

Satzung der Gemeinde Ralswiek über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Jarnitz“

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
Altes Schulhaus 1,
18528 Sehlen / OT Mölln-Medow
Telefon +49 (03838) 24137

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

Stand: **Entwurf Oktober 2013**
Arbeitsstand: 30. Oktober 2013

Satzung der Gemeinde Ralswiek über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Jarnitz“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2a BauGB

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

Bearbeitung: **arno mill ingenieure**
Dipl.-Ing. Arno Mill, ÖbVI
Altes Schulhaus 1,
18528 Sehlen / OT Mölln-Medow
Telefon +49 (03838) 24137

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

Stand: **Entwurf Oktober 2013**
Abwägungs- & Satzungsbeschluss
Arbeitsstand: 30. Oktober 2013

Textteil

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundsätze der Planung	2
1.1	Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB)	2
1.2	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes	2
1.3	Entwicklungsgebot	3
1.4	Erfordernisse der Raumordnung	4
2.	Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept.....	5
2.1	Angaben zur Umgebung des Plangebietes	5
2.2	Plangebiet / Historie & Bestand.....	6
2.3	Ziele des Bebauungsplanes	7
2.4	Vorhaben / Baulicher Entwurf / Flächenbilanz.....	7
2.5	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Örtliche Bauvorschriften	10
3.	Ausgewählte Schutzgüter.....	12
3.1	Immissionsschutz	12
3.2	Denkmalschutz.....	13
4.	Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung	14
4.1	Schmutzwasserentsorgung	14
4.2	Niederschlagswasserentsorgung	14
4.3	Trinkwasserversorgung	15
4.4	Löschwasserbereitstellung	15
4.5	Energieversorgung	16
4.6	Wärmeversorgung.....	16
4.7	Kommunikationsanlagen	17
4.8	Altlasten / Abfallentsorgung.....	17
4.9	Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze	17
4.10	Baugrundeignung / Gründung von Gebäuden.....	18
5.	Umweltbericht	19
5.1	Inhalt und 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	24
5.5	Vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen.....	24
5.6	Variantenprüfung.....	25
5.7	Technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten.....	26
5.8	Monitoring	26
5.9	Zusammenfassung nach BauGB, Anlage 1	26
6.	Zusammenfassung.....	28
7.	Rechtsgrundlagen.....	29
8.	Quellenverzeichnis.....	29

Planteil

- Planzeichnung mit Festsetzungen

Anlagen

- Anlage 1 Ausschnitt aus FNP 2005 Gemeinde Ralswiek
- Anlage 2 Baugrundgutachten, Ingenieurbüro Volker Weiße, 18528 Kaiseritz, vom 25. Januar 2012 (16 Seiten und Anlagen)
- Anlage 3 Geräuschemissionsprognose, Ingenieurbüro Gunter Ehrke, Stralsund vom 22. Mai 2012 (17 Seiten und Anlagen)
- Anlage 4 Verträglichkeitsvorprüfung zum Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“, Planungsbüro Seppeler 2012, 48249 Dülmen vom Oktober 2013 (8 Seiten)
- Anlage 5 Grünordnungsplan, Planungsbüro Seppeler 2012, 48249 Dülmen vom Oktober 2013 (6 Seiten und Bestands- und Maßnahmenplan)

Hinweis: Die Anlagen liegen den Unterlagen nicht bei. Bei Bedarf können diese gern nachfordern werden.

1. Grundsätze der Planung

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

Für das Plangebiet am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Jarnitz ist die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO* vorgesehen. Zur Umsetzung dieses Vorhabens wurde durch die Gemeindevertretung Ralswiek am 20.07.2006 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet Jarnitz“ nach § 10 BauGB gefasst. Dieser Beschluss wurde durch öffentlichen Aushang bekannt gemacht.

Das zur Entwicklung vorgesehene Gebiet befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Durch verschiedene Interessenten war in den vergangenen Jahren wiederholt der Versuch unternommen worden, Baugenehmigungen innerhalb des Plangebietes zu erlangen. Die Ablehnungen der Unteren Bauaufsicht waren mit dem Fehlen eines gemeindlichen Planungswillens auf der Basis der Auseinandersetzung mit den berührten öffentlichen Belangen begründet worden.

Mit der Satzung zu diesem Bebauungsplan soll das Baurecht innerhalb des Plangebietes für Wohnnutzungen entwickelt sowie die notwendige Infrastruktur bereitgestellt werden. Das Gebiet ist auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO nach den vorgesehenen Nutzungen den vorhandenen Rahmenbedingungen anzupassen. Mit Inkrafttreten der Satzung soll die Beurteilung der Zulässigkeit der Vorhaben aufgrund § 30 Abs. 1 BauGB herbeigeführt werden. Mit der Schaffung eigenen Ortsrechts bekennt sich die Gemeinde Ralswiek zur gemeindlichen Steuerungsaufgabe. Dies erfolgt auch zur Sicherung und zum Schutz der am Standort zu berücksichtigenden Schutzgüter und städtebaulichen Rahmenbedingungen.

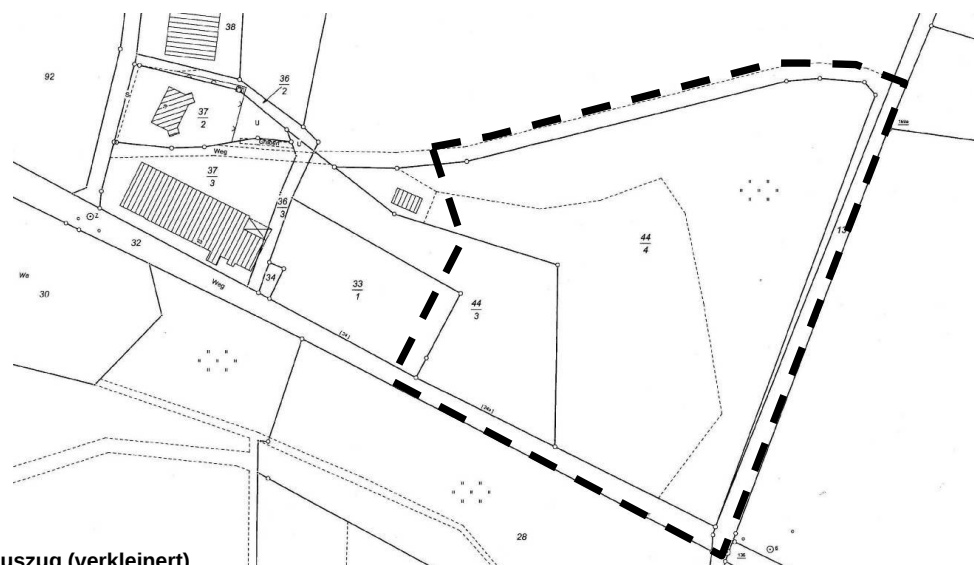
1.2 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

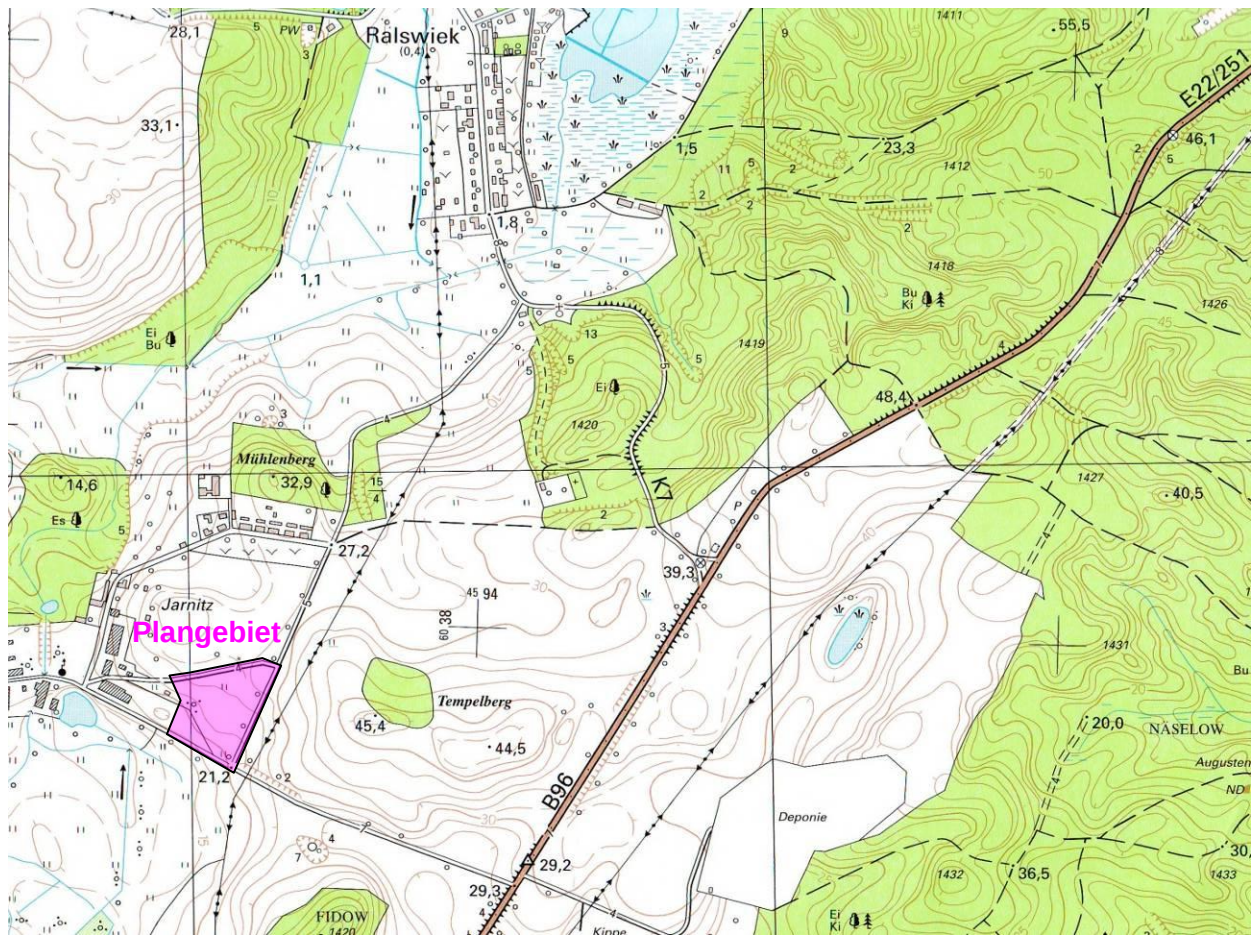
Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Jarnitz in der Gemeinde Ralswiek.

