfeld auf dem Gebiet der neuen Bundesländer mit noch fast 400 sichtbaren Grabanlagen (*unveränderliches Bodendenkmal*). Die Gemeinde verfügt über eine Reihe eindrucksvoller Gebäude und Anlagen, so z.B. das Schloss Ralswiek (heute Hotel), den Park mit Lehrpfad und dendrologischen Besonderheiten. Der Boots- und Yachthafen wurde in den letzten Jahren ausgebaut und als Wasserwanderrastplatz ausgewiesen. Ein besonderer Anziehungspunkt ist die Naturbühne von Ralswiek und die dortigen Störtebeker-Festspiele. Jedes Jahr besuchen über 350.000 Zuschauer die Vorstellungen.

Die Gemeinde verfolgt eine Entwicklung des behutsamen Wohnungsbaus mit touristischen „Kleinelementen“ (Erholungswohnen). Die Entwicklung des gemeindlichen Wohnbaubedarfs ist vom Hauptort Ralswiek in die Ortsteile Gnies und Jarnitz verlagert. Dies ist in erster Linie dem abgerundet gewachsenen Ortsbild sowie den spezifischen Erfordernissen des Bodendenkmalschutzes innerhalb des Hauptortes geschuldet. Aber auch die Entwicklung von Gewerbe und landwirtschaftlicher Nutzung erfolgte bisher nur in den dezentralen Ortsteilen Gnies und Jarnitz. Hier sind Wohnbau- und Mischbauflächen von einigem Gewicht ausgebildet.

Der Ortsteil Jarnitz und das Plangebiet liegen südwestlich, in fußläufiger Entfernung (<10 Fußminuten) zum Hauptort Ralswiek. Der Ortsteil Jarnitz ist durch den öffentlichen Personennahverkehr ÖPNV erschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich an der B 96 in ca. 500 m Entfernung. Das Plangebiet ist verkehrs- und versorgungstechnisch durch die Dorfstraße, die Straße zur B 96 und einen nördlich belegenden, befestigten Weg ringförmig erschlossen.

Bei der zur 1. Änderung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine Brachfläche des örtlichen Siedlungsgebietes. Die Brachfläche ist unbebaut und geprägt durch Unland-, Wiesen- und Gehölzflächen sowie eine ehemalige Kiesabgrabung. An das Plangebiet grenzen westlich bauliche Anlagen gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung sowie ein Wasserwerk an. Nördlich angrenzend liegt der offene Gutshof Jarnitz mit dem zweigeschossigen Gutshaus (Backstein-Traufenhaus) aus der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts, dem ehemaligen Speicher und dem zum Wohnzwecken umgenutzten Stallgebäude. Danach folgt ein Pensionsbetrieb und kleinteilige, vorwiegend eingeschossige Wohnbebauung. Südlich und östlich belegen sind landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Plangebiet liegt nicht mehr im Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Ostrügen“. Innerhalb des Plangebietes sind jedoch das Biotop Nr. 2846 als naturnahes Feldgehölz, Teile einer geschützten einseitigen Baumreihe sowie Bodendenkmale belegen. Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus in Randlage zum Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ und zu geschützten Biotopen Nr. 2843 und 2844.

2.2 Inhalt und Ziele der Planung

Der vom Geltungsbereich des BP Nr. 4 „Wohngebiet Jarnitz“ betroffene Bereich des wirksamen FNP Ralswiek ist nur teilweise als *Wohnbauflächen* und teilweise als *Flächen für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Für diesen Bereich von ca. 1,6 ha ist im fortgeltenden FNP Ralswiek die Ausweisung von *Fläche für die Landwirtschaft* in *Wohnbauflächen* zu ändern.

Mit dieser Planung bekennt sich die Gemeinde Ralswiek zu ihrer gemeindlichen Steuerungs- und Versorgungsaufgabe. Vorrangiges Ziel der Planung ist die städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu einem attraktiven, grünen, Wohnstandort mit kleinteiligem, gartenbezogenen Wohneigentum in hoher Standortqualität und in Nachbarschaft zur örtlichen Infrastruktur. Der Bestand und die künftige Entwicklung des westlich unmittelbar angrenzend belegenen Gewerbebetriebes soll dabei in keiner Weise beeinträchtigt werden. Die Gemeinde Ralswiek verfolgt hier die nachhaltige Beeinflussung der örtlichen und sozialen Struktur der Gemeinde sowie den Erhalt und die Stärkung der Einwohnerzahl, um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken.

Zugleich übt die Gemeinde mit der Schaffung eigenen Ortsrechts ihre Planungshoheit aus und greift auf diese Weise einer wesensfremden Bebauung oder unerwünschten Entwicklung von baulichen Nutzungen vor. Mit dem im Parallelverfahren aufzustellenden BP Nr. 4 „Wohngebiet Jarnitz“ sollen die laut FNP Ralswiek bereitzustellenden Wohnbauflächen für den Ortsteil Jarnitz planungsrechtlich gesichert werden. Mit dem BP Nr. 4 wird eine Fläche von ca. 2,3 ha überplant. Für das Plangebiet ist die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO* vorgesehen. Eine Koordination von Natur- und Landschaftsschutz sowie vertraglich integrierter Bebauung ist geboten.

Dabei ist der westlich angrenzend belegene Gewerbebetrieb sowie dessen Störgrad und Schutzbedürfnis zu würdigen. Die örtlichen Nutzungen der Likedeeler Theater-Betriebs GmbH entsprechen vergleichsweise einer Schreinerei, die nach typisierender Betrachtung im Sinne der BauNVO als „*wesentlich störend*“ zu beurteilen wäre. Um den Bestand und die Entwicklung des örtlich ansässigen Gewerbebetriebes in direkter Nachbarschaft zum künftigen Allgemeinen Wohngebiet nicht zu gefährden, ist die bauplanungsrechtliche Sicherung dieser Nutzung geboten.

2.3 Vorhaben und baulicher Entwurf / Flächenbilanz

Vorhaben

Wie viele andere Kommunen erlebt auch Ralswiek das Szenario der Abwanderung der Menschen. Die u.a. hierdurch bedingte Abnahme der Siedlungsdichte trifft auf die durch Ausweitung der Ver- und Entsorgungsnetze bedingte Kostensteigerung und führt so zu einem zwangsläufigen Anstieg der Kostenbelastung pro Einwohner. Die Gemeinde Ralswiek sieht daher wesentliche Obliegenheiten im Erhalt und in der Erhöhung der Siedlungsdichte innerhalb ausgewiesener Siedlungsflächen. Der Erhalt bzw. die Stärkung der Einwohnerzahl ist insbesondere vor dem Hintergrund des Ausgleichs der Infrastrukturkosten von großer Bedeutung. Eine stärkere Bündelung der Infrastruktur ist notwendig.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes des Ortsteiles Jarnitz und in fußläufiger Entfernung zum Hauptort Ralswiek. Die Gemeinde verfügt mit dem Plangrundstück über eine im wirksamen FNP Ralswiek teilweise bereits ausgewiesene und mit der 1. Änderung des FNP Ralswiek zu ergänzende/präzisierende Wohnbaufläche, die aufgrund des bestehenden Versorgungsbedarfs einer geordneten Entwicklung bedarf.

Die Erschließung des Ortsteiles Jarnitz mit Anlagen der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung erfolgte in 2010/11. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist vorhanden und kann soweit erforderlich erweitert werden. Nach Inkrafttreten des im Parallelverfahren aufzustellenden BP Nr. 4 ist die Veräußerung von Baugrundstücken an Bauwillige vorgesehen.

Baulicher Entwurf

Vom Gutshof Jarnitz als solitäre, offene Hofanlage abgesehen sind die Wohnnutzungen des Ortsteiles geprägt durch einzeilig straßenbegleitende, vorwiegend kleinteilige und freistehende Einzel- und Doppelhäuser mit niedriger Geschossigkeit und steilen Dächern. Diese Bauweise soll auch im geplanten Wohngebiet fortgesetzt werden, wobei hier ausschließlich Einzelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten erlaubt werden sollen. Die relativ großzügige Ausdehnung der künftigen Parzellen entspricht der vorpommerschen Kulturlandschaft mit kleinteiligen Siedlungsformen in weiträumiger Landschaft und soll durch eine moderate Gestaltung der Bodenpreise unterstützt werden.

Neben der Sicherung bestehender und der Errichtung neuer baulichen Anlagen sollen die betroffenen Flächen so entwickelt werden, dass sich Landwirtschaft, Wohnen, Handwerk und gewerbliche Nutzungen mit- und nebeneinander entwickeln können, wobei gegenseitige Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden bzw. minimiert werden sollen. Diese Strukturen sind in Jarnitz teilweise bereits klar geformt, teilweise erst in Ansätzen vorhanden und sollen weiterentwickelt werden.

Flächenbilanz

In der nachfolgenden Tabelle sind nur Flächen aufgeführt, für die mit der 1. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek Änderungen in den Darstellungen erfolgen sollen.

bisherige Darstellungen:	zukünftige Darstellungen:	Flächen in ha (ca.)
Flächen für die Landwirtschaft	Wohnbauflächen	1,6
Flächen mit geänderten Darstellungen (Summe)		1,6

3. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung

3.1 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung, Trinkwasserversorgung

Schmutzwasser

Gemäß § 40 Abs. 1 LWaG M-V obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden im Rahmen der Selbstverwaltung, soweit sie nicht anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts übertragen wurde. Die Gemeinde Ralswiek hat ihre Zuständigkeit an den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) übertragen. Eine zentrale Schmutzwasserdruckleitung zur Erschließung des Ortsteiles Jarnitz wurde im Jahr 2010 verlegt. In 2011 ist die Errichtung des dazugehörigen Pumpwerkes geplant. Danach ist die Schmutzwasserentsorgung durch den ZWAR gesichert.

Für die geplanten Bauvorhaben ist der Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung erforderlich und technisch möglich. Der nutzbare Anschlusspunkt ist im konkreten technischen Planungsverfahren mit dem ZWAR zu klären. Das Schmutzwasser wird danach in das zentrale Leitungssystem übernommen und in die Kläranlage Bergen übergeben. Die Einleitbedingungen richten sich nach der Abwassersatzung des ZWAR.

Niederschlagswasser

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG M-V). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der ZWAR Entsorgungspflichtiger.

Ein nutzbares zentrales Regenwassersystem ist im öffentlichen Bereich nicht vorhanden und langfristig auch nicht vorgesehen. Derzeit versickert das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen kann auf dem Grundstück verwertet oder naturnah versickert werden, wenn die Bodenbeschaffenheit und die Grundstücksgröße dies nachweislich zulassen.

Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet dient das Baugrundgutachten 01/96/11 des Ingenieurbüros Volker Weiße, Kaiseritz vom 25.01.2012. Danach wird eine Flächenversickerung innerhalb des Plangebietes in Form einer Muldenversickerung empfohlen. Dieser Empfehlung folgend werden entsprechende Festsetzungen im BP 4 getroffen.

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die Anlagen und Leitungsführungen des ZWAR gesichert. Eine zentrale Trinkwasserleitung zur Erschließung des Ortsteiles Jarnitz wurde im Jahr 2010 verlegt. Danach können die bestehenden und künftigen Nutzungen im Ortsteil Jarnitz ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden. Der Anschluss des Plangebietes an die Anlagen des ZWAR ist durch einen Fachplaner mit dem ZWAR abzustimmen.

3.2 Energie- und Wärmeversorgung, Abfallentsorgung, Kommunikation

Energie

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Der Anschluss an die Anlagen ist mit der E.ON edis abzustimmen.

Wärme

Der Ort Jarnitz ist mit Erdgas erschlossen. Versorgungsträger ist hier die Energieversorgung Weser- Ems- AG. Die Leitungsführungen der EWE befinden sich im öffentlichen Straßenraum. Eine Erweiterung des vorhandenen Netzes ist möglich. Für den Betrieb und Ausbau des Erdgasversorgungsnetzes der EWE gilt der Konzessionsvertrag. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, wie die künftige Wärmeversorgung des Gebietes erfolgen soll.

Altlasten/Abfall

Altlastverdachtsstandorte innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10.07.1995 in der jeweils gültigen Fassung. Die Satzung kann über den Landkreis Rügen, Umweltamt bezogen werden.

Kommunikation

Die Versorgung des Plangebietes ist gewährleistet. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Telekommunikation nicht zu erwarten.

4. Umweltbericht

4.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Änderungsfläche des FNP umfasst nur landwirtschaftliche Flächen mit einer Größe von rund 1,6 ha. Er weicht somit geringfügig vom Geltungsbereich des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans ab.

Folgende wesentliche Festsetzungen sind Gegenstand der 1. FNP-Änderung:

- Allgemeines Wohngebiet (mit Ausweisung von 11 Baufeldern)

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen unbebaute Bereiche mit Grünland, einen nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Gehölzbestand sowie Teile einer nach NatSchAG M-V geschützten Baumreihe, hier Kompensationspflanzung. Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

4.2 Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Die festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus Fachgesetzen, Richtlinien und Verordnungen auf Bundes- oder Landesebene oder aus Fachplanungen ergeben wurden bereits im Umweltbericht zur 1. FNP-Änderung, Stand 2006 benannt. Von einer Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist auszugehen. Der Ort Jarnitz liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Aufgrund der Änderungen bzw. Nachmeldungen zu weiteren Vogelschutzgebieten sind die sich daraus ergebenden Ziele des Vogelschutzgebietes DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ zu berücksichtigen. Im Rahmen einer Verträglichkeitsvorprüfung wurde geprüft, inwieweit vorbereitende Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung zum FNP und zum im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 1/2011, akt.10/2012). Die Ergebnisse wurden im laufenden Verfahren mit den Zielen, die sich aus der Vogelschutzgebietslandesverordnung M-V (2011) ergeben, abgeglichen.

4.3 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen

Mensch, Gesundheit, Immissionsschutz

Das Plangebiet umfasst künftig 11 Baufelder zur Wohnnutzung. Die zunächst erwartete Lärmbelastung tagsüber im Zusammenhang mit der heutigen Nutzung des ehemaligen Sägewerkes wurde durch die zwischenzeitlich erstellte Geräuschemissionsprognose (INGENIEURBÜRO AKUSTIK UND BAUPHYSIK EHRKE 5/2012) nicht bestätigt. Jedoch können sich für einzelne Baugrundstücke Belastungen im Zusammenhang mit der An- und Abfahrt zum Parkplatz bei Gnies saisonal und somit zeitlich begrenzt während der Störtebeker – Festspiele ergeben, da die Abfahrten im Zeitraum 22.00 Uhr bis 23.00 Uhr zu erwarten sind. Das Ingenieurbüro verweist in diesem Zusammenhang auf mögliche Vermeidungsmaßnahmen (Zustimmung der Genehmigungsbehörde erforderlich), so dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden und schalltechnische Orientierungs- und Immissionswerte eingehalten werden.

