

**lars hertelt |**  
Stadtplanung und Architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel. 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel. 03831 203496

[info@hertelt-stadtplanung.de](mailto:info@hertelt-stadtplanung.de)

# **Gemeinde Ralswiek**

## **Bebauungsplan**

mit örtlichen Bauvorschriften

**Nr. 8 „Dorfstraße Jarnitz“**

**Satzungsfassung**

## Begründung

<b>1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
1.1) Geltungsbereich .....	4
1.2) Ziel der Planung.....	4
1.3) Grundlagen .....	4
1.4) Planungserfordernis und Verfahren .....	5
1.5) Übergeordnete Planungen .....	5
1.5.1) Darstellung im Flächennutzungsplan	5
1.5.2) Aussagen im Landschaftsplan	5
1.5.3) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung	6
1.6) Bestandsaufnahme .....	6
1.6.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	6
1.6.2) Schutzgebiete	7
<b>2. STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b> .....	<b>10</b>
2.1) Nutzungs- und Bebauungskonzept .....	10
2.2) Begründung zentraler Festsetzungen.....	11
2.3) Flächenbilanz.....	13
2.4) Erschließung.....	13
2.4.1) Verkehrliche Erschließung	13
2.4.2) Ver- und Entsorgung	13
<b>3) AUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>15</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange .....	15
3.2) Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	15
3.2.1) Allgemeines	15
<b>4) UMWELTBERICHT</b> .....	<b>16</b>
4.1) Einleitung .....	16
4.1.1) Anlass und Aufgabenstellung	16
4.1.2) Kurzdarstellung des Inhalts der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	16
4.1.3) Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes	17
Fachgesetze und einschlägige Vorschriften.....	17
Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen .....	19

Schutzgebiete .....	20
<b>4.2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>21</b>
4.2.1) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	21
Boden .....	21
Fläche .....	21
Wasser.....	21
Wasserrahmenrichtlinie .....	22
Klima/ Luft.....	22
Anpassung an den Klimawandel .....	22
Vegetation/ Tiere.....	22
Landschaft .....	25
Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung .....	26
Kultur- und sonstige Sachgüter/ kulturelles Erbe .....	26
Störfallbetriebe .....	26
4.2.2) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung	27
Boden .....	27
Fläche .....	27
Wasser.....	27
Wasserrahmenrichtlinie .....	28
Klima/ Luft.....	28
Folgen des Klimawandels.....	28
Vegetation/ Tiere.....	28
Landschaft .....	29
Mensch/ Gesundheit.....	29
Kultur- und sonstige Sachgüter/ kulturelles Erbe .....	30
4.2.3) Eingriffsermittlung	30
Eingriffe in den Einzelbaumbestand .....	30
Flächige Eingriffe .....	30
4.2.4) Kompensation	33
4.2.5) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	34
4.2.6) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	34
4.2.7) Anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
<b>4.3) Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>37</b>
4.3.1) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	37
4.3.2) Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	37
<b>4.4 Zusammenfassung .....</b>	<b>37</b>
Quellenverzeichnis .....	38

## 1) Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jarnitz“ umfasst die Flurstücke 44/35 und 44/36 der Flur 2 Gemeinde Ralswiek Gemarkung Jarnitz vollständig sowie teilweise den unmittelbar anschließenden Bereich der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche mit der Flurstücksbezeichnung 55 der Flur 2. Der Planbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,5 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- eine bestehende Landwirtschaftsfläche im Süden,
- westlich und östlich durch bebaute Ortsstruktur sowie
- nördlich durch die erschließende Dorfstraße und die jenseits bestehende Bebauung.



Abb. 1: Lage des Plangebiet; Luftbild-Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

### 1.2) Ziel der Planung

Ziel des vorliegenden Planverfahrens ist es, diesen Bereich rechtlich in den Zusammenhang der Ortslage zu integrieren. Mit dem Planverfahren sollen eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Ortes und die Gewinnung neuer Wohnbauflächen für ca. 6 Wohngebäude erfolgen. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Ortslage Jarnitz und ist voll erschlossen. Damit verfolgt die Gemeinde im Wesentlichen folgende Belange nach §1Abs.6 BauGB:

- die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kinder, die Schaffung und Erhaltung sozialer stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Belange von Natur- und Umweltschutz. Diese sind, angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich sowie die vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeit der Fläche, im Plangebiet selbst nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs (unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen) können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden.
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Luft, Klima und insbesondere Wasser und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Eine abschließende Aufführung der zu berücksichtigen Belange werden unter Punkt 3.1 aufgeführt.

### 1.3) Grundlagen

#### Plangrundlage

Plangrundlage ist ein Auszug aus den ALKIS-Daten vom April 2020.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58 die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033),

### **1.4) Planungserfordernis und Verfahren**

Ziel der Planung ist es, den unbebauten Bereich im Verlauf der Dorfstraße zu schließen. Dieser Bereich kann auf Grund seiner Größe und Lage nicht als Baulücke im Sinne des § 34 BauGB gewertet werden bzw. ist der nordöstliche Kleingartenbereich nicht geeignet eine Baulücke mit der südöstlichen Bestandsbebauung herzustellen. Der Planbereich ist daher planungsrechtlich als zurzeit im Außenbereich nach §35 BauGB liegend anzusehen. Zur Erlangung von Baurecht muss daher ein zweistufiges Vollverfahren mit entsprechender Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt werden.

### **1.5) Übergeordnete Planungen**

#### *1.5.1) Darstellung im Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde aus dem Jahr 2006 zeigt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche an, die Teil einer bandartigen Wohnbauflächenausweisung beidseitig der Erschließung ist. Nordöstlich im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet grenzt eine parzellenscharfe Grünflächendarstellung an, südöstlich eine Landwirtschaftsflächensignatur. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite besteht zusätzlich zur Wohnbauflächenausweisung eine Gemeinbedarfssignatur „Feuerwehr“ ohne konkrete Flächenausweisung. Nördlich an die Wohnbaufläche schließt die Darstellung einer Waldausweisung an.

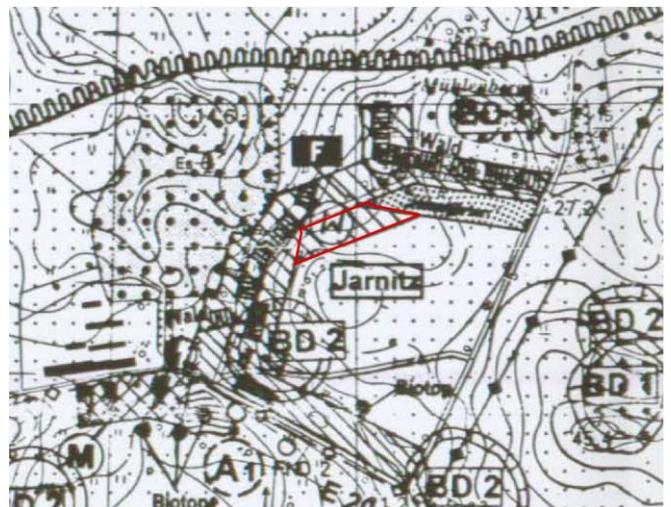


Abb. 2: Lage des Plangebiet im Flächennutzungsplan

#### *1.5.2) Aussagen im Landschaftsplan*

Für die Gemeinde Ralswiek liegt laut Umweltkartenportal kein Landschaftsplan vor.

### 1.5.3) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung

Das Gemeindegebiet Ralswiek ist in der Karte zum Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) überlagernd als Tourismusentwicklungsraum und als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft ausgewiesen.

Nach 3.1.3(6) RREP sollen die Tourismusentwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll nach 3.1.4(1) RREP dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Angesichts der geringen Fläche der Planung ist der Bereich nur begrenzt zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignet, zumal die Fläche bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausgegliedert wurde. Die Ortslage Jarnitz liegt leicht abseits der Hauptverkehrsströme. An ihr vorbei verlaufen weiter östlich bedeutende, zum Teil überregional Verkehrsachsen.

Darüber hinaus stellt der RREP nördlich des Plangebiets Trinkwasserschutzzonen dar, welche innerhalb der Schutzgebiete unter Punkt 1.6.2 näher benannt werden.