Das Gebiet ist verkehrs- und versorgungstechnisch durch die Dorfstraße, die Straße zur B 96 und einen nördlich gelegenen, befestigten Weg ringförmig erschlossen.

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen umfassen eine Größe von ca. 2,3 ha.

Überplant werden folgende Flurstücke der Gemarkung Jarnitz, Flur 2: teilweise 33/1, 44/3, 44/4, und teilweise 13, 32, sowie 44/5 (als Erfassung der bestehenden Verkehrsflächen).





Topographische Karte (Maßstab ohne)

© Landesvermessungsamt MV, Originalmaßstab 1:10000
Blatt N 33-51*D-b-4 Ralswiek Ausgabe 1999

1.3 Entwicklungsgebot

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

Die Gemeinde Ralswiek besitzt einen Flächennutzungsplan, der teilgenehmigt und seit September 2005 wirksam ist. Danach entwickelte sich der BP Nr. 4 zunächst nur teilweise aus dem FNP der Gemeinde Ralswiek. Hier war die betroffene Fläche teilweise als *Wohnbauflächen* und teilweise als *Flächen für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Die Änderung einer von der Planung betroffenen Teilfläche *Flächen für die Landwirtschaft* in *Wohnbauflächen* war erforderlich.

Aus diesem Grund hatte die Gemeindevertretung der Gemeinde Ralswiek die 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes unter Bezugnahme auf die o. g. geplante Entwicklung beschlossen. Die 1. Änderung des FNP erfolgte sodann im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des BP Nr. 4 „Wohngebiet Jarnitz“.

Mit Schreiben vom 06. Juni 2013 wurde die 1. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek durch den Landkreis Vorpommern-Rügen genehmigt. Danach entwickelt sich der BP Nr. 4 nunmehr aus dem Flächennutzungsplan.

1.4 Erfordernisse der Raumordnung

Die Gemeinde Ralswiek ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) als *Tourismusentwicklungsraum* eingeordnet. Darüber hinaus gilt der Ort Ralswiek als *Schwerpunkt des Kultur- & Städtetourismus*. Hier soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig gesichert und nachhaltig entwickelt werden.

Große Teilbereiche des Gemeindegebietes sind als Vorranggebiet bzw. als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Diese Räume sind in ihrer hervorgehobenen Bedeutung möglichst nicht zu beeinträchtigen.

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

In Anbetracht des dramatischen demografischen Wandels ist die Verpflichtung zu sorgfältiger Überprüfung des tatsächlichen Wohnbedarfs zwingend. Ziel der Planung ist daher keineswegs die blinde Erweiterung des Angebotes von gemeindlichen Wohnbauflächen. Die Gemeinde Ralswiek verfolgt vielmehr die nachhaltige Beeinflussung der gemeindlichen und sozialen Ortsstruktur sowie den Erhalt und die Stärkung der Einwohnerzahl, um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken. So soll das Plangebiet vorzugsweise der Wohnansiedlung von Mitarbeitern der im Ort ansässigen Störtebeker Festspiele GmbH & Co.KG, Ralswiek dienen. Die Größe der mit dieser Planung bereitzustellenden Wohnbauflächen entspricht dem laut FNP Ralswiek für den Ortsteil Jarnitz ausgewiesenen Wohnbedarf.

Darüber hinaus sollen mit der gezielten Überplanung der Flächen innerhalb der vorhandenen Erschließungswege und Straßen die Siedlungsdichte erhöht und Infrastrukturkosten reduziert werden. Der demographische Wandel und die zunehmende Finanzknappheit machen eine stärkere Bündelung von Infrastruktur notwendig. Dies erfolgt auch angesichts der erst in 2011 erfolgten zentralen Erschließung des Ortsteiles Jarnitz mit Anlagen der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung.

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

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

2. Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept

2.1 Angaben zur Umgebung des Plangebietes

Das Gemeindegebiet Ralswiek liegt mit ca. 1.652 ha im mittellügenschen Raum ca. 8 km nördlich von Bergen auf Rügen, am südlichsten Punkt des Großen Jasmunder Bodden. 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 Flächenstruktur ist gegliedert in ca. 53% land- und ca. 37% forstwirtschaftliche Nutzflächen sowie in ca. 5% bebaute und ca. 5% sonstige Flächen. Etwa 15% der Einwohner leben in Jarnitz.

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. 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 RREP VP 2010 als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft bzw. mit dem GLRP als neu auszuweisende Naturschutzgebiete dargestellt worden. Im Gemeindegebiet liegt das größte bekannte slawische Hügelgräberfeld auf dem Gebiet der neuen Bundesländer mit noch fast 400 sichtbaren Grabanlagen (*unveränderliches Bodendenkmal*). Die Gemeinde verfügt über eine Reihe eindrucksvoller Gebäude und Anlagen, so z.B. das Schloss Ralswiek (heute Hotel), den Park mit Lehrpfad und dendrologischen Besonderheiten.

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 Land- und Forstwirtschaft 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 350.000 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.

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

2.2 Plangebiet / Historie & Bestand

Historie

Vermutlich war Ralswiek wie die Burg Ralow vor 1168 eines der Verstecke der Familie Raleke. Historische Bedeutung erlangte Ralswiek als Tafelgut des Bischofs von Roeskilde und Sitz des Landpropstes während der dänischen Herrschaft sowie durch zahlreiche archäologische Funde. 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. Etwa um 1850 wurde mit der Aufforstung der Ralswieker Heide (heute: Ralswieker Forst) begonnen.

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes Jarnitz geht auf das Jahr 1250 zurück. Der Ortsname entspringt der slawischen Sprache. Als ursprünglicher Einzelhof gehörte dem Kloster Bergen stets ein Teil von diesem. Spätestens 1469 gelangte das Gutshaus in den Besitz der Familie von Normann, während das Gut weiterhin dem Kloster gehörte. Seit 1816 war das Gut im Besitz der Familie von Normann bis diese 1891 das Gut an die Familie Douglas verkaufte.

Bestand

Der Ortsteil Jarnitz und das Plangebiet liegen südwestlich, in fußläufiger Entfernung (<10 Fußminuten) zum Hauptort Ralswiek. Der Ortsteil Jarnitz ist durch den öffentlichen Personenverkehr ÖPNV erschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich an der B 96 in ca. 500 m Entfernung.

Das Plangebiet ist verkehrs- und versorgungstechnisch durch die Dorfstraße, die Straße zur B 96 und einen nördlich belegenen, befestigten Weg ringförmig erschlossen. Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine Brachfläche des örtlichen Siedlungsgebietes. Die Brachfläche ist unbebaut und geprägt durch Unland-, Wiesen- und Gehölzflächen sowie eine ehemalige Kiesabgrabung. Das Gelände ist terrassiert und steigt in Richtung Nordost an.

An das Plangebiet grenzen westlich bauliche Anlagen gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung sowie ein Wasserwerk an. Nördlich angrenzend liegt der offene Gutshof Jarnitz mit dem zweigeschossigen Gutshaus (Backstein-Traufenhaus) aus der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts, dem ehemaligen Speicher und dem zum Wohnzwecken umgenutzten Stallgebäude. Danach folgt ein Pensionsbetrieb und kleinteilige, vorwiegend eingeschossige Wohnbebauung. Südlich und östlich belegen sind landwirtschaftliche Nutzflächen.

Westlich direkt an das Plangebiet angrenzend sind die baulichen Nutzungen eines ehemaligen Sägewerkes belegen, welche heute durch die Likedeeler Theater-Betriebs GmbH gewerblich genutzt werden. Hierbei handelt es sich um eine ca. 60 x 20 m große Werkhalle, Nebenanlagen und als Holzlager genutzte Außenflächen. Nach Schließung des Sägewerkes 1998 wurde die Immobilie durch den vorbezeichneten Betrieb übernommen. Heute dienen die Anlagen der Herstellung und Reparatur von Requisiten, der Lagerung von Baumaterialien und Unterbringung von Bewirtschaftungsgeräten im Zusammenhang mit den jährlichen Inszenierungen der Störtebeker-Festspiele.

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

2.3 Ziele des Bebauungsplanes

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

Mit dieser Planung bekennt sich die Gemeinde Ralswiek zu ihrer gemeindlichen Steuerungs- und Versorgungsaufgabe. Mit der Satzung zum BP Nr. 4 „Wohngebiet Jarnitz“ sollen die laut FNP Ralswiek bereitzustellenden Wohnbauflächen für den Ortsteil Jarnitz planungsrechtlich gesichert werden. Zugleich übt die Gemeinde mit der Schaffung eigenen Ortsrechts ihre Planungshoheit aus und greift auf diese Weise einer wesensfremden Bebauung oder unerwünschten Entwicklung von baulichen Nutzungen vor. Eine Koordination von Natur- und Landschaftsschutz sowie verträglich integrierter Bebauung ist geboten.

Für das Plangebiet ist die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO* vorgesehen. Dabei ist der westlich angrenzend belegene Gewerbebetrieb sowie dessen Störgrad und Schutzbedürfnis zu würdigen. Die örtlichen Nutzungen der Likedeeler Theater-Betriebs GmbH entsprechen vergleichsweise einer Schreinerei, die nach der typisierenden Betrachtungsweise im Sinne der BauNVO als „wesentlich störend“ zu beurteilen wäre. Um den Bestand und die Entwicklung des örtlich ansässigen Gewerbebetriebes in direkter Nachbarschaft zum künftigen Allgemeinen Wohngebiet nicht zu gefährden, ist die planungsrechtliche Sicherung dieser Nutzung geboten.

Mit der Satzung zu diesem Bebauungsplan soll das Baurecht innerhalb des Plangebietes für Wohnnutzungen entwickelt sowie die notwendige Infrastruktur bereitgestellt werden. Das Gebiet ist auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO nach den vorgesehenen Nutzungen den vorhandenen Rahmenbedingungen anzupassen. Mit Inkrafttreten der Satzung soll der Außenbereichsstatus nach § 35 BauGB beendet und die Beurteilung der Zulässigkeit der Vorhaben aufgrund § 30 Abs. 1 BauGB herbeigeführt werden.

2.4 Vorhaben / Baulicher Entwurf / Flächenbilanz

Vorhaben

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes des Ortsteiles Jarnitz und in fußläufiger Entfernung zum Hauptort Ralswiek. In 2011 wurde Jarnitz mit zentralen Anlagen der Trinkwasser-

versorgung und Schmutzwasserentsorgung erschlossen. Die Gemeinde verfügt mit dem Plangrundstück über eine im FNP Ralswiek ausgewiesene und in der 1. Änderung des FNP Ralswiek ergänzte/präzisierte Wohnbaufläche, die aufgrund des bestehenden Versorgungsbedarfs sowie aufgrund natürlicher und landschaftsästhetischer Erfordernisse einer geordneten Entwicklung bedarf.

In Ralswiek und Umgebung lebt eine große Zahl von Menschen von und mit den jährlich wiederkehrenden Störtebeker Festspielen. Hier handelt es sich sowohl um langfristig beschäftigte Mitarbeiter verschiedener an der Vorbereitung und Inszenierung beteiligter Unternehmen als auch um Familien partizipierender oder zuliefernder kleiner Gewerbebetriebe. Diese Zielgruppe kennzeichnet neben der Kaufkraft ein nennenswerter Bedarf an attraktiven Standorten zur Schaffung kleinteiligen, gartenbezogenen Wohneigentums. Die Bewerbung dieser Zielgruppe hin zum attraktiven, grünen Wohnstandort in direkter Nachbarschaft zum Arbeitsplatz würde die örtliche und soziale Struktur der Gemeinde nachhaltig beeinflussen (Reduzierung der gemeindlichen Infrastrukturkosten pro Kopf, Verkehrsreduzierung - u.U. Verzicht auf Zweitwagen). Angesichts dieser Verflechtung sind gemeindliche Erfordernisse hinsichtlich der Bereitstellung von bezahlbaren Wohnbauflächen zwingend zu berücksichtigen.

Die Gemeinde plant zunächst die versorgungstechnische Erschließung des Gebietes. Die Erschließung des Ortsteiles Jarnitz mit Anlagen der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung wurde 2011 abgeschlossen. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist vorhanden und soll teilweise durch straßenbegleitende Gehwege ergänzt werden. Desweiteren soll lediglich eine Anpassung bzw. der Ausbau der Einmündungsbereiche zwecks Einhaltung technisch erforderlicher Kurvenradien erfolgen, soweit dies erforderlich ist. Als dann ist die Veräußerung von Baugrundstücken an Bauwillige vorgesehen.

Baulicher Entwurf

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

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

Die Anordnung der Baufelder erfolgt entlang des Innenraumes der das Baugebiet umschließenden Ringstraße. Die überbaubaren Flächen werden zunächst durch einzeln festgesetzte Baufelder begrenzt. Mit der Vereinzelung der Baufelder wird die Begrenzung auf je 1 Wohngebäude/Baufeld und ableitend die Anzahl der Wohneinheiten gesichert. Die zunächst großzügig erscheinende Ausdehnung der Baufelder ist den künftig vergleichsweise großflächigen Bauparzellen geschuldet und soll einen angemessenen Spielraum für die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück erlauben. Die tatsächlich überbaubare Fläche wird sodann durch die Festsetzung der GRZ eingeschränkt. Die Bebauungstiefe von 15 bzw. 20 Metern ist so bemessen, dass eine straßenbegleitende Raumkante unterstützt wird, dabei aber differenzierte und gegliederte Bauwerksformen ermöglicht werden.

Der Planungsansatz beinhaltet eine eingeschränkte Nutzungstiefe der Parzellen zur Errichtung von Nebenanlagen und zum Anlegen von Hausgärten. Die hierdurch frei werdende Gebietsmitte ist

grünordnerischen Maßnahmen und der Einordnung eines Spielplatzes vorbehalten. Dieser Raum soll möglichst naturnah gestaltet und extensiv gepflegt werden, dies auch, um Irritationen von Sichtbeziehungen zwischen den rückwärtigen Hausgärten mit ihren oft ohne landschaftliche Struktur errichteten Nebenanlagen zu minimieren. Auf diese Weise soll die räumliche zugleich zu einer atmosphärischen Mitte werden, die den Bewohnern und ihren Kindern einen geschützten, naturnahen Erholungsraum bietet.

Das natürliche Bodenrelief soll durch die Realisierung der Maßnahmen in seinen wesentlichen Zügen nicht verändert werden. Die einzelnen Bauvorhaben sollen sich mit Grün durchsetzt mittelfristig in den vorhandenen Naturraum einfügen. Die künftigen baulichen Anlagen sollen eine neue Siedlungsstruktur bilden, die sich dem Ortsbild mit Authentizität und Identität unterordnet. Das historisch gewachsene, einzeilige Siedlungsgefüge soll nicht verändert werden und seinen ortstypischen Charakter behalten.

Flächenbilanz

Im FNP Ralswiek ist für die Gemeinde ein Wohnbaubedarf von insgesamt 57 WE auf einer Bruttobaufläche von insgesamt ca. 5 ha ausgewiesen. Da im Hauptort eine Wohnbauentwicklung insbesondere aufgrund bodendenkmalschützender Erfordernisse praktisch ausgeschlossen ist, wurde diese bei der Ermittlung des gemeindlichen Wohnbaubedarfs vernachlässigt. Da auch der Ortsteil Augustenhof (ehemalige Försterei) aufgrund der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten zu vernachlässigen ist, verteilt sich der Wohnbaubedarf auf die beiden Ortsteile Gnies und Jarnitz.

Mit dem BP Nr. 2 „An der Dorfstraße Gnies“ wurden 1999 bereits maximal 42 WE auf insgesamt 1,5 ha Bruttobaufläche geplant. Danach blieben für den Ortsteil Jarnitz nur noch 15 WE auf insgesamt 3,5 ha Bruttobaufläche verfügbar. Dabei sind jedoch nachfolgende Besonderheiten zu berücksichtigen.

Die für Gnies geplanten 42 WE verteilen sich bei maximaler Ausnutzung des Plangebietes auf 17 Einzel- und 2 Doppelhäuser. Im BP Nr. 2 sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO ausgeschlossen. Danach ist im BP Nr. 2 eine Ferienvermietung als Nebennutzung nicht erlaubt. Aus diesem Grund ist die tatsächliche Anordnung von 2 WE je Wohngebäude in der Mehrzahl nicht zu erwarten.

Darüber hinaus hat sich in den vergangenen 10 Jahren gezeigt, dass dieses Gebiet von Bauinteressenten nur sehr zögerlich frequentiert und angenommen wird. Seit 1999 ist der BP Nr. 2 „An der Dorfstraße Gnies“ in Kraft. Zwischenzeitlich sind von dort angebotenen 21 lediglich 8 Baugrundstücke mit Einzelhäusern, davon nur 3 mit 2 WE bebaut worden. Die Gemeinde Ralswiek sieht als wesentliche Gründe die eingeschränkten Nutzungsrechte und die unattraktive Wohn- und Aufenthaltsqualität im Ortsteil. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Rinderstall) in direkter Nachbarschaft zum Baugebiet sowie die relativ großen Entfernungen zur B 96 und zum Hauptort Ralswiek wirken nachteilig auf die Standortqualität.

Danach ist davon auszugehen, dass die Maximalauslastung des BP Nr. 2 in Gnies noch viele Jahre dauern, eher aber nie erreicht werden wird. Nach Abwägung voranstehender Merkmale wertet die Gemeinde Ralswiek die Anordnung von maximal möglichen 22 WE in 11 Einzelhäusern auf insgesamt 1,3 ha Bruttobaufläche in Jarnitz als angemessen. Im Übrigen ist in Jarnitz zu erwarten, dass ein wesentlicher Teil der jeweils zweiten Wohneinheit vorzugsweise zur Ferienvermietung genutzt und somit nur sehr eingeschränkt dem Wohnbaubedarf hinzuzurechnen ist.

Planungen Wohnbaubedarf		Wohneinheiten	Bruttobaufläche (ha)	Grundfläche (ha)
FNP Ralswiek	geplant	57	5,0	
OT Gnies BP Nr. 2	geplant	42	1,5	0,52 (GRZ=0,3)
OT Gnies BP Nr. 2	bisher umgesetzt	11	0,5	0,10
OT Jarnitz BP Nr. 4	geplant	22	1,3	0,26 (GRZ=0,2)
Summe BP Nr. 2 und 4	geplant	64	2,8	0,78

Ermittlung der maximal zulässigen Grundflächen:

Grundstück	Baufläche in m²	GRZ	max. mögliche Grundfläche in m²	plus 50% Nebenanlagen in m²
Baufeld 1	1.395	0,2	279	140
Baufeld 2	1.080	0,2	216	108
Baufeld 3	1.067	0,2	213	107
Baufeld 4	1.265	0,2	253	127
Baufeld 5	1.084	0,2	217	108
Baufeld 6	1.080	0,2	216	108
Baufeld 7	1.167	0,2	233	117
Baufeld 8	1.467	0,2	293	147
Baufeld 9	1.127	0,2	225	113
Baufeld 10	1.141	0,2	228	114
Baufeld 11	1.140	0,2	228	114
gesamt:			2.603	1.301

2.5 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Örtliche Bauvorschriften

Art der baulichen Nutzung

Durch den BP Nr. 4 „Wohngebiet Jarnitz“ soll im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO das Baurecht für die geplanten Vorhaben, vornehmlich für das vorbereitende Entwicklungsziel *Wohnnutzung* sowie ausnahmsweise für *kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes* gesichert sowie die planerischen Grundlagen für die Infrastruktur bereitgestellt werden. Hierzu wird die Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO* vorgenommen.

Erklärtes Planungsziel ist die Schaffung attraktiven, kleinteiligen und gartenbezogenen Wohneigentums. Die Gemeinde hat sich unter Anwendung des Festsetzungskataloges nach § 9 BauGB entschlossen, eine kapazitive Steuerung vorzunehmen. Dies ist durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude möglich. Zur Absicherung dieses Entwicklungszieles wird die Errichtung von Einzelhäusern mit jeweils maximal 2 WE je Wohngebäude festgesetzt. Danach werden bei größtmöglicher Auslastung im gesamten Plangebiet insgesamt 11 Wohnhäuser mit maximal 22 Wohneinheiten ermöglicht.

Als allgemein zulässig festgesetzt wird u.a. „1 Ferienwohnung/-appartement, auch als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes je Wohngebäude mit 2 WE“. Bei Errichtung einer Wohneinheit zu Dauerwohnzwecken je Wohngebäude soll die Zuordnung einer Ferienwohnung ermöglicht werden. Mit dieser Festsetzung soll die vorwiegende Nutzung *Dauerwohnen* gesichert und

zugleich eine Ferienunterkunft ermöglicht werden. Somit ist mindestens eine Wohnung je Wohngebäude einem nicht ständig wechselnden Personenkreis vorbehalten. Die Zuordnung der touristischen Wohnnutzung zum Dauerwohnen entspricht dem in der Gemeinde verbreiteten, kleinteiligen Beherbergungsangebot. Die Entwicklung im Gemeindegebiet zeigt, dass die Bauherren an einer Doppelnutzung ihrer Gebäude oder an der Einordnung von Zweitwohnungen interessiert sind, vornehmlich zum Zwecke der Refinanzierung des Bauvorhabens, aber auch zur finanziellen Altersvorsorge. Diesem Trend will sich die Gemeinde Ralswiek nicht verschließen.

Der dieser Festsetzung angefügte Zusatz „..., auch als kleiner Beherbergungsbetrieb“ impliziert nicht die Behauptung, dass es sich bei einer Ferienwohnung um einen Beherbergungsbetrieb handle, sondern dient vielmehr der Klarstellung, dass es nach dem Planwillen der Gemeinde unerheblich sein soll, ob es sich bei der Ferienwohnung um einen Beherbergungsbetrieb handelt oder nicht. Die Frage, ob es sich bei einer Ferienwohnung um einen (kleinen) Beherbergungsbetrieb handelt, wird bisher weder in der Rechtsprechung noch im Schrifttum (div. Fachliteratur, Kommentare, Planungshilfen der Länder) einheitlich beantwortet.

Sowohl das Schrifttum (div. Fachliteratur, Kommentare, Planungshilfen der Länder) als auch eine Vielzahl von Rechtsprechungen vertreten seit Jahrzehnten die Auffassung, dass die Beherbergung und das Ferienwohnen als artverwandte Nutzungen im WA, die Gebietsverträglichkeit vorausgesetzt und die vorwiegende Wohnnutzung nicht gefährdend, zulässig sei. In Ermangelung der ausdrücklichen Benennung des „Ferienwohnens“ in den Baugebieten nach §§ 3 bis 9 BauNVO als eigenständige Nutzungsart wird in der Planungspraxis stets auf den planungsrechtlich typisierenden Begriff des (kleinen) Beherbergungsbetriebes (z.B. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) abgestellt, was zur Formulierung der Planungsabsicht i. d. R. als hinreichend betrachtet wird, da Störgrade und Schutzbedürfnisse vergleichbaren Nutzungen entsprechend gewürdigt werden.

Darüber hinaus wird ausnahmsweise die Errichtung „kleiner Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ erlaubt, soweit die Gebietsverträglichkeit gewahrt bleibt. Auch hier wird bereits mit der Festsetzung eine konkrete Beschränkung vorgenommen, um den Ermessensspielraum der Baugenehmigungsbehörde im Bauantragsverfahren auf ein notwendiges Maß zu reduzieren.

Die Entwicklung des Plangebietes im Sinne des § 4 BauNVO als *Allgemeines Wohngebiet* entspricht dem beabsichtigten Planinhalt unter Berücksichtigung der geringen Ausdehnung des Ortsteiles mit seinem touristischen Potenzial und den angrenzenden ländlichen Nutzungen. Abgesehen von der geplanten untergeordneten Ferienwohnnutzung ist innerhalb des Plangebietes die Hauptnutzung *Dauerwohnen* erwünscht. Dieser Zielstellung entspräche am ehesten der Gebietscharakter eines *WR Reines Wohngebiet*. Da das WR jedoch hinsichtlich des Störpotenzials die höchste Empfindlichkeit aller Baugebietstypen aufweist, ist diese Festsetzung aufgrund der Lage des Gebietes in der Nachbarschaft zu gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen ausgeschlossen. Dieser Konflikt wird durch die gezielte Anwendung des Kataloges der allgemein zulässigen und der ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gelöst. So werden für das WA so differenzierte Festsetzungen getroffen werden, dass in Bezug auf die Nutzungen annähernd der Charakter eines WR entsteht.

Bauweise

Mit den Festsetzungen zur *Bauweise* wird die Lage der Hauptbaukörper zu den Grundstücksgrenzen geregelt. Es gilt die *offene Bauweise*, danach haben die Wohngebäude seitliche Abstände zu den Grundstücksgrenzen nach LBauO M-V einzuhalten. Es werden lediglich Einzelhäuser zugelassen, deren maximale Länge durch die Größe der Baufelder (maximale Länge 20 m) beschränkt wird. Desweiteren gibt es eine indirekte Beschränkung durch die Begrenzung auf maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Im Zusammenwirken mit der Festsetzung der Firstrichtung wird die Entwicklung einer einzeiligen, straßenbegleitenden, entlang der Nord- und Ostachse traufseitigen und entlang der Südachse giebelständigen Bebauung verfolgt. So soll einerseits eine eindeutige Ausrichtung erzielt und andererseits eine zur freien Landschaft sichtbare, harte, dominierende Raumkante vermieden werden.

Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Ausnutzungsmöglichkeiten der Baugrundstücke werden mittels Baufeldfestsetzung sowie durch entsprechende textliche Festsetzungen zum *Maß der baulichen Nutzung* gesichert. Da es sich hier um eine Angebotsplanung handelt, werden die Festsetzungen so gewählt, dass eine notwendige Freiheit für die Bauherren besteht, dabei aber die Einpassung zum vorhandenen Orts- und Landschaftsbild gewährt ist. Die Anordnung von Stellflächen wird schon wegen ihrer Wirkung als Emissionsquelle, aber auch aus gestalterischem Grund durch Festsetzung einer *Bebauungstiefe* geregelt. Auch die Errichtung von Nebenanlagen ist zum Schutz des Ortsbildes reglementiert.

Während die Baufelder zwecks flexibler Anordnung und Gestaltung der künftigen Bebauung großzügig ausfallen, wird die Möglichkeit der Ausnutzung selbiger wiederum restriktiv beschränkt. Hierbei wird das *Maß der baulichen Nutzung* auf die Festsetzung der *GRZ von 0,2* 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 dass 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.

Örtliche Bauvorschriften

Mit den *Örtlichen Bauvorschriften* soll hier insbesondere den aus dem Orts- und 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 an der Eigenart des Ortes orientieren. Auf diese Weise soll ein großes Maß an Authentizität erreicht werden, die Möglichkeit der Verknüpfung klassischer und moderner Architekturmerkmale soll dennoch erhalten bleiben. Die Örtlichen Bauvorschriften sollen ein harmonisches Erscheinungsbild des Plangebietes ermöglichen und einem Identitätsverlust des Ortsbildes entgegenwirken.

3. Ausgewählte Schutzgüter

3.1 Immissionsschutz

Die westlich des Plangebietes belegenen gewerblichen Nutzungen der Likedeeler Theater-Betriebs GmbH stellen eine zwingend zu berücksichtigende Emissionsquelle dar. Die Anlagen dienen dem Kulissenbau, der Herstellung und Reparatur von Requisiten, der Lagerung von Baumaterialien und der Unterbringung von Bewirtschaftungsgeräten im Zusammenhang mit den jährlichen Inszenierungen der Störtebeker-Festspiele. Die baulichen Nutzungen bestehen aus einer ca. 60 x 20 m großen Werkhalle, Nebenanlagen und als Holzlager genutzten Außenflächen.

Dieser holzverarbeitende Betrieb ist mit einer Schreinerei vergleichbar. Letztere zählen nach der typisierenden Betrachtungsweise im Sinne der BauNVO zu den als *wesentlich störenden Gewerbebetrieben*. Nutzungen dieser Klassifizierung sind höhere Emissionswerte als den *nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben* erlaubt. Sie sind in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn aufgrund atypischer Betriebsausstattung oder -abläufe tatsächlich geringere Emissionen des Betriebes nachgewiesen werden. Um das Weiterbestehen und die Entwicklung des ansässigen Gewerbebetriebes durch die heranrückende Wohnnutzung nicht zu gefährden, ist dieser Konflikt zu bewältigen.

Hierzu wurde eine gutachterliche Stellungnahme durch das Ingenieurbüro Bau- und Raumakustik G. Ehrke, Stralsund (siehe Anlage) erstellt. Mit diesem Gutachten wird der Nachweis geführt, dass die im WA geltenden Immissionsrichtwerte durch den Holzverarbeitenden Betrieb, selbst kurzzeitige Geräuschspitzen betreffend, nicht überschritten werden. Danach stellt die heranrückende Wohnbebauung keine Bestandsgefährdung für den örtlich ansässigen Betrieb dar.

Etwas kritischer stellt sich die aus dem Straßenverkehr ergebende Geräuschbelastung dar, hier allerdings nur während der Festspielsaison. Durch die An- und Abfahrt von bis zu ca. 300 PKW zwischen der B96 und dem während der Festspielsaison genutzten Parkplatz nahe des Ortsteils Gnies tritt insbesondere während der zeitlich komprimiert verlaufenden Abfahrt zwischen 22 und 23 Uhr eine entsprechende Verkehrslärmbelastung auf.

Da die Abfahrt i. d. R. bis 23 Uhr beendet ist, wurde gutachterlich empfohlen, ggf. die Nachtzeit deklaratorisch von 22 auf 23 Uhr zu verschieben. Die gesamte An- und Abfahrt zum/vom Parkplatz fiel damit in die Beurteilungszeit tags. Neben der Lösung des Konfliktes in der Nacht hätte dies für die Ermittlung der Lärmpegelbereiche zur Auswirkung, dass der zugrunde liegende Beurteilungspegel tags um den bei der Abfahrt verursachten Lärm erhöht würde und damit auch der "maßgebliche Außenlärm" nach DIN 4109. Die sich daraus über die DIN 4109 ergebenden Anforderungen an die Schalldämm-Maße der Außenbauteile lägen damit auf der sicheren Seite. Mit dieser im Sinne des Schutzes der Betroffenen gewählten Herangehensweise wären alle schalltechnischen Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Die hierzu erforderliche Zustimmung der zuständigen Genehmigungsbehörde des Landkreises wurde jedoch nicht erteilt. Stattdessen wurde gefordert, dass in Wohngebäuden auf den Baufeldern 8 bis 11 die Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen oder alternativ mit einer schallgedämmten Lüftung zu versehen sind. Dieser Forderung folgend wird im BP Nr. 4 eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Neben voranstehend beschriebener Festsetzung der Regelung entsprechend erforderlicher Schalldämm-Maße der Außenbauteile der Gebäude wird zum Zwecke des Sichtschutzes als westliche Gebietsabgrenzung ein Pflanzstreifen angeordnet. Auf diese Weise werden Wesensgehalt und Schutzbedürfnis der unterschiedlichen Nutzungen hinreichend gewürdigt.

Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus dem Plangebiet selbst ergeben, sind nicht gegeben. Die hauptsächlich im Ort vorzufinden Vorhaben eines allgemeinen Wohngebietes werden hier fortgeführt. Die geplanten Nutzungen fügen sich in das vorhandene Nutzungsbild des Ortes ein und führen nicht zu Konflikten.

3.2 Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet Bodendenkmale bzw. nachvollziehbare Hinweise auf Bodendenkmale vorhanden.

Für die erfassten Flächen ist das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend. Der hinreichende Konkretisierungsgrad ergibt sich aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse bzw. ist durch Oberflächenfunde gegeben. Bodendenkmale, die bei Untersuchungen der Flächen festgestellt werden, sind gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Erläuterungen

Bodendenkmale sind nach § 2 (1) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die

Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit [§ 2 (5) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Der Schutz der Bodendenkmale ist nicht davon abhängig, dass sie in die Denkmallisten eingetragen sind [§ 5 (2) DSchG M-V].

Durch die Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodendenkmale im Rahmen der Fortführung der Umweltprüfung erhöht sich die Planungssicherheit erheblich, da bei der Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmale im Rahmen von Erdarbeiten Fund und Fundstelle fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten sind und erhebliche Bauverzögerungen eintreten können [§ 11 (1) und (3), vgl. auch § 11 (2) DSchG M-V].

Eine Beratung zur fachgerechten Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens auf Bodendenkmale sowie zur Bergung und Dokumentation ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, - Archäologie und Denkmalpflege -, Domhof 4/5, 19055 Schwerin erhältlich.

4. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung

4.1 Schmutzwasserentsorgung

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

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

4.2 Niederschlagswasserentsorgung

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

Ein nutzbares zentrales Regenwassersystem ist im öffentlichen Bereich nicht vorhanden und langfristig auch nicht vorgesehen.

Der ZWAR kann durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG). Da aber eine solche Satzung des ZWAR noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Festlegungen zur

Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen daher durch den ZWAR erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer sach- und fachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen.

Werden im Rahmen der Bauleitplanung Festlegungen zur Versickerung von Niederschlagswasser getroffen, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten).

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

4.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die Anlagen und Leitungsführungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) gesichert. Eine zentrale Trinkwasserleitung zur Erschließung des Ortsteiles Jarnitz wurde im Jahr 2010 verlegt. Danach können die bestehenden und künftigen Nutzungen im Ortsteil Jarnitz ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden.

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. 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 Grundschatzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Mit der zuständigen Brandschutzbehörde ist konkret abzustimmen, ob für das Plangebiet ein Objektschutz bereitzustellen ist. Der Objektschutz ist der über den Grundschatz hinausgehende, objektbezogene Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko, für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko und/ oder für sonstige Einzelobjekte.

Kann der Löschwasserbedarf nicht vollständig über die Leitungsführungen des ZWAR abgedeckt werden, sind gezielt örtliche Anlagen 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.

Im Einzugsbereich des Plangebietes (südlich des ehem. Sägewerkes) befindet sich der Dorfteich mit einer öffentlichen Löschwasserentnahmestelle, die die o. g. Anforderungen erfüllt.

4.5 Energieversorgung

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

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

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

allgemeine Informationen

Die Leitungen der EWE werden grundsätzlich in Gehwegen oder in Fahrbahnseitenräumen, d. h. in öffentlichen Flächen mit einer Überdeckung von ca. 0,8 m verlegt.

Bei der Oberflächenherstellung der Geh- und Fahrwege ist zu berücksichtigen, dass die Herstellung der Hausanschlüsse technologisch bedingt erst nach der Fertigstellung (Inbetriebnahme) der Leitungen und eines verschließbaren Anschlussraumes im Haus bzw. im Rohbau erfolgen kann. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Leitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u. a. problemlos durchgeführt werden können. Es wird die Verlegung von Verbundsteinpflaster empfohlen.

Sollte der Einbau einer hydraulisch gebundenen Tragschicht erforderlich werden oder der Unterbau mit Recycling die Stärke von 10 cm überschreiten, dann müssen gemeinsam Lösungen gefunden werden, um diese Arbeiten an den Erdgasleitungen zu gewährleisten. Zusätzlich sind Armaturen (z. B. Schieber) entsprechend unseren Vorgaben zu sichern. Den nachfolgend arbeitenden Baufirmen ist der Hinweis zu geben, dass diese sich über die neuverlegten Leitungen in der zuständigen Bezirksmeisterei der EWE informieren müssen.

4.7 Kommunikationsanlagen

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

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

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 91) 2588 0965.

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 (mindestens 3 Monate vor Ausschreibung) schriftlich anzuzeigen.

Für die Planung der Erschließung ist derzeit das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) (Besucheranschrift), Barther Straße 72, 18437 Stralsund zuständig. Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Abs. 1 der Telekommunikations-Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T-Com eine Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abgegeben. Die T-Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Abs. 2 TKV abgeben. Notwendige Umverlegungen im Bereich der neu geplanten Zufahrt und im Zusammenhang mit der Neuversorgung der Gebäude sind kostenpflichtig. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

4.8 Altlasten / Abfallentsorgung

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

Das Plangebiet befindet sich 0,5 km nordwestlich der Bundesstraße 96 (B96) und ist von hier aus über eine Gemeindestraße zu erreichen. Diese Verkehrserschließung ist ausreichend ausgebaut und soll auch weiterhin genutzt werden.

Das Plangebiet ist vollständig von öffentlichen Verkehrsanlagen umgeben. Diese sind für den Fahrzeugverkehr in ausreichendem Umfang ausgebaut und lassen die zusätzlich entstehende Verkehrsbelastung zu.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollen die südliche und östliche Straße durch die Errichtung eines jeweils einseitig grundstücksbegleitenden Gehweges zu Lasten des jetzigen Grundstückseigentümers ergänzt werden. Hierzu soll ein Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB geschlossen und die Erschließung, mithin die Errichtung der Gehwege an den Grundstückseigentümer übertragen werden.

Im Norden befindet sich eine weitere Erschließungsstraße mit einer Ausbaubreite von 3,7 bis 4,0 m ohne begleitenden Gehweg. Diese Straße wurde aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 6 VZOG als öffentliche Straße per Zuordnungsbescheid des Bundesamtes für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen vom 12. Juni 2008 an die Gemeinde übertragen. Für die hier in Anspruch genommenen Grundstücksteile stehen die Fortführung des Liegenschaftskatasters und die Berichtigung des Grundbuchs aufgrund §§ 19, 20 StrWG - MV noch aus. Gleiches gilt für das straßenbegleitende Flurstück 44/5 der Flur 2, Gemarkung Jarnitz im Verlauf des westlichen Randstreifens der östlichen Erschließungsstraße.

Da für den Bereich der nördlichen Parzellen nur ein geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, wird der Ausbauzustand der nördlich verlaufenden Straße als ausreichend eingeschätzt. Im Rahmen der verkehrstechnischen Fachplanung sind ggf. weitere Erfordernisse zum Ausbau der Einmündungen sowie die Errichtung von Begegnungspunkten/ Ausweichstellen zu prüfen.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes beschränkt sich auf die Errichtung des entlang der westlich in Nord/Süd-Richtung verlaufenden Gehweges, über welchen die zentral belegene Grün- und Erholungssfläche sowie der Spielplatz erschlossen werden soll. Auch die Errichtung dieses Erschließungsweges soll dem Grundstückseigentümer übertragen und im Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB gesichert werden.

Stellplätze

Mit der Landesbauordnung 2006 sind die Regelungen Stellplätze betreffend an die Gemeinden übertragen worden. Die Gemeinde Ralswiek hat zur Regelung der Einrichtung von Stellplätzen noch keine entsprechende Satzung erlassen. Die Planung des BP Nr. 4 orientiert sich daher in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift der „alten“ Landesbauordnung M-V. Danach sind je Wohneinheit 2 Stellplätze einzurichten. Die Stellplätze/ Garagen sind auf den Baugrundstücken herzustellen.

4.10 Baugrundeignung / Gründung von Gebäuden

Zur Ermittlung der Beschaffenheit der Böden im Plangebiet dient das Baugrundgutachten 01/96/11 des Ingenieurbüros Volker Weiße, Kaiseritz vom 25.01.2012 (siehe Anlage). Danach gilt der untersuchte Standort oberflächennah als nicht ausreichend tragfähig. Die ungenügende Tragfähigkeit resultiert aus den überwiegend in größerer Mächtigkeit aufgeschütteten und teilweise auch als Mutterboden natürlich gewachsenen, humosen Sanden, die insgesamt stark zusammendrückbar sind. Bei Belastung dieser als Deckschicht vorhandenen Erdstoffe würden sich größere Setzungen ergeben, die Gebäudeschäden nach sich ziehen würden.

Infolge der ungünstigen Baugrundverhältnisse wird für Gebäude, insbesondere ohne Keller ein erhöhter Gründungsaufwand, mithin eine Baugrundverbesserung notwendig. Diesbezüglich sind im o. g. Baugrundgutachten detaillierte Erfordernisse beschrieben.

Den Empfehlungen des Baugrundgutachtens folgend werden in den Textlichen Festsetzungen zum BP Nr. 4 entsprechende Hinweise gegeben.

5. Umweltbericht

5.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit ca. 2,3 ha größer als die FNP-Änderungsfläche (ca. 1,6 ha), da er Flächen einschließt, die im wirksamen FNP bereits als Wohngebiet dargestellt sind. Folgende wesentliche Festsetzungen sind Gegenstand der B-Planung (Stand10/2013):

- Allgemeines Wohngebiet, WA
- Ausweisung von 11 Baufeldern
- Grundflächenzahl, GRZ 0,5
- Zulässig sind Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden, Läden zur Versorgung, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Stellplätze, Zuwegungen (teilweise verkehrsberuhigt) oder bereits vorhanden
- Festsetzung für Maßnahmen zum Erhalt oder zum Schutz sowie zur Neuanlage von Vegetationsbeständen
- Festsetzung von Bäumen, die erhalten bleiben
- Festsetzung von Grünflächen
- Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers und Verwendung von Materialien zu Wege und Stellplätze

Das Plangebiet umfasst unbebaute Bereiche, Grünland in unterschiedlichen Entwicklungsstadien, einen nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Gehölzbestand sowie Teile einer nach NatSchAG M-V geschützten Baumreihe. Ein befestigter Weg quert. Südlich, östlich und nördlich verlaufen Straßen, die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

5.2 Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Die festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus Fachgesetzen, Richtlinien und Verordnungen auf Bundes- oder Landesebene oder aus Fachplanungen ergeben wurden bereits im Umweltbericht zur 1. FNP-Änderung benannt. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes liegt die raumordnerische Zustimmung vor, so dass die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben ist.

Aufgrund der Änderungen bzw. Nachmeldungen zu weiteren Vogelschutzgebieten in den vergangenen Jahren sind die sich daraus ergebenden Ziele des Vogelschutzgebietes DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ zu berücksichtigen.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsvorprüfung wurde geprüft, inwieweit Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. vorbereitende Festsetzungen im Rahmen der Änderung zum FNP zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können. Im weiteren Verfahren erfolgte darüber hinaus ein Abgleich mit der Vogelschutzgebietslandesverordnung M-V, die seit Juli 2011 in Kraft ist.

Für die Bauleitplanung werden weitere Ziele u.a. durch die Anwendung des § 12 NatSchAG M-V (Eingriffe in Natur und Landschaft) etc. berücksichtigt und im Grünordnungsplan zum B-Plan detaillierter dargestellt.

Der Ortsteil Jarnitz liegt mit Stand 2009 nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet Nr. 81 „Ostrügen“.

5.3 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen

Mensch, Gesundheit, Immissionsschutz

Das mehrseitig erschlossene Plangebiet umfasst 11 Baufelder zur Wohnnutzung. Erhebliche Lärmbelastungen durch die heutige Nutzung des ehemaligen Sägewerkes werden gemäß der Geräuschimmissionsprognose (INGENIEURBÜRO AKUSTIK UND BAUPHYSIK EHRKE 5/2012) nicht bestätigt.

Einzelne Baugrundstücke können ggf. in den Abendstunden durch an- und abfahrende PKW zum Parkplatz bei Gnies saisonal während der Störtebeker – Festspiele beeinträchtigt werden. Das Gutachterbüro verweist in diesem Zusammenhang auf mögliche Vermeidungsmaßnahmen (Zustimmung der Genehmigungsbehörde erforderlich), so dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden und schalltechnische Orientierungs- und Immissionswerte eingehalten werden.

Die geplanten Gebäude sollen mit maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude überwiegend zum Dauerwohnen genutzt werden oder vereinzelt nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen. Hierunter fallen auch die Vermietung als Ferienwohnung und kleine Pensionsbetriebe.

Die Beeinträchtigungen während der Bauphase sind temporär. Die Auswirkungen konzentrieren sich auf den heutigen Ortsrand.

Der Anliegerverkehr wird sich etwas erhöhen, je nach späterer Nutzung auch saisonbedingt zum Erreichen eines Parkplatzes (s.o.). Eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz besteht. Die Radwegeverbindungen sind in Jarnitz und Umgebung sehr gut, so dass das Plangebiet und das Umfeld, z.B. der Hafenbereich von Ralswiek auch ohne PKW gut erreichbar sind.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Altlasten oder Verdachtsstellen innerhalb des Plangebietes, die zu einer Gefährdung der Menschen im Umfeld führen könnten, sind nicht bekannt. Im Zentrum und im südwestlichen Teil des Gebietes konnten Auffüllungen aus Sandgemischen sowie stellenweise Baureste nachgewiesen werden (INGENIEURBÜRO WEISSE 2011).

Durch die Festsetzungen im B-Plan sind anlage- oder nutzungsbedingt erhebliche und dauerhafte Auswirkungen durch Lärmimmissionen auf die Menschen oder deren Gesundheit unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen im oder außerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

Luftbelastungen, besondere Lichtemissionen, Erschütterungen, Gerüche oder erhebliche Abfallmengen, die über das Maß der festgesetzten Nutzung hinausgehen, können ausgeschlossen werden. Die Abfallentsorgung wird künftig der Satzung des Landkreises Rügen entsprechen.

Grund- und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet werden durch den Wechsel von Sanden und bindige Erdstoffen geprägt (INGENIEURBÜRO WEISSE 2011). Bebauung und Befestigung der Bodenoberfläche führen zu lokalen Beeinträchtigungen der Versickerungs- oder Filterfähigkeit und der Grundwasserneubildungsrate. Zur Minimierung sollten daher die Niederschläge in Mulden versickert werden (INGENIEURBÜRO WEISSE 2011). Diese sind in die Grundstücksfreiflächen, z.B. als flächige Rasenmulde zu integrieren. Größe und ggf. Tiefe hängen von der Gesamtversiegelung des jeweiligen Grundstückes ab.

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

Boden und Relief

Das Gebiet liegt südexponiert. Boden und Relief sind im Plangebiet durch die frühere Nutzung als Kiesgrube bzw. Kiesentnahmestelle und später als landwirtschaftliche Nutz- und Lagerfläche vorbelastet. Es finden sich Sande der gewachsenen humosen Mutterbodenschicht unterschiedlicher Mächtigkeit, Auffüllungen aus humosen Sanden (Abraum des Kiesabbaus) und Baureste, kleinflächig Moorerde, im Untergrund Fein- und Mittelsande (Endmoränensande) sowie bindige Erdstoffe des Geschiebelehm und –mergels.

Eine Versickerung von Niederschlägen kann nur über eine Flächenversickerung in Form begrünter Mulden erfolgen.

Die Grundflächenzahl liegt bei GRZ 0,5. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen können während und nach der Bauphase Beeinträchtigungen deutlich minimiert werden und Bodenfunktionen durch die Versickerung vor Ort erhalten bleiben.

Klima und Luft

Auf die klimatischen Einflüsse wurde bereits im Umweltbericht zur 1. FNP-Änderung eingegangen. Die Luftmessungen im Land Mecklenburg-Vorpommern belegen die allgemein gute Qualität im Land. Die Immissionskonzentrationen für einzelne Stoffe und auch die Feinstaub- und Ozonwerte liegen in der Regel deutlich unter den zulässigen Grenzwerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit und zum Schutz von Ökosystemen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Mikro- oder Makroklima oder der Luftqualität durch Festsetzungen zum Plangebiet oder der späteren Nutzung sind aufgrund der ländlichen Lage und im Bereich von Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebieten (z.B. Ackerflächen) nicht zu erwarten.

Kleinklimatisch wirken sich die geplanten Grünflächen, Versickerungsmulden oder Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Materialien positiv auf das Mikroklima aus, so dass extreme Erwärmungen der Flächen mit erheblichen Auswirkungen auszuschließen sind.

Während der Bauphase und bei ungünstigen Witterungsbedingungen (Trockenheit und Wind) kann es vorübergehend zu temporären Staubbelastungen in Randlage zum Baugebiet kommen.

Schutzgebiete und geschützte Biotope, Geotope

Wie bereits im Umweltbericht zur 1. FNP-Änderung aufgeführt sind europäische Schutzgebiete vom B-Plangebiet direkt nicht betroffen. In Randlage grenzt das Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenboden von Rügen“. Die Schutzgebietsgrenze verläuft entlang der Straßen östlich und südlich des Plangebietes.

Im Rahmen einer Vorprüfung zur Verträglichkeit erfolgte unter Berücksichtigung der Angaben der Vogelschutzgebietslandesverordnung M-V (2011) sowie des Standard-Datenbogens eine Abschätzung, inwieweit Festsetzungen der 1. FNP-Änderung oder des B-Planes geeignet sein könnten, dieses erheblich zu beeinträchtigen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine erhebliche Beeinträchtigungen, der Zielarten (Brut- und Rastvögel), der Erhaltungsziele oder der maßgeblichen Bestandteile zu erwarten sind (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 1/2011, akt. 10/2012, 10/2013).

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

Südlich des ehemaligen Sägewerkes erfolgte vor einigen Jahren der Nachweis von Nashornkäfern (*Oryctes nasicornis*) in dort abgelagerten Sägespänen (Flächennaturdenkmal). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen nicht zu Beeinträchtigungen des Standortes.

Biotoptypen

Auf die verschiedenen Biotoptypen und deren tatsächliche Beeinträchtigung wird im Grünordnungsplan bzw. in der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung gemäß den *Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V* näher eingegangen. Folgende Biotoptypen finden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Tabelle 1: Zusammenfassung der Biotoptypen des Plangebietes (nach LUNG M-V 2010)

Biotoptyp – Nr.	Biotoptyp
2.2.1	Baum- und Gebüschfläche (BFX), § 20 NatSchAG M-V beachten
2.6.5	Neuanpflanzung einer Baumreihe (BRJ), § 19 NatSchAG M-V beachten
2.7.1	Ältere Einzelbäume (BBA), § 18 bzw. § 19 NatSchAG M-V beachten
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum (BBJ)
12.4.1	unversiegelte Fläche mit kleinräumigem Nutzungswechsel, Lagerfläche (AKK)
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)
13.10	sonstige Grünfläche, Straßenbegleitgrün (PS)
14.7.2	Versiegelter Fußweg (OVF)
14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)
14.7.5	Straße (OVL)
14.11.2	Dorf-/Siedlungsbrache (früher als Pferdeweide genutzt, OBD)

Außerhalb des Geltungsbereiches grenzen nordwestlich Wohnbebauung, westlich die Lagerflächen des ehemaligen Sägewerkes und südlich weitere geschützte Biotope (Nr. 2844 Kleingewässer mit Ufervegetation, Nr. 2843 Erlenbruch). Östlich und nördlich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Bau- und anlagebedingt sind überwiegend landwirtschaftliche oder schon vorbelastete Flächen betroffen. Vollständiger Verlust oder Beeinträchtigungen der geschützten Biotope (Baumreihe, flächiges Biotop, Altbäume) sind nicht zu erwarten, da sie in den geplanten Grünflächen erhalten bleiben und während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (Kronen-, Wurzel- und Stammschutz der Randbäume) vor Beschädigungen geschützt werden können. Für die betroffenen Einzelbäume im Bereich der Zufahrten innerhalb der Baumreihe wird ein Antrag auf Ausnahme gestellt, die Gehölze vor Ort im Süden des Plangebietes kompensiert.

Fauna, Artenschutz

Auf die Bedeutung des Plangebietes für Tierarten wurde schon im Umweltbericht zur 1. FNP-Änderung hingewiesen. Bedeutende Lebensräume bestimmter Zielarten sind im B-Plangebiet nicht bekannt. Die versiegelten Flächen bzw. die wenigen Gehölze bieten in der Regel nur einigen Vogelarten der Städte und Dörfer geeignete Habitate. Gebäude liegen nur im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes. Bei Umbau sind ggf. im Vorfeld Ersatzlebensräume für potenzielle Gebäudebrüter oder Fledermäuse zu schaffen.

Auf die Bedeutung im Zusammenhang mit Zielarten des angrenzenden Vogelschutzgebietes sei auf die Vorprüfung zur Verträglichkeit verwiesen. Der Weißstorch (*Ciconia ciconia*), eine Anhang I – Art der Vogelschutzrichtlinie brütet außerhalb des Plangebietes am nördlichen Ortsrand von Jarnitz. Wichtige Habitatstrukturen für diese Art, wie feuchte Grünlandflächen in Niederungen oder

Ackerflächen, sind von der Planung nicht betroffen. Besonders schützenswerte Vogelarten, wie Greifvögel etc. sind im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Weitere, nach LUNG M-V (2013) aufgelisteten Tiergruppen sind für das Plangebiet unwahrscheinlich. Die genannten Arten der Gruppen Moose-, Farn- und Blütenpflanzen, Flechten, Käfer, Weichtiere, Falter und Libellen zeigen Bindungen an bestimmte Lebensräume, wie Feucht- oder Magerstandorte, die im Plangebiet nicht gegeben sind. Einige aufgeführte Arten sind für M-V oder Rügen nicht rezent. Landsäuger, wie Wolf, Biber, Haselmaus, Fischotter etc. sind ebenfalls auszuschließen. Eine Betrachtung der Fische kann entfallen.

Im Geltungsbereich liegen keine geschützten Still- oder Fließgewässer, die als potenzielle Reproduktionsstätten von Amphibien überplant und zerstört werden. Vereinzelt kann es zum Durchwandern des Plangebietes kommen, wenn Tiere aus den im Umfeld liegenden Waldflächen den Feuerlöschteich außerhalb des Gebietes zur Laichzeit aufsuchen.

Bei geplanten Baumaßnahmen sollte eine Baufeldberäumung bevorzugt in den Herbst- und Wintermonaten, außerhalb möglicher Amphibienwanderungen erfolgen, um Beeinträchtigungen der Tiere zu vermeiden.

Die vorliegende Planung sieht teilweise die Entfernung von aufkommenden Sträuchern oder Einzelbäume in und am Rande der Brache vor. Sofern daher im Zuge einzelner Baumaßnahmen Sträucher und Einzelbäume entfernt (oder Gebäude abgerissen oder umgebaut werden, siehe FNP-Änderung), hat dies zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit im Herbst oder Winter zu erfolgen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Vorfeld auszuschließen.

Für potenzielle Höhlen- und Gebäudebrüter, wie Spechte, Hausrotschwanz, Schwalbenarten etc. oder bei Nachweisen von Fledermäusen ist zudem zu berücksichtigen, dass bereits rechtzeitig **vor** Entfernung eines Höhlenbaumes oder eines Gebäudes eine Besichtigung durch einen Fachmann zu erfolgen hat und geeignete Ersatzlebensräume (z.B. künstliche Brutbiotope), in der Regel im Verhältnis 1:2 im Umfeld zu schaffen sind. Hierzu erfolgen Hinweise im Bebauungsplan, die zu beachten sind.

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

Landschafts- bzw. Ortsbild

Jarnitz liegt in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit bezüglich des Landschaftsbildes. Als dominierende landschafts- bzw. ortsbildprägende Elemente innerhalb des B-Plangebietes sind Grünland, Brachestreifen, Einzelgehölze und Gehölzgruppen sowie die junge, geschützte Baumreihe zu nennen. Beeinträchtigend wirken große, lang gestreckte Baukörper sowie Lagerflächen außerhalb des Plangebietes. Die Neubebauung führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Prägende Elemente gehen teilweise verloren oder werden durch neue ersetzt. Eine harmonische Farbgebung und eine niedrige offene Bauweise verringern zusätzliche Beeinträchtigungen. Gliedernde Pflanzstreifen an den Plangrenzen und Grünflächen zwischen den Gebäuden binden die Vorhaben ein.

Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmale nach Denkmalschutzgesetz M-V sind nur im westlichen Teil des Geltungsbereiches zu erwarten und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Die vermuteten Bodendenkmale befinden sich jedoch in einem bereits anthropogen überformten Bereich (Geländeabbruchkante, befestigte Bodenoberfläche etc.). Inwieweit sie tatsächlich noch vorhanden sind, ist unklar. Die geplanten Baufelder liegen außerhalb der betroffenen Flächen. Die Bereiche werden im

Bebauungsplan dargestellt sowie Hinweise zur Meldepflicht bei Funden während der Bodenarbeiten gegeben.

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

Wechselwirkungen

Der räumliche Wirkungsbereich der oben genannten Umweltauswirkungen bleibt weitestgehend auf das B-Plangebiet und dessen Randbereiche während der Bauphase beschränkt. Um Beeinträchtigungen der geschützten Baumgruppe auszuschließen, sind die Fläche und der vorgelagerte Krautsaum während der Bauphase mit einem Bauzaun zu schützen.

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

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

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

5.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Bei Durchführung der Planung werden Biotoptypen im Bereich der Baufelder und Erschließungsstraßen entfernt oder verändert. Der dortige Lebensraum geht dauerhaft für angepasste Tier- und Pflanzenarten verloren, Tierarten werden verdrängt. Der Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes sowie zusätzliche Hecken schaffen neue Lebensräume auch für anspruchsvollere Arten.

Die Überplanung und Nachnutzung der durch Straßen bereits erschlossenen Flächen sowie die Ortsrandlage von Jarnitz führen insgesamt zu geringeren Beeinträchtigungen als die Ausweisung von Bauflächen auf nicht vorbelasteten Standorten. Diese lassen sich in der Regel durch Minimierungsmaßnahmen weiter verringern.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen voraussichtlich weiterhin überwiegend als Siedlungsbrache, Grünland oder Lagerflächen genutzt. Entfallen Pflegemaßnahmen über einen längeren Zeitraum ist mit einem Einwandern von Gehölzarten und Entwicklung von Gebüsch bis hin zum Feldgehölz zu rechnen.

5.5 Vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sollte grundsätzlich ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachnutzung bereits vorbelasteter Flächen und Straßen sowie Verringerung der Versiegelung und Barrierewirkung durch eine niedrige Grundflächenzahl (GRZ) erfolgen.

Bäume und Sträucher, sofern sie nicht erhalten werden können, sind nur außerhalb der Brutzeit zu entfernen, Bäume vor Fällung durch Sichtkontrolle auf Höhlen zu überprüfen. Höhlen sind bei Nachweis im Verhältnis 1:2 zu kompensieren. Die Entfernung der krautigen Vegetation sollte bevorzugt in den Herbst- und Wintermonaten außerhalb von Brutzeiten und möglichen Amphibienwanderungen erfolgen.

Die vorhandene geschützte Baumreihe (Kompensationspflanzung) ist als Baumreihe zu erhalten, die im Bereich der geplanten Einfahrten entnommenen Gehölze (teilweise abgängig) können gleichwertig an anderer Stelle (südliche Plangrenze) als Ergänzungspflanzung ersetzt werden. Die seitlich der Einfahrten stehenden Gehölze sind mit einem Baumschutzbügel zu versehen, der Wurzelraum der Gehölze ist vor dem Überfahren dauerhaft zu schützen (Findlingsreihe).

Während der Bauphase ist die Verdichtung von Flächen, die nicht überplant werden, hier insbesondere im Bereich der geschützten Kompensationspflanzung (Baumreihe) und des geschützten Gehölzes (Nr. 061-2846) zu vermeiden. Die DIN 18920 (Wurzel-, Kronen- und Stammschutz) ist zu berücksichtigen. Baumaterialien können auf den bereits vorhandenen befestigten Flächen und heutigen Lagerflächen im direkten Umfeld gelagert werden.

Die Nähe zu geschützten Biotopen setzt voraus, dass während der Bauphase Schadstoffeinträge in den Boden vermieden werden, z.B. durch Lagerung von boden- oder wassergefährdenden Stoffen oder Betankung, Wartung oder Reparatur von Baumaschinen auf gesicherten Standorten.

Während der Bauphase sind potenzielle boden-, wasser- und luftbelastende Stoffe entsprechend den Vorgaben des Landkreises Rügen zu entsorgen und nicht für den Unterbau zu verwenden. Zum Schutz von Anwohnern und störepfindlichen dämmerungs- oder nachtaktiven Tierarten im Umfeld sollten Bauarbeiten nur tagsüber erfolgen.

Aufgrund der etwas exponierten Lage ist der Oberboden, der später wieder eingebaut werden soll, vor Erosion und Abdrift durch z.B. Ansaat vorübergehend zu schützen.

Die Versickerung der Niederschläge kann flächig auf den Grundstücksfreiflächen in Versickerungsmulden entsprechend des Versiegelungsgrades erfolgen. Hierdurch bleiben Bodenfeuchte und -funktionen erhalten.

Die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kann durch eine entsprechende Eingrünung der Ortsränder und durch den Erhalt und Ergänzung von prägenden Strukturen innerhalb des Plangebietes vermieden werden.

Die Installation von Photovoltaikanlagen zur Schonung von Ressourcen ist zu fördern. Die Verwendung von Natrium-Niederdruck- oder Natrium-Hochdrucklampen mit geringem UV-A-Anteil für die Außenbeleuchtung spart Energie und verringert den Insektenanflug aus der Umgebung.

Die Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung erfolgt im Grünordnungsplan zum B-Plan (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 10/2013). Zu kompensieren sind insgesamt 10.686 Flächenäquivalentpunkte sowie Ersatzpflanzungen für den Verlust von Gehölzen. Der Eingriff kann nur teilweise vor Ort kompensiert werden, indem für 1.278 Flächenäquivalente Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich vorgeschlagen wurden. Darüber hinaus erfolgt eine Kompensation der geschützten Ersatzbäume im Süden des Plangebietes. Für die verbleibenden Flächenäquivalentpunkte wird die Zahlung in das Ökokonto Prosnitz / Rügen (VR-002) vorgeschlagen. Details sind dem Grünordnungsplan zum B-Plan zu entnehmen.

5.6 Variantenprüfung

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

5.7 Technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung lagen der Vermessungsplan, der Entwurf zur 1. FNP-Änderung, der Entwurf zum B-Plan sowie ein Bodengutachten und eine Geräuschimmissionsprognose vor. Für die Beurteilung der Beeinträchtigung zum Landschafts- bzw. Ortsbild wurde das Kriterium der Sichtbarkeit zugrunde gelegt und vorhandene Strukturen im Umfeld, die Beeinträchtigungen minimieren, berücksichtigt. Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbal-argumentativ und stützt sich auf allgemeine Kenntnisse.

5.8 Monitoring

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

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

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

5.9 Zusammenfassung nach BauGB, Anlage 1

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

Schutzgut	Auswirkungen durch die geplanten Festsetzungen	Vermeidung / Minimierung / Kompensation	verbleibende, erhebliche Auswirkungen
Mensch, Gesundheit	geringe Lärm- und Staubbelastung während der späteren Bauphase (temporär), ggf. geringe Lärmbelastungen durch PKW-Fahrten, saisonal während der Störtebeker-Festspiele	Bauzeitenregelung, Bau nicht in den Nachtstunden, Staubbelastung ggf. durch Bewässerung minimieren, div. Schallschutzmaßnahmen, Förderung des ÖPNV, Hinweise für Radler und Wanderer	werden nicht erwartet
Arten und Lebensgemeinschaften, Schutzgebiete	visuelle Unruhwirkungen während der Bauphase (temporär), vollständiger oder teilweiser Verlust oder Funktionsverlust / -änderung von Biotopen, voraussichtlich geringe Auswirkungen auf das angrenzende Vogelschutzgebiet während der Bauphase, Erhalt des geschützten Biotopes und der Baumreihe, Schaffung neuer Biotope	Einhaltung der Bauzeiten, Schutz von Biotopen während der Bauphase (Bauzaun), Entsiegelungen und Nachnutzung vorbelasteter Flächen, Erhalt und Eingrünung des Plangebietes, Kompensation in Eingriffsnähe und darüber hinaus geplant	werden nicht erwartet
Boden	Verlust unbeeinträchtigter und anthropogen überformter oder beeinträchtigter Böden, Vollversiegelungen	Nachnutzung vorbelasteter Flächen Erhalt von Gehölzgruppen und Baumreihe, Neuanlage oder Aufwertung von Grünflächen, Erhalt von Bodenfunktionen durch Versickerung vor Ort	werden nicht erwartet
Grundwasser	zusätzlicher Verlust von Versickerungsfläche, Rückhaltung durch Versickerung im Plangebiet	Versickerung des Niederschlagswassers, Verwendung von versickerungsfähigem Material für den Wegebau	werden nicht erwartet
Klima/Luft	Verlust von Verdunstungsfläche, lokale Erwärmung	Nutzung und (Teil-)Versiegelung vor-	werden nicht

Schutzgut	Auswirkungen durch die geplanten Festsetzungen	Vermeidung / Minimierung / Kompensation	verbleibende, erhebliche Auswirkungen
	ung der vollversiegelten Flächen	belasteter Flächen, Erhalt von Gehölzen, Durchgrünung des Plangebietes	erwartet
Landschafts-/ Ortsbild	optische Veränderung, Erhalt und Pflanzung von Gehölzen	Planung in einem vorbelasteten Bereich, harmonische Farbgebung der Gebäude, Erhalt von Gehölzen, Pflanzung von Gehölzen zur Einbindung des Plangebietes	werden nicht erwartet
Kultur und Sachgüter	Bodendenkmale sind zu berücksichtigen, keine sonstigen Kulturgüter im Plangebiet vorhanden, soweit Sachgüter betroffen sind, erfolgt Abstimmung mit Besitzern bzw. Trägern über Sicherung	Berücksichtigung der Bodendenkmale entsprechend der Vorgaben	werden nicht erwartet

6. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Jarnitz“ beinhaltet die zukünftige Nutzung für den Standort eines künftigen *Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO*. Die geplanten Nutzungen beschränken sich auf den Bedarf und die Entwicklungsziele der Gemeinde Ralswiek. Die Gemeinde verfolgt eine Entwicklung des behutsamen Wohnungsbaus mit touristischen Elementen. Die Entwicklung des gemeindlichen Wohnbaubedarfs ist den langfristigen Planzielen der Gemeinde entsprechend aufgrund ortsspezifischer Merkmale vom Hauptort Ralswiek in die Ortsteile Gnies und Jarnitz verlagert.

Die bauliche Erweiterung und Verdichtung des Ortsteiles erfolgt in der Nähe des Hauptortes Ralswiek mit Anbindung an die örtliche Infrastruktur. Die Erschließung ist gegeben bzw. kann hergestellt werden. Mit der Schaffung eigenen Ortsrechts bekennt sich die Gemeinde Ralswiek zur gemeindlichen Steuerungs- und Versorgungsaufgabe. Dies erfolgt auch zur Sicherung und zum Schutz der am Standort zu berücksichtigenden Schutzgüter und städtebaulichen Rahmenbedingungen. Parallel zur Planung des BP Nr. 4 erfolgte die auf dieser Bauleitplanung basierende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ralswiek. Danach entwickelt sich der BP Nr. 4 aus dem FNP der Gemeinde Ralswiek.

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

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

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 sowie im Grünordnungsplan dokumentiert. Für den Eingriff in die geschützte Allee erfolgte ein Antrag auf Ausnahme, der Verlust von Bäumen, die ggf. aufgrund ihres Alters nicht mehr umgepflanzt werden können, wird kompensiert. Die im Umweltbericht getroffenen 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.

Ralswiek, Oktober 2013

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. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **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 der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVObI. M-V S. 323)
- **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 (GVObI. M-V. S. 777)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010** (GVObI. M-V S. 66), zuletzt geändert am 12. Juli 2010 (GVObI. M-V S. 383, 395)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)** zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert

8. Quellenverzeichnis

Planungen / Satzungen / Gutachten / Karten / Protokolle

- **Flächennutzungsplan der Gemeinde Ralswiek auf Rügen, wirksam seit September 2005**
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP 2010)** Regionaler Planungsverband Vorpommern
- **Auszug aus der Liegenschaftskarte Landkreis Vorpommern-Rügen**, Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Jarnitz vom August 2012, Maßstab 1:1000, KVA des LK Vorpommern u. Rügen - Stralsund
- **Topografische Karte TK 10**, Landesvermessungsamt MV, Maßstab 1:10000 Blatt N 33-51*D-b-4 Ralswiek Ausgabe 1999
- **Entwurfsvermessung**, Vermessungsbüro Holst und Sommer, Stralsund, Maßstab 1:500, Stand 12-2001/11-2004, letzte Ergänzungen Arno Mill, ÖbVI, Oktober 2012
- **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Erste Fortschreibung**, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (2009)
- **Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des LUNG M.-V., Heft 3 1999**, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999)
- **Geräuschimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Jarnitz“, Gemeinde Ralswiek**, Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik, Ehrke (2012)
- **Baugrundgutachten zum Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Jarnitz“, Gemeinde Ralswiek**, Ingenieurbüro Weiße (2012)
- **Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V (LUNG M-V 2010)**, 2. vollständig überarbeitete Auflage der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998/Heft 1 (1998)
- **LUNG M-V (6/2011)**: Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten
- **LUNG M-V (2013)**: Liste der in Mecklenburg Vorpommern streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (ohne Vögel)
- **LUNG M-V (7/2012)**: Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung

Internetseiten

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