Die Beeinträchtigungen während der Bauphase sind temporär. Zum Erreichen des Baugebietes muss der Ort nicht durchfahren werden. Die Auswirkungen konzentrieren sich somit auf den Ortsrand, so dass sich Lärm- oder Staubbelastungen durch Baumaschinen oder Fahrzeuge nur gering auswirken.

Der Anliegerverkehr wird sich etwas erhöhen, je nach späterer Nutzung auch saisonbedingt zum Erreichen eines Parkplatzes (s.o.). Die Auswirkungen für die heutigen Bewohner sind gering.

Durch die Festsetzungen der FNP-Änderung sind anlage- oder nutzungsbedingt erhebliche und dauerhafte Auswirkungen durch Lärmimmissionen auf die Menschen oder deren Gesundheit im oder außerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Altlasten oder Verdachtsstellen innerhalb des Plangebietes, die zu einer Gefährdung der Menschen im Umfeld führen könnten, sind nicht bekannt. Im Zentrum und im südwestlichen Teil des Gebietes konnten Auffüllungen nachgewiesen werden (INGENIEURBÜRO WEISSE 2011). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen aus Gemischen aus humosen Sanden unterschiedlicher Ausprägung (Abraum aus der Kiesentnahme) sowie stellenweise um Baureste. Erheblichen Beeinträchtigungen auf Menschen und deren Gesundheit im Umfeld werden hierdurch nicht erwartet.

Grund- und Oberflächenwasser

Temporäre oder permanente Still- oder Fließgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Grundwasserverhältnisse werden durch die vorhandenen Höhenunterschiede und die Verbreitung von Sanden im Wechsel mit bindigen Erdstoffen geprägt (INGENIEURBÜRO WEISSE 2011).

Bebauung und Befestigung der Bodenoberfläche führen zu Beeinträchtigungen der Versickerungs- oder Filterfähigkeit und lokal der Grundwasserneubildungsrate. Die Versickerung von Niederschlägen kann gemäß des Baugrundgutachtens (INGENIEURBÜRO WEISSE 2011) aufgrund der bindiger Bodenschichten nur über eine Flächenversickerung in Form begrünter Mulden erfolgen. Die Größe ist entsprechend der versiegelten Fläche / pro Grundstück zu ermitteln. Sie lässt sich in die Planung der Außenanlagen integrieren. Somit würde das Niederschlagswasser dem Grundwasser wieder zur Verfügung gestellt.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen werden bau-, anlage- und betriebsbedingt ausgeschlossen. Gewerbe mit Gefährdungspotenzial bei Havarien, z.B. Tankstellen, sind im künftigen B-Plangebiet ausgeschlossen.

Boden und Relief

Das Gebiet liegt südexponiert. Boden und Relief sind im Plangebiet teilweise anthropogen überformt. Teilflächen wurden früher als Kiesgrube bzw. Kiesentnahmestelle und später überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Folgendes wurde während der Baugrunduntersuchungen nachgewiesen:

- Sande der gewachsenen humosen Mutterbodenschicht unterschiedlicher Mächtigkeit
- Auffüllungen, häufig Gemische aus humosen Sanden (Abraum des Kiesabbaus), auch Baureste
- kleinflächig Moorerde aufgrund starker Vernässung
- im Untergrund Fein- und Mittelsande (Endmoränensande) sowie bindige Erdstoffe des Geschiebelehmes und –mergels (tonig, schluffig oder kiesig)

Eine Versickerung von Niederschlägen kann nur über eine Flächenversickerung in Form begrünter Mulden erfolgen. Die Versickerung wirkt sich positiv auf die Lebewesen und das Wurzelwachstum im Boden aus.

Klima und Luft

Jarnitz liegt im Einflussbereich des Küstenklimas. Die Niederschläge für die Region erreichen jährlich ca. 600 bis 625 mm. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt zwischen 8,2°C und 8,4 °C.

Die kleinklimatischen Auswirkungen durch Versiegelungen werden auf der Ebene des B-Planes näher beschrieben. Sie hängen im Wesentlichen von der Gesamtneuversiegelung ab. Erhebliche Beeinträchtigungen des Mikro- oder Makroklima oder der Luftqualität im Plangebiet werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht erwartet, da es sich insgesamt nur um kleine Flächen in Ortsrandlage handelt und die Niederschläge vor Ort über Mulden versickert werden können.

Durch die Ausweisung der Flächen als Wohngebiet ist nicht mit zusätzlichen erheblichen Immissionen zu rechnen, durch die Immissionsgrenzwerte einzelner Stoffe überschritten würden. Die Insellage und die Windbeeinflussung verhindern eine Konzentration schädigender Stoffe und Feinstäube in der Luft.

Schutzgebiete und geschützte Biotope, Geotope

Europäische Schutzgebiete sind direkt von der 1. FNP-Änderung nicht betroffen. In Randlage grenzt das Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“. Die Schutzgebietsgrenze verläuft entlang der Straßen östlich und südlich des Gebietes.

Im Rahmen einer Vorprüfung zur Verträglichkeit erfolgte eine Abschätzung, inwieweit Festsetzungen der 1. FNP-Änderung oder des B-Planes geeignet sein könnten, dieses erheblich zu beeinträchtigen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine erhebliche Beeinträchtigungen, der Zielarten (Brut- und Rastvögel), der Erhaltungsziele oder der maßgeblichen Bestandteile zu erwarten sind (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 1/2011, akt. 10/2012).

Weitere Schutzgebiete nach Bundes- und Landesrecht oder Geotope sind vom B-Plan nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Baumgruppe (erfasst unter Nr. 061-2846) sowie eine Baumreihe, die als Schutzobjekte in die Planung integriert werden.

Südlich des ehemaligen Sägewerkes erfolgte vor einigen Jahren der Nachweis von Nashornkäfern (*Oryctes nasicornis*) in dort abgelagerten Sägespänen (Flächennaturdenkmal).

Biotoptypen

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Großlandschaft Nr. 12 „Nördliches Insel- und Boddengebiet“ in der Untereinheit 122/11 „Nord- und Ostrügensches Hügel- und Boddenland“. Kennzeichnend für die Großlandschaft sind vielgestaltige Küstenbereiche mit Bodden, Haffs, Wieken, Buchten, Halbinseln und Inseln.

Als potenzielle natürliche Vegetation sind subatlantische Buchenmischwälder mit Übergang zu Stieleichen-Buchenwäldern wahrscheinlich. Im Änderungsgebiet dominieren landwirtschaftliche Flächen. Folgende Biotoptypen wurden nachgewiesen:

- geschütztes Biotop: Baumgruppe Feldgehölz, (Nr. 61-2846)
- Baumreihe in Randlage (Kompensationspflanzung), geschützt
- Einzelbäume und –sträucher
- Grünland, früher teilweise als Weide, heute Brache mit aufkommenden Gehölzbewuchs in Randlage und/oder zur Lagerung von Materialien genutzt
- Straßenbegleitgrün
- Wege, sonstige Flächen, vollversiegelt

Durch die FNP-Änderung, hier die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauland ist bau- und anlagebedingt mit Verlust und Beeinträchtigung unversiegelter Grünlandflächen und Verkleinerung von Biotopen zu rechnen. Ein Teil der Flächen ist durch versiegelte Wege bereits zerschnitten und somit vorbelastet. Das geschützte Biotop sollte in die weiteren Planungen integriert werden.

Auf die verschiedenen Biotoptypen und deren tatsächliche Beeinträchtigung wird im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan bzw. in der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung gemäß den *Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V* näher eingegangen.

Fauna, Artenschutz

Lebensräume ausgewählter Zielarten in Randlage zur bestehenden Bebauung oder bedeutende Rast- oder Überwinterungsgebiete für Vögel sind von der Planung nicht betroffen. Landwirt-

schaftliche Flächen mit Bedeutung für Rastvögel (Wertstufe 3) liegen südwestlich in Richtung Thesenvitz und Patzig.

Allgemein kann man auf der Grundlage der erfassten Strukturen und Vegetationstypen auf die Bedeutung des Plangebietes für die Fauna schließen. Demnach haben Gehölzstrukturen entsprechend ihrer jeweiligen Ausprägung eine Bedeutung als Brut- und Nahrungsraum für Vögel und Kleinsäuger, Grünland und Brachen je nach floristischer Artenvielfalt, Häufigkeit der Futterpflanzen und landwirtschaftlicher Nutzung eine Bedeutung als Lebensraum für z.B. Schmetterlinge, Heuschrecken und Kleinsäuger. Durch Überplanung der Grünlandflächen geht Lebensraum für diese Tiergruppen dauerhaft verloren.

Einzelne Gebäude liegen nur im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes. Bei Umbau sind ggf. im Vorfeld Ersatzlebensräume für potenzielle Gebäudebrüter oder Fledermäuse im Verhältnis 1:2 zu schaffen.

Für das Plangebiet sind keine streng geschützten Arten der Anhänge (II, IV) der FFH-Richtlinie bekannt. Der Weißstorch (*Ciconia ciconia*), eine Anhang I – Art der Vogelschutzrichtlinie brütet außerhalb des Plangebietes am nördlichen Ortsrand von Jarnitz. Wichtige Habitatstrukturen für diese Art, wie feuchte Grünlandflächen in Niederungen oder Ackerflächen, sind von der Planung nicht betroffen.

Südlich des ehemaligen Sägewerkes erfolgte vor einigen Jahren der Nachweis von Nashornkäfern (*Oryctes nasicornis*) in dort abgelagerten Sägespänen (Flächennaturdenkmal). Nach Reduzierung der Späne ist nicht mehr mit größeren Individuenzahlen zu rechnen. Die Änderung des FNP und daraus resultierende Baumaßnahmen führen nicht zu Beeinträchtigungen des Standortes.

Details zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen oder Kompensation im Zusammenhang mit anderen Tiergruppen sind im B-Plan-Verfahren dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Bau- und anlagebedingt sind durch die Planung Beeinträchtigungen durch Neu- oder Teilversiegelung und Zerschneidung bzw. Verkleinerung von Biotopen zu erwarten. Wichtige Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes bleiben erhalten und werden durch Neupflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen oder an den Plangrenzen ergänzt, so dass erhebliche Auswirkungen auf Tierarten der Siedlungsbiotope insgesamt nicht zu erwarten sind.

Landschafts- bzw. Ortsbild

Jarnitz liegt in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit bezüglich des Landschaftsbildes. Als dominierende landschafts- bzw. ortsbildprägende Elemente innerhalb des Plangebietes sind Grünland, Brachestreifen, Einzelgehölze und Gehölzgruppen sowie die junge Baumreihe zu nennen.

Darüber hinaus ist das bewegte Relief in diesem Raum mit den wechselnden Strukturen (Wald, Feldgehölze, Grünland- und Ackerflächen, Still- und Fließgewässer) besonders hervorzuheben. Beeinträchtigend wirken große Gebäudekörper und Lagerflächen im Umfeld (ehem. Sägewerk, landwirtschaftliche Gebäude).

Der Ort selbst fügt sich durch die Lage in einem Geländeeinschnitt und umgebende Gehölzstrukturen (Baumreihe, Gehölzgruppen etc.) weitgehend in die Landschaft ein.

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Bebauung in Hanglage vorbereitet. Eine ausreichende Eingrünung der geplanten Bebauung ist daher im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Unzerschnittene oder verkehrsarme landschaftliche Freiräume mit bedeutender Flächengröße bzw. höherer Wertigkeit sind von der Planung nicht betroffen. Hinsichtlich der Funktionsbewertung

besteht nur eine geringe Bedeutung. Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch die FNP-Änderung daher nicht erwartet.

Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmale nach Denkmalschutzgesetz M-V sind im westlichen Teil des Geltungsbereiches zu erwarten und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Die vermuteten Bodendenkmale befinden sich in einem bereits anthropogen überformten Bereich (Geländeabbruchkante, befestigte Bodenoberfläche etc.). Die betroffenen Bereiche werden im Bebauungsplan dargestellt und Hinweise zur Meldepflicht bei Funden während der Bodenarbeiten gegeben.

Sachgüter, u.a. auch Versorgungsleitungen sowie die spätere Freihaltung unterirdischer Leitungen von Baumpflanzungen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Wechselwirkungen

Der räumliche Wirkungsbereich der oben genannten Umweltauswirkungen bleibt weitestgehend auf das Änderungsgebiet bzw. das spätere B-Plangebiet und dessen Randbereiche während der Bauphase beschränkt. Um Beeinträchtigungen im Wurzel- oder Kronenbereich der geschützten Baumgruppe auszuschließen, ist die Fläche während der Bauphase mit einem Bauzaun zu schützen.

Die Entfernung der Vegetationsdecke im Bereich der Baufelder kann zum Tod von Individuen und / oder zur Abwanderung von Arten in benachbarte, von Baumaßnahmen unbeeinträchtigte Flächen außerhalb des Plangebietes führen. Aufgrund der Nähe zu unbeeinträchtigten Freiflächen ist nach Abschluss der Baumaßnahmen mit einer schnellen Wiederbesiedlung der Grundstücksfreiflächen durch einzelne Tierarten zu rechnen.

Die lokalen Veränderungen von Boden, Wasser und Mikroklima / Luft führen nicht zu großflächigen Veränderungen des Wasserhaushaltes, des Klimas oder der Luftqualität in oder außerhalb des Plangebietes mit erheblichen Auswirkungen auf Arten oder Lebensräume.

Mit über das Plangebiet hinausgehenden Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern und daraus resultierenden erheblichen Beeinträchtigungen bis ins benachbarte Vogelschutzgebiet ist nicht zu rechnen (siehe hierzu auch Verträglichkeitsvorprüfung zur 1. FNP-Änderung und zum B-Plan).

4.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Bei Durchführung würden die im Plangebiet vorkommenden Biotope im Bereich neuer Gebäude entfernt oder verändert. Lebensraum für an solche Standorte angepasste Tier- und Pflanzenarten geht dauerhaft oder vorübergehend verloren. Der vorhandene Baumbestand (geschütztes Feldgehölz) soll in die Planung integriert werden. Der Anliegerverkehr wird sich geringfügig und saisonal erhöhen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen voraussichtlich weiterhin als Weide, Dauergrünland oder Brache genutzt, die versiegelten Wege blieben erhalten. Bei Aufgabe der Nutzung über einen längeren Zeitraum unterliegen Grünlandflächen dann der Sukzession. Nach Verbuschung würde sich zusammen mit dem geschützten Baumbestand ein größeres Feldgehölz entwickeln.

4.5 Vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen

Auf der Ebene der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ralswiek erfolgen noch keine detaillierten Angaben zu den voraussichtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und

Kompensationsmaßnahmen. Details sind der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im späteren Gründordnungsplan und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen (Parallelverfahren), da erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung alle Festsetzungen zur Planung bekannt sind. Grundsätzlich sollte ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachnutzung bereits vorbelasteter Flächen, Verringerung der Versiegelung und Barrierewirkung durch niedrige Grundflächenzahl (GRZ) und eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes erfolgen.

Die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen ist voraussichtlich im oder im Umfeld des künftigen B-Planes möglich. Hierbei wird insbesondere auf die Einbindung des Plangebietes geachtet.

4.6 Variantenprüfung

Andere Standortalternativen für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der Ziele, der geringen Entwicklungsmöglichkeiten in Jarnitz und der Nutzung bereits erschlossener Flächen werden durch die Gemeinde Ralswiek nicht gesehen.

4.7 Technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung lagen der Vermessungsplan, der Entwurf zur 1. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Jarnitz“ (Stand 10/2012) vor. Berücksichtigung wurden die Ergebnisse des Baugrundgutachtens sowie der Geräuschemissionsprognose.

Für die Beurteilung der Beeinträchtigung zum Landschafts- bzw. Ortsbild wurde das Kriterium der Sichtbarkeit zugrunde gelegt und vorhandene Strukturen im Umfeld, die Beeinträchtigungen minimieren, berücksichtigt.

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ und stützt sich auf allgemeine Kenntnisse.

4.8 Monitoring

Nach Durchführung einer Planung sollen unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Abhilfemaßnahmen geprüft werden. Nach § 4 (3) BauGB unterrichten die Umweltbehörden die Gemeinde ggf. über die ihnen vorliegenden Erkenntnisse. Grundsätzlich verantwortlich für das spätere Monitoring und planerische Folgeentscheidungen ist die Gemeinde.

Es wird davon ausgegangen, dass die später im Bebauungsplan, im Grünordnungsplan oder im Rahmen eines Vertrages festgesetzten oder vorgeschlagenen, schutzgutbezogenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen dazu führen, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht auftreten.

Das Monitoring wird umweltbezogene Maßnahmen im Zusammenhang mit dem verbindlichen Bauleitplan, wie Kompensationsflächen, Maßnahmen in Verbindung mit Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen und prognostizierte Festsetzungen (z.B. zur max. Versiegelung) umfassen. Es dokumentiert die Umweltauswirkungen des Bauleitplans, den Überwachungszeitpunkt, die Häufigkeit, den für die Überwachung zuständigen Verantwortlichen sowie Art und Inhalt der Überwachungsmethode, ggf. mit Begründung zu den einzelnen Punkten.

4.9 Zusammenfassung nach BauGB, Anlage 1

In der nachfolgenden Tabelle werden die aus den Festsetzungen zum B-Plan resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut	Auswirkungen durch die geplanten Festsetzungen	Vermeidung / Minimierung / Kompensation	verbleibende, erhebliche Auswirkungen
Mensch, Gesundheit	geringe Lärm- und Staubbelastung während der späteren Bauphase (temporär), geringe Lärmbelastungen durch Nachnutzung des ehemaligen Sägewerkes auf den angrenzenden Flächen, geringe Beeinträchtigung durch saisonalen Verkehr während der Festspiele	detaillierte Beschreibung im Umweltbericht und GOP zum B-Plan	werden nicht erwartet
Arten und Lebensgemeinschaften, Schutzgebiete	visuelle Unruhewirkungen während der Bauphase (temporär), vollständiger oder teilweiser Verlust oder Funktionsverlust / -änderung von Biotopen, voraussichtlich geringe Auswirkungen auf das angrenzende Vogelschutzgebiet während der Bauphase, Erhalt des geschützten Biotopes, Schaffung neuer Biotope	detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Vorschläge für Maßnahmen im GOP zum B-Plan	werden nicht erwartet
Boden	Verlust unbeeinträchtigter und anthropogen überformter oder beeinträchtigter Böden, Vollversiegelungen	detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Vorschläge für Maßnahmen im GOP zum B-Plan	werden nicht erwartet
Grundwasser	zusätzlicher Verlust von Versickerungsfläche, Rückhaltung durch Flächenversickerung im Plangebiet über Mulden	voraussichtlich Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort, detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan,	werden nicht erwartet
Klima/Luft	Verlust von Verdunstungsfläche, lokale Erwärmung der vollversiegelten Flächen	detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan	werden nicht erwartet
Landschafts-/ Ortsbild	optische Veränderung, Erhalt und Pflanzung von Gehölzen	Überplanung teilweise gestörter Flächen in einem vorbelasteten Raum, detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan	werden nicht erwartet
Kultur und Sachgüter	Bodendenkmale sind zu berücksichtigen, keine sonstigen Kulturgüter im Plangebiet vorhanden, soweit Sachgüter betroffen sind, erfolgt Abstimmung mit Besitzern bzw. Trägern über Sicherung	Hinweise im B-Plan beachten	werden nicht erwartet

5. Zusammenfassung

Die Gemeinde Ralswiek verfolgt eine Entwicklung des behutsamen Wohnungsbaus mit touristischen Elementen. Die Entwicklung des gemeindlichen Wohnbaubedarfs ist den langfristigen Planzielen der Gemeinde entsprechend aufgrund ortsspezifischer Merkmale vom Hauptort Ralswiek in die Ortsteile Gnies und Jarnitz verlagert. Ziel der Planung ist die räumlich und städtebaulich verträglich integrierbare Entwicklung eines künftigen *Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO* im Ortsteil Jarnitz. Zur Umsetzung dieses Planzieles ist im FNP der Gemeinde Ralswiek die ergänzende Ausweisung einer Teilfläche von ca. 1,6 ha als *Wohnbaufläche* erforderlich.

Die hier geplante 1. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek entspricht den raumordnerischen Erfordernissen. Parallel zur 1. Änderung des FNP erfolgt die verbindliche Bauleitplanung durch Aufstellung des BP Nr. 4 „Wohngebiet Jarnitz“. Mit der Schaffung eigenen Ortsrechts bekennt sich die Gemeinde Ralswiek zur gemeindlichen Steuerungs- und Versorgungsaufgabe. Die bauliche Erweiterung und Verdichtung des Ortsteiles erfolgt in der Nähe des Hauptortes Ralswiek mit Anbindung an die örtliche Infrastruktur. Die Erschließung ist gegeben bzw. kann hergestellt werden.

Die Gemeinde Ralswiek sieht die Entwicklung des Plangebietes als städtebaulich verträglich integrierbar und geht derzeit nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben eintreten werden. Die Entwicklung erfolgt im Bereich eines bereits vorgeprägten Standorts. Die geplanten Nutzungen und baulichen Anlagen fügen sich in das Plangebiet, die umgebenden natürlichen Faktoren sowie das Ortsbild des Ortsteiles Jarnitz ein. Städtebauliche Grundsätze der vorzugsweisen Verdichtung vorhandener Nutzungen sowie der Reduzierung des Landschaftsverbrauchs werden berücksichtigt, eine nachhaltige Entwicklung wird angestrebt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Europäischen Vogelschutzgebiet. Die Planung erlaubt keine Vorhaben, die erhebliche Beeinträchtigungen eines EU-Vogelschutzgebietes vorbereiten und keine Aktivitäten, die bestehende Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen lassen (Erläuterungen siehe Verträglichkeitsvorprüfung).

Die Nutzung ist für das Plangebiet und seine Umgebung auf die Verträglichkeit mit den einzelnen voranstehend benannten Faktoren zu überprüfen, wobei die verbindliche Bauleitplanung als geeignetes Verfahren Anwendung finden soll. Die einzelnen Faktoren der gesamten Erschließung sind zu überprüfen und darzulegen. Schutzfaktoren sind mit der Planung zu berücksichtigen, wobei vermutet wird, dass diese die Nutzung im dargestellten Umfang zulassen.

Die Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Grünordnungsplan in seiner Größe und Wertigkeit zu erfassen und zu bewerten sein wird. Hierbei werden die einzelnen Komponenten von Natur und Landschaft vor und nach der geplanten Maßnahme zu ermitteln und zu vergleichen sein.

Ralswiek, Dezember 2012

6. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen wurden berücksichtigt, wobei es sich hier nicht um eine abschließende Aufzählung handelt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)
- **Kommunalverfassung für das Land M-V (Kommunalverfassung - KV M-V)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010** (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert am 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S 383, 395)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)** zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148) geändert

7. Quellenverzeichnis

Planungen / Satzungen / Gutachten / Karten / Protokolle

- **Flächennutzungsplan der Gemeinde Ralswiek auf Rügen, wirksam seit September 2005**
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP 2010)** Regionaler Planungsverband Vorpommern
- **Auszug aus der Liegenschaftskarte Landkreis Rügen**, Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Jarnitz vom November 2010, Maßstab 1:1000, KVA der Hansestadt Stralsund und der LK Nordvorpommern u. Rügen - Außenstelle Rügen
- **Topografische Karte TK 10**, Landesvermessungsamt MV, Maßstab 1:10000 Blatt N 33-51*D-b-4 Ralswiek Ausgabe 1999
- **Entwurfsvermessung**, Vermessungsbüro Holst und Sommer, Stralsund, Maßstab 1:500, Stand Dezember 2001, Ergänzungen November 2004
- **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Erste Fortschreibung**, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (2009)
- **Hinweise zur Eingriffsregelung**, Schriftenreihe des LUNG M.-V., Heft 3 1999, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999)
- **Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V (LUNG M-V 2010)**, 2. vollständig überarbeitete Auflage der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998/Heft 1 (1998)
- **LUNG M-V (6/2011)**: Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten
- **LUNG M-V (5/2012)**: Liste der in Mecklenburg Vorpommern streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (ohne Vögel)
- **LUNG M-V (7/2012)**: Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung

Internetseiten

- **Kartenportal Umwelt M-V, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V**, www.umweltkarten.mv-regierung.de, zuletzt eingesehen am 01.11.2010