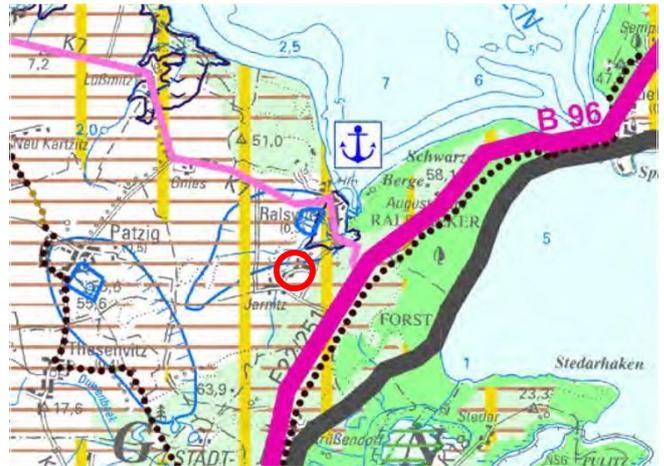


Abb. 3: Lage des Plangebiet im Kartenteil des Regionalen Raumentwicklungsprogramms VP

## 1.6) Bestandsaufnahme

### 1.6.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Im näheren Bereich der Erschließung liegt die Fläche brach. Das Plangebiet wird im Anschluss landwirtschaftlich genutzt wie auch die südöstlich anschließende Fläche.

Südwestlich zum Geltungsbereich bestehen die teilweise sanierten Baulichkeiten des ehemaligen Zentrums der Gutsanlage Jarnitz mit historischem Gutshaus, Nebengelassen und landwirtschaftlichen Gebäuden. Nördlich an das Gutshaus schließt der ehemalige Gutspark mit einer Ausdehnung von ca. 200m nach Norden an.

Nordöstlich an das Plangebiet schließt eine kleingärtnerisch genutzte und parzellierte Fläche an. Auf der Straßenseite, die den Gärten gegenüber liegt, stehen Wohngebäude.

Jenseits der Dorfstraße wurde kürzlich im Bereich eines Vorgängerbaus ein Wohnhaus errichtet. Im Nordwesten zum Plangebiet und jenseits der Straße besteht die ehemalige Parkanlage des ehemaligen Guts Jarnitz.

## 1.6.2) Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Jedoch ist es umgeben von verschiedenen Schutzgebietsausweisungen bzw. liegt in der Nähe von verschiedenen geschützten Landschaftsteilen.



Abb. 4: Lage des Plangebiet sowie des Vogelschutzgebietes,  
Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de



Abb. 5: Lage des Plangebiet sowie des Landschaftsschutzgebietes;  
Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

### Schutzgebiete nach Internationalem Recht

In der weiträumigen Umgebung sind verschiedene Gebiete aufgeführt:

Das europäische Vogelschutzgebiet (VSG) mit der Nummer DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ und einer Gesamtfläche von 20.700ha liegt in einer Entfernung von ca. 140m östlich des Plangebiets.

Gebiete Gemeinschaftlicher Bedeutung (DE 1547-303 „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmäler Heide“) liegen in einer Entfernung von über 1.100m Entfernung zum Geltungsbereich der Planung.

### Schutzgebiete nach nationalem Recht

Das Landschaftsschutzgebiet L81 „Ostrügen“ umgibt die Ortslage Jarnitz. Beidseitig und parallel zu den erschließenden Straßen wurden die Flächen von der LSG-Ausweisung ausgenommen. Das Plangebiet grenzt damit südöstlich unmittelbar an das LSG an. Die rechtliche Grundlage des LSG ist der Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966.

### Gesetzlich geschützte Biotope:

In der Umgebung zum Plangebiet befinden sich mehrere geschützte Biotope. Aufgrund der Umgebungsbebauung und der Lage der Verkehrsflächen liegen die Biotope bezüglich des Plangebiets jenseits der Bestandsbebauungen bzw. bestehenden Erschließungsstrukturen.

Gehölzbiotop:

*Nördlich(1)* in einer Entfernung von ca. 330m zum Geltungsbereich mit der Nummer RUE02853 und der Bezeichnung „Quellwald südöstlich Ralswiek“ und einer Gesamtfläche von ca. 3,1ha.

*Östlich(2)* in einer Entfernung von ca. 370m zum Geltungsbereich mit der Nummer RUE02848 und der Bezeichnung „Feldgehölz; Esche; Eiche; älterer Bestand; sonstiger Laubbaum“ und einer Gesamtfläche von ca. 1,1ha.

*Südlich(3)* in einer Entfernung von ca. 200m zum Geltungsbereich mit der Nummer RUE02846 und der Bezeichnung „Baumgruppe“ und einer Gesamtfläche von ca. 0,02ha.

*Südwestlich(4)* in einer Entfernung von ca. 275m zum Geltungsbereich mit der Nummer RUE02843 und der Bezeichnung „Erlenbruch am Gewässer im Süden von Jarnitz“ und einer Gesamtfläche von ca. 0,6ha.

Gewässerbiotop:

*Südwestlich(5)* in einer Entfernung von ca. 235m zum Geltungsbereich mit der Nummer RUE02844 und der Bezeichnung „permanentes Kleingewässer; Gehölz; Erle; eutroph“ und einer Gesamtfläche von ca. 0,4ha.

*Westlich(6)* in einer Entfernung von ca. 235m zum Geltungsbereich mit der Nummer RUE02844 und der Bezeichnung „permanentes Kleingewässer; Gehölz; Erle; eutroph“ und einer Gesamtfläche von ca. 0,4ha.

Feuchtbiotop:

*Nordwestlich(7)* in einer Entfernung von ca. 200m zum Geltungsbereich mit der Nummer RUE02849 und der Bezeichnung „Feuchtbrache westlich des Mühlenberges“ und einer Gesamtfläche von ca. 0,3ha.

Geotope befinden sich laut Kartenportal des Landes MV nicht in der Umgebung des Plangebietes.

Wasserschutzgebiet:



Abb. 6: Lage des Plangebiet (rot) sowie der kartierten Gehölzbiotop (grün), Feuchtbiotop (braun) und Gewässer (blau); Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 170m südlich der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Ralswiek MV\_WSG\_1546\_01 (Gesamtfläche von 1.645.565qm). Die Wasserschutzzone II befindet sich ca. 560m nördlich zum Plangebiet. Sie wird mit II Ralswiek MV\_WSG\_1546\_01 bezeichnet und dehnt sich über 85.099qm aus.

Entwässerungsgräben in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bestehen nicht. Nördlich des Plangebiets und jenseits der Erschließungsstraße in einer Entfernung von ca. 110m besteht ein Fließgewässer, das in der Widmung des WBV liegt.



Abb. 7: Wasserschutzzone; Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

### Denkmäler und Bodendenkmäler:

Denkmäler im Plangebiet oder der Umgebung sind nicht ausgewiesen. Eine Besiedelung des Bereichs ist erstmals im 13. Jahrhundert urkundlich erwähnt. Das Herrenhaus der Gutsanlage erhielt seine heutige Bauform ca. 1780.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Jedoch befinden sich laut Ausweisungen im Flächennutzungsplan zahlreiche Bodendenkmäler in der Umgebung zum Plangebiet.

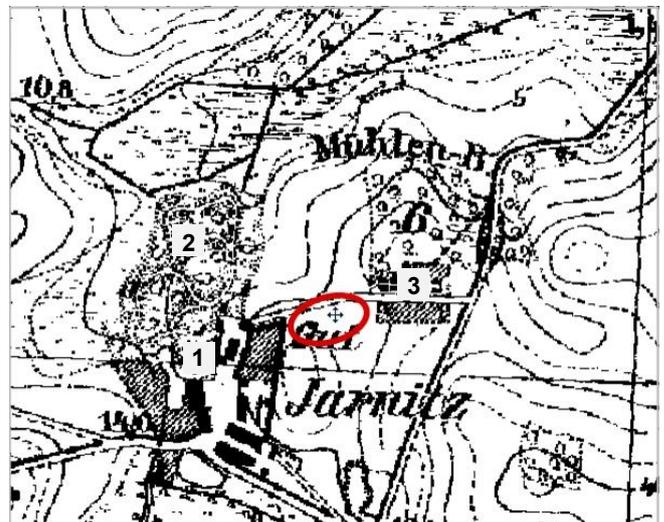


Abb. 8: Planbereich (rot) mit historischer Bebauung mit Gutshaus (1), Gutspark (2) und Arbeiterhäusern (3); Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

## 2. Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungs- und Bebauungskonzept



Abb. 9: Städtebaulicher Entwurf, 2021

Mit der Planung werden entlang der bereits bestehenden Gemeindestraße bis zu 6 Bauplätze für Eigenheime entwickelt. Die Wohngebäude sollen der Wohnraumversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dienen und die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Ralswiek stabilisieren. Der Ortsteil Jarnitz liegt abseits der touristischen Verkehrsströme und hat anders als der Hauptort bis jetzt seine Prägung als Wohnort nicht verloren.

Für alle Eigenheime im Plangebiet wird ausschließlich eine reguläre Wohnnutzung als Hauptnutzungen vorgesehen. Ergänzend wird nur die touristische Nutzung einer räumlich untergeordneten Einliegerwohnung zugelassen (vgl. § 13a BauNVO). Die touristisch genutzte Einliegerwohnung kann – vor allem in den ersten Jahren nach dem Hausbau – durch zusätzliche Einnahmen die



Abb. 9: Städtebaulicher Entwurf, Hoppe Architekten, 05/2020

Finanzierung erleichtern. Bei zukünftigem Familienwachstum kann der vermietete Bereich später auch wieder der Hauptwohnung zugeschlagen werden.

Der städtebauliche Entwurf geht von der bestehenden Gemeindestraße als öffentliche Erschließung aus; die Erstellung einer neuen Erschließung ist nicht notwendig. Die Bebauung wird einreihig entlang der bestehenden Straße organisiert. Insgesamt werden Grundstücksgrößen zwischen rund 700 und 1.000 qm angestrebt, so dass eine dörflich aufgelockerte Struktur entsteht. Durch die überwiegend giebelständige Bauweise wird ein aufgelockertes Bild erreicht und es werden Ausblicke in die südlich anschließende Landschaft ermöglicht.

Als Nachweis der Bebaubarkeit wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der eine Einzelhausbebauung mit giebelständigen Gebäuden darstellt und eine Anordnung der Gebäude mit gleichem Abstand zur Straße vorsieht. Ein alternativer Entwurf geht von einer aufgelockerten Bebauung aus, allerdings weist auch dieser Entwurf im Wesentlichen eine giebelständige Bebauung auf, da diese Anordnung räumlich offener erscheint.

Auf Grund der forstlichen Belange und der einzuhaltenden 30m Abstandes zum nordwestlich gelegenen Wald wurde die Bebaubarkeit des westlichsten Grundstückes im Gegensatz zum ursprünglichen Planentwurf weiter südlich vorgesehen.

## **2.2) Begründung zentraler Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird einheitlich ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Der Nutzungsartenkatalog nach BauNVO soll dabei nur eingeschränkt übernommen werden, um den Fokus stärker auf die Wohnnutzung zu richten und die Wohnnutzung damit insgesamt zu stärken.

Ausgeschlossen aus dem Katalog nach § 4 (2, 3) BauNVO bleiben:

- Schank- und Speisewirtschaften, da diese im touristisch geprägten Hauptort Ralswiek ausreichend vorhanden sind. Angesichts der geringen Größe des Ortsteils Jarnitz wären auf die Versorgung des Gebiets begrenzte Schank- und Speisewirtschaften nicht wirtschaftlich und müssten entgegen des Ruheanspruchs des Wohngebiets Besucher aus Ralswiek nach Jarnitz umlenken.
- Anlagen für Verwaltungen, da diese – falls überhaupt in der kleinen Gemeinde ein Bedarf besteht – allenfalls im Umfeld des Hauptortes mit dem entsprechenden Kulturangebot sinnvoll angesiedelt wären.
- Gartenbaubetriebe, da diese meist flächenintensive Nutzung als der Landwirtschaft zuzuordnende Anlagen (vgl. § 201 BauGB) auch im Außenbereich entstehen können, so dass hierfür keine Flächen im Wohngebiet vorgehalten werden müssen.
- Tankstellen, da diese wohngebietsfremden Verkehr von der nahen Kreisstraße umlenken und in das Wohngebiet hineinziehen würden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden auf Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe eingeschränkt, und zwar nur bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Wohnnutzung (vgl. § 13a BauNVO).

Insgesamt sind damit regulär zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Zulassung von Läden zielt auf einen kleinen kioskartigen Nachbarschaftsladen, der für die Versorgung v.a. mobilitätseingeschränkter Bewohner ein großer Gewinn wäre und der daher – wenn auch wirtschaftlich unwahrscheinlich – planungsrechtlich nicht ausgeschlossen werden soll. Handwerksbetriebe können angesichts der Grundstücksstruktur vor allem aus kleinen Betrieben bestehen, die wohnungsnah zur Wohnung des Eigentümers ausgeübt werden können.

Ausnahmsweise können ergänzend im Einzelfall sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie touristisch genutzte Einliegerwohnungen zugelassen werden. Erstere werden vor allem wohnungsnah ausübende Dienstleistungen wie Fußpflege o.ä. umfassen können, die nicht unter die freien Berufe nach § 13 BauNVO fallen, aber städtebaulich ähnliche Anforderungen stellen. Letztere sind zur

Unterstützung der Finanzierung eines ansonsten selbstgenutzten Eigenheims hilfreich (s.o.) und unterstützen damit die Eigentumbildung weiterer Kreise der Bevölkerung.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der maximalen Firsthöhe normiert.

Für mind. 680 qm Grundstücksgrößen im inneren Bereich sind bei einer GRZ von 0,23 je Grundstück 156 qm Grundfläche für die Hauptanlage zulässig.

Im Osten entsteht für ein ca. 1.100 qm große Grundstück bei einer GRZ von 0,17 eine zulässige Grundfläche mind. 187 qm. Mit einer GRZ von 0,23 bzw. 0,18 wird in beiden Fällen die Obergrenze nach § 17 BauNVO von 0,4 deutlich unterschritten, um der im ländlichen Raum üblichen geringen Bebauungsdichte zu entsprechen.

Die maximal zugelassene Firsthöhe von 8,5 m über Höhe der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche entspricht auf dem weitgehend ebenen Grundstück einer regionaltypisch eingeschossigen Bebauung mit ausgebautem Steildach. Für den Bereich werden bei gleicher maximaler Firsthöhe ein – und zweigeschossige Gebäude zugelassen.

### Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der abweichenden Bauweise von 10,0m wird der straßenseitige Fassadenanteil der Hauptgebäude angegeben. Im Zusammenspiel mit der vorgegebenen Giebelständigkeit (s. Örtliche Bauvorschriften) ergibt sich mit der abweichenden Bauweise in der Summe der Baukörper ein offener Eindruck. Die Baukörper entfalten sich eher in die Tiefe der Grundstücke, als dass sie in der Summe zur Straße hin einen geschlossenen Eindruck vermitteln.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein grundstücksübergreifendes straßenbegleitendes Baufeld normiert.

Die Ausweisung des Baufeldes stellt im Grunde auf die Steuerung der Verteilung der Hauptanlagen ab; bei Sicherung einer angemessenen Vorgartentiefe besteht für die Bauherren Spielraum für die giebelständige Anordnung von Hauptanlagen innerhalb eines allgemein 21,0m tiefen Bandes. Angesichts der großzügigen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche können zwar die restlichen Grundstücksflächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO) und wohngebietstypische Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in angemessenem Umfang zur Verfügung stehen, jedoch können diese Anlagen auch innerhalb der überbaren Grundstücksfläche errichtet werden. Bezüglich raumhaltiger Nebenanlagen (Gebäude, Überdachungen) wird von dieser Regelung jedoch ein 3,0 m tiefer Streifen entlang der ausgewiesenen Verkehrsfläche ausgenommen, um eine allzu große Präsenz der Anlagen im Straßenbild auszuschließen.

### Grünordnungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen vor allem in der Beschränkung der zulässigen baulichen Dichte, wobei die Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete in dem randlich im Stadtgebiet gelegenen Baugebiet bewusst nicht ausgeschöpft wird. Die festgesetzten GRZ von 0,17 und 0,23 gewährleisten, dass durchschnittlich gut 2/3 der Baugrundstücksfläche dauerhaft unversiegelt bleiben. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht das Gebot einer Begrünung bzw. Bepflanzung (vgl. § 8 (1) LBauO M-V).

Der Erhalt der randlichen Ortsrandeingrünung mit der Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient der Sicherung des Landschaftsbilds und gewährleistet, dass allgemeine Habitatqualitäten entstehen können.

Zur Sicherung einer angemessenen Strukturierung des Baugebiets mit Großgrün wird zudem ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt. Dabei wird bewusst auf räumliche Vorgaben zur Platzierung verzichtet, damit die zukünftigen Bauherren die Pflanzung in Übereinstimmung mit der jeweiligen Freiflächengestaltung vornehmen können. Nur so kann gewährleistet werden, dass die Bäume zukünftig von den Bewohnern nicht als störendes Element (Verschattung, Laubwurf, etc.) erfahren werden.

## Örtliche Bauvorschriften

Gestalterisch sollen die hinzutretenden Gebäude insbesondere durch ihre giebelständige Stellung eine Einheit bilden und mit den großzügigen unbebauten Zwischenbereichen gerade für die Fernsicht den Blick in den „hinter“ ihnen liegenden Landschaftsraum ermöglichen.

Farblich sollen metallisch glänzende, spiegelnde oder signalfarbene Oberflächen mit Ausnahmen von Photovoltaik- und Solarthermie-Module an Gebäuden vermieden werden.

Bei Satteldächern werden Dachgauben hinsichtlich Lage und Größe beschränkt, damit diese als untergeordnete Aufbauten erkennbar bleiben. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten, damit optisch das Prinzip des geneigten Daches nicht in Frage gestellt wird.

## 2.3) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<b>Nutzung</b>	<b>Planung</b>	<b>Zul. Grundfläche</b>	<b>Zul. Versiegelung*</b>	<b>Bestand</b>	<b>Neue Versiegelung</b>
Allgemeine Wohngebiete	4.722 qm	1.019,7 qm	1.529,5 qm	--	1.529,5 qm
WA1/3 (GRZ = 0,23) WA2 (GRZ = 0,17)	3.616 qm 1.106 qm	831,7 qm 188,0 qm	1.247,5 qm 282,0 qm	--	
Verkehrsflächen	431 qm	--	431 qm	431 qm	---
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>5.153 qm</b>				<b>1.529,5 qm</b>

\* unter Beachtung § 19(4) BauNVO

## 2.4) Erschließung

### 2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die bestehende Dorfstraße gesichert.

### 2.4.2) Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit der notwendigen Versorgungsinfrastruktur (Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationseinrichtungen) erfolgt ebenfalls aus der bestehenden Dorfstraße und muss grundstücksweise neu aufgebaut werden.

Der Ort Jarnitz ist mit öffentlichen Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen erschlossen. Anschlussmöglichkeiten für das B-Plangebiet bestehen an den entsprechenden Anlagen in der angrenzenden Dorfstraße. Jeweils zwei Anschlüsse wurden bereits mit der Herstellung der öffentlichen Anlagen bis auf das B-Plangrundstück verlegt.

Unverschmutztes Regenwasser ist vor Ort zu versickern. Im Bereich des Plangebietes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist deren Bau gemäß langfristigem Konzept des Zweckverbands auch nicht geplant. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Es ist von einer hohen Wasserabsorptionsfähigkeit für auszugehen.

Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung

des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt. Dies bedarf gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V der satzungsrechtlichen Regelung im B-Plan. Die Errichtung von grundstücksbezogenen Anlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer.

Über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen in Jamitz kann eine bedarfsgerechte Löschwasserversorgung nicht sichergestellt werden. Dazu sind gesonderte Maßnahmen erforderlich und in der Planung zu berücksichtigen. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Im Plangebiet wird die Müllentsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

### 3) Auswirkungen

#### 3.1) Abwägungsrelevante Belange

Im Rahmen der Planung ist bei der Abwägung neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.3) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen. Die privaten Belange (z.B. bestehende Bau- und Nutzungsrechte nach § 30 BauGB) sind, angesichts der Planungsziele, angemessen zu berücksichtigen:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozialer stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Belange von Natur- und Umweltschutz. Diese sind, angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich sowie die vergleichsweise geringe ökologischen Wertigkeit der Fläche, im Plangebiet selbst nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs (unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen) können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden. Die Verträglichkeit mit den Schutzziele der Natura 2000-Gebiete und angrenzender weiterer Schutzgebiete ist angesichts der Lage nicht nachzuweisen,
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Luft, Klima und insbesondere Wasser und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Strukturen im Interesse der Versorgung der Bevölkerung. Darüber hinaus sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

#### 3.2) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

##### 3.2.1) Allgemeines

Gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder den Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hinsichtlich eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Methoden: Die Betrachtung der umweltrelevanten Auswirkungen konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft [Boden/ Wasser, Klima/ Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Gebiete Gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000), das Schutzgut Mensch/ Gesundheit] sowie deren Wechselwirkungen.

## 4) Umweltbericht

### 4.1) Einleitung

Entsprechend der Ausführungen in § 1 (6) Nr.7, § 1 a und § 2 (4) BauGB sind beim Aufstellen und Ändern von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen und in Form eines Umweltberichtes niederzuschreiben. Der Detaillierungsgrad des Inhaltes des Umweltberichtes richtet sich dabei nach dem jeweilig betroffenen Areal, dem Ausmaß des Vorhabens und den potenziell bereits vorhandenen, übergeordneten Vorgaben der höheren lokalen bzw. regionalen Planungsebenen.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1) und 2) der Begründung dargestellt sind, und konzentriert sich somit auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden, Wasser/ Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Luft/ Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Landschaft/ Landschaftsbild), die Schutzgüter Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung und Kultur-/ Sachgüter/ kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen untereinander. Zu den Schutzgebieten innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen näherer Umgebung siehe auch Kapitel 1.6.2).

#### 4.1.1) Anlass und Aufgabenstellung

Ziel der Planung ist die Schaffung von sechs Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser entlang der Dorfstraße Jarnitz. Die Fläche wird derzeit als Pferdeweide und Mähwiese genutzt, reicht bis an die Dorfstraße heran und befindet sich zwischen zwei bestehenden Siedlungsbereichen. Dabei umfasst das Plangebiet die Flurstücke 44/33 (vollständig, derzeit Weide/ Wiese) und 55 (anteilig, Verkehrsfläche/ Dorfstraße Jarnitz) der Flur 2, Gemarkung Jarnitz in der Gemeinde Ralswiek und misst ca. 5.153 qm.

Das Plangebiet besteht großenteils aus überwiegend extensiv bewirtschafteten Mahd- und Weideflächen. Über das Gebiet führen zwei landwirtschaftliche Zuwegungen, eine östlich an der auf dem Nachbargrundstück bestehenden Baumreihe, die andere westlich des im Osten angrenzenden Siedlungsbereiches. Dort standen zum Zeitpunkt der Begehung (25.05.2021) einige ältere Landwirtschaftsgeräte und -fahrzeuge (Traktor, Kremserwagen), zudem wurde auf einem Areal von ca. 450 m<sup>2</sup> Kleinviehhaltung (Hühner und Enten in offenen Gehegen und Ställen, dazu unbefestigte Lagerflächen) betrieben. Der Versiegelungsgrad der Flächen ist gering, lediglich im Bereich der Kleinviehhaltung und entlang der Dorfstraße sind anteilig Verdichtungsspuren im Boden erkennbar. Betonierungen/ Asphaltierungen oder gepflasterte Areale sind nicht vorhanden. Insgesamt kann also von einem anthropogen vorgeprägten Areal mit teils intensiver Nutzung ausgegangen werden.

Mit der Planung soll der Bau von bis zu 6 Wohnhäusern (Einfamilienhäuser) als Wohngebäude mit je einer Wohneinheit planungsrechtlich gesichert werden.

Die für die Umsetzung der erforderlichen Arbeiten benötigten Flächen können durch das Vorhabengebiet abgedeckt werden, es sind keine zusätzlichen Lager- oder Bauflächen notwendig. Innerhalb des angegebenen Baufensters sind Neuversiegelungen im Sinne der festgesetzten GRZ zu erwarten. Eine Erneuerung der Dorfstraße Jarnitz in dem vom B-Plan beanspruchten Abschnitt ist nicht vorgesehen.

#### 4.1.2) Kurzdarstellung des Inhalts der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Im Zuge der Planung werden vorhabenbezogene Festsetzungen getroffen. Dabei für wird das Plangebiet insgesamt auf 5.153 qm eine Siedlungsnutzung (Wohngebäude) zugelassen. Das Maß der baulichen Nutzung wird als maximal zulässige Grundfläche angegeben, dabei ist die Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO anzuwenden.

#### **Tabelle: Flächenbilanzierung des Vorhabens**

<b>Nutzung</b>	<b>Planung</b>	<b>Zul. Grundfläche</b>	<b>Zul. Versiegelung*</b>	<b>Bestand</b>	<b>Neue Versiegelung</b>
Allgemeine Wohngebiete	4.722 qm	1.019,7 qm	1.529,5 qm	--	1.529,5 qm
WA1 (GRZ = 0,23) WA2 (GRZ = 0,17) WA3 (GRZ = 0,23)	2.167 qm 1.106 qm 1.449 qm	498,4 qm 188,0 qm 333,3 qm	747,6 qm 1.247,5 qm 499,9 qm	--	
Verkehrsflächen	431 qm	--	431 qm	431 qm	---
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>5.153 qm</b>				<b>1.529,5 qm</b>

Bezogen auf das Plangebiet insgesamt entspricht die zugelassene Grundfläche einer GRZ von 0,23 bzw. 0,17. Aus der Differenz von zulässiger und bestehender Versiegelung ergibt sich eine maximale Erweiterung für Versiegelungsflächen von 1.529,5 qm (als Voll- und/ oder Teilversiegelung).

#### 4.1.3) Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

##### **Fachgesetze und einschlägige Vorschriften**

###### Baugesetzbuch (BauGB)

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. „grünen Wiese“ zu geben (§ 1a (2) BauGB). Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald sollen nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Das Vorhaben wird südlich der überwiegend durchgehend beiderseitig bebauten Dorfstraße realisiert und dient der Schließung einer Baulücke im dörflichen Gesamtensemble. Zur Umsetzung werden ruderele Straßenrandflächen verwendet, die derzeit anteilig als Weide für Pferde bzw. als Mähwiese genutzt werden. Eine Zerschneidung von unberührten Natur- oder großen Landwirtschaftsflächen ist nicht gegeben. Das gesamte Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2006 als bandartige Wohnbaufläche entlang der Dorfstraße dargestellt. Der Vorgabe der Ressourcenschonung wird somit entsprochen.

###### Naturschutz und Landschaftspflege gemäß §§ 1-6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß der Festschreibungen in § 1 (1) des BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres Wertes und der Grundlage für Leben und Gesundheit der Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Dabei sind speziell die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft zu erhalten, zu fördern und im Bedarfsfall wieder herzustellen. Mit inbegriffen sind der Schutz der lebensfähigen Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, der Ökosysteme und Biotop sowie der darin vorkommenden Lebensgemeinschaften (§ 2). Abschließend sind auch Naturlandschaften sowie historisch gewachsene Kulturlandschaften zu bewahren (§4). Großflächig unzerschnittene Landschaftsräume sind vor Zerschneidung zu bewahren (§ 5), Freiräume in besiedelten und siedlungsnahen Bereichen sind zu erhalten bzw. im Bedarfsfall neu zu schaffen (§ 6).

Das Vorhaben führt zu einer moderaten Nutzungsänderung des beanspruchten Areals, welche sich jedoch in die umliegende Wohnnutzung eingliedert und den dörflichen Siedlungscharakter komplettiert. Einer Zerschneidung großflächiger Freiräume wird durch die Nutzung einer straßenbegleitenden Fläche vorgebeugt. Das Landschaftsbild wird durch die Umsetzung nicht negativ beeinträchtigt, der dörfliche Siedlungscharakter wird durch die Verwendung einer Freifläche, die unmittelbar an die Dorfstraße angrenzt, komplettiert und somit positiv hervorgehoben.

###### Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitate- Richtlinie (FFH-RL) und für die europäischen Vogelarten (nach europäischer Vogelschutz-Richtlinie – VS-RL) ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Eine detailliertere Darstellung der artenschutzrechtlichen Belange und der Prüfung der Verbotstatbestände werden im Artenschutzfachbeitrag erläutert.

#### Baumschutz gemäß §§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) und der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ummanz

Entsprechend § 18 NatSchAG M-V sind alle Bäume (mit Ausnahmen) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm bei einer Messhöhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Nach §19 NatSchAG M-V sind ebenfalls alle Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Eine Baumschutzsatzung besteht für die Gemeinde Ralswiek nicht. Die Beseitigung oder Schädigung gesetzlich geschützter Bäume oder Alleen ist verboten, lediglich pflegerische Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder zur Verhinderung größerer Schäden sind zugelassen. Zudem können die zuständigen Naturschutzbehörden, unter Wahrung bestimmter Voraussetzungen, Ausnahmen der genannten Verbote zulassen. In diesem Falle sind rechtzeitige und ausreichende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Der Baumbestand im Plangebiet wird erfasst; prägende Bäume werden unter Umständen zum Erhalt festgesetzt und sind während der Bautätigkeiten zu schützen. Abgänge sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen, wobei der konkrete Ausgleich in der Fällgenehmigung festzusetzen ist.

#### Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V

Entsprechend der Festsetzungen in den Absätzen 1 und 2 sind Zerstörungen, Beschädigungen oder Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen (Anhang 2 NatSchAG M-V) und Geotopen verboten. Im Einzelfall kann die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen zu den Verboten zulassen.

Die am Standort vorhandenen Biotoptypen werden erfasst. Geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets sowie unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

#### Schutz der Wälder gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)

Gemäß §1 (2 und 3) des Landeswaldgesetzes MV (LWaldG M-V) ist der Wald innerhalb der Landesgrenzen Mecklenburg-Vorpommerns wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima allgemein, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung zu schützen, zu erhalten und zu mehren. Eine Verschlechterung des allgemeinen Zustandes des Waldes durch Vorhaben in direkter oder indirekter Weise ist nicht hinzunehmen.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein forstamtlich registriertes Waldgebiet, welches baulich durch die Dorfstraße von vom Plangebiet abgetrennt wird. Zudem grenzt es an weitere Siedlungsflächen der Ortschaft Jarnitz an und kann somit insgesamt als anthropogen vorgeprägt betrachtet werden.

Die Planung berücksichtigt den erforderlichen Waldabstand von 30 m zu den Baufenstern. Die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Gebäude werden somit außerhalb der Waldabstandsgrenze errichtet.

#### Bodenschutz gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)

Im Sinne des Bodenschutzes sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch

verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Durch die Beanspruchung eines entlang eines vorhandenen Erschließungsweges angeordneten, anteilig bereits in Nutzung befindlichen Areals wird dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden und der Reduzierung von Neuversiegelung dahingehend entsprochen, dass keine bisher gänzlich frei von Nutzung befindlichen Areale beansprucht werden. Ein vollständiger Verzicht auf notwendige Erdarbeiten (Fundamentaushebung, Anbindung an Ver- und Entsorgung etc.) kann auf Grund der baulichen Unberührtheit größerer Flächen des Gebietes jedoch nicht erfolgen. Schädliche Bodenveränderungen sind durch das Vorhaben derzeit nicht zu erwarten.

#### Küsten- und Gewässerschutz gemäß § 29 NatSchAG M-V

Zum Schutz von Küstenbereichen und Binnengewässern ist eine ufernahe Bebauung an entsprechenden Wasserkörpern nur bei Einhaltung von Mindestabständen zulässig. Hiervon sind gewässerbezogene Anlagen (z.B. Fischereihäfen, Seerettungsanlagen, Hochwasserschutzbauten) nicht betroffen. Zusätzlich können Ausnahmen für weitere bauliche Anlagen zugelassen werden.

Auf Grund der großen Entfernung zum nächsten Küsten- oder Fließgewässer sind die Schutzziele des § 29 NatSchAG M-V nicht betroffen, sodass eine weitere Betrachtung des Küsten- und Gewässerschutzes entfällt.

#### Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden.

Das Vorhaben betrifft keine berichtspflichtigen Fließ-, Stand- oder Küstengewässer nach EU-Wasserrahmenrichtlinie.

#### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Anfallendes Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt bzw. direkt oder indirekt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Anfallendes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken separat und vor Ort versickert. Anfallendes Schmutzwasser wird über die an der Dorfstraße anliegende Entsorgungsleitung des ZWAR abgeführt. Eine Einleitung von Schmutz- oder Oberflächenwasser ist nicht vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser wird durch Versickerung dem örtlichen Wasserhaushalt wieder zugeführt.

### **Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen**

#### Vorgaben der Raumordnung

Seit 2010 besteht der aktuelle Raumordnungsplan in Form des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern* (RREP VP). In den Ausführungen zu den Aspekten *Umwelt- und Naturschutz* in der *Freiraumentwicklung* sowie in den allgemeinen *Leitlinien einer nachhaltigen Regionalentwicklung* sind Zielstellungen zum Umweltschutz enthalten. So soll u.a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ebenso erhalten werden wie die Leistungsfähigkeit des

Naturhaushaltes und ihre vielfältig-schöpferische Entwicklung. Gleichzeitig sollen angemessene Pflege- und Schutzmaßnahmen zur Einhaltung und Umsetzung der genannten Leitlinien durchgeführt werden.

Entsprechend des RREP VP ist der Standort überlagernd als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie als Tourismusedwicklungsraum dargestellt. Nördlich des Plangebiets ist zudem eine Trinkwasserschutzzone ausgewiesen.

### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Ralswiek stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.

### Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ralswiek liegt kein Landschaftsplan vor.

## **Schutzgebiete**

### Internationale Schutzgebiete (GGB, VSG)

Östlich sowie südlich von Jarnitz befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) DE1446-601 *Binnenbodden von Rügen*, die östlich verlaufende Straße sowie die südlich liegenden Handwerksbetriebe, inklusive des Dorfteiches und des umliegenden Gehölzes, trennen die Ortschaft von den angrenzenden Ackerfluren und dem genannten Schutzgebiet ab. Die geringste Distanz zwischen Plangebiet und Schutzgebiet beträgt ca. 145 m.

Auf Grund der Entfernung, der geringen Bauhöhe und des geringem Bauumfangs sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Umsetzung der Planung zu erwarten, welche die vorhandenen Beeinträchtigungen (Straße, bestehende Siedlungsstruktur und landwirtschaftliche Tätigkeit) übertreffen. Dennoch wurde im Rahmen der Abwägung eine Vorprüfung für das Schutzgebiet gefordert.

Weitere internationale Schutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder in dessen unmittelbarer Umgebung.

### Nationale Schutzgebiete (NSG, LSG, Flächennaturdenkmal)

Das Landschaftsschutzgebiet L 81 *Ostrügen* umschließt die Ortschaft Jarnitz vollständig, das Plangebiet ist ebenso aus dem Schutzgebiet ausgegliedert. Die südlich verlaufende Plangebietsgrenze verläuft auf ca. 155 m entlang der Schutzgebietsgrenze, somit schließt sich das Schutzgebiet unmittelbar an das Plangebiet an (vgl. Abb. 5).

In ca. 240 m Entfernung in südliche Richtung befindet sich das Flächennaturdenkmal (FND) *fnd rueg 10 - Nashornkäfer-Vorkommen Jarnitz* mit einer eingetragenen Fläche von 0,2 ha (GIS-Ermittlung: 0,28 ha). Es ist die wahrscheinlich einzige Fortpflanzungsstätte des Nashornkäfers auf der Insel Rügen. Durch die Entfernung zum Plangebiet und die spezielle Habitatausrichtung der vorkommenden, wertvollen Tierart, besteht kein Bezug zum Plangebiet, zeitgleich stellt dieses keine Beeinträchtigung für die Art dar.

In ca. 460 m Entfernung in nordöstliche Richtung befindet sich das FND *fnd rueg 9 – Wiesenknöterich-Riedwiese Ralswiek* mit einer eingetragenen Fläche von ca. 0,2 ha (GIS-Ermittlung: ca. 0,79 ha). Es handelt sich hierbei um eines der wenigen Relikte der Wiesenknöterich-Wiesen auf der Insel Rügen. Auf Grund der Entfernung ist keine Beeinträchtigung des FND zu erwarten.

### Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V (ergänzend zu § 30 BNatSchG)

Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen Umkreis von 50 m befinden sich keine nach § 20 (1) Nr. 4 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Im Umkreis von 200 m befinden sich drei gesetzlich geschützte Biotope, welche potenziell vom Vorhaben betroffen sein könnten (vgl. Abbildung 8):

- RUE02846; *Baumgruppe; Naturnahe Feldgehölze* mit einer Gesamtfläche von 0,0293 ha; befindet sich ca. 200 m südlich des Plangebietes.
- RUE02847; *Bach durch den Eschenmischwald nördlich Jarnitz; Naturnahe und unverbaute Bach-*

und Flussabschnitte, einschließlich der Ufervegetation mit einer Gesamtfläche von 0,2001 ha; befindet sich ca. 115 m nordwestlich des Plangebietes.

- RUE02849; *Feuchtbrache westlich des Mühlenberges; Röhrichtbestände und Riede* mit einer Gesamtfläche von 0,3400 ha; befindet sich ca. 210 m nordwestlich des Plangebiets.

Weitere Gehölz- sowie Gewässerbiotope befinden sich in der weiteren Umgebung zum Vorhabengebiet. Durch die großen Distanzen und den verhältnismäßig geringen Eingriff des Vorhabens kann eine erhebliche Betroffenheit dieser gesetzlich geschützten Biotope grundsätzlich ausgeschlossen werden.

#### Wasserschutzgebiete

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Ralswiek (MV\_WSG\_1546\_01) mit einer Gesamtfläche von ca. 1.645.565 m<sup>2</sup>. Auf Grund der Entfernung und der zwischen dem Plangebiet und dem Wasserschutzgebiet befindlichen Siedlungsareal sind keine Auswirkungen des Vorhabens auf das Wasserschutzgebiet zu erwarten.

## **4.2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### *4.2.1) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes*

#### **Boden**

Nach Aussage der Geologischen Karte [2] über die Bodenfunktionsbereiche herrschen im Untersuchungsgebiet sickerwasserbestimmte Lehme/ Tieflehme (fb05) vor. Oberflächlich anstehend sind Geschiebemergel und -lehme der Grundmoräne sowie Geschiebemergel in Endmoräne/ Mecklenburger Vorstoß (qw3,fS-mS,gf) ausgebildet.

Besondere geologische Formationen (z.B. Steilküsten, Osrücken oder sonstige Erhebungen) sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden, wodurch potenzielle Gefährdungen ausgeschlossen werden können. Bodendenkmale, Vorkommen wertvoller Bodentypen oder nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Geotope sind innerhalb des Plangebiets oder auf daran angrenzenden Flächen nicht bekannt. Altlasten in Form von Müll- und Schuttablagerungen sowie in Form von Stickstoffsinken im oberen Bodenbereich sind bei erster Betrachtung nicht erkennbar, auf Grund der vorhandenen und angrenzenden Nutzung des Geländes jedoch auch nicht auszuschließen. Derzeit liegen jedoch keine bekannten Altlastflächen vor.

Das gesamte Plangebiet weist eine langjährige land- und weidewirtschaftliche Nutzung auf, Versiegelte Flächen sind jedoch kaum vorhanden. Die Bodenfunktionen sind weitestgehend erhalten bzw. intakt. Die Böden stehen dem Naturhaushalt sowie der Flora und Fauna nahezu uneingeschränkt zur Verfügung. Die Nutzungsfunktionen für den Menschen sowie die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte bestehen ebenfalls nahezu uneingeschränkt.

#### **Fläche**

Das Planungsgebiet umfasst eine mäßig intensiv genutzte Weide- bzw. Wiesenfläche sowie – in geringerem Umfang – Gehölz-, Verkehrs- und Siedlungsflächen. Eine bauliche Prägung und Versiegelungen bestehen lediglich in den nördlichen und östlichen Randbereichen sowie auf den daran angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen. Damit herrscht vor Ort insgesamt eine geringe bis keine bauliche Prägung mit landwirtschaftlichem Charakter vor. Allerdings handelt es sich bei der Fläche um eine durch ihre angrenzenden Nutzungen dörflich-landwirtschaftlich geprägte Fläche, wodurch der Anspruch einer besonders hohen Wertigkeit, im Sinne einer ungenutzten und naturnahen Freifläche, nicht geltend gemacht werden kann.

#### **Wasser**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Stand-, Fließ- oder Küstengewässer.

Die Ortschaft Jarnitz ist an das Abwassernetz des ZWAR angeschlossen. Die Grundstücke werden an die in der Dorfstraße liegende Abwasserleitung eingebunden. Das auf bebauten/ versiegelten Flächen anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser wird dem regionalen Wasserkreislauf ohne Fassung

direkt zugeführt.

### Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Grundwasserkörpers WP\_KO\_9\_16. Der Grundwasserleiter besteht aus glazifluviatilen Sanden im Weichsel-Komplex (NLH2) unter weichselzeitlicher Geschiebemergel (NH2). Der Grundwasserflurabstand wird mit > 10m angegeben. Es besteht ein potenziell nutzbares Dargebot mit lithologisch ungünstiger Ausbildung des Grundwasserleiters und Mächtigkeitsschwankungen sowie einer mittleren Grundwasserneubildungsrate von 183,2 mm/a. Angesichts der bindigen Deckschichten mit einer Mächtigkeit von > 10 m gilt der Grundwasserleiter als bedeckt, die Geschüttheit wird mit *hoch* angegeben.

Für das Plangebiet besteht keine Überflutungsgefahr, zudem befindet es sich nicht innerhalb eines Hochwasserrisikobereiches. Vom Plangebiet selbst geht ebenfalls kein Hochwasser- oder Überflutungsrisiko aus, sodass keine weitere Betrachtung dieser Aspekte notwendig ist.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Küsten- und Gewässerschutzstreifens oder in der näheren Umgebung von einem der genannten Gebiete.

Nördlich des Plangebiets befindet sich die Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Ralswiek (MV\_WSG\_1546\_01) mit einer Gesamtfläche von ca. 1.645.565 m<sup>2</sup>. Auf Grund der Entfernung und der zwischen dem Plangebiet und dem Wasserschutzgebiet befindlichen Siedlungsareale sind keine Auswirkungen des Vorhabens auf das Wasserschutzgebiet zu erwarten.

### **Wasserrahmenrichtlinie**

Im Plangebiet sowie im näheren Umkreis (200 m) befinden sich keine berichtspflichtigen Oberflächengewässer im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie.

### **Klima/ Luft**

Das Untersuchungsgebiet befindet sich auf der Insel Rügen und gehört somit großräumig zum *Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens* bzw. zum *Ostseeküstenklima*. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang eines Großteils der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit -0,3°C der Februar, die wärmsten sind Juli und August mit 16,7°C, was einer mittleren Jahresschwankung von 17°C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,0°C.

Auf Grund der küstennahen Lage (ca. 1,3 km zum Großen Jasmunder Bodden bzw. 2,1 km zum Kleinen Jasmunder Bodden) sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine, im überörtlichen Zusammenhang bedeutende, klimatische Funktion. Die umliegenden Acker- und Grünlandflächen fungieren als regionale Kaltluftentstehungsgebiete.

In Bezug auf die Luftqualität bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine erhöhten Emissionswerte für Stickoxide, Schwefeloxide, Kohlenstoffdioxid, Kohlenstoffmonoxid oder Feinstaub für die Region um die Ortschaft Jarnitz.

### **Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet sowie die derzeitige Nutzung sind nicht dazu in der Lage, den Klimawandel aktiv, z.B. durch Emissionen oder einen hohen Wasserverbrauch, zu befördern und Extremereignisse hervorzurufen. Zeitgleich ist das Plangebiet derzeit keinen Gefahren durch klimainduzierte Extremereignisse (Hochwasser- und Überschwemmungsgefahr, hohe Strahlungsbelastung) ausgesetzt.

### **Vegetation/ Tiere**

#### Vegetation

HPNV: Das Plangebiet befindet sich, nach Aussage der Karte *der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation* (HPNV) Mecklenburg-Vorpommerns [2], in einem Bereich mit *Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald* (Obereinheit: *Buchenwälder mesophiler Standorte*). Die jeweiligen Artenbestände würden sich einstellen, wenn jegliche Nutzungsaktivitäten auf den Flächen aufgegeben würden.

Das Plangebiet umfasst dabei eine als temporäre Pferdekoppel genutzte Wiese mit direktem Zugang zur Dorfstraße. Im Westen des Plangebiets wird zudem Kleintierhaltung (Enten und Hühner) betrieben, was den nordwestlich angrenzenden Grundstücken zuzuschreiben ist. Es dominieren somit Biotoptypen der dörflichen Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie der Wiesen- und Weidewirtschaft. Der Vegetationsbestand der Wiesen lässt auf einen mittleren bis hohen Nährstoffgehalt schließen, ebenso sind auf den Flächen keine Trockenzeiger vorhanden. Die landwirtschaftliche Nutzung fällt dennoch eher extensiv aus (Pferdeweide, Mahd).

**Baumbestand:** Der Einzelbaumbestand innerhalb des Plangebietes setzt sich wie folgt zusammen:

**Tabelle: Baumbestand, kartiert am 25.05.2021 von N. Schlorf**

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang/ Kompensation	Schutz- status
1	<i>Tilia spec.</i>	75*	8	BBJ, starker Unterwuchs, gekappter Stamm direkt angrenzend	Fällung/ 1:1	-
2	<i>Thuja occidentalis</i>	180*	8	BBA, eingewachsenes Metall, viele Sägeschnitte im unteren Stammbereich	Fällung/ 1:2	§ 18
3	<i>Sorbus aucuparia</i>	65*	5	BBJ, Zwiesel auf ca. 0,8 m Höhe	Fällung/ 1:1	-
4	<i>Corylus avellana</i>	20, 30, 45*	5	BBJ, mehrstämmig, buschartig ausgeprägt	Fällung/ -	-
5	<i>Tilia spec.</i>	283	12	BBA, Totholz, Krone eingeschränkt, Höhlenpotenzial	Fällung/ 1:3	§ 18
6	<i>Tilia spec.</i>	205	9	BBA, Totholz, Krone eingeschränkt, Höhlenpotenzial	Fällung/ 1:2	§ 18
7	<i>Acer platanoides</i>	88	9	BBJ	Erhalt	-
8	<i>Acer platanoides</i>	105	8	BBJ	Erhalt	§ 18
9	<i>Tilia spec.</i>	303	11	BBA, Totholz, Höhlenpotenzial, efeuberankt	Erhalt	§ 18
10	<i>Acer platanoides</i>	98	8	BBJ	Erhalt	-
11	<i>Tilia spec.</i>	180*	11	BBA, Totholz, Höhlenpotenzial, offener Stamm bis 2,5 m Höhe	Fällung/ 1:2	§ 18
12	<i>Tilia spec.</i>	300*	13	BBA, starker Stockausschlag, Totholz, Höhlenpotenzial, efeuberankt, Nest (aufgegeben/ unbesetzt)	Fällung/ 1:3	§ 18
13	<i>Tilia spec.</i>	150*	10	BBJ, starker Stockausschlag, Totholz, efeuberankt	Fällung/ 1:2	§ 18
14	<i>Tilia spec.</i>	150*	9	BBJ, starker Stockausschlag, Totholz, Höhlenpotenzial	Fällung/ 1:2	§ 18
15	<i>Tilia spec.</i>	250*	10	BBA, starker Stockausschlag, Totholz, Höhlenpotenzial	Fällung/ 1:2	§ 18
16	<i>Tilia spec.</i>	300*	10	BBA, starker Stockausschlag, Totholz, Höhlenpotenzial	Fällung/ 1:3	§ 18
17	<i>Ulmus spec.</i>	60, 75*	10	BBJ, zweistämmig, Krone eingeschränkt, Totholz, Zwiesel	Erhalt	-

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang/ Kompensation	Schutz- status
				auf 0,2 m Höhe		
18	<i>Tilia spec.</i>	200*	9	BBA, starker Stockausschlag, Totholz	Erhalt	§ 18
19	<i>Tilia spec.</i>	50, 50, 60*	6	BBJ, mehrstämmig, Krone einseitig und eingeschränkt	Erhalt	-
20	<i>Ulmus spec.</i>	6x 35	7	BBJ, mehrstämmig, Krone einseitig	Erhalt	-

[1] – Die mit \* markierten Stammumfänge wurde auf Grund von Privatgelände oder schlechter Zugänglichkeit geschätzt.

[2] – § 18: gesetzlich geschützt nach § 18 NatSchAG M-V

**Biotoptypen:** Folgende Biotoptypen wurden nach der *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* (2013, [3]) innerhalb des Plangebietes kartiert:

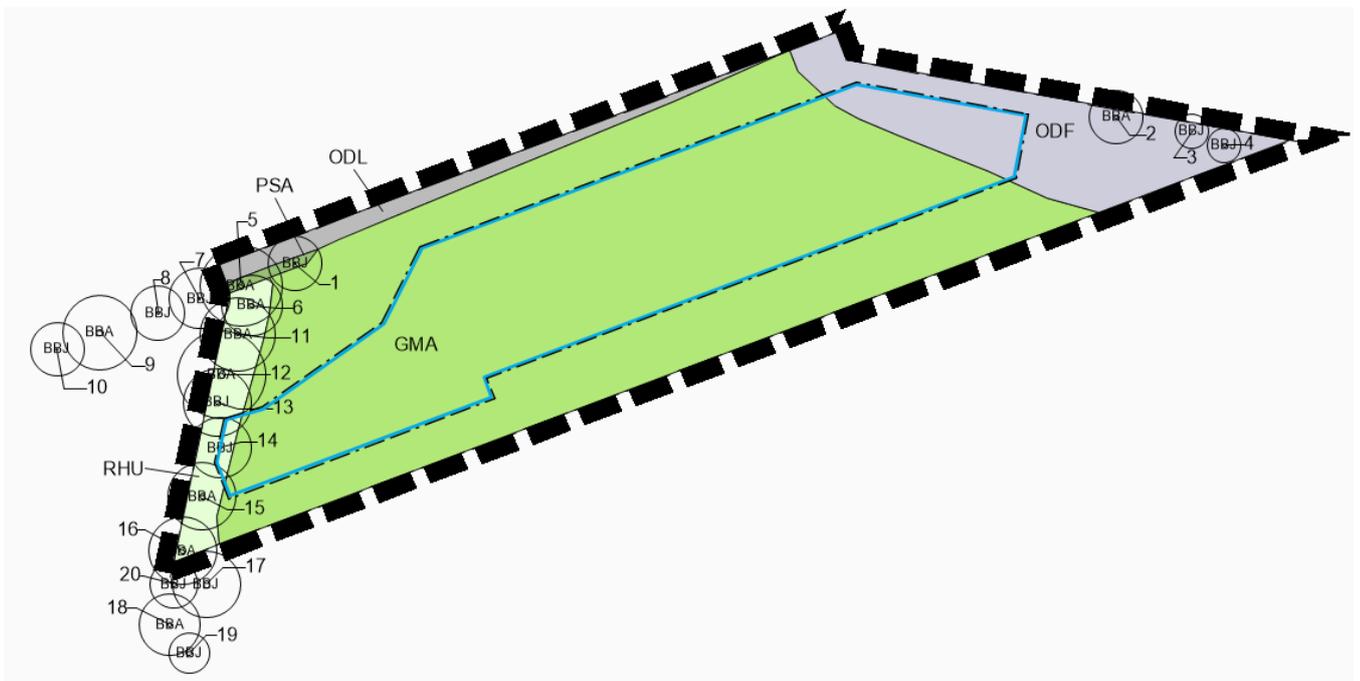


Abb. 11: Biotoptypen- und Baumbestand innerhalb des Plangebietes

**Legende:**

BBA – 2.7.1 Älterer Einzelbaum

BBJ – 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum

GMA – 9.2.3 Artenarmes Frischgrünland

RHU – 10.1.3 – Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (hier: mit Verbuschung)

PSA – 13.10.1 Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (hier: Straßenbegleitgrün mit Altbaubestand)

ODF – 14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet

OVL – 14.7.5 Straße

Innerhalb des Plangebietes dominiert ein land- und weidewirtschaftlicher Biotoptyp (GMA – 9.2.3 *Artenarmes Frischgrünland*), welcher auf Grund seiner Artenarmut und seiner mäßig intensiven Nutzung einen geringen floristischen Wert aufweist. Hier dominieren stickstoffanzeigende und ruderales Pflanzen (z.B. *Urtica dioica*, *Taraxacum* sect. *Ruderalia*) sowie Süß- und Rispengräser (*Poa annua*), vereinzelt

treten Kräuter begleitend in Erscheinung (*Achillea millefolium*). Die angrenzenden Gehölzbestände (PSA – 13.10.1 *Sonstige Grünanlage mit Altbäumen*) setzen sich aus älteren Bäumen (BBA – 2.7.1 *Ältere Einzelbäume*, überwiegend *Tilia spec.*) sowie einem divers aufgestellten Jungwuchs (anteilig BBJ – 2.7.1 *Jüngere Einzelbäume*, z.B. *Ulmus spec.*, *Acer spec.*, *Fraxinus excelsior*) zusammen. Der im Westen des Plangebiets liegende ruderale Übergangsbereich zwischen Frischgrünland und Siedlungsfläche (RHU – 10.1.3 *Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte*) ist ebenfalls mit älteren und jüngeren Einzelbäumen (BBA, BBJ) durchsetzt, zudem weist er eine anteilige Verbuschung mit jungen Gehölzen und Brombeere (*Rubus spec.*) auf.

Im Norden und Osten des Plangebietes sind Verkehrs- und Siedlungsbiotoptypen zu finden (OVL – 14.7.5 *Straße*; ODF – 14.5.1 *Ländlich geprägtes Dorfgebiet*), welche ein entsprechend geringes Artenspektrum beherbergen.

**Gesetzlich geschützte Biotope:** Innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen näherer Umgebung befinden sich die in unter 4.1.3 – Schutzgebiete – aufgeführten, gesetzlich geschützten Biotope.

### Tiere

Im Rahmen der Gebietsuntersuchung wurden keine artspezifischen faunistischen Kartierungen erstellt. Ein möglicher Artenbestand kann daher nur aus den vorherrschenden Biotoptypen sowie aus den sonstigen örtlichen Gegebenheiten (Bebauung, Nutzung) abgeleitet werden (Habitatpotenzialanalyse).

Das Plangebiet befindet sich auf der Fläche einer als Pferdeweide genutzten Wiese, nördlich, östlich und westlich schließt sich dörfliche Siedlungsnutzung in teils verstärkten Dorfbereichen an. Südwestlich befindet sich ein Sägewerk mit integrierter Kulissenwerkstatt, direkt südlich grenzt eine weitläufige Wiesenfläche mit gemäßigter Nutzung (Pferdeweide, Mahd) an. Nordwestlich befindet sich ein Wald, der zu mehreren Seiten sowohl an landwirtschaftliche Betriebe und Siedlungsflächen als auch an Acker- und Wiesenflächen angrenzt.

Den vorhandenen Biotoptypen entsprechend (ruderales Tritt- und Staudenflur, Wirtschaftsflächen), weist das Plangebiet selbst keine bis kaum wertgebende Lebensraumelemente auf. Die angrenzenden Siedlungsflächen lassen auf störungstolerante Arten (z.B. kulturfolgende Brutvögel) schließen, die Waldbereiche sind auf Grund der umgebenden Nutzung ebenfalls nicht oder nur in geringem Maße dazu geeignet, störungssensible Arten zu beherbergen. Gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Brutvögel) sind auf Grund der benachbarten Bebauung nicht auszuschließen, allerdings ist auch hier eine gewisse Störungstoleranz Voraussetzung für eine Ansiedlung.

Vertiefende Betrachtungen der Artenausstattung des Plangebiets sowie potenzielle Betroffenheiten einzelner Tierarten oder Artengruppen, sind der Anlage 1 – Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

### Biologische Vielfalt

**Biotopeverbund:** Die Ortschaft Jarnitz ist von Acker-, Grünland- und kleineren Waldflächen umgeben, vereinzelt treten Feuchtwiesen- und Gewässerbiotope auