

**Satzung der Gemeinde Ralswiek über den
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 5
„Försterei Augustenhof“**

**Entwurf
Abwägungs- & Satzungsbeschluss**

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

Bearbeitung: **arno mill ingenieure**
Dipl.-Ing. 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: 28. Dezember 2012

**Satzung der Gemeinde Ralswiek über den
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 5
„Försterei Augustenhof“**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit
Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2a BauGB
sowie
Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit

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

Bearbeitung: **arno mill ingenieure**
Dipl.-Ing. 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- & Satzungsbeschluss
Arbeitsstand: 28. Dezember 2012

Textteil

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundsätze der Planung	1
1.1	Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB)	1
1.2	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes	2
1.3	Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)	3
1.4	Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....	4
2.	Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept	5
2.1	Angaben zum Plangebiet und der Umgebung.....	5
2.2	Historie und Bestand.....	6
2.3	Ziele des Bebauungsplanes	9
2.4	Vorhaben und baulicher Entwurf	10
2.5	Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung / Örtliche Bauvorschriften	13
3.	Ausgewählte Schutzgüter	14
3.1	Schutz von Waldflächen.....	14
4.	Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung	15
4.1	Schmutzwasserentsorgung	15
4.2	Niederschlagswasserentsorgung	15
4.3	Trinkwasserversorgung	16
4.4	Löschwasserbereitstellung	16
4.5	Energieversorgung	16
4.6	Wärmeversorgung.....	17
4.7	Kommunikationsanlagen	17
4.8	Abfallentsorgung/ Altlasten.....	18
4.9	Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze	18
5.	Umweltbericht	19
5.1	Inhalt und der Ziele des Bebauungsplanes	19
5.2	Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen.....	19
5.3	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen.....	20
5.4	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	23
5.5	Vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen.....	24
5.6	Variantenprüfung.....	25
5.7	Technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten.....	25
5.8	Monitoring	25
5.9	Zusammenfassung nach BauGB, Anlage 1	26
6.	Zusammenfassung	26
7.	Rechtsgrundlagen	28
8.	Quellenverzeichnis	28

Planteil

- Planzeichnung mit Festsetzungen

Anlagen

- Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit, November 2009
- Grünordnungsplan zum vBP, November 2009 mit Biotopskartierung Bestandsplan & Maßnahmenplan
- Artenschutzrechtliche Betrachtung, April 2009

Hinweis: Die Anlagen liegen den Unterlagen zur Beschlussfassung nicht bei. Bei Bedarf können diese nachgefordert werden.

1. Grundsätze der Planung

1.1 Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Vorhabenträgerin, Frau Melanie Schmid, Essen beabsichtigt die Sanierung und teilweise Wiedererrichtung einer bis 2009 denkmalgeschützten Scheune im Ortsteil „Augustenhof“, Gemeinde Ralswiek. Im Weiteren soll für ein durch die Vorhabenträgerin in 2005 unter Verstoß gegen § 59 LBauO M-V rechtswidrig neuerrichtetes Nebengebäude eine nachträgliche Legitimation herbeigeführt werden.

Bei Aufstellungsbeschluss des B-Planes war ein weiteres Vorhaben am westlichen Rand des Ortsteiles geplant. Hier war die Errichtung einer forstwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsstätte vorgesehen. Der Vorhabenträger, Herr Heinrich Schlömer, Buschvitz ist zwischenzeitlich von seiner Absicht zurückgetreten, so dass die entsprechende Reduzierung des Umfangs und Inhaltes der Planung geboten ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ralswiek weist für den Ortsteil Augustenhof keine Entwicklung aus. Die Voraussetzungen für Baugenehmigungen nach § 35 BauGB sind nicht für alle Vorhaben gegeben. Auf Initiative der Vorhabenträger hat die Gemeinde Ralswiek über den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens entschieden. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ralswiek hat in ihrer Sitzung am 24. April 2008 den Beschluss Nr. 80-15/08 gefasst, den Bebauungsplan Nr. 5 „Försterei Augustenhof“ gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) aufzustellen. Dieser Beschluss wurde mit ortsüblichem Aushang bekannt gemacht.

Nach Ausscheiden des Vorhabenträgers Schlömer hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ralswiek in ihrer Sitzung am ... den Beschluss Nr. ... gefasst, den Bebauungsplan Nr. 5 „Försterei Augustenhof“ im weiteren Verfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) nach § 12 BauGB aufzustellen, sowie den Geltungsbereich und die Art der Nutzung den veränderten/reduzierten Planungszielen anzupassen.

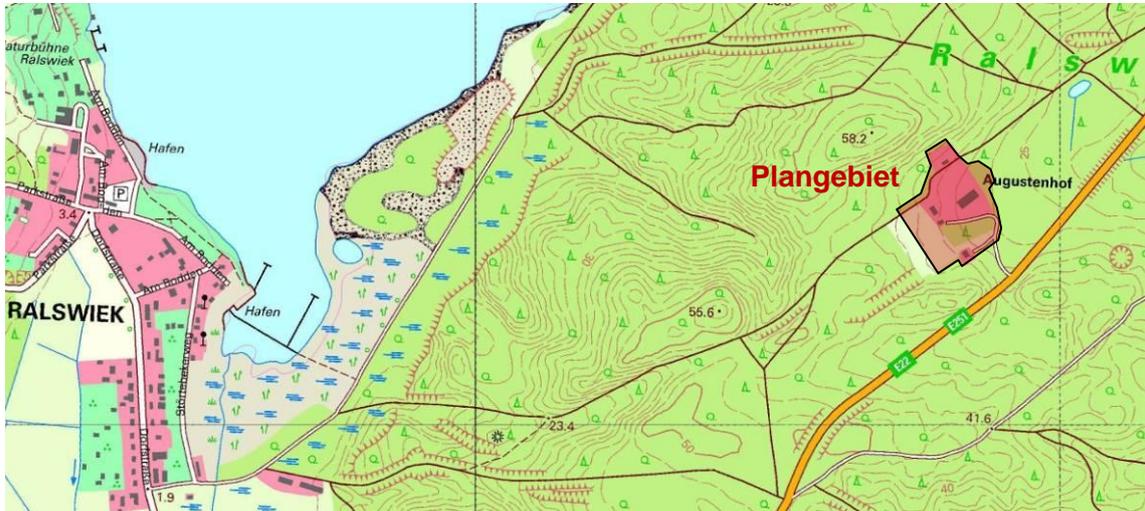
Mit dieser Planung bekennt sich die Gemeinde Ralswiek zur ehemaligen Försterei Augustenhof als Standort von besonderer kulturhistorischer Bedeutung. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Schaffung eigenen Ortsrechts die gemeindliche Steuerungsaufgabe aufzugreifen, die Vorhabenträgerin bei der Planung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung und Durchführung der Vorhaben zu unterstützen und auf diese Weise einer eventuellen Fehlentwicklung entgegenzuwirken. Dies erfolgt insbesondere zur Sicherung und zum Schutz der kulturhistorisch wertvollen Hoflage Augustenhof und der am Standort vorherrschenden natürlichen und landschafts-ästhetischen Gegebenheiten.

Der vBP Nr. 5 „Försterei Augustenhof“ beinhaltet die zukünftige, verbindliche Grundstücksnutzung für den Geltungsbereich des VEP innerhalb des Ortsteils Augustenhof. Abweichend vom Vorentwurf (Stand Dez. 2008) handelt es sich bei dieser Planung nunmehr um einen vorhabenbezogenen B-Plan, welcher allein auf das Vorhaben der Vorhabenträgerin abstellt.

Die nach § 12 (4) BauGB in begrenztem Umfang gegebene Möglichkeit der Einbeziehung einzelner Flächen außerhalb des VEP in einen erweiterten Geltungsbereich des vBP 5 kommt nach Abwägung der Verhältnismäßigkeit der Erfordernisse nicht zur Anwendung. Die dem VEP als Planinstrument immanente, auf das Vorhaben reduzierte Entfaltung wird als folgerichtig und hinnehmbar betrachtet. Mit Einbeziehung der südlich und nördlich an den Geltungsbereich des vBP 5 angrenzenden Flächen in die 2. Änderung des FNP erhält sich die Gemeinde die Möglichkeit einer späteren verbindlichen Bauleitplanung für den ganzen Ortsteil.

1.2 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in ca. 1,5 km Entfernung östlich des Hauptortes Ralswiek und umfasst eine Fläche in der Größe von ca. 1,5 ha. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen befinden sich nordwestlich der B 96, südöstlich der Steilküste des Großen Jasmunder Boddens in ca. 600 m Entfernung.



© LUNG-MV, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV

Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/> (27.12.2012 - 18:37)

Geltungsbereich: Überplant werden voraussichtlich folgende Flurstücke

der Gemarkung Ralswiek, Flur 3:

Flurstücke 42, 43/5, 43/6, 43/7, 43/10 u. 41/3 teilweise

der Gemarkung Ralswiek, Flur 4:

Flurstücke teilweise 2/2, 3/2, 4/2 u. 38/3



Legende

- | | | | |
|---|--|---|----------------------------------|
|  | Geltungsbereich vBP |  | vorgesehener Geltungsbereich VEP |
|  | Gebäude Bestand |  | Gebäude Planung |
|  | 1 Forsthaus, genehmigter Umbau abgeschlossen | | |
|  | 2 Nebengebäude Schmid, Ordnungsverfügung zum Rückbau | | |
|  | 3 Scheune, Wiedererrichtung geplant | | |

1.3 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Ralswiek besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als *Flächen für Wald* ausgewiesen. Während Wohnbedarf im Hauptort Ralswiek und in den Ortsteilen Gnies und Jarnitz ausgewiesen wurde, ist für den OT Augustenhof keine Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen.

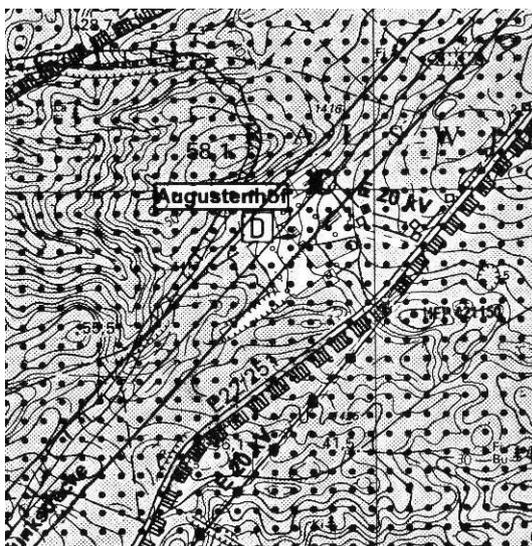
Augustenhof wird seit über 100 Jahren als Försterei genutzt, die dementsprechend eine sehr geringe Wohnnutzung anbietet, und stellt sich damit als typischer Siedlungssplitter der vorpommerschen Kulturgeschichte dar. Eine Ausweisung als Baufläche erfolgt nicht. Augustenhof wird in die Fläche für Wald integriert. Eine über den Bestand hinausgehende Entwicklung ist nicht geplant. (Auszug Begründung FNP Ralswiek)

Die Gemeinde Ralswiek hat die 2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes unter Bezugnahme auf die o. g. geplante Entwicklung im Ortsteil Augustenhof beschlossen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt derzeit im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum vBP Nr. 5 „Försterei Augustenhof“.

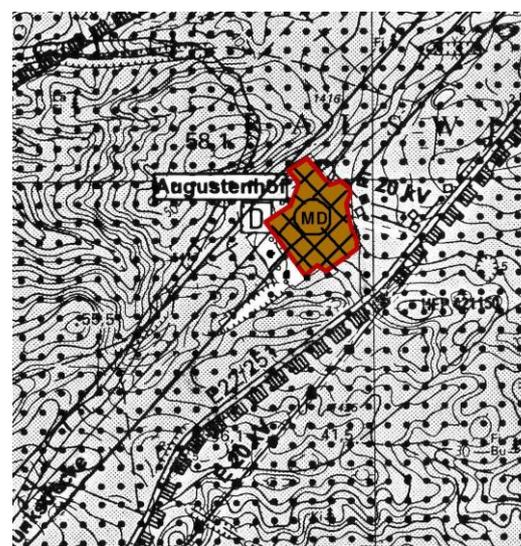
Die 1. Änderung des fortgeltenden FNP der Gemeinde Ralswiek, den Ortsteil Jarnitz betreffend, befindet sich derzeit ebenfalls noch im Verfahren. Hier ist die Durchführung der Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgt.

Günstigstenfalls ist das Verfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den vBP Nr. 5 „Försterei Augustenhof“ abgeschlossen, so dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt wird. Danach bedarf dieser vBP keiner Genehmigung durch eine Behörde.

Sollte das Verfahren zum Flächennutzungsplan noch nicht abgeschlossen sein, so ist zumindest über eine „Planreifeprüfung FNP“ die vorgesehene Entwicklung nachzuweisen. Der vBP bedarf in diesem Fall einer Genehmigung.



Ausschnitt rechtskräftiger FNP Ralswiek



Ausschnitt 2. Änderung FNP Ralswiek

1.4 Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Die Gemeinde Ralswiek ist im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP 1998) vorwiegend 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. Andererseits liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorsorgeraumes für Naturschutz und Landschaftspflege.

Im Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP 2007) ist das Gemeindegebiet ebenfalls als *Tourismusentwicklungsraum* eingeordnet. Teilbereiche des Gemeindegebietes sind als Vorranggebiet bzw. als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege, innerhalb welchem den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen. Diese Räume sind in ihrer hervorgehobenen Bedeutung möglichst nicht zu beeinträchtigen.

Die Sicherung und Entwicklung des Ortsteiles Augustenhof ist trotz der dezentralen Lage aufgrund der vorhabenbezogenen Vorprägung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Bei der Ortslage Augustenhof handelt es sich nicht um einen neuen Standort, sondern um eine historisch gewachsene Hoflage mit besonderer Standortqualität. Die baulichen Anlagen wurden ursprünglich als Meierei und seit mehr als 100 Jahren als Försterei genutzt.

Die Sicherung und Entwicklung der Ortslage Augustenhof steht im Einklang mit den Plansätzen 5.1 (6) < Siedlungsstruktur >, 6.1.2 (1) < Forstwirtschaft >, 7.1. (1 und 2) < Tourismus und Naherholung > und 7.4 (1 bis 3) < Kultur- und Städtetourismus > RROP VP. Auch der Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) ist unter Hinweis u.a. auf Plansatz 3.1.3 (1) ebenfalls mit der geplanten Entwicklung vereinbar.

*Das Bild der vorpommerschen Kulturlandschaft wird maßgeblich bestimmt durch zahlreiche, der weiträumigen Landschaft entsprechende, städtebaulich differenzierte Einzelanlagen, kleinteilige Siedlungs- und Hausformen mit niedriger Geschossigkeit und steilen Dächern. Die Bauweise entspricht mit historisch übernommenen Rohrdachdeckungen, Fachwerk-, Feld- und Backsteinbauten der Landschaft der Region. Gutshöfe und Neubauernsiedlungen prägen das ländliche Erscheinungsbild. Anlagen des Tourismus und der Erholung sollen überkommene natürliche und bauliche Eigenheiten der Region respektieren, um diese Unverwechselbarkeit zu erhalten.
(Auszug Begründung zu Plansatz 3.1.3 RREP VP)*

Die ehemalige Försterei Augustenhof liegt in einem Gebiet weitgehend erhaltener kultureller Ursprünglichkeit. Diese Ursprünglichkeit, verbunden mit einer nicht verbauten Landschaft und einer intakten Natur sind die wichtigsten Grundlagen für den Tourismus in unserer Region. Daher hat sich die Planung und Umsetzung des Vorhabens gemäß den Plansätzen 7.1 (2 bis 4) RROP VP 1998 an einem hohen Anspruch aus natürlicher und landschaftsästhetischer Sicht zu orientieren. Voranstehender Zielstellung wird durch dem Umfeld entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung Rechnung getragen. Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich restriktiv an der Eigenart des Ortes.

Mit den voranstehenden Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Auszug) ist das Vorhaben in Übereinstimmung zu bringen. 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 / Städtebauliches Konzept

2.1 Angaben zum Plangebiet und der Umgebung

Das Gemeindegebiet Ralswiek liegt mit ca. 1.652 ha im mittellrügenschon Raum ca. 8 km nördlich von Bergen auf Rügen, am südlichsten Punkt des Großen Jasmunder Bodden. Die Gemeinde grenzt im Norden an das Gemeindegebiet Rappin, im Westen an die Gemeinde Patzig und im Süden an die Gemeinde Buschvitz sowie das Gebiet der Stadt Bergen. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Ralswiek, Gnies, Jarnitz und Augustenhof und hat ca. 300 Einwohner.

Die Ralswieker Bucht liegt am südlichen Ufer des Großen Jasmunder Bodden. Der Höhenrücken des Ralswieker Forstes ragt gewissermaßen als Landzunge oder Halbinsel nach Nordosten weit in die Boddengewässer hinein und schneidet den Großen vom Kleinen Jasmunder Bodden. In den hügeligen, stärker welligen und kuppigten Bereichen des nordöstlichen Gemeindegebietes dominiert die forstwirtschaftliche Nutzung. Inmitten der forstlichen Pflanzung befindet sich die ehemalige Försterei Augustenhof.

Geologisch ist das Gemeindegebiet durch das Pommersche Stadium der Weichselkaltzeit geprägt, d.h. jungpleistozänen Ursprungs. Die Schwarzen Berge (58 m) nördlich des Plangebietes sind markante Erhebungen. An den Steilhängen der Hochufer hat sich natürliche Vegetation in den verschiedenen Stadien und Ausbildungsformen erhalten können. Deshalb ist auch das Hochufer von Ralswiek in Richtung Lietzow mit dem RROP VP als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft bzw. mit dem GLRP als neu auszuweisende Naturschutzgebiete dargestellt worden. Das Plangebiet grenzt an die nordöstlichen Ausläufer des größten bekannten slawischen Hügelgräberfeldes auf dem Gebiet der neuen Bundesländer mit noch fast 400 sichtbaren Grabanlagen (*unveränderliches Bodendenkmal*).

Historische Bedeutung erlangte Ralswiek als Tafelgut des Bischofs von Roeskilde und Sitz des Landpropstes während der dänischen Herrschaft sowie durch zahlreiche archäologische Funde. Das Gemeindegebiet verfügt über eine Reihe eindrucksvoller Gebäude und Anlagen, so z.B. das Schloss Ralswiek (heute Hotel), den Park mit Lehrpfad und dendrologischen Besonderheiten.

Seit ca. 100 Jahren wird das Gemeindeterritorium im östlichen Teil, in annähernd Nord-Südrichtung von der B 96 und der Eisenbahnlinie Stralsund-Sassnitz-Skandinavien/ Baltikum, beides Transitverbindungen (überregionale Achsen) zwischen Skandinavien/ Baltikum und Mitteleuropa, durchquert und somit einschneidend beeinflusst.

Neben der Landwirtschaft bildet vor allem der Tourismus den Haupterwerbszweig in der Gemeinde Ralswiek. Der Boots- und Yachthafen wurde in den letzten Jahren ausgebaut und als Wasserwanderrastplatz ausgewiesen. Ein besonderer Anziehungspunkt ist die Naturbühne von Ralswiek. Auf dieser Ende der 50er Jahre für die Durchführung der Störtebekerfestspiele errichteten Bühne wird nach vielen Unterbrechungen seit 1993 wieder die Geschichte Störtebekers dargeboten. Jedes Jahr besuchen über 250 000 Zuschauer die Vorstellungen. Vor allem dieser Anziehungspunkt erreicht auch die internationalen Gäste. Die Naturbühne wird darüber hinaus für Shows und Konzerte internationaler Künstler und Musiker aus aller Welt genutzt.

In der Gemeinde waren 1999 insgesamt 164 Betten gemeldet. Etwa die Hälfte der Betten wird in drei Pensionen angeboten. Bei den anderen Unterkünften handelt es sich um Ferienwohnungen/ -zimmer, Bungalows, Ferienhäuser. Dabei reicht die Bettenanzahl in den einzelnen Unterkünften von 2 bis 5 Betten, durchschnittlich liegt die Zahl bei 3 Betten. Die Bettenkapazität beträgt danach 0,5 Betten pro Einwohner.

2.2 Historie und Bestand

Augustenhof wurde 1846 als Meierei zum Gut Ralswiek gehörend durch die Familie von Barnekow gegründet. Namensgeber war die Ehegattin Freifrau von Augusta von Barnekow. Die rügensche Familie v. Barnekow, die in Dänemark ansässig wurde, erhielt den Ralswieker Wirtschaftshof wahrscheinlich bereits vor 1431 und zahlte dafür bis zum Jahre 1658 alle Abgaben. Seit dem Ende des 15. Jh. war Ralswiek bischöfliches Lehen. Von 1490-1500 im Besitz des Henning v. Normann, seit dem mit einigen Unterbrechungen in der Hand der Familie v. Barnekow, deren Herrschaft ca. 1658-1679 durch die Schweden (Feldmarschall Graf Carl Gustav v. Wrangel, Feldmarschall Graf Königsmark) unterbrochen wurde. 1810 ging der Ort, der seit dem 16. Jh. neben dem Gutshof (Bereich altes Schloss) noch aus einer Anzahl von Kleinbauernstellen und Einliegerkaten bestand, in den direkten Besitz der Barnekows über, bis er 1891 an den Grafen Douglas verkauft wurde.

Mit dem Kauf von Ralswiek durch den Industriellen, Graf Douglas erhielt das Dorf ein neues Aussehen. Die meisten Katen wurden abgerissen und ziegelsteinerne Doppelwohnhäuser errichtet. Mit der Modernisierung der Wohnverhältnisse ging die Errichtung einer Schule, einer schwedischen Holzkirche und des heutigen Schlosses einher. Zu dieser Zeit wurde die Meierei durch den Grafen Douglas in eine Försterei umgenutzt, nachdem ab ca. 1850 mit der Aufforstung der Ralswieker Heide (heute: Ralswieker Forst) begonnen worden war.

Die mehr als hundertjährige Nutzung als Försterei wurde mit Verkauf an die Vorhabenträgerin in 2003 eingestellt.

Der Hofanlage „Augustenhof“ wird aufgrund der geschichtlichen Entwicklung, der vergangenen Nutzungen und daraus resultierenden Bauwerken ein hoher kulturhistorischer Stellenwert beigemessen. Der *Forsthof mit Wohnhaus* steht unter Denkmalschutz und wird in der Liste der Denkmäler des Landkreises Rügen unter der laufenden Nummer 30 geführt.



Die Scheune, ein Backstein/Fachwerkbau mit Rohrdacheindeckung war in ihren ursprünglichen Abmessungen ca. 15 m breit und ca. 40 m lang, bei einer Firsthöhe von ca. 11 m. Zum heutigen Zeitpunkt ist nur noch etwa ein Drittel des Gebäudes (Südwestgiebel) erhalten und gesichert. Aufgrund des zwischenzeitlich zu geringen Umfangs des Erhaltungszustandes wurde die Scheune in 2009 (Untere Denkmalschutzbehörde LK Rügen 23.02.2009) aus der Denkmalliste gelöscht.



Im ehemaligen Forsthaus, als Backsteinbau mit Rohrdachdeckung errichtet, wurde im Jahr 2008 der Umbau zu einer Wohnnutzung mit zwei Wohneinheiten abgeschlossen. Eine Wohneinheit unterliegt der Eigennutzung, die zweite Wohneinheit wird derzeit vermietet.

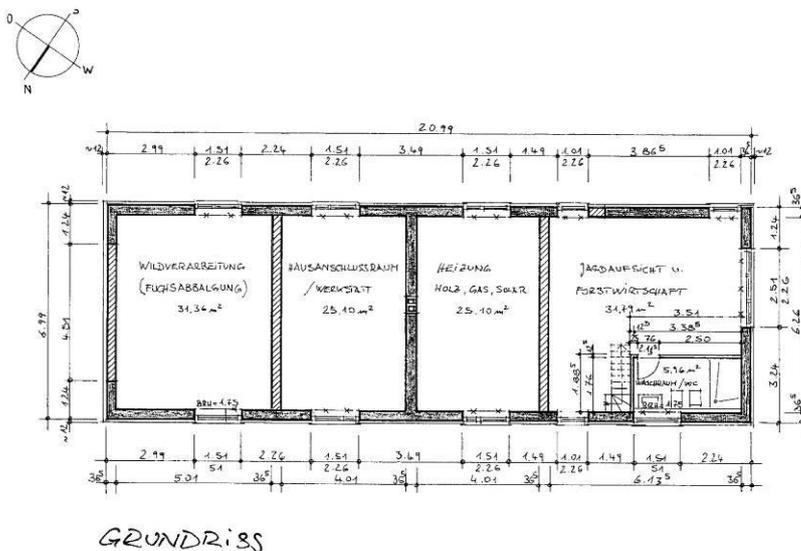


Auf dem Standort eines früher vorhandenen Nebengebäudes wurde in 2006/2007 ein neues Nebengebäude in jedoch größeren Abmessungen erbaut. Das Gebäude wurde ohne Bauge-

nehmung errichtet, eine im Mai 2007 nachträglich beantragte Baugenehmigung wurde versagt. Im September 2007 wurde eine Ordnungsverfügung mit Aufforderung zur Beseitigung des Gebäudes erlassen, gegen die durch die Vorhabenträgerin Widerspruch eingelegt wurde. Im neu errichteten Gebäude wurden mehrere bisher auf drei kleinere, teilweise baufällige Gebäude verteilte Nutzungen zusammengefasst. In diesem Zuge wurden eine Garage und ein Schuppen ersatzlos beseitigt.



Das Nebengebäude wird derzeit als Wirtschaftsgebäude mit Räumen für die Wildverarbeitung (Fuchsabbalung) und die Jagdaufsicht sowie mit Hausanschlussraum/Werkstatt und Heizraum genutzt. Die Heizung versorgt sowohl das Haupthaus als auch das Wirtschaftshaus selbst (75 KW - Feststoffheizung kombiniert mit Solar- & Gaseinspeisung, erweiterbar) und soll später auch die Scheune mit Wärme versorgen.



BV AUGUSTENHOF
 UMBAU DES NEBENGEBÄUDES

BAUHERR
 Frau
 Melanie Schmid
 Hildegrimstraße 9a
 45239 Essen

21.05.07 *M. Schmid*
 Datum Unterschrift

ENTWURFSVERFASSER

Dipl.-Ing. P. Althoven
 Architekt AKNW
 Külshammerweg 19
 45149 Essen

21.05.2007 *P. Althoven*
 Datum Unterschrift



2.3 Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ralswiek verfügt mit der Ortslage Augustenhof über einen Standort von besonderer kulturhistorischer Bedeutung, welcher sowohl aufgrund des touristischen Anspruchs als auch aus natürlicher und landschaftsästhetischer Sicht einer geordneten Entwicklung bedarf. Mit dieser Planung und mit der Schaffung eigenen Ortsrechts übt die Gemeinde Ralswiek ihre Steuerungsaufgabe aus und unterstützt die Vorhabenträgerin bei der Planung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung und Durchführung der Vorhaben.

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich zum einen aus der geografischen Lage und der Einzigartigkeit der natürlichen und baulichen Beschaffenheit und zum anderen aus der Notwendigkeit einer angepassten Nutzung der bestehenden baulichen Anlagen und Einrichtungen. Gemäß § 6 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) sind die Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtigen von Denkmalen verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Gleichwohl sind die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung nach § 35 Abs. 1 - 4 nicht für alle Vorhaben gegeben. Eine Koordination zwischen Naturschutz und Denkmalschutz sowie sinnvoller Nutzung ist geboten.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Erhaltung der natürlichen Beschaffenheit und der prägenden baulichen Anlagen der ehemaligen Försterei Augustenhof und die nachhaltige Entwicklung angepasster Nutzungen der Hoflage. Insbesondere soll die zwischenzeitlich nur noch zu einem Drittel erhaltene Scheune in ihrer ursprünglichen Kubatur wiedererrichtet und einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Die Gemeinde verfolgt hierbei vor allem das Ziel des Schutzes der kulturhistorisch wertvollen Hoflage Augustenhof.

Zur Umsetzung des Vorhabens wird im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP) nach § 12 BauGB durch die Vorhabenträgerin ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet. Mit der Vorhabenträgerin, Frau Melanie Schmid, Essen soll ein Durchführungsvertrag geschlossen werden, mit dem die Verpflichtung zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung innerhalb einer näher zu bestimmenden Frist zu regeln sein werden. In diesem Zusammenhang wird die Vorhabenträgerin die finanzielle und privatrechtliche Realisierbarkeit des Vorhabens nachzuweisen haben. Bei nicht fristgerechter Durchführung oder Scheitern des Vorhabens kann der vBP aufgehoben werden.

Mit der Satzung zu diesem vBP soll das Baurecht innerhalb des Plangebietes für alle aufgezeigten Nutzungen gesichert sowie die notwendige Infrastruktur bereitgestellt werden. Hierzu werden die Zulässigkeiten mittels textlicher und zeichnerischer Festsetzungen in einem tatsächlich notwendigen Maße gesichert und auf die gesetzlich erlaubten und notwendigen Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen reduziert. Es wird die Ausweisung als *Dorfgebiet nach § 5 BauNVO* vorgenommen, so dass eine Sicherung der bestehenden und die weitere Entwicklung der geplanten Nutzungen zugelassen werden. Mit den *Örtlichen Bauvorschriften* soll hier insbesondere den aus dem Landschaftsbild resultierenden Umgebungsbedingungen Rechnung getragen werden. Die geplanten baulichen Anlagen sollen sich mit einem hohen Maß an Authentizität und Identität in das Landschaftsbild einfügen. Mit Inkrafttreten des B-Planes erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit der Vorhaben aufgrund § 30 BauGB.

Mit der Wiederbelebung und Entwicklung des Hofes soll ein Beitrag zur Gesamtentwicklung der Gemeinde Ralswiek geleistet werden. Unter Berücksichtigung der territorialen Besonderheiten der Gemeinde im Zusammenhang mit den hier verfügbaren touristischen und erholungswirksamen Möglichkeiten und ihrer reizvollen Lage in einzigartiger Natur und Landschaft soll dazu beigetragen werden, die Gemeinde als einen Anziehungspunkt touristischer Erholung und Freizeitgestaltung zu festigen und auszubauen. Das Vorhaben „Försterei Augustenhof“ soll mit einer künftig verträglichen Kombination aus touristischer, Wohn- und forstwirtschaftlicher Nutzung dazu seinen Anteil leisten und sich auch in Zukunft mit einem hohen Maß an Authentizität und Identität in das Landschaftsbild einfügen. Die Gemeinde hält die Entwicklung des Plangebietes für städtebaulich verträglich integrierbar.

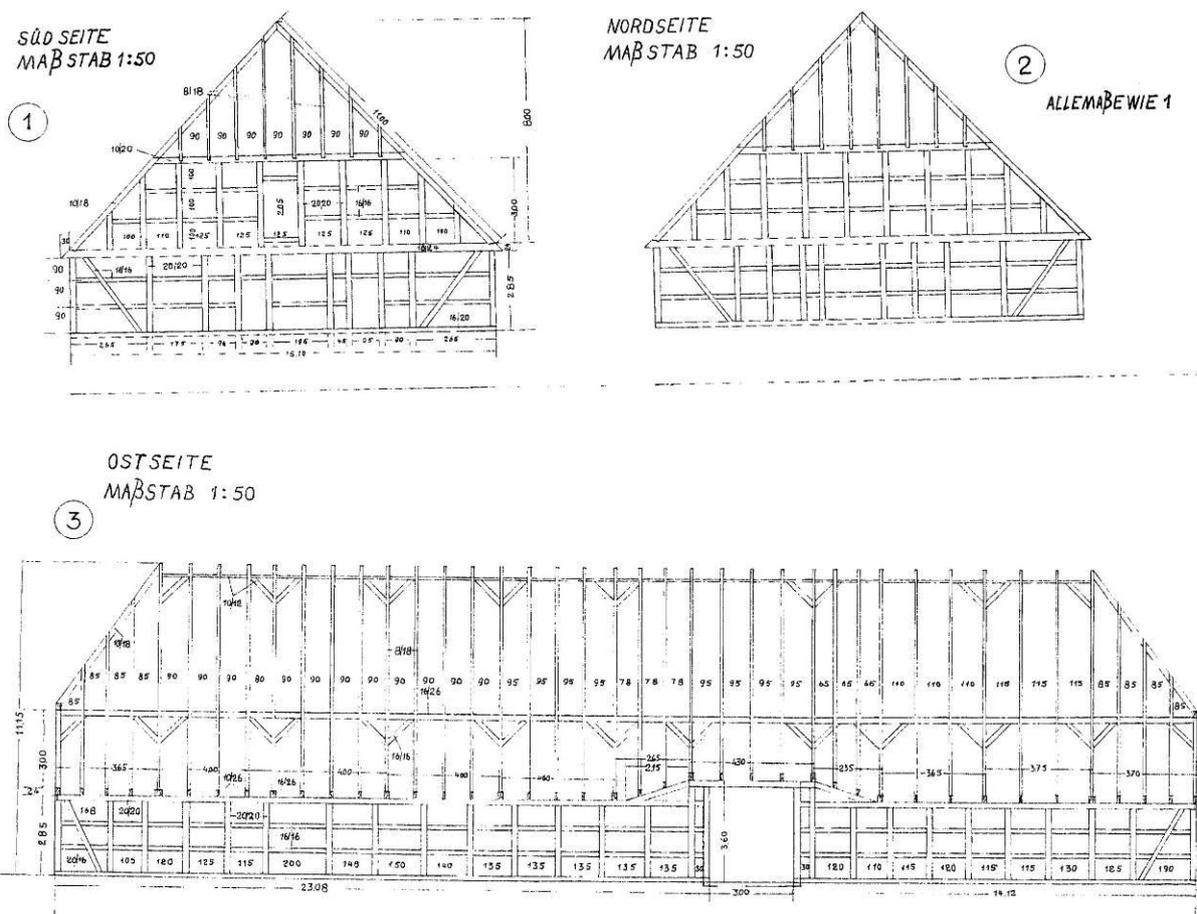
2.4 Vorhaben und baulicher Entwurf

Vorhabenbeschreibung

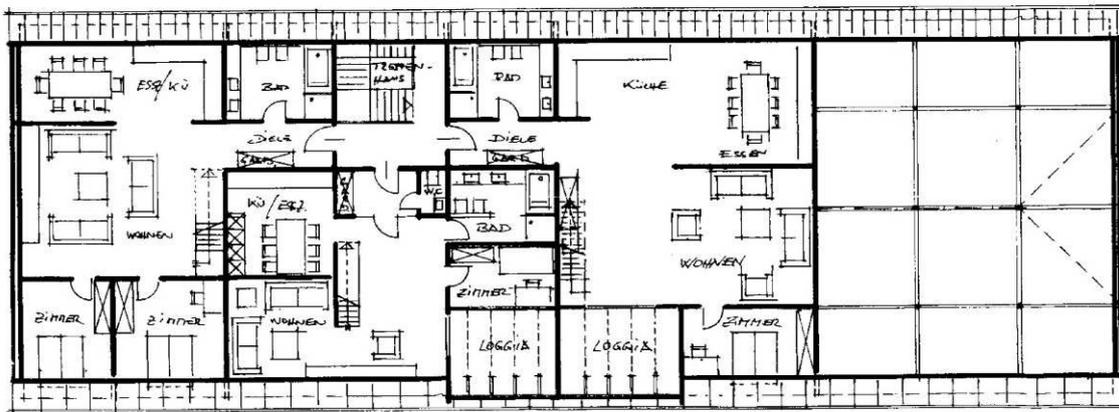
Vorgesehen sind folgende wesentliche Bausteine:

- Sicherung und Wiedererrichtung der Scheune, künftige Mischnutzung durch Wohnen und Beherbergung, forstwirtschaftliche und jagdliche Nutzung
- Umbau des inhomogen wirkenden Nebengebäudes (rechtswidrig errichtet) zu einem ortstypischen Gebäude mit Steildach und Dacheindeckung aus Schilf oder Tonziegel
- Steuerung und Gestaltung der baulichen Erscheinung und Farbgebung des Gesamtensembles unter Berücksichtigung der Aspekte des Denkmalschutzes
- Entwicklung des Standortes zu einem Naherholungsziel mit kulturhistorischer Ausrichtung in direkter Nachbarschaft zum Ralswieker Hügelgräberfeld

Die heute nur noch zu einem Drittel erhaltene Scheune soll unter denkmalschützerischen Aspekten in ihrer ursprünglichen Kubatur wiedererrichtet und einer kombinierten Mischnutzung zugeführt werden. Hierzu wurde durch die Vorhabenträgerin bereits eine Bestandsaufnahme veranlasst und ein Nutzungskonzept vorgelegt. Danach ist eine Mischnutzung, bestehend aus Wohnen (1 Dauerwohnung) und Beherbergung (2 Ferienwohnungen) sowie forstwirtschaftlicher und jagdlicher Nutzungen (Mehrzweckraum, Garagen und Stallungen) vorgesehen.



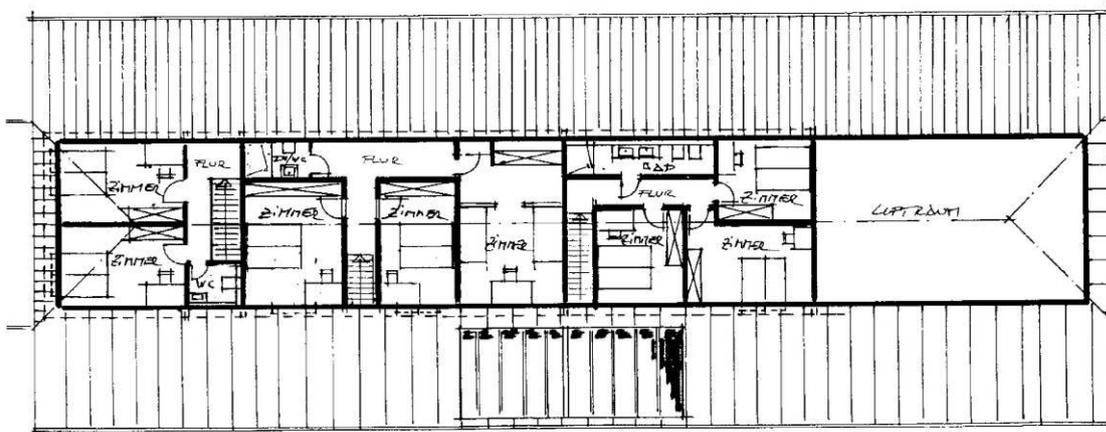
Zusammen mit dem Forsthaus sollen danach insgesamt 5 großzügige Wohneinheiten von hoher Qualität entstehen. Insbesondere das Raumangebot in der Scheune soll unter Ausnutzung des enormen Potenzials an Wohnflächen überdurchschnittlich groß ausfallen (Wohnungen zwischen 125 und 155 m²).



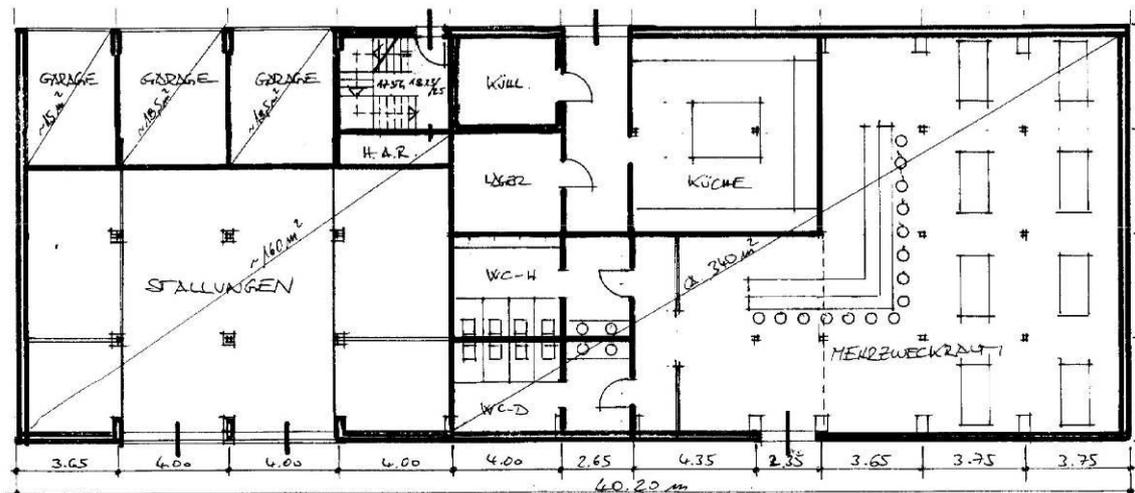
WOHNUNG I 125 m²

WOHNUNG II 135 m²

WOHNUNG III 155 m²



Der weitaus größere Teil der Scheune soll jedoch weiterhin forstwirtschaftlich und jagdlich genutzt werden. Die Vorhabenträgerin betreibt vor Ort bereits eine forstwirtschaftliche Betriebsstätte im Nebenerwerb und hat hierzu bereits 100 Hektar Wald in Bewirtschaftung. Das auch heute noch weitgehend intakte, überkommene Erscheinungsbild einer Försterei soll auch künftig erhalten bleiben.



In der Scheune angedacht ist darüber hinaus eine Unterbringung von kleineren Betrieben zur Be-/Verarbeitung/Sammlung land-/forstwirtschaftlicher Produkte oder historischer Handwerksformen. Alte Traditionshandwerke, die z. B. mit örtlichen Funden nachgewiesen wurden und längst in Vergessenheit geraten sind, oder möglicherweise historisch gefertigte Lebensmittel (Meierei usw.) könnten unter Nutzung der vorhandenen Besucherbewegungen (Augustenhof liegt in direkter Nachbarschaft eines riesigen Hügelgräberfeldes und des Radwanderweges Bergen – Lietzow) in Erinnerung gebracht werden. Es könnte Handwerk gezeigt und zum Mitmachen angeregt werden. Die fertigen Waren könnten zum Verkauf angeboten werden. Die Einordnung von Spielmöglichkeiten für Kinder, auch hier mit möglicherweise historischer Orientierung soll ebenfalls aufgegriffen werden.

Mit der Verbindung von touristischer sowie jagdlicher und forstwirtschaftlicher Nutzung wendet sich die Vorhabenträgerin an Besucher, die vergleichbar der Zielgruppe für „Urlaub auf dem Bauernhof“ ihren Anspruch an das touristische Angebot einem authentischen Ortsgefüge unterordnen. Hier soll ein Personenkreis angesprochen werden, der sich dem Massentourismus entziehen und sich auf einen besonderen Ort einlassen will. Es soll die Eigenart der Gegend erlebbar gestaltet und der Ort nicht als austauschbares Wegwerfprodukt verstanden werden. Das Feriendomizil soll sich mit seinen Qualitäten einprägen und Anlass zur Wiederkehr geben. Auf diese Weise soll auch zur Saisonverlängerung beigetragen werden.

Das widerrechtlich errichtete Nebengebäude soll im Rahmen eines Durchführungsvertrages mit der Vorhabenträgerin an die vorgenannten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften angepasst, d.h. baulich dahingehend modifiziert werden, dass die derzeit störende Gestalt korrigiert und in das denkmalgeschützte Ensemble eingefügt werden kann.

Die Gemeinde Ralswiek beabsichtigt, durch planerische Festsetzungen die Gestaltung der baulichen Nutzungen und die Entwicklung des Ortsbildes nachhaltig zu steuern. Dies soll ausdrücklich unter Berücksichtigung der Aspekte des Denkmalschutzes erfolgen. Das Landschaftsbild soll möglichst wenig beeinträchtigt werden. Langfristige Zielstellung ist die Entwicklung des Standortes zu einem Naherholungsziel mit kulturhistorischer Ausrichtung in direkter Nachbarschaft zum Ralswieker Hügelgräberfeld.

Baulicher Entwurf

Der Planungsansatz greift die vorhandene Prägung auf, die einer kleinmaßstäblichen Siedlung aus Einzelhöfen auf einer Waldlichtung mit der ehemaligen Försterei als Zentrum entspricht. Die Planung wird bestimmt durch ein Gebiet, das größtenteils bereits bebaut und nach heutigen Gesichtspunkten erschlossen ist. Die Kapazitäten der vorhandenen Erschließung und der technischen Ver- und Entsorgung werden überprüft und ggf. erforderliche Erweiterungen oder Erneuerungen festgeschrieben. Die Bebauungsplanung erfasst im Wesentlichen die vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen, sichert diese in ihrem Bestand und ermöglicht zusätzliche, begrenzt zu definierende Entwicklungen. Teilweise werden neue Nutzungen erfasst und festgeschrieben.

Durch die planerische Orientierung am denkmalgeschützten Forstthof mit ehemaligem Forsthaus und Scheune als räumliche und atmosphärische Mitte der Ortslage soll die kulturhistorische Bedeutung des Ortes unterstrichen werden. Mittels restriktiver Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die Entwicklung der baulichen Nutzungen als forstwirtschaftlich-touristische Wohn- und Betriebsstätte in das Erscheinungsbild des historisch gewachsenen Forsthofes organisch einfügt. Es werden Gebäude mit traditioneller Kubatur, mit steilem Sattel- oder Krüppelwalmdach und geringen Bauwerkshöhen bestimmt.

Die umgebenden Freiflächen sollen so gestaltet werden, dass forstwirtschaftliche und jagdliche Nutzung sowie Wohnen und Ferienwohnen mit- und nebeneinander existieren können und gegenseitige Beeinträchtigungen soweit wie möglich minimiert werden. Die forstwirtschaftliche und jagdliche Nutzung soll planerisch gleichberechtigt neben der Wohnnutzung berücksichtigt werden.

Das Landschaftsbild soll möglichst wenig beeinträchtigt werden. Der Erhalt der bestehenden Vegetationsstrukturen und Sichtbeziehungen hat dabei hohe Priorität. Die Räume zwischen vorhandener und künftiger Bebauung sollen möglichst naturnah gestaltet und extensiv gepflegt werden, um die Vernetzung der Freiräume für Pflanzen- und Tierpopulationen innerhalb der Siedlungsstruktur und der umgebenden Landschaft zu gewährleisten. Fahrzeugstellplätze sollen eingegrünt, Irritationen des Landschaftsbildes weitestgehend vermieden werden. Die organische Ausbildung von Stellflächen und die Ausführung als unversiegelte, wassergebundene Decke ergibt bei Nichtbenutzung durch Fahrzeuge ein natürlicheres Bild der Außenanlagen als das mit einer Pflasterung.

2.5 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung / Örtliche Bauvorschriften

Diese Planung regelt die zukünftige, verbindliche Grundstücksnutzung für den Geltungsbereich des vBP innerhalb des Ortsteils Augustenhof in einem *Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO*, so dass die Sicherung und Entwicklung der Ortslage den vorhandenen Nutzungen und dem Vorhabenkonzept entsprechend verwirklicht werden kann. Die Festsetzung trägt dem Charakter der geplanten Nutzung Rechnung und legt die Zweckbestimmung und Art der Nutzung eindeutig fest. Nach der allgemeinen Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 1 BauNVO) dienen Dorfgebiete der Land- und Forstwirtschaft, dem Wohnen und gewerblichen Nutzungen.

Das Vorhabenkonzept beinhaltet verschiedene Nutzungen unterschiedlicher Störgrade und Schutzbedürfnisse. Dazu gehören neben touristischer und dauerhafter Wohnnutzung die forstwirtschaftliche und jagdliche Nutzung sowie künftig auch sonstige gewerbliche oder handwerkliche Nutzungen. Alle Nutzungen sollen trotz ihres unterschiedlichen Wesensgehaltes weitestgehend gleichberechtigt neben- und miteinander existieren.

Für die Unterbringung forstwirtschaftlicher Betriebe ist mit § 5 Abs. 1 Satz 2 eine Vorrangklausel normiert. Die gebietsversorgenden Handwerksbetriebe werden gegenüber den anderen Gewerbebetrieben planungsrechtlich dadurch „begünstigt“, dass für sie der für die übrigen Gewerbebetriebe normierte Störgrad „nicht wesentlich störend“ nicht gilt. Eine Festsetzung nach § 5 BauNVO ist daher geboten. Diese Festsetzung ist auch in der im Parallelverfahren befindlichen 2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ralswiek enthalten.

Aufgrund der während des Planverfahrens nicht mehr als Haupterwerbsstelle geplanten forstwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsstätte (vormals Vorhaben „Forstbetrieb Schlömer“) erfolgte im Entwurf (Stand November 2009) zunächst eine Änderung der Festsetzung vom *Dorfgebiet nach § 5 BauNVO* zu einem *Mischgebiet nach § 6 BauNVO*. Die Motivation zu dieser Änderung war nach Ausscheiden des Vorhabens Schlömer der geltenden Rechtsprechung geschuldet, wonach ein MD funktionslos und daher nicht festzusetzen sei, wenn die land-/forstwirtschaftliche Nutzung in Form von mindestens 1 Haupterwerbsstelle untergegangen sei oder in absehbarer Zeit nicht errichtet würde. Bei der Jagd- und Forstnutzung verbleibenden Vorhabenträgerin handelt es sich lediglich um eine Nebenerwerbsstelle.

Aufgrund kritischer Hinweise des Landkreises und nach Erörterung des Konfliktes mit dem Fachdienst Recht des LK VP-RÜG sowie mit dem Verwaltungsgericht Greifswald wurde herausgestellt, dass voranstehende Regel nur gilt, wenn eine Wiederaufnahme dieser Nutzung auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen ist, da land-/forstwirtschaftlich nutzbare Flächen/Baubestände nicht mehr vorhanden sind. Ein solcher Entwicklungsstand ist in Augustenhof jedoch nicht gegeben und wird auch nicht angestrebt. Dementsprechend wird die Planung auf die mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan ursprünglich angestrebte Gebietsfestsetzung MD zurückgeführt.

Die Sicherung und Errichtung der baulichen Anlagen wird mittels Baufeldfestsetzung sowie durch entsprechende textliche Festsetzungen zu *Art und Maß der baulichen Nutzung* abgesichert. Mit den erfolgten Festsetzungen stellt der Bebauungsplan konkret auf das Vorhabenkonzept und auf gestalterische Vorstellungen/ Forderungen des natürlichen Umfeldes ab. Die nach § 5 Abs. 2 - 3 allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe, Tankstellen* und

Vergnügungsstätten werden zur Erhaltung der besonderen Eigenart des Gebietes ausgeschlossen.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird in den Baufeldern *Wirtschaftsgebäude* und *Scheune* auf die Festsetzung der Größe der Grundfläche und der Höhe der baulichen Anlagen beschränkt. Eine weitere Begrenzung der baulichen Ausnutzung ergibt sich indirekt aus den gewählten Festsetzungen zur Gestalt im Rahmen der *Örtlichen Bauvorschriften*, wie beispielsweise die Dachneigung oder die Höhe der Trauflinie. Auf diese Weise wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt, ohne das die Anwendung weiterer Instrumente erforderlich wird. So kann auch auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden. Dieses Instrument führt regelmäßig zu Problemen, da die Geschossigkeit im Rahmen der Bauwerksplanung oft mit wenigen Kniffen der jeweiligen Definition *angepasst* wird und in der Folge zu Streit mit der Genehmigungsbehörde führt.

Für das *Forsthaus* ergibt sich das *Maß der baulichen Nutzung* aus der bestehenden Kubatur des Baukörpers und aus den Regelungen des DSchG M-V.

Mit den *Örtlichen Bauvorschriften* soll hier insbesondere den aus dem Denkmalschutz und dem Landschaftsbild resultierenden Umgebungsbedingungen Rechnung getragen werden. So sollen sich sowohl die Farben und Materialien der Fassaden und der Dacheindeckung als auch die Dachformen und die Dachneigung restriktiv an der Eigenart des Ortes orientieren. Auf diese Weise soll ein großes Maß an Authentizität erreicht werden.

Letztlich sollen alle Festsetzungen und *Örtlichen Bauvorschriften* dazu gereichen, das Erscheinungsbild des Plangebietes als harmonisches Ganzes zu ermöglichen und einem Identitätsverlust des Gebietes entgegenzuwirken.

3. Ausgewählte Schutzgüter

3.1 Schutz von Waldflächen

An der nordwestlichen Grenze des Plangebietes sind zwei offene Unterstände für forstwirtschaftliche Geräte und Maschinen vorgesehen, welche jeweils <150 m² Bruttogrundfläche und max. 5 m Bauwerkshöhe aufweisen sollen. Für diese baulichen Anlagen ist eine Ausnahme von der Einhaltung des Waldabstandes nach § 2 WAbstVO M-V zu beantragen.

Da durch die Scheune der Mindestabstand nach § 20 LWaldG zum Wald unterschritten wurde, war für den hiervon betroffenen Bereich eine Waldumwandlung nach § 15 LWaldG zu vollziehen. Hierzu wurde die Größe der Umwandlungsfläche ermittelt und in der Planzeichnung zum vBP 5 als private Grünfläche festgesetzt. Für diesen Bereich wurden grünordnerische Maßnahmen und Maßnahmen zum Artenschutz festgelegt, die durch die Untere Naturschutzbehörde und das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V bestätigt wurden. Daraufhin wurde die Waldumwandlung durch das Forstamt Abtshagen-Rügen mit Bescheid vom 28. Februar 2012 genehmigt.

Unerlässliche Bedingung hierzu war eine Ersatzaufforstung, welche die Vorhabenträgerin in Neu Mukran umsetzen wird. Die Ersatzaufforstung wurde mit Bescheid vom 03. August 2011 durch das Forstamt Abtshagen-Rügen genehmigt und ist bis zum 30. April 2013 durchzuführen.

4. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung

4.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Ortslage Augustenhof ist dezentral mittels grundstücksbezogenen Entsorgungsanlagen erschlossen. Diese Form der Entsorgung soll auch zukünftig Bestand haben. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und die vorhandenen örtlichen Bodenverhältnisse lassen unter Berücksichtigung der technischen Parameter und der Einhaltung der entsprechend notwendigen Grundstücksfläche eine Versickerung/ Einleitung in einen Vorfluter zu.

Mit Datum vom 29.08.2006 wurde Frau Melanie Schmid die wasserrechtliche Erlaubnis WE 28/KK+RW/40a/2006 zur Einleitung von vollbiologisch behandeltem Abwasser in den Vorfluter erteilt. Mit der Errichtung und Betreibung der vollbiologischen Grundstückskläranlage soll die Abwasserentsorgung für 16 EW (für 3 vorhandene Wohneinheiten > 60 m²) abgesichert werden.

Mit Datum vom 22.11.2006 wurde Herrn Erwin Niemecek die wasserrechtliche Erlaubnis WE 28/KK+RW/40b/2006 die Abwasserentsorgung für 16 EW (für 1 vorhandene Wohneinheit > 60 m²) erteilt. Die vorbezeichneten wasserrechtlichen Erlaubnisse gelten als Nachweis der dauerhaften Abwasserentsorgung (befristet bis 31.12.2021) der Flurstücke 43/10 und 41/1 für die gemeinsame Kleinkläranlage der Familien Schmid und Niemecek, welche am 17.10.2006 in Betrieb genommen wurde. Die erlaubte Einleitmenge entspricht 12 Einwohnerwerten für Familie Schmid und 4 Einwohnerwerten für Familie Niemecek.

Für die weiteren geplanten Bauvorhaben sind Neuerrichtungen bzw. Erweiterungen der vorhandenen Grundstückskläranlagen erforderlich. Die Erweiterung von dezentralen Ver- und Entsorgungsanlagen bedarf der Zustimmung seitens der zuständigen Wasserbehörde. Antrag auf Änderung/Erweiterung/Neuerteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu stellen.

Die Abwasserbeseitigung gilt nur dann als dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des in einer vollbiologischen Kleinkläranlage gemäß DIN 4261 behandelten Abwassers in ein Gewässer vorliegt oder von der Wasserbehörde zugesichert ist.

4.2 Niederschlagswasserentsorgung

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V). Nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen und dem ZWAR soll an der Niederschlagswassersituation unter Einhaltung der technischen Möglichkeiten und rechtlichen Vorgaben keine Veränderung an den vorliegenden privaten Entsorgungslösungen vorgenommen werden.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen kann auf dem Grundstück verwertet oder naturnah versickert werden, wenn die Bodenbeschaffenheit und die Grundstücksgröße es zulassen, oder kann in eines der innerhalb des Plangebietes liegenden Kleingewässer eingeleitet werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen oder die direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gem. § 7 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf.

Mit den im Abschnitt 3.1 Schmutzwasserentsorgung genannten wasserrechtlichen Erlaubnissen wurde die Niederschlagswasserentsorgung für die bestehenden Nutzungen der Familien Schmid und Niemecek ebenfalls geprüft und gestattet. Für alle weiteren Vorhaben ist der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis im Zuge des Planverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu stellen.

4.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann nicht über zentrale Anlagen und Leitungsführungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) abgesichert werden.

Derzeit werden die im Plangebiet bestehenden Nutzungen durch eine dezentrale Wasserversorgungsanlage (Brunnen) hinreichend mit Trinkwasser versorgt. Die hierzu erforderliche wasserrechtliche Gestattung liegt vor (wasserrechtliche Erlaubnis für die Grundwasserentnahme aus dem vorhandenen Brunnen WE 28/Bru/02/2008 vom 30.05.2008, befristet bis zum 31.12.2018, erteilt an Frau Melanie Schmid).

Die erlaubte Entnahmemenge beträgt 1,8 m³/d und dient der Trink- und Brauchwasserversorgung der jetzigen Nutzung (inkl. Feriengäste). Bei Umsetzung des Vorhabens ist von einer Kapazitätserhöhung um 3 WE mit je 4 EW auf insgesamt 5 WE mit insgesamt 20 EW auszugehen. Hierzu ist der vorhandene Bestand der Trinkwasserversorgung zu überprüfen. Ein ggf. erforderlicher Ausbau der Anlagen ist möglich und ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu beantragen.

4.4 Löschwasserbereitstellung

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Kommunalverfassung, Brandschutzgesetz M-V usw.) ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde/ Stadt. Auf ausreichende Feuerwehrezufahrten gemäß § 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist zu achten und geeignete Löschwasserentnahmestellen sind zu schaffen. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVGW- Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBauO M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

Zur Sicherstellung des Grundschutzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h (1600 l/min) für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Mit der zuständigen Brandschutzbehörde ist konkret abzustimmen, ob für das Plangebiet möglicherweise ein Objektschutz bereitzustellen ist. Der Objektschutz ist der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko, für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko und/ oder für sonstige Einzelobjekte.

Der Löschwasserbedarf kann nicht über die Leitungsführungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abgedeckt werden. Aus diesem Grund sind gezielt örtliche Anlagen, wie z.B. Regenrückhaltebecken, die für die Löschwasserversorgung genutzt werden können, in ausreichender Anzahl einzuplanen. Als Einrichtungen für eine unabhängige Löschwasserversorgung kommen grundsätzlich in Frage: Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230). Die Löschwasserentnahmestelle sollte zentral eingerichtet werden, so dass der Löschbereich (Entfernung zu den Gebäuden/ Anlagen) nicht größer als 300 m ist.

Der an der Zufahrt zum Plangebiet auf Flurstück 43/7 belegene Dorfteich ist als Löschwasserentnahmestelle geeignet und wird als solche genutzt.

4.5 Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis, durch welche derzeit bereits eine innere Erschließung der Grundstücke gesichert ist und welche auch ausgebaut werden können.

allgemeine Informationen

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich sein, ist bei der E.ON edis rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Zu den konkreten Vorhaben ist 14 Tage vor Baubeginn Verbindung mit der E.ON edis aufzunehmen, um die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zu erhalten.

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Geeignete Flächen hinsichtlich der Verteilung sind bei Notwendigkeit unter Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Verfügung zu stellen (beachte DIN 1998, die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m).

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung benötigt die E.ON edis rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf
- Namen und Anschrift des Bauherrn

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die E.ON edis darauf, ihre Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Aus diesem Grund sind im Vorfeld entsprechende Abstimmungen mit der E.ON edis durchzuführen.

Kabel

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Freileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV (nur allgemeine Information)

Grundsätzlich sind Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten.

4.6 Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist derzeit nicht durch öffentliche Anlagen eines Versorgungsunternehmens erschlossen. Derzeit werden die bestehenden Nutzungen autark durch private Heizungsanlagen mit verschiedenen Brennstoffen eigenversorgt. Grundsätzlich wird von dem Erhalt und dem Ausbau der o. g. Anlagen zur Versorgung des Plangebietes ausgegangen.

4.7 Kommunikationsanlagen

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

Das Plangebiet liegt unter einer Richtfunkstrecke. Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Telekommunikation nicht zu erwarten.

allgemeine Informationen

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen, um u. a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zu den TK-Linien zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden.

Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten. Die Einweisung erfolgt derzeit durch das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) (Besucheranschrift), Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow, Telefon (03 31) 1 23-79437 Fax (03 31) 1 23-79439.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme rechtzeitig mitgeteilt werden. Diese Information ist so früh wie möglich schriftlich anzuzeigen, da die Telekom an bestimmte Fristen gebunden ist.

4.8 Abfallentsorgung/ Altlasten

Altlastverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereiches 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.

Nach §§ 6 und 10 der AGS ist jedes genutzte Grundstück mit einer ausreichenden Anzahl von Abfallbehältern an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die entsprechend notwendigen Behälter sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu beziehen. Nach § 12 Abs. 3 Satz 2 AGS kann die AfR einen Bereitstellungsort für die Abfallentsorgung anweisen, wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann.

4.9 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze

Äußere Erschließung

Der Ortsteil Augustenhof ist von der B 96 über eine öffentliche Zufahrt zu erreichen. Aufgrund der geplanten, geringen Erweiterung der Kapazität von derzeit 4 WE auf insgesamt 7 WE wird davon ausgegangen, dass sich der induzierte Verkehr nicht erheblich auf das Verkehrsaufkommen auswirken wird.

Derzeit ist ein technischer Ausbau der vorhandenen Zufahrt nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die verkehrlichen Anlagen in der Lage sind den aufkommenden Verkehr aufzunehmen.

Innere Erschließung

Durch die vorbezeichnete Zufahrt werden alle Grundstücke der Ortslage Augustenhof technisch ausreichend erschlossen. Alle Wege innerhalb des Plangebietes sind historisch überkommen als wassergebundene Schotterdecke ausgeführt. Diese Art des Ausbaus soll erhalten und auch für ggf. zu erweiternde Wegeführungen Anwendung finden.

Stellplätze

Die Stellplatzanlagen der jeweiligen Hofstelle werden im Rahmen der Bauleitplanung aufgrund der Stellplatzsatzung der Gemeinde festgeschrieben. Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

5. Umweltbericht

5.1 Inhalt und der Ziele des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Försterei Augustenhof“ entwickelt sich aus der 2. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek (Parallelverfahren). Der Geltungsbereich des vBP entspricht mit rund 1,5 ha der Größe der FNP-Änderungsfläche und befindet sich in der Ortslage Augustenhof nordöstlich von Ralswiek. Folgende Ziele und Nutzungen sind Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Stand: Entwurf 11/2009).

- Ausweisung eines Dorfgebietes (MD)
- unterschiedliche Festsetzungen zur forstwirtschaftlichen betrieblichen / gewerblichen Nutzung
- kleine, nicht störende Gewerbebetriebe für land- und/oder forstwirtschaftliche Erzeugnisse
- kleine Beherbergungsbetriebe
- Wohnnutzung, auch Ferienwohnen
- Festsetzung von Denkmalen
- Festsetzung versickerungsfähiger Materialien für den Wegebau
- Erhaltungsfestsetzungen von Waldflächen/Umwandlungsflächen, Einzelbäumen bzw. Baumgruppen, Wasser- und Wiesenfläche
- Hinweise zu Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen und zum Artenschutz im Geltungsbereich

Ziel der Planung ist der Bestandsschutz der vorhandenen Bebauung und deren heutige Nutzung sowie die Wiederherstellung und Umnutzung einer Scheune. Der zunächst geplante Neubau von zwei Gebäuden (Wirtschafts- und Wohngebäude) auf dem Flurstück 44/ 2 (siehe Vorentwurf 2008) entfällt und wird nicht mehr berücksichtigt.

5.2 Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich im Wesentlichen aus den §§ 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes, die durch Festlegungen im Landesnaturschutzgesetz M-V konkretisiert werden.

Auf die Ziele wurde bereits im Umweltbericht zur 2. FNP-Änderung hingewiesen, so dass im Detail hierauf nicht mehr eingegangen wird. Im konkreten Fall sind insbesondere die Vorgaben im Zusammenhang mit den Schutzgebieten im Umfeld zu berücksichtigen. Im FNP-Änderungsverfahren wurde hierzu bereits eine Vorprüfung zur Verträglichkeit mit den umliegenden Schutzgebieten durchgeführt. Darüber hinaus ist im weiteren Planverfahren der LSG-Schutzstatus zu berücksichtigen bzw. sind die Flächen aus dem Schutzgebiet zu nehmen. Zurzeit liegt der Geltungsbereich in einem Vorranggebiet für Naturschutz.

Die sonstigen regionalplanerischen Vorgaben wurden bereits im Verfahren zur 2. FNP-Änderung berücksichtigt. In der Stellungnahme hierzu wurde die Planung insgesamt als „vereinbar“ mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung beurteilt (AMT FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG VORPOMMERN 2008).

Des Weiteren sind vereinzelt Lebensräume geschützter Arten zu betrachten. Hierzu erfolgte in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen (11/2008) eine gesonderte Betrachtung zur vorhandenen Scheune als potentieller Lebensraum für streng geschützte Arten, z.B. Fledermäuse oder Gebäudebrüter. Das vorliegende Gutachten (PRO CHIROPTEA 4/2009), dass sich noch auf den Bebauungsplan Nr. 5 bezieht, ist als gesonderte Anlage der Begründung beigefügt und wird im Umweltbericht zusammengefasst dargestellt.

5.3 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen

Mensch, Gesundheit, Immissionsschutz

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Es erfolgt lediglich die Wiederherstellung der Scheune sowie der Bau von zwei Unterständen für Geräte und Maschinen. Bei der voraussichtlichen Nutzung wird im gesamten Gebiet von „nicht störendem Gewerbe“ bzw. „stille“ Erholungsnutzung oder land- und forstwirtschaftliche Nutzung (Pferde- und Kleintierhaltung) ausgegangen.

Aufgrund der geplanten Festsetzungen wird von keinen erheblichen Immissionen mit möglichen Gesundheitsbeeinträchtigungen für die Menschen oder Feriengäste vor Ort ausgegangen. Die vorhandenen örtlichen oder überörtliche Rad- und Wegeverbindungen bleiben für Anwohner und Besucher erhalten.

Je nach lokalen Windverhältnissen ist mit Lärmbeeinträchtigungen durch die Nähe der Bundesstraße B 96 bei höherem Verkehrsaufkommen in den Sommermonaten zu rechnen.

Außergewöhnliche Lichtemissionen etc. werden nicht erwarten. Die Abfallentsorgung entspricht bereits heute der Satzung des Landkreises Rügen.

Die bestehende Abwasserentsorgung erfolgt über eine grundstücksbezogene biologische Kleinkläranlage nach dem neuesten Stand der Technik. Neue Nutzungen werden ggf. abwassertechnisch angeschlossen. Die zusätzlichen Anlagen haben dem aktuellen technischen Stand zu entsprechen. Beeinträchtigungen für das Umfeld sind somit nicht zu erwarten.

Grund- und Oberflächenwasser

Trinkwasserschutzonen oder Fließgewässer sind von der Planung nicht betroffen. Ein Kleingewässer (Feuerlöschteich) liegt am Zufahrtsweg. Unverschmutztes Niederschlagswasser der Grundstücksfreiflächen versickert oder wird durch den vorhandenen Teich aufgenommen.

Die neue Bebauung im Plangebiet führt nur zu geringen lokalen Beeinträchtigungen der Versickerungs- oder Filterfähigkeit des Bodens und der Grundwasserneubildungsrate, da durch die Reduzierung der Bebauung der Eingriff in den Bodenkörper im Plangebiet minimiert wurde.

Wege, Zufahrten und Stellplätze aus versickerungsfähigem Material ermöglichen die Versickerung vor Ort, die Gesamtbeeinträchtigung ist somit als gering einzustufen.

Die heutige Trinkwasserversorgung erfolgt über Brunnen, für die bereits Genehmigungen vorliegen. Der Neubau von Gebäuden und deren Nutzung führen zu einem höheren Bedarf an Grundwasser. Für gewerbliche Zwecke kann möglicherweise Niederschlagswasser als Brauchwasser genutzt werden, sofern es den heutigen hygienischen Anforderungen, z.B. an die Wildverarbeitung, entspricht.

Boden und Relief

Boden und Relief sind im Änderungsgebiet bereits anthropogen überformt und werden durch die frühere und heutige Nutzung bestimmt. Zunächst geplante neue Voll- und Teilversiegelungen im Bereich des Flurstückes 44/2 entfallen (Minimierung der Beeinträchtigung). Das Fundament der Scheune ist bereits vorhanden. Im Umfeld werden lediglich noch Stellflächen und Geräteunterstände neu geplant, um eine Verdichtung unter Waldbäumen im Umfeld zu vermeiden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind für das Änderungsgebiet nicht bekannt. Abfallstoffe während oder nach Abschluss der Bauphase sind nach den Vorgaben des Landkreises Rügen zu sammeln und zu entsorgen, so dass Einträge in den Boden oder in das Kleingewässer nicht zu erwarten sind.

Klima und Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen des Mikro- oder Makroklima oder der Luftqualität werden durch den Bebauungsplan nicht erwartet. Kleinklimatische Auswirkungen sind im nahen Umfeld der Gebäude zu erwarten. Da Wege, Stellplätze und Zufahrten unversiegelt bleiben und der vorhandene Baumbestand sowie Grünflächen zwischen den Gebäuden weitgehend erhalten bleiben, wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet. Die großen Waldflächen im Umfeld kompensieren lokale Erwärmungen.

Schutzgebiete und geschützte Biotope, Geotope

Der vBP liegt im Umfeld von Schutzgebieten, Teilflächen tangieren das Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ (Stand 2009). Die Schutzgebietsgrenze des FFH-Gebietes DE 1547-303 „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmäler Heide“ liegt östlich an der Bundesstraße B 96.

Im Rahmen des Verfahrens zur 2. FNP-Änderung erfolgte bereits eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des zunächst größeren Plangebietes mit den Schutzgebieten (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 2008). Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden durch die Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen und des Forstamtes Abtshagen-Rügen bereits bestätigt.

Durch die Planungsänderungen ist eine Neubebauung im Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ nun ausgeschlossen. Die sich möglicherweise im Rahmen des noch anstehenden Waldumwandlungsverfahrens zum vBP zusätzlichen Betrachtungen wurden in der aktualisierten Fassung der Verträglichkeitsvorprüfung (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 11/2009) ergänzt. Beeinträchtigungen mit erheblichen Auswirkungen werden ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Ostrügen (Beschluss des R.d.B. Rostock vom 04.02.1966). Eine Herauslösung aus dem LSG ist erforderlich, da die Bebauung im Landschaftsschutzgebiet gemäß Schutzgebietsverordnung unzulässig ist und Ausnahmen / Befreiungen von den Verboten nur in begründeten Einzelfällen erteilt werden. Das Verfahren zur Herauslösung wird parallel durch die zuständige Behörde eingeleitet.

Im Plangebiet befindet sich ein Feuerlöschteich (naturnahes Kleingewässer). Das Gewässer ist nicht als geschütztes Biotop beim Landkreis Rügen verzeichnet. Nach § 20 des LNatG M-V sind jedoch naturnahe und unverbaute, stehende Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation bzw. die Verlandungsbereiche gesetzlich geschützt. Sofern im Zuge der künftigen Bebauung eine Erweiterung oder Vertiefung erforderlich wird, um die Löschwasserbereitstellung im Plangebiet dauerhaft zu gewährleisten, sind die ggf. notwendigen Maßnahmen nur in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen durchzuführen, da zumindest die zeitweise Nutzung des Gewässers durch Amphibien nicht ausgeschlossen werden kann.

Gesetzlich geschützte Geotope nach Landesrecht sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Biotoptypen

Zum Zeitpunkt der Begehungen dominierten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischwald, Weiden, Wiesen, Gehölzgruppen (Laub- und Nadelgehölze) sowie Bebauung, Zierrasen und Zuwegungen. Vereinzelt wurden Ziergehölze gepflanzt.

Außerhalb des Geltungsbereiches grenzen Waldflächen, die jedoch teilweise anthropogen beeinträchtigt sind (Nebenanlagen, Lager- und Stellflächen). Die Waldflächen sollten langfristig durch eine Verringerung des Nadelholzanteiles naturnah entwickelt werden. Folgende Biotoptypen wurden erfasst:

- Mischwald (WB, WZF)
- Grünland, Wiese, Weide, Scherrasen (GMF,GMW,PER)
- Einzelbäume und –sträucher (Laub- und Nadelgehölze, BB, WJN)
- Wasserfläche, Feuerlöschteich (Feuerlöschteich, SYL, (§))

- Uferstreifen, teilweise mit Feuchtvegetation (VH)
- Beet / Rabatte (PEB)
- Gebäude, Nebengebäude und unversiegelte Zufahrten, Lagerflächen und Stellplätze (ODE, OVU, PEU)

Der Bestandsplan ist dem Grünordnungsplan beigelegt. Das Kleingewässer sowie der größere Baumbestand werden in die Planung integriert. Lebensräume ausgewählter Tierarten (Zielarten europäischer Schutzgebiete) in Randlage zur bestehenden Bebauung oder bedeutende Rast- oder Überwinterungsgebiete für Vögel oder FFH-Lebensraumtypen sind von der Planung nicht betroffen.



Blick über das Plangebiet (Teilfläche im Hintergrund, April 2008)

Arten und Lebensgemeinschaften

In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erfolgte im Frühjahr 2009 eine zusätzliche Prüfung, inwieweit die ehemalige Scheune Lebensraum einzelner geschützter Arten sein könnte. Die speziellen Untersuchungen wurden von PRO CHIROPTEA am 24.02.2009 durchgeführt. Die Ergebnisse werden an dieser Stelle nur zusammengefasst dargestellt.

Zum Zeitpunkt der Untersuchung wurden keine Hinweise auf eine Besiedlung der Scheune durch Fledermäuse festgestellt. Ein Vorkommen von *Pipistrellus*-Arten im Umfeld ist dennoch wahrscheinlich, da einige wenige Kotreste an der Außenfassade und den Fenstern auf eine Nutzung des Umfeldes (z.B. gelegentliches Anfliegen des Gebäudes während der Jagd) hinweisen.

Darüber hinaus wurden zwei Nester der Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) nachgewiesen. Ein Nest wurde vorjährig durch den Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) genutzt. Als Kompensation für den Verlust der nachgewiesenen Niststätten bei Abriss und / oder Umbau werden insgesamt 6 neue Niststätten für Rauchschwalben und Hausrotschwänze an geeigneten Gebäudeanteilen im Umfeld vorgeschlagen. Das vollständige Gutachten ist der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

Da die Großbäume im Umfeld weitgehend erhalten bleiben und im Bebauungsplan festgesetzt werden, wird nicht davon ausgegangen, dass Niststätten europäischer Brutvögel in Gehölzen betroffen sind. Die Umwandlung von Wald aufgrund der Waldabstandsverordnung M-V wird voraussichtlich ohne Rodung erfolgen können, so dass auch hier Beeinträchtigungen zunächst ausgeschlossen werden. Für die nicht festgesetzten Gehölze (z.B. einzelne jüngere Nadelgehölze

oder nicht heimische Gehölzarten) gelten die Hinweise zum Artenschutz, die im Bebauungsplan aufgenommen werden. Eine Entfernung der Gehölze ist nur außerhalb der Brutzeit zulässig (Vermeidung).

Das Kleingewässer, das erhalten bleibt, ist potenzieller Lebensraum semiterrestrischer Arten. Zum Zeitpunkt der Begehung konnten zwar keine Amphibien nachgewiesen werden, doch könnte es sporadisch als Trittsteinbiotop genutzt werden. Bei einer möglicherweise erforderlichen Vergrößerung zur Bereitstellung von Löschwasser für das Gesamtgebiet sind die Artenschutzhinweise im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Landschafts- bzw. Ortsbild

Augustenhof liegt in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit bezüglich des Landschaftsbildes. Als dominierende landschaftsbildprägende Elemente im Umfeld des Plangebietes sind die großen Waldflächen des Ralswieser Forstes zu nennen. Das Gebiet selbst wird von bebauten Flächen, Grünland und Gehölzgruppen geprägt. Die geplante Neubebauung und Nutzung führt zu keiner wesentlichen Verdichtung. Durch die Lage im Wald sind die Gebäude für das Umfeld kaum wahrnehmbar. Eine lockere Durchgrünung sollte dauerhaft erhalten bleiben.

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

Kultur- und Sachgüter

Der Forsthaus mit Wohnhaus und Hofflächen ist in der Denkmalliste des Landkreises Rügen unter der Nr. 30 aufgeführt. Im Rahmen des vB-Planes soll eine Wiederherstellung und Nutzung auch der im Jahr 2009 aufgrund des Verfalls aus der Denkmalliste gelöschten Scheune unter Berücksichtigung entsprechender Zielstellungen an diesem Standort erfolgen.

Die im Umfeld der Planung zahlreichen Hügelgräber (Schwarze Berge, Ralswieser Totenhügel) werden durch die Planung nicht berührt.

Hinweise zum Verhalten beim Auffinden von Bodenfunden werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Lage und Nutzung von Sachgütern oder vorhandene Leitungen im Untergrund sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Wechselwirkungen

Wie bereits im Umweltbericht zur 2. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Ralswiek beschrieben, bleiben die Auswirkungen der Planung auf das B-Plangebiet und dessen Randbereiche beschränkt. Aufgrund der geänderten Planung konzentrieren sich die Beeinträchtigungen nur noch auf den Bereich der ehemaligen Scheune und die nördlich und südlich liegenden Flächen.

Die wesentlichen, aber temporären Beeinträchtigungen (z.B. Baulärm), werden nur in der späteren Bauphase erfolgen. Unter Berücksichtigung von schutzgutbezogenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen (s.u.), werden erhebliche Auswirkungen darüber hinaus nicht erwartet. Die Wohnnutzung, eine touristische oder geringe forstwirtschaftliche Nutzung führen nicht zu verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen im Plangebiet oder bis in die angrenzenden Waldbereiche, die Teil des Vogelschutzgebietes sind.

5.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Bei Umsetzung der Planung kommt es neben der Bestandssicherung zum Verlust oder zur Umwandlung von siedlungsnahen Biotopen. Der Baumbestand soll in die Planung integriert werden. Die Nutzung der Flächen führt durch die An- und Abfahrten der Anlieger und Besucher zu einem etwas höheren Verkehrsaufkommen. Die Störungen werden als nicht erheblich eingestuft.

Sofern die Planung nicht weiter verfolgt wird, bleiben die dortigen Siedlungsbiotope erhalten. Bei Einstellung der Pflege entwickeln sich solche Biotope über Brachestadien zu Gebüsch und Wald. Die Scheune wurde durch Sicherungsmaßnahmen vorübergehend vor dem weiteren Verfall geschützt. Ohne Umsetzung des vB-Planes ist ein dauerhafter Erhalt kaum möglich.

5.5 Vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V*. Folgende Maßnahmen tragen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen auf einzelne Schutzgüter bei:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Konzentration im Bereich vorbelasteter Flächen und Festlegung der maximal zu überbauende Flächen
- schonende Lagerung von Baumaterialien, Baustoffen, Oberboden und Vermeidung von zusätzlicher Bodenverdichtung im Bereich nicht überbaubarer Flächen
- Lagerung von Treibstoff und Schmiermitteln für Baumaschinen und Betankung der Maschinen außerhalb des Plangebietes auf entsprechend gesicherten Standorten zur Vermeidung einer Versickerung in den Boden sowie des Eintrags in das Grundwasser oder des angrenzenden Teiches; alternativ: Verwendung von Geräten und Maschinen mit biologisch abbaubaren Ölen
- ordnungsgemäße Entsorgung von potenziell boden-, wasser- und luftbelastenden Stoffen, die während der Bauphase anfallen können
- Reduzierung oder Ausschluss lärmintensiver Arbeiten in der Dämmerung oder während der Nachtstunden zum Schutz der Anwohner und störepfindlicher Tierarten im Übergang zum Wald
- Erdaushub ist vor Erosion, Abdrift und Abspülung zu schützen; keine Verwendung bodenbelastender Materialien für den Unterbau
- Schutz der zu erhaltenden Gehölze bzw. des umliegenden Waldrandes während der Bauphase vor schädigenden Einflüssen gemäß DIN 18920, z.B. Stamm-, Kronen und Wurzelschutz
- Ergänzung von Gehölzen zur Durchgrünung des Plangebietes
- Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Stellplätze und Wege auf den Grundstücken zur Erhöhung der Bodenfeuchte und Erhalt von Bodenfunktionen
- Verringerung der Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes und des Mikroklimas sowie Schaffung von Ersatzlebensräumen durch Begrünung von Gebäuden und Nebenanlagen, sofern bautechnische Gründe dem nicht entgegenstehen.
- harmonische Farbgebung der neuen Gebäude zum Schutz der denkmalgeschützten Anlage
- Installation von Photovoltaikanlagen, wo es Neigung und Exposition der Dächer erlauben und/oder Verwendung von Grün- oder Rohrdächer
- Verwendung von Natrium-Niederdruck- oder Natrium-Hochdrucklampen mit geringem UV-A-Anteil für die Außenbeleuchtung zur Verringerung des Insektenanfluges aus der Umgebung, Ablendung zur angrenzenden Waldfläche zur Verringerung des Lichteinfalls in benachbarte Gehölzbestände
- Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswasser im Plangebiet, Nutzung als Brauchwasser, Bewässerung von Pflanzflächen oder Versickerung; alternativ Abfluss in den vorhandenen Teich
- Kompensationsmaßnahmen für Gebäudebrüter: 4 künstliche Rauchschwalbennester sowie 2 Nischenbrüterhöhlen (Anlage im Umfeld noch vor Entfernung der vorhandenen Nistmöglichkeit)
- Kompensationsmaßnahme für Eingriff nach LNatG M-V: Aufforstung von Wald mit Sukzessionsfläche (siehe GOP zum vB-Plan); ca. 0,0270 ha

- Kompensationsmaßnahme für den Verlust von Wald (ohne Rodung) durch Umwandlung: Aufforstung von Wald mit Sukzessionsfläche (siehe GOP zum vB-Plan); gemäß Festlegung Forstamt Abtshagen-Rügen

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind zur Verringerung von Auswirkungen von besonderer Bedeutung. Durch die Nachnutzung von Gebäudestandorten werden Neuversiegelungen an anderen Stellen vermieden.

Die Wahl permeabler Befestigungsarten für Wege, Zufahrten und Stellplätze oder Rohreindeckungen vermindern den schnellen Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers. Hierdurch verbessern sich auch die mikroklimatischen Bedingungen im Plangebiet.

Es wird vorgeschlagen, den Gesamtbedarf der Kompensation nach LNatG M-V und Waldgesetz M-V in Form einer Aufforstung mit Sukzessionsflächen zu kompensieren, da das Plangebiet insgesamt als „Waldstandort“ einzustufen ist. Die noch zu bestimmende Aufforstungsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Für die Herausnahme des Plangebietes aus dem LSG „Ostrügen“ erfolgt voraussichtlich eine Unterschutzstellung einer Gemeindefläche an anderer Stelle.

5.6 Variantenprüfung

Wie bereits im Umweltbericht zur 2. FNP-Änderung der Gemeinde Ralswiek beschrieben, sind andere Planungs- oder Standortalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des vB-Plans in Augustenhof nicht gegeben. Die Nachnutzung dieses Standortes, auch unter Berücksichtigung der Denkmale, verringert den Verlust unbeeinträchtigter Flächen an anderer Stelle.

5.7 Technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Umweltberichtes lagen der Vermessungsplan, das Plankonzept, der Entwurf zum Vorhaben (ARNO MILL INGENIEURE 11/2009), der Artenschutzbeitrag (PRO CHIROPTEA 2009), die Verträglichkeitsvorprüfung (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 2008) sowie die Stellungnahmen zum Verfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Beurteilung vor.

Parallel zum Umweltbericht wurden ergänzend auch der Grünordnungsplan, dessen wesentliche textliche Festsetzungen bereits Gegenstand des Vorentwurfes waren, sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und der Bedarf für die Waldumwandlung ermittelt.

5.8 Monitoring

Erhebliche Umweltauswirkungen durch den vB-Plan „Försterei Augustenhof“ werden unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes (ARNO MILL INGENIEURE 11/2009) nicht gesehen. Die Gemeinde Ralswiek ist für das spätere Monitoring und die planerischen Folgeentscheidungen verantwortlich.

Folgende Maßnahmen sollten kontrolliert werden:

- festgelegte Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie Hinweise zum Artenschutz im Geltungsbereich
- Umsetzung der Ersatzaufforstung nach Waldgesetz M-V bzw. LNatG M-V

Nach erfolgter Waldumwandlung unterliegen die Bäume künftig dem LNatG M-V, sofern die Gemeinde Ralswiek über keine eigene Satzung zum Schutz des Baumbestandes verfügt.

5.9 Zusammenfassung nach BauGB, Anlage 1

In der nachfolgenden Tabelle werden die aus der vB-Planung resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt, **Planungsstand Entwurf**, zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut	Auswirkungen durch die geplanten Festsetzungen	Vermeidung / Minimierung / Kompensation	verbleibende, erhebliche Auswirkungen
Mensch, Gesundheit	geringe Lärm- und Staubbelastung während der Bauphase (temporär), geringer Lärm durch Nutzungen (überlagert durch die B 96)	Bauzeitenregelung, keine Arbeiten in der Dämmerung; keine Abrissarbeiten bei extremer Trockenheit (Staubentwicklung)	werden nicht erwartet
Arten und Lebensgemeinschaften, Schutzgebiete	visuelle Unruhewirkungen während der Bauphase (temporär), vollständiger oder teilweiser Verlust oder Funktionsverlust / -änderung von Biotopen, Herausnahme aus dem LSG Ost-rügen, geringe Auswirkungen auf das angrenzende Vogelschutzgebiet, keine Auswirkungen auf die FFH-Gebiete im Umfeld; Bedeutung für schutzwürdige Arten (hier Gebäudebrüter, Fledermäuse) gering, Ausnahmeantrag von den Verboten des § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG erforderlich (Niststätten Rauchschwalbe/ Hausrotschwanz)	Bauzeitenregelung, keine Arbeiten in der Dämmerung, kein Abriss von Gebäudeteilen in der Vegetations- bzw. Brutzeit, Beachtung der Hinweise zum Artenschutz, Ablendung von Lichtquellen zum Waldrand, Schaffung von Ersatzniststätten vor Abriss bzw. Umbau, z.B. an Nachbargebäuden	werden nicht erwartet
Boden	Verlust unbeeinträchtigter und anthropogen überformter Böden, Voll- und Teilversiegelungen	Aufwertung der Grundstücksfreiflächen, Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Wege und Stellplätze, Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort in Pflanzflächen zum Erhalt von Bodenfunktionen	werden nicht erwartet
Grundwasser	geringer zusätzlicher Verlust von Versickerungsflächen	Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort oder Rückhaltung, z.B. im Kleingewässer	werden nicht erwartet
Klima/Luft	Verlust von Verdunstungsfläche, lokale Erwärmung der befestigten Flächen	Begrünung von Frei- und Gebäudeflächen im Plangebiet, Erhalt der Gehölzbestände	werden nicht erwartet
Landschafts-/ Ortsbild	geringe optische Veränderung in einem bereits vorbelasteten Bereich	vorbelasteter Raum, Erhalt von heimischen Laubgehölzen im Plangebiet, dezente Farbgebung neuer Gebäude, auch gemäß Vorgaben zum Denkmalschutz	werden nicht erwartet
Kultur und Sachgüter	Denkmale und Sachgüter sind im Plangebiet zu berücksichtigen	Abstimmung bzgl. Sachgüter erforderlich, Neuplanung von Gebäuden, Unterständen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes	werden nicht erwartet

6. Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Försterei Augustenhof“ regelt die zukünftige, verbindliche Grundstücksnutzung für den Standort der ehemaligen Försterei in einem *Dorfgebiet nach § 5 BauNVO*. Vorrangiges Ziel der Planung ist die Erhaltung der natürlichen Beschaffenheit und der prägenden baulichen Anlagen der ehemaligen Försterei Augustenhof und die nachhaltige Entwicklung angepasster Nutzungen der Hoflage. Insbesondere soll die zwischenzeitlich nur noch zu einem Drittel erhaltene Scheune in ihrer ursprünglichen Kubatur wiedererrichtet und einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Parallel zur Planung des vBP Nr. 5 erfolgt die auf dieser Bauleitplanung basierende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ralswiek.

Die geplanten baulichen Anlagen verbunden mit ihren künftigen Nutzungen fügen sich in das Bestandsgebiet, die umgebenden natürlichen und geschützten Faktoren sowie in das Gesamtentwicklungskonzept der Gemeinde Ralswiek ein. Die ehemalige Försterei innerhalb des Ortsteils Augustenhof wird mit ihrem Entwicklungspotential erfasst und soll gemäß ihrem historischen Wesensgehalt und entsprechend dem Vorhabenkonzept ausgebaut werden. Hier sind neben qualitativen Sicherungen innerhalb des Bestandes auch quantitative Erweiterungen vorgesehen.

Mit der hier angestrebten Entwicklung bekennt sich die Gemeinde Ralswiek zur kulturhistorischen Bedeutung des Ortsteiles Augustenhof und folgt zugleich dem Konzept der Vorhabenträgerin.

Das Plangebiet liegt teilweise im Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“. Die Planung erlaubt keine Vorhaben, die erhebliche Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten sowie EU-Vogelschutzgebieten vorbereiten und keine Aktivitäten, die bestehende Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen lassen. Das Plangebiet befand sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des vBP Nr. 5 noch innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“ nach § 14 NatSchAG M-V. *Die Ausgliederung des Plangebietes aus dem LSG „Ostrügen“ ist mit Datum vom ... durch die ... Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen" erfolgt.*

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die teilweise Rodung einer als Wald klassifizierten Fläche im Plangebiet erforderlich, da durch die geplante Bebauung teilweise der gesetzliche Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V unterschritten wird. Hierzu wurde eine Waldumwandlung nach § 15 LWaldG M-V verbunden mit einer Ersatzaufforstung im entsprechend erforderlichen Umfang genehmigt und veranlasst.

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 Erweiterungen erfolgen weitestgehend behutsam und im Bereich eines bereits vorgeprägten Standorts unter besonderer Berücksichtigung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes. Städtebauliche Grundsätze der vorzugsweisen Verdichtung vorhandener Nutzungen sowie der Reduzierung des Landschaftsverbrauchs werden berücksichtigt, eine nachhaltige Entwicklung wird angestrebt.

Die Umweltbelange wurden geprüft, entsprechend geltender Fachgesetze, Richtlinien und Verordnungen auf Bundes- und Landesebene sowie anhand von Fachplanungen berücksichtigt und im Umweltbericht nach §§ 2 (4) ,2a BauGB aufgezeigt. Die im Umweltbericht zu treffenden Aussagen entsprechen dem umweltrelevanten Abwägungsmaterial. Nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiete und -objekte innerhalb und in Nachbarschaft des Plangebietes sind bekannt und finden entsprechende Beachtung. Die Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher in Umfang und Wertigkeit erfasst wurde. Die Wirkungen auf Schutzfaktoren wurden vor/nach dem Eingriff verglichen. Geeignete Maßnahmen zur Kompensation innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden ermittelt und festgesetzt bzw. wurden im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB festgeschrieben.

Im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen durch den Landkreis Rügen und die Landesforst M-V, vertreten durch das Forstamt Abtshagen-Rügen mit inhaltlichen Hinweisen/ Einwänden abgegeben worden, die weitgehend berücksichtigt wurden. Entsprechende Erläuterungen wurden in die Begründung zum vBP Nr. 5 eingestellt.

Ralswiek, Dezember 2012

7. 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
- **Waldgesetz (LWaldG M-V)** für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 08.02.1993, GVOBl. M-V 1993, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870)
- **Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO M-V)** vom 20.04.2005, letzte berücksichtigte Änderung: § 6 geändert durch Verordnung vom 9. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 805)
- **FFH-Richtlinie: Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG**, geändert durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27.10.1997
- **Vogelschutz-Richtlinie: Richtlinie des Rates 79/409/EWG vom 02.04.1979**, geändert durch die Richtlinie 97/49/EG vom 29.07.1997
- **FFH-Erlass (2004)**; Hinweise zur Anwendung der §§ 18 u. 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes M-V vom 16.7.2002, geä. durch Erlass v. 31.8.2004 (Stand 21.10.2005)
- **Landkreis Rügen: Gehölzschutzverordnung**

8. Quellenverzeichnis

Planungen / Satzungen / Gutachten / Karten / Protokolle

- **Begründung zur 2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ralswiek**, Arno Mill ingenieure, Stand: 12/2012 ,
 - **Vermessungsplan zum Bebauungsplan**, Arno Mill ingenieure, Stand: 2008 ,
 - **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern**, Erste Fortschreibung. Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern, Stand: 2009,
 - **Hinweise zur Eingriffsregelung**, Schriftenreihe des LUNG M.-V., Heft 3, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M.-V., Stand: 1999,
 - **Kurzbericht zur Luftgüte des Jahres 2005, Materialien zur Umwelt**, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M.-V. Stand: Heft 1/2006,
 - **Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit**, 2. FNP – Änderung sowie zum vB-Plan Nr. 5 „Försterei Augustenhof“ der Gemeinde Ralswiek, Planungsbüro Seppeler, Stand: 11/2009,
 - **Untersuchung einer Scheune (Ruine) auf dem B-Plangelände „Försterei Augustenhof“ auf Vorkommen gebäudebewohnender Tierarten (Vögel, Fledermäuse)**, PRO CHIROPTERA, Stand: 4/2009,
 - **Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern, Neubrandenburg**, Regionaler Planungsverband der Planungsregion Vorpommern, Stand: 1998,
 - **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP 2010)**, wirksam seit September 2010, Regionaler Planungsverband Vorpommern
 - **Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V**, Umweltministerium M-V, Stand 2003,
 - **Auszug aus der Liegenschaftskarte Landkreis Rügen**, Flurkarte der Flur 3 u. 4, Gemarkung Ralswiek vom 03. März 2008, Maßstab 1:2000, KVA des LK Rügen, Arkonastraße 6, 18528 Bergen auf Rügen
- Internetseiten
- **Kartenportal Umwelt M-V**, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, www.umweltkarten.mv-regierung.de zuletzt eingesehen im Dezember 2012