

2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ralswiek

Entwurf

Abwägungs- & Wirksamkeitsbeschluss

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

2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ralswiek

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- & Wirksamkeitsbeschluss
Arbeitsstand: 28. Dezember 2012

Textteil

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundsätze der Planung	1
1.1	Ausgangssituation	1
1.2	Änderungsbereich	1
1.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	2
1.4	Ziele der Raumordnung	3
2.	Anlass, Inhalt und Ziele der Planung.....	3
2.1	Angaben zum Plangebiet / Historie & Bestand.....	3
2.2	Anlass / Planungserfordernis	5
2.3	Vorhaben und baulicher Entwurf	7
2.4	Flächenbilanz	7
3.	Technische Ver- und Entsorgung / Verkehrliche Erschließung	8
3.1	Technische Ver- und Entsorgung.....	8
3.2	Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze	8
4.	Umweltbericht	8
4.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bauleitplanes	8
4.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen	9
4.3	Bestandaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen	10
4.4	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	15
4.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen	15
4.6	Variantenprüfung.....	15
4.7	Technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten.....	15
4.8	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	16
4.9	Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach BauGB, Anlage 1	16
5.	Zusammenfassung	17
6.	Rechtsgrundlagen	18
7.	Quellenverzeichnis	18

Planteil

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

Anlagen

- Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit, November 2009,
Planungsbüro Seppeler
- Geltungsbereich vBP Nr. 5 „Försterei Augustenhof“ der
Gemeinde Ralswiek mit Übersicht der Vorhaben

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

1. Grundsätze der Planung

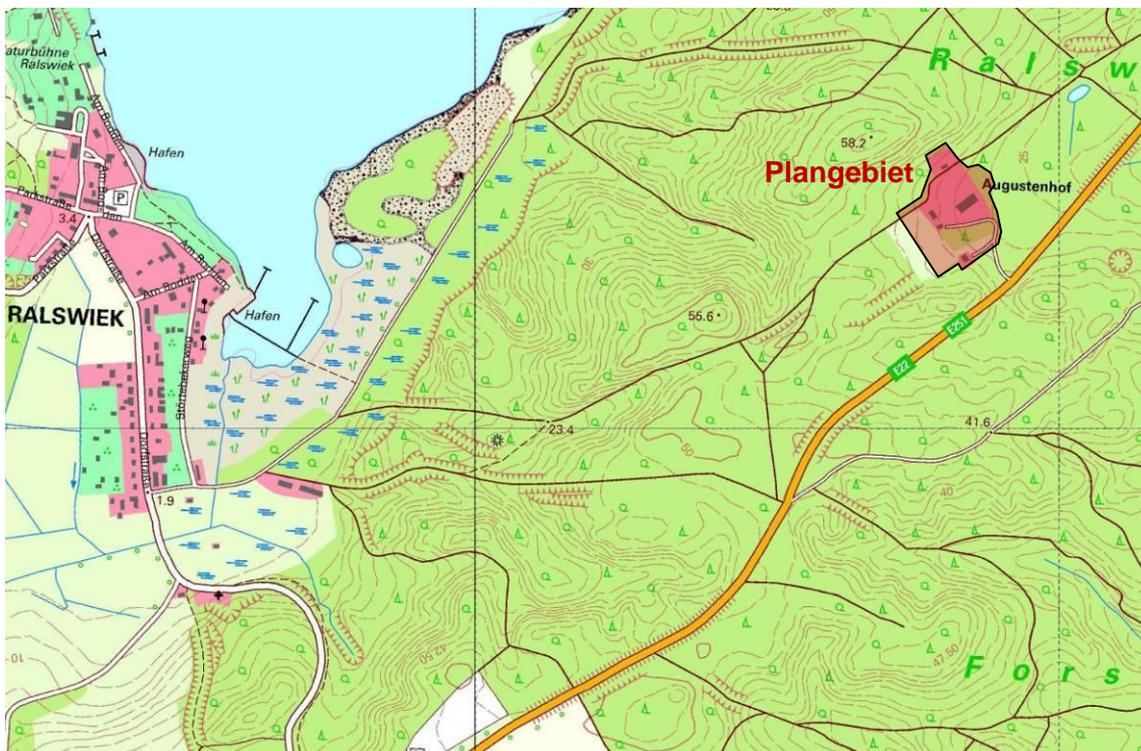
1.1 Ausgangssituation

Die Vorhabenträgerin, Frau Melanie Schmid, Essen beabsichtigt die Sanierung und teilweise Wiedererrichtung einer (bis 2009 denkmalgeschützten) Scheune im Ortsteil „Augustenhof“ in der 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 Planungsbeginn 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 eine entsprechende Reduzierung des Umfangs und Inhaltes der Planung erfolgte.

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 Vorhabenträgerin hat die Gemeinde Ralswiek über den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens entschieden. Danach wird die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung, hier die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ralswiek und im Weiteren die Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung, hier die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Försterei Augustenhof“ erforderlich. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Schaffung eigenen Ortsrechts die gemeindliche Steuerungsaufgabe aufzugreifen und auf diese Weise einer eventuellen Fehlentwicklung entgegenzuwirken. Dies erfolgt insbesondere zur Sicherung und zum Schutz der kulturhistorisch wertvollen Hoflage Augustenhof.

1.2 Änderungsbereich



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

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

Das Plangebiet der 2. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek liegt in ca. 1,5 km Entfernung östlich des Hauptortes Ralswiek und umfasst eine Fläche in der Größe von ca. 2 ha. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen befinden sich nordwestlich der B 96, südöstlich der Steilküste des Großen Jasmunder Boddens in ca. 600 m Entfernung.

Der Änderungsbereich beinhaltet den Ortsteil Augustenhof, welcher durch die ehemalige Försterei und zwei weitere Wohngrundstücke mit forst- und landwirtschaftlichem Nebenerwerb geprägt ist. Die ehemalige Försterei wird als Wohngrundstück mit forstwirtschaftlicher und jagdlicher Nutzung als Nebenerwerb sowie zur Ferienvermietung genutzt. Umgeben ist der Ortsteil von forstwirtschaftlichen Flächen des Ralswieker Forstes.

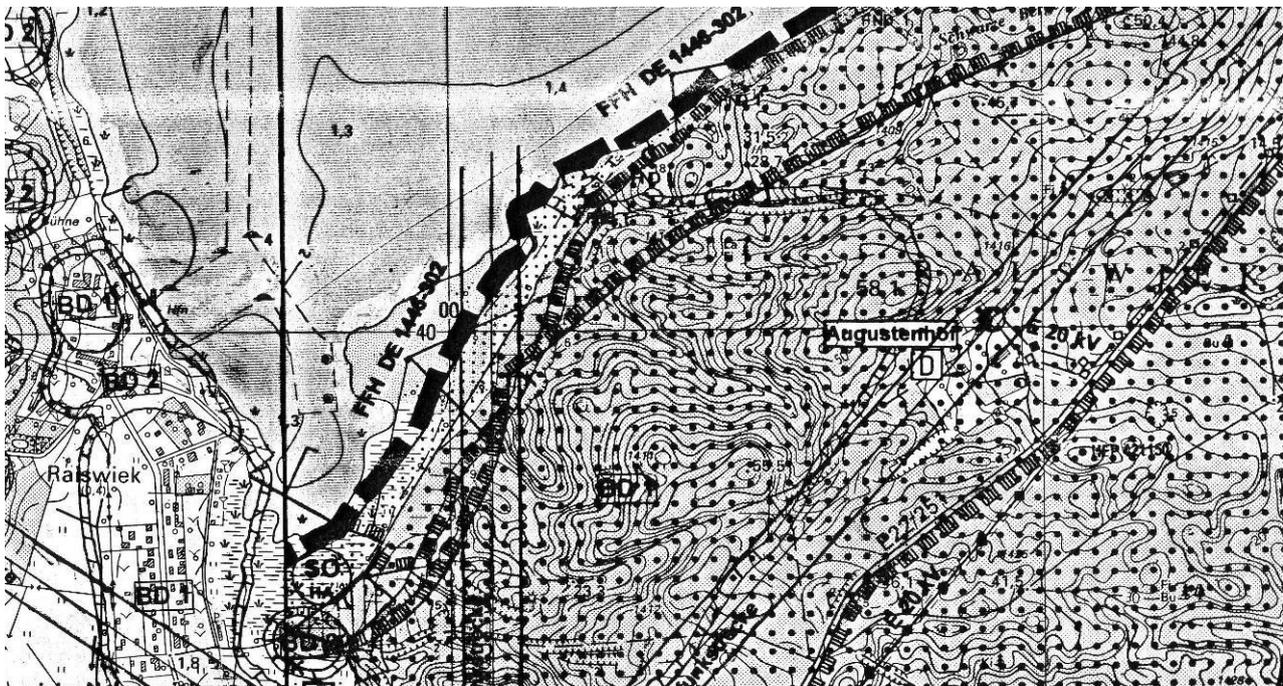
1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

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)

Aufgrund der Beschlussfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wird parallel dazu eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

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.



1.4 Ziele der Raumordnung

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. Diese Belange haben hier Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Den Tourismus störende Faktoren sollen ausgeschlossen oder gemindert werden. Die Schaffung von Beherbergungseinrichtungen soll an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Angebote gebunden werden.

Im Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP 2007) ist der Änderungsbereich ebenfalls als *Tourismusentwicklungsraum* eingeordnet. Teilbereiche des Gemeindegebietes sind im Weiteren 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.

Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region ist in ihren Grundzügen zu erhalten. *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.*

Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen. Die Ausweisung neuer Wohnflächen hat in Anbindung an bebaute Ortstagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

Mit den voranstehenden Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Auszug) ist das Vorhaben in Übereinstimmung zu bringen. Es ist eine nachhaltige Entwicklung anzustreben.

2. Anlass, Inhalt und Ziele der Planung

2.1 Angaben zum Plangebiet / Historie & Bestand

Das Gemeindegebiet Ralswiek liegt ca. 8 km nördlich von Bergen auf Rügen, am südlichsten Punkt des Großen Jasmunder Bodden. Die Gemeinde hat ca. 300 Einwohner. 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.

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 Wasser-

wanderrastplatz ausgewiesen. Ein besonderer Anziehungspunkt ist die Naturbühne von Ralswiek und die hier alljährlich stattfindenden Störtebekerfestspiele.

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.

Der Bereich der 2. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek liegt im nordöstlichen Gemeindegebiet. Inmitten der hier dominierenden forstlichen Pflanzungen befindet sich die ehemalige Försterei Augustenhof.

Augustenhof wurde 1846 als Meierei zum Gut Ralswiek gehörend durch die Familie von Barnekow gegründet. Mit dem Kauf von Ralswiek durch den Industriellen, Graf Douglas 1891 wurde die Meierei 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 Denkmale des Landkreises Rügen unter der laufenden Nummer 30 geführt. Der Ortsteil Augustenhof grenzt an die nordöstlichen Ausläufer des größten bekannten slawischen Hügelgräberfeldes auf dem Gebiet der neuen Bundesländer mit noch fast 400 sichtbaren Grabanlagen (*unveränderliches Bodendenkmal*).

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. Große Teile des Gebäudes sind erst in den letzten Jahren eingestürzt. 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 in 2007 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 Baugenehmigung errichtet, eine im Mai 2007 nachträglich beantragte Baugenehmigung wurde versagt. Im neu errichteten Gebäude wurden mehrere bisher auf drei kleinere, teilweise baufällige Gebäude verteilte Nutzungen zusammengefasst, welche in diesem Zuge beseitigt wurden. Das neue Nebengebäude wird derzeit als Wirtschaftsgebäude mit Räumen für die Wildverarbeitung (Fuchsabgung) 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.

Weitere im Bestand etablierte Nutzungen bilden die beiden Wohnhäuser mit Nebenanlagen in südlicher und nördlicher Ortsrandlage, welche während der forstwirtschaftlichen Nutzung des Ortsteiles entstanden sind, um Familien von Forst- und Waldarbeitern eine Betriebswohnung einzurichten. Auf dem nordöstlich belegenen der beiden vorgenannten Grundstücke wird neben der Wohnnutzung eine kleinere forstwirtschaftliche Unternehmung betrieben. Auf dem südlichen Nachbargrundstück werden einige Pferde gehalten.

2.2 Anlass / Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ralswiek hat in ihrer Sitzung am 24. April 2008 den Beschluss Nr. 79-15/08 gefasst, den fortgeltenden FNP der Gemeinde Ralswiek gemäß Bau-gesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) zum 2. Mal zu ändern. Dieser Beschluss wurde mit ortsüblichem Aushang bekannt gemacht.

Gegenstand der 2. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek ist die Änderung der Entwicklungs-planung des Ortsteiles Augustenhof aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebau-ungsplanes Nr. 5 „Försterei Augustenhof“ der Gemeinde Ralswiek (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 80-15/08 der Gemeindevertretung vom 24. April 2008 erfolgte mit ortsüblichem Aushang) im Parallelverfahren.

Nach Durchführung der frühzeitigen Verfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wurde aufgrund des zwischenzeitlichen Ausscheidens des Vorhabenträgers Schlömer der vorgenannte Beschluss geändert. Nach **Beschluss Nr. ... der Gemeindevertretung Ralswiek vom ...** wurde die Planung auf das Vorhaben Schmid reduziert, der Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBP) nach § 12 BauGB aufgestellt.

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 Unter-haltungspflichtigen von Denkmalen verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmal-gerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Gleichwohl sind die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung nach § 35 Abs. 1 - 4 nicht gegeben. Eine Koordination zwischen Naturschutz und Denkmalschutz sowie sinnvoller Nutzung ist geboten.

Da es sich beim Standort um Außenbereich nach § 35 BauGB handelt, sind die geplanten Vorhaben und Änderungen über die Bauleitplanung, hier Änderung der vorbereitenden Bauleit-planung – Flächennutzungsplan sowie Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung – Bebauungs-plan sicherzustellen, so dass die möglichen zukünftigen Entscheidungen basierend auf § 30 BauGB getroffen werden können. Mittels der Verfahren zur Bauleitplanung sind die berührten öffentlichen und privaten Belange gerecht gegen- und untereinander abzuwägen.

2.3 Inhalt und Ziele der Planung

Die Gemeinde verfolgt das Ziel der Sicherung und des Schutzes der kulturhistorisch wertvollen Hoflage Augustenhof. Mit der Schaffung eigenen Ortsrechts soll die gemeindliche Steuerungs-aufgabe wahrgenommen und einer Fehlentwicklung hin zu wesensfremder Bebauung und zweckentfremdeter Nutzung entgegengewirkt werden. Die Gemeinde hält die Entwicklung des Plangebietes für städtebaulich verträglich integrierbar.

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.

Hierzu wird im Parallelverfahren durch die Vorhabenträgerin ein Vorhaben- und Erschließungsplan im Rahmen eines vBP nach § 12 BauGB erarbeitet. Mit der Vorhabenträgerin wird ein Durch-führungsvertrag geschlossen, mit dem die Verpflichtung zur Übernahme der Planungs- und

Erschließungskosten sowie zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung geregelt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist für das Grundstück der Vorhabenträgerin im Ortsteil Augustenhof die Entwicklung eines *Dorfgebietes MD nach § 5 BauNVO* vorgesehen. Die anliegenden zwei Grundstücke tragen ebenfalls diesen Gebietscharakter. Durch die Einbeziehung der in den Randlagen des Ortsteiles vorhandenen Nutzungen in die 2. Änderung des FNP soll im Weiteren eine ggf. nachfolgende städtebauliche Steuerung des gesamten Ortsteiles ermöglicht werden.

Für den Ortsteil Augustenhof ist im fortgeltenden FNP der Gemeinde Ralswiek in einem Bereich von ca. 2,0 ha die Ausweisung als *Fläche für Wald* zu ändern. Die *besondere Art der Nutzung* ist hier als *Dorfgebietes MD nach § 5 BauNVO* auszuweisen.

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 2. Änderung des FNP Ralswiek auf die mit dem Vorentwurf ursprünglich angestrebte Gebietsfestsetzung MD zurückgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird die größte Fläche der 2. Änderung des FNP überplanen und eine Größe von ca. 1,5 ha haben. Als *besondere Art der baulichen Nutzung* ist hier ebenfalls die Ausweisung als *Dorfgebietes MD nach § 5 BauNVO* vorgesehen. Die laut § 5 BauNVO zulässigen Nutzungen werden den vorhandenen und geplanten Gegebenheiten/Nutzungen angepasst.

Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung bezieht ihre zukünftigen Festsetzungen auf ein Gebiet, das größtenteils bereits bebaut und nach heutigen Gesichtspunkten erschlossen ist. Die Kapazitäten der vorhandenen Erschließung und technischen Ver- und Entsorgung werden überprüft und ggf. erforderliche Erweiterungen oder Erneuerungen festgeschrieben.

Die qualifizierte Bebauungsplanung soll die vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen erfassen, sie in ihrem Bestand sichern und zusätzliche, begrenzt zu definierende Entwicklungen ermöglichen. Teilweise sind neue Nutzungen zu erfassen und festzuschreiben. Die Parameter des Denkmalschutzes sowie das vorhandene Landschaftsbild sind zu berücksichtigen. Das widerrechtlich errichtete Nebengebäude soll baulich dahingehend modifiziert werden, dass die derzeit störende Gestalt korrigiert und in das denkmalgeschützte Ensemble eingefügt werden kann.

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 „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.

2.3 Vorhaben und baulicher Entwurf

Kern der Vorhaben sind die bauliche Sicherung und Entwicklung des kulturhistorisch wertvollen Denkmals „*Forsthof Augustenhof*“ und dessen wesenseigene Nutzung sowie die verträgliche Integration der forstwirtschaftlichen und jagdlichen Nutzung durch die Vorhabenträgerin.

Die heute nur noch zu einem Drittel erhaltene, bis 2009 denkmalgeschützte 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).

In der Scheune angedacht ist darüberhinaus 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.

Letztlich werden aufgrund des Gebietscharakters das südlich belegene Wohngrundstück und die nördliche forstwirtschaftliche Wohn- und Betriebsstätte in die Fläche der 2. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek einbezogen, eine Erweiterung der hier vorhandenen Kapazitäten ist nicht vorgesehen.

Bei Umsetzung aller Vorhaben ist von einer Erhöhung der Kapazität des Ortsteiles Augustenhof von derzeit 4 WE auf insgesamt 7 WE (davon 2 FeWo mit insgesamt 8 Betten) auszugehen.

2.4 Flächenbilanz

In der nachfolgenden Tabelle sind nur Flächen aufgeführt, für die mit der 2. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek Änderungen in den Darstellungen erfolgen sollen.

bisherige Darstellungen:	zukünftige Darstellungen:	Flächen in ha (ca.)
Fläche für Wald	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	2,0
Flächen mit geänderten Darstellungen (Summe)		2,0

3. Technische Ver- und Entsorgung / Verkehrliche Erschließung

3.1 Technische Ver- und Entsorgung

Gegenwärtig ist die Ortslage Augustenhof durch Anlagen der Energie und Kommunikation erschlossen, ein ggf. erforderlicher Ausbau der Anlagen ist möglich. Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung erfolgt derzeit durch dezentrale, grundstücksbezogene Anlagen. Für die weiteren geplanten Bauvorhaben ist die eventuelle Erweiterung bzw. grundstücksbezogene Neuerrichtung von Erschließungsanlagen erforderlich und technisch möglich.

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. Altlastverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Innerhalb der Ortslage ist ein naturnaher Teich belegen, welcher zur Regenwasserrückhaltung dient und als Löschwasserentnahmestelle genutzt wird.

3.2 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze

Das Plangebiet ist über eine öffentliche Zufahrt von der Bundesstraße B 96 aus direkt erschlossen. Die verkehrstechnische Erschließung innerhalb des Plangebietes soll über öffentliche Verkehrswege gesichert werden, welche örtlich teilweise noch über private Flächen verlaufen und öffentlich zu widmen sind. Derzeit ist ein technischer Ausbau der vorhandenen Verkehrsflächen nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die verkehrlichen Anlagen in der Lage sind den aufkommenden Verkehr aufzunehmen.

Künftige Stellplatzanlagen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund der Stellplatzsatzung der Gemeinde festzuschreiben sein.

4. Umweltbericht

Für alle Bauleitpläne ist nach § 2 Abs. 4 und § 2 a, Satz 2 Nr. 2 des Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht als gesonderter Teil in die Planbegründung aufzunehmen. Die im Umweltbericht getroffenen Aussagen entsprechen dem umweltrelevanten Abwägungsmaterial. Der Umweltbericht ist gemäß der ANLAGE 1 des BauGB zu erstellen.

4.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bauleitplanes

Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes Ralswiek hat eine Größe von ca. 2 ha. Sie befindet sich in der Ortslage Augustenhof nordöstlich von Ralswiek und ist über die Bundesstraße B 96 zu erreichen. Dargestellt ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan noch eine Waldfläche, in der sowohl bebaute als auch unbebaute Flächen liegen. Die Freiflächen werden u.a. landwirtschaftlich genutzt (Pferdehaltung).

Künftig ist für die Änderungsfläche eine Darstellung als Dorfgebiet (MD) vorgesehen. Im Parallelverfahren wird der vBP Nr. 5 „Forsterei Augustenhof“ erstellt.

Ziel der Planung ist der Bestandsschutz der vorhandenen Bebauung und Nutzungen, die Wiederherstellung einer alten Scheune und die Neubebauung einzelner Flächen. Die geplanten Nutzungen umfassen u.a. Wohnnutzung und Ferienwohnen sowie Gewerbe.

4.2 Festgelegte 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.

Demnach ... „sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind“ (Auszug BNatSchG 2008).

Die Grundsätze zum Erreichen der Ziele sind entsprechend im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz schutzgutbezogen formuliert.

Darüber hinaus sind diverse EU-Richtlinien (z.B. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) und die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau bzw. der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) bei Bauleitplanungen, soweit relevant, zu berücksichtigen.

Auf Landesebene sind außerhalb von Naturschutzgesetzen und Verordnungen Umweltziele auch im *Landesraumentwicklungsprogramm* M-V (MINISTERIUM FÜR ARBEIT, BAU UND LANDES-ENTWICKLUNG M-V 2005) formuliert und dargestellt.

Im *Regionalen Raumentwicklungsprogramm* (REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN, ENTWURF, Stand 2007) wird auf die großen zusammenhängenden Räume mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und Landschaftspflege auf der Insel Rügen hingewiesen. Diesen werden die Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (gemeldete Vogelschutz- und FFH-Gebiete) rund um Augustenhof zugewiesen: ...„durch die Ausweisung dieser Räume als Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege wird raumplanerisch sichergestellt, dass sie auch weiterhin ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können“.

Bezüglich der Tier- und Pflanzenarten wurde Folgendes formuliert:

- „Die heimischen Tier- und Pflanzenarten, insbesondere die seltenen und bestandsbedrohten Arten, sollen durch Sicherung, Pflege und Entwicklung ihrer Lebensräume erhalten werden. Rast- und Nahrungsplätze durchziehender Tierarten sollen in ihrer Funktion erhalten werden.
- Die Funktion unzerschnittener Freiräume soll bei Infrastrukturplanungen vor allem mit ihrer Bedeutung für störungsempfindliche Tierarten besonders berücksichtigt werden“.

Im *Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern* (REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN 1998) sind die Flächen um Augustenhof einerseits als Tourismusentwicklungsraum, andererseits als Vorsorgeaum für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Im Übergang zum Großen Jasmunder Bodden liegen Naturschutz-Vorrangflächen.

Das *Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern* (UMWELTMINISTERIUM M-V 2003) und die erste Fortschreibung des *Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommerns* (2009) sowie die Aussagen zu den *Landschaftliche Freiräume in M-V* (LUNG M-V 2001) konkretisieren die Aussagen bezüglich der einzelnen Schutzgüter, auf die unter Punkt 4.3 näher eingegangen wird.

4.3 Bestandaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen

Mensch, Gesundheit, Immissionsschutz

Das Änderungsgebiet ist bereits bebaut und erschlossen und liegt westlich der stark befahrenen Bundesstraße B 96 zwischen Bergen auf Rügen und Lietzow. Neben Wohnbebauung befinden sich im Plangebiet u.a. die ehemalige Försterei mit Ferienwohnungen, eine alte Scheune sowie kleinere Gebäude und Nebengebäude unterschiedlicher Nutzung. Die Freiflächen werden überwiegend als Grünland (Weide, Wiese) genutzt.

Die geplanten Erweiterungen berücksichtigen den Bestand, die Wiederherstellung der Scheune sowie die Legalisierung eines ohne Baugenehmigung errichteten Gebäudes und deren Nutzungen.

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes werden zurzeit keine erheblichen oder dauerhaften Beeinträchtigungen auf Anwohner und Feriengäste oder auf deren Gesundheit durch die geplanten Baumaßnahmen und Nutzungen erwartet.

Das Umfeld dient der Erholung des Menschen. Rad- und Wanderwege verbinden Augustenhof u.a. mit Ralswiek, Lietzow und Bergen auf Rügen. Alle Wegeverbindungen bleiben erhalten.

Mit Lärmbeeinträchtigungen ist ggf. durch die Nähe der Bundesstraße B 96 bei höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Sonstige Luftbelastungen, besondere Lichtemissionen, Erschütterungen, Gerüche oder erhebliche Abfallmengen, die nicht einem Dorfgebiet zuzuordnen sind, können ausgeschlossen werden. Die Abfallentsorgung entspricht bereits heute der Satzung des Landkreises Rügen.

Die bestehende Abwasserentsorgung erfolgt über grundstücksbezogene biologische Kleinkläranlagen. Erheblichen Beeinträchtigungen auf Menschen und deren Gesundheit im Umfeld werden hierdurch nicht erwartet.

Potenzielle bau-, anlage- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen werden im Umweltbericht auf der Ebene des Bebauungsplanes und Konkretisierung der Planung näher beschrieben.

Grund- und Oberflächenwasser

Trinkwasserschutzzone oder Fließgewässer sind von der Planung nicht betroffen. Ein Kleingewässer (Feuerlöschteich) liegt am Zufahrtsweg.

Die Waldflächen um Augustenhof werden als Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit bezüglich des Grund- und Oberflächenwassers benannt (LAUN 1996).

Die mit der FNP-Änderung vorbereitete Bebauung und Befestigungen der Bodenoberfläche führen lokal zu Beeinträchtigungen der Versickerungs- oder Filterfähigkeit des Bodens und der Grundwasserneubildungsrate. Beeinträchtigungen der Grund- oder Oberflächenwasserqualität werden jedoch nicht erwartet. Die Details werden auf der Ebene des B-Planes näher beschrieben, wenn der Grad der Neuversiegelung und die Festsetzungen bekannt sind.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser vor Ort versickert oder dem Feuerlöschteich zugeführt werden kann, so dass eine Rückhaltung im Plangebiet gegeben ist und erhebliche Beeinträchtigungen nicht erwartet werden.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist gesichert und wird ebenfalls auf der Ebene des Bauungsplanes konkretisiert sofern Erweiterungen erforderlich werden.

Boden und Relief

Boden und Relief sind im Änderungsgebiet teilweise anthropogen überformt. Folgende Bodengesellschaften nennt die Übersichtskarte – Böden – in diesem Raum (GEOLOGISCHES LANDESAMT M-V 1995): Lehm- Parabraunerde / Pararendzina (Rendzina) / Kolluvisiol (Kolluvialerde) / Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley). Die lokalen Verhältnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Schutzwürdigkeit des Bodens gegenüber Schadstoffeinträgen ist entsprechend der Schutzwürdigkeit für das Grund- und Oberflächenwasser hoch bis sehr hoch (LAUN M-V 1996).

Insgesamt handelt es sich nur um kleine Flächen, die zusätzlich zum Bestand voll- oder teilversiegelt werden und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen werden.

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

Augustenhof liegt im Einflussbereich des Boddenklimas. Die Niederschläge für die Region erreichen jährlich ca. 600 mm (UMWELTMINISTERIUM M-V 2003). Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt zwischen 8,2°C und 8,4 °C.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Mikro- oder Makroklima oder der Luftqualität werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht erwartet, da das Plangebiet von großen Frischluftentstehungsflächen umgeben ist. Die Insellage, die großen Waldflächen im Umfeld sowie die Windbeeinflussung verhindern eine Konzentration schädigender Stoffe und Feinstäube in der Luft. Die täglich gemessenen Schadstoffe der nächstgelegenen Messstation in Stralsund können auf den Raum Augustenhof nicht übertragen werden, da der städtische Standort der Messstation mit den örtlichen Bedingungen um Ralswiek nicht vergleichbar ist.

Kleinklimatischen Auswirkungen durch Versiegelungen werden auf der Ebene des B-Planes näher beschrieben. Sie hängen im Wesentlichen vom Umfang der Neuversiegelung ab.

Schutzgebiete und geschützte Biotop, Geotope

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem Bereich, der in den vergangenen Jahren als Europäisches Vogelschutzgebiet DE 1446-401 (SPA 29) „Binnenbodden von Rügen“ ausgewiesen wurde. Teilflächen der Ortslage Augustenhof liegen im Schutzgebiet, die übrigen bebauten oder genutzten Freiflächen befinden sich außerhalb der Schutzgebietsgrenze.



Abb.1: Lage des Plangebietes zum Vogelschutzgebiet „Binnenbodden von Rügen“ (LUNG M-V 3/2009; © Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-MV)

Das FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“ grenzt westlich am Großen Jasmunder Bodden an den Ralswieker Forst rund 600 m von Augustenhof entfernt. 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 wurde eine Verträglichkeitsvorprüfung erstellt (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 6/2008). Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die 2. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek auf Zielarten oder Lebensraumtypen der angrenzenden Schutzgebiete zu erwarten sind, auch wenn überplante Teilflächen im Vogelschutzgebiet liegen. Die Details sind der im Verfahren aktualisierten Vorprüfung (Stand 11/2009) zu entnehmen.

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.

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 naturnahe und unverbaute stehende Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation bzw. die Verlandungsbereiche gesetzlich geschützt. Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Gesetzlich geschützte Geotope nach Landesrecht sind für das Plangebiet zurzeit nicht bekannt. Im Umfeld ist am Großen Jasmunder Bodden das dortige aktive Kliff besonders hervorzuheben.

Biotoptypen, Arten und Lebensgemeinschaften

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 Stieleichen-Buchenwälder des Übergangsbereiches (*Melico-Fagetum*) im Raum Ralswiek wahrscheinlich (LAUN M-V 1996). Die heutige weicht von der potenziell natürlichen Vegetation ab.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan noch als „Wald“ dargestellt, dominieren im Plangebiet Weiden und Wiesen sowie Bebauung mit eingesprengten Gehölzgruppen. Die Ortslage ist umgeben von großen Waldflächen, die eine besondere Bedeutung für einzelne Zielarten des europäischen Vogelschutzgebietes haben. Für die teilweise naturfernen Bestände wird nach LAUN (1996) langfristig die Erhöhung des Anteils standorttypischer Laubhölzer angestrebt.

Folgende Biotoptypen wurden bei einer ersten Begehung im März 2008 erfasst und werden im GOP zum B-Plan genauer bewertet:

- Gebäude, Nebengebäude und Zufahrten sowie Zier- und Nutzgärten, Ziergehölze
- Lagerflächen und Stellplätze
- Einzelbäume und –sträucher, Baum- und Gebüschgruppen (Laub- und Nadelgehölze)
- Grünland (Wiesen- und Weiden)
- naturnahes Kleingewässer (Feuerlöschteich), nicht als geschütztes Biotop beim Landkreis Rügen erfasst
- Laub-, Mischwald und Nadelwald im Umfeld

Durch die FNP-Änderung ist bau- und anlagebedingt mit Verlust und Beeinträchtigung Siedlungsbiotopen zu rechnen. Einige Flächen sind durch teilversiegelte Wege bereits zerschnitten und somit vorbelastet.

Das Kleingewässer sowie der Baumbestand sollten in die Planung integriert werden.

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

Die Gehölzstrukturen haben entsprechend ihrer jeweiligen Ausprägung eine Bedeutung als Brut- und Nahrungsraum für Vögel und Kleinsäuger, Grünland je nach floristischer Artenvielfalt, Nutzung und Häufigkeit der Futterpflanzen eine Bedeutung für z.B. Schmetterlinge, Heuschrecken und Kleinsäuger. Das Kleingewässer ist Lebensraum semiterrestrischer Arten. Heimische Wildarten sind im Ralswieker Forst zahlreich. Problematisch ist der Bereich um die B 96, wo es immer wieder zu Wildunfällen kommt.

Die Überplanung einzelner Grünlandflächen entfällt nach der Planungsänderung im Jahr 2009. Sofern der Gehölzbestand erhalten bleibt, ist kein Verlust von Brutraum zu erwarten.

Mögliche Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren auf der Ebene des B-Planes im Grünordnungsplan festgelegt.

Für das Plangebiet sind zurzeit keine besonders oder streng geschützten Arten der Anhänge (II, IV, V) der FFH-Richtlinie bekannt. Das Vorkommen von Fledermäusen im Umfeld des Plangebietes (Wald) ist wahrscheinlich. Nachweise an der alten Scheune konnten 2009 erbracht werden.

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 Ralswieker Forstes, die u.a. eine herausragende Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung haben, sowie die angrenzenden Bodden zu nennen. Das Gebiet selbst wird von bebauten Flächen, Grünland und Gehölzgruppen geprägt. Mit Änderung des Flächennutzungsplanes werden eine geringe Neubebauung, die Wiederherstellung der alten Scheune sowie der Bestandschutz vorbereitet. Eine ausreichende Eingrünung der geplanten Bebauung ist durch die Lage im Wald langfristig gegeben.

Unzerschnittene und verkehrsarme landschaftliche Freiräume mit bedeutender Flächengröße bzw. höherer Wertigkeit sind von der Planung nicht betroffen (hier geringe Wertigkeit, Wertstufe 1). In unmittelbarer Nähe verläuft die B 96 mit entsprechenden Wirkradien. Im Umfeld von Ralswiek ist aufgrund kultureller Veranstaltungen insbesondere in den Sommermonaten erheblicher Verkehr zu verzeichnen.

Kultur- und Sachgüter

Das Wohnhaus und die Hofflächen (Forsthof) sind in der Denkmalliste des Landkreises Rügen unter der Nr. 30 aufgeführt. Das Wohnhaus wurde bereits wieder hergerichtet, eine Scheune, die im Jahr 2009 von der Liste genommen wurde, musste vor dem vollständigen Verfall gesichert werden. Im Rahmen des künftigen vBP soll eine Wiederherstellung des Gebäudes und Umnutzung ermöglicht werden.

Auf dem Gelände zwischen Augustenhof und Ralswiek, im Forstgebiet Augustenhof, liegen mehrere hundert Hügelgräber (Schwarze Berge, Ralswiker Totenhügel). Es handelt sich um recht flache in runder oder ovaler Form ausgebildete Hügel bis zu 2 m Höhe (unveränderliches Bodendenkmal). Die Schwarzen Berge waren früher mit Heidevegetation bewachsen, heute befindet sich dort ein lichter Mischwald. Nordöstlich liegt am Großen Jasmunder Bodden der Ralswiker „Schlossberg“ (Burgwall) (SCHMIDT 2001). Beeinträchtigungen der Anlagen durch die Planungen werden zurzeit ausgeschlossen.

Inwieweit Bodendenkmale auf dem Gelände des Forsthofes noch von Bedeutung sind, wird im Rahmen des Verfahrens geprüft. Ggf. sind Hinweise im künftigen vBP zur Meldepflicht bei Funden während der Bodenarbeiten aufzunehmen.

Im Bereich der Änderungsfläche sind ggf. Sachgüter, z.B. vorhandene Leitungen im Untergrund vorhanden. Soweit der Erhalt dieser Sachgüter zwingend erforderlich ist, sind die entsprechenden Belange zu berücksichtigen, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Wechselwirkungen

Der räumliche Wirkungsbereich der oben genannten Umweltauswirkungen, die sich mit der FNP-Änderung ergeben, bleibt auf das Änderungsgebiet und dessen Randbereiche beschränkt. Die wesentlichen, jedoch temporären Beeinträchtigungen werden in der späteren Bauphase (z.B. Lärm, Staub, an- und abfahrende Baufahrzeuge) erfolgen. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass deren Wirkungen durch die permanenten Lärmbeeinträchtigungen der Bundesstraße B 96 zwischen Bergen und Lietzow überdeckt werden.

Weitergehende Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen auf das benachbarte Vogel- oder Landschaftsschutzgebiet (nach Herauslösung) durch die in der FNP-Änderung vorbereiteten geringen Versiegelung werden unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, die auf der Ebene des vBP im Detail behandelt werden, nicht erwartet. Die Wohnnutzung, eine touristische oder kleinere gewerbliche Nutzungen führen nicht zu verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen.

Die voraussichtlich lokalen Veränderungen von Boden, Wasserhaushalt und Mikroklima führen nicht zu großflächigen Veränderungen des Wasserhaushaltes, des Klimas oder der Luftqualität in Bereichen außerhalb des Änderungsgebietes. Mit über das Gebiet hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist somit nicht zu rechnen.

4.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Sofern die Planung umgesetzt wird, werden im Änderungsgebiet vorkommende (Siedlungs-) Biotope entfernt oder verändert. Lebensraum für an solche Standorte angepasste Tier- und Pflanzenarten geht dauerhaft oder vorübergehend verloren. Der Anliegerverkehr wird sich geringfügig erhöhen. Der vorhandene Baumbestand kann voraussichtlich erhalten und in die Planung integriert werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Biotope erhalten. Eine Einstellung, z.B. der Wiesennutzung wird langfristig zu einer Verbuschung der Flächen führen. Die Scheune könnte weiter verfallen. Sofern eine Beräumung der Baufläche erfolgt, verbleibt nach Abschluss eine unversiegelte Fläche, die dann der Sukzession unterliegt. Das ohne Genehmigung errichtete Gebäude müsste entfernt werden.

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen

Der Umfang von Vermeidung, Minimierung- und Kompensationsmaßnahmen hängt im Wesentlichen vom Grad der Neuversiegelung und Biotopveränderungen im Plangebiet ab. Auf der Ebene der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ralswiek können im Detail daher noch keine Angaben benannt werden. Hierzu erfolgt im Rahmen des im Parallelverfahren erarbeiteten Bebauungsplanes eines Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Gründordnungsplan, 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 Umfeld des künftigen vB-Planes Nr. 5 „Försterei Augustenhof“ möglich. Für die Herausnahme des Plangebietes aus dem LSG „Ostrügen“ sind weitere Flächen erforderlich.

4.6 Variantenprüfung

Andere Planungs- oder Standortalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die Gemeinde Ralswiek nicht gesehen. Die Ausweisung von Bauflächen im Umfeld der bestehenden Bebauung in Augustenhof sowie die Möglichkeit von Baumaßnahmen im Bereich eines weiteren denkmalgeschützten Gebäudes sind an diesen Standort gebunden. Die vorhandene Anbindung an das Straßen- und Wegenetz ermöglicht nur geringfügige Erweiterungen. Die Nachnutzung des bereits erschlossenen Standortes verringert den Verlust unbeeinträchtigter Flächen an anderer Stelle.

4.7 Technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Das Plankonzept zum Vorhaben (ARNO MILL INGENIEURE 1/2008) sowie Stellungnahmen aus dem Verfahren wurden als Grundlagen für den Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verwendet und durch eine Kartierung ergänzt.

Die Details zu einzelnen Bauflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt und im Umweltbericht zum Bebauungsplan, im Grünordnungsplan und im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung näher betrachtet.

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. Inwieweit Lärmbeeinträchtigungen durch die B 96 noch zu berücksichtigen sind, ist im weiteren Verfahren zu klären.

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

4.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der 2. Änderung des FNP möglicherweise vorbereitet werden könnten, werden unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes (11/2009) nicht gesehen.

Überwachungsmaßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von Umweltauswirkungen, werden im Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan genauer dargestellt.

Nach Durchführung einer Planung, z.B. eines Bauleitplans, 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 planerischen Folgeentscheidungen ist die Gemeinde Ralswiek.

Es wird davon ausgegangen, dass die später im Bebauungsplan und Grünordnungsplan 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. Lärm, 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 der erforderlichen Angaben nach BauGB, Anlage 1

In der nachfolgenden Tabelle werden die aus der Planung 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), geringer Lärm durch Nutzungen (überlagert durch die B 96)	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, Kleingewässer in Randlage ist zu berücksichtigen, Herausnahme aus dem LSG, geringe Auswirkungen auf das angrenzende Vogelschutzgebiet, keine Auswirkungen auf die FFH-Gebiete im Umfeld	detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Vorschläge für Maßnahmen im GOP zum B-Plan	werden nicht erwartet
Boden	Verlust unbeeinträchtigter und anthropogen überformter Böden, Voll- und Teilversiegelungen	detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Vorschläge für Maßnahmen im GOP zum B-Plan	werden nicht erwartet

Schutzgut	Auswirkungen durch die geplanten Festsetzungen	Vermeidung / Minimierung / Kompensation	verbleibende, erhebliche Auswirkungen
Grundwasser	zusätzlicher Verlust von Versickerungsfläche	voraussichtlich Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort oder Rückhaltung, z.B. im Kleingewässer; detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan,	werden nicht erwartet
Klima/Luft	Verlust von Verdunstungsfläche, lokale Erwärmung der befestigten Flächen	detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan	werden nicht erwartet
Landschafts-/ Ortsbild	geringe optische Veränderung in einem bereits vorbelasteten Bereich, Erhalt von Gehölzen im Plangebiet, kaum Auswirkungen, da Lage im Wald	Überplanung teilweise gestörter Flächen in einem vorbelasteten Raum, detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan	werden nicht erwartet
Kultur und Sachgüter	Denkmale sind im Plangebiet zu berücksichtigen; soweit vorhandene Sachgüter, z.B. Leitungen betroffen sind, erfolgt Abstimmung mit den Trägern über Sicherung	Neuplanung von Gebäuden unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes	werden nicht erwartet

5. Zusammenfassung

Die hier geplante 2. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek verbunden mit künftigen Nutzungsänderungen fügt sich in das Bestandsgebiet, die umgebenden natürlichen und geschützten Faktoren sowie in das Gesamtentwicklungskonzept der Gemeinde Ralswiek ein. Parallel zur 2. Änderung des FNP erfolgt die verbindliche Bauleitplanung durch Aufstellung des vBP Nr. 5 „Försterei Augustenhof“.

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. Der bestehende Ortsteil Augustenhof wird mit seinem Entwicklungspotential erfasst und soll gemäß seinem historischen Wesensgehalt und entsprechend dem Vorhabenkonzept der Vorhabenträgerin ausgebaut werden. Hier sind neben qualitativen Sicherungen innerhalb des Bestandes auch quantitative Erweiterungen vorgesehen.

Mit der angestrebten Änderung der Entwicklungsplanung bekennt sich die Gemeinde Ralswiek zur kulturhistorischen Bedeutung des Ortsteiles Augustenhof und folgt zugleich städtebaulichen Grundsätzen der vorzugsweisen Verdichtung vorhandener Nutzungen sowie der Reduzierung des Landschaftsverbrauchs.

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

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 ist. Hierbei werden die einzelnen Komponenten von Natur und Landschaft vor und nach der geplanten Maßnahme ermittelt und verglichen.

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
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWag M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669) geändert durch Artikel 3 Nr. 4 des Gesetzes vom 1. August 2006 (GVOBl. M-V S. 634),
- **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)

7. Quellenverzeichnis

Planungen / Satzungen / Gutachten / Karten / Protokolle

- **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,
- **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
- **Landschaftliche Freiräume**, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) Stand: 2001,
- **infos Daten**, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V), Stand: 2003,
- **Quartalsbericht zur lufthygienischen Überwachung. Materialien zur Umwelt Januar bis März 2008**, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V), Stand:1/2008,
- **Übersichtskarte Böden 1: 500.000**, Geologische Landesamt M-V, Stand: 1995,
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm 2007 (RREP VP)** Regionaler Planungsverband Vorpommern, Entwurf, Stand Februar 2007,
- **Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V**, Umweltministerium M-V, Stand 2003,
- **Hünengrab und Opferstein, Bodendenkmale auf der Insel Rügen**, Schmidt, I., Stand: 2001,

Internetseiten

- **Kartenportal Umwelt M-V**, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, www.umweltkarten.mv-regierung.de zuletzt eingesehen im Dezember 2012

Geltungsbereich vBP Nr. 5 „Försterei Augustenhof“

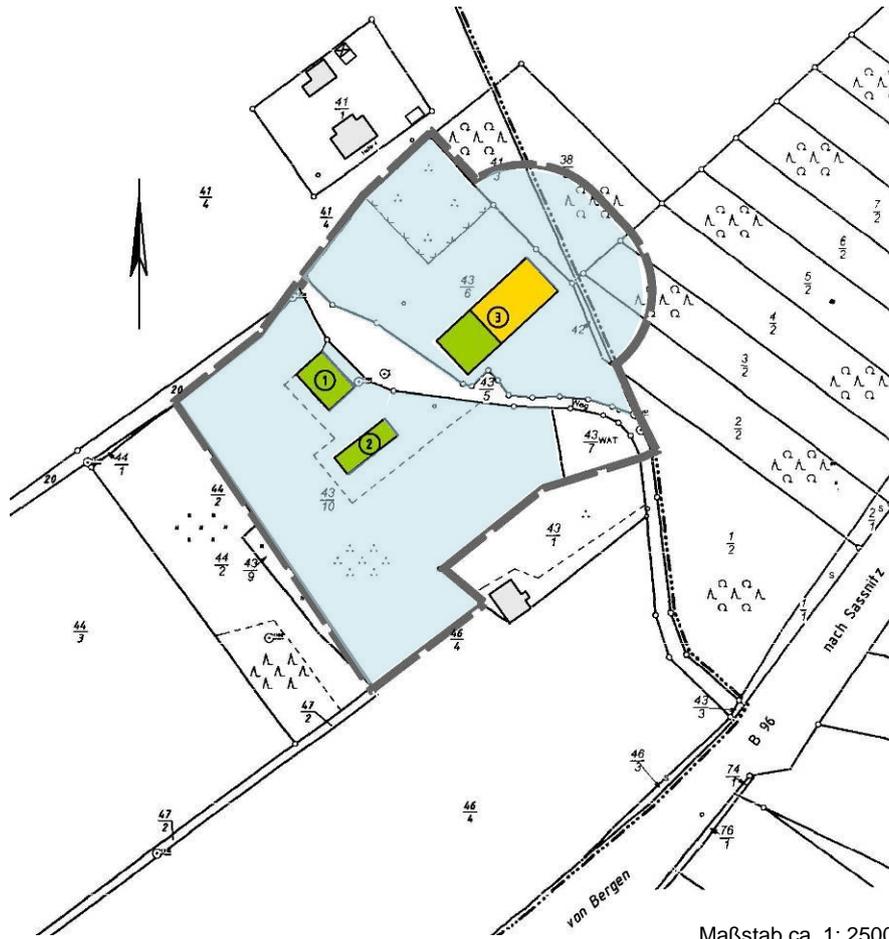
Überplant werden voraussichtlich folgende Flurstücke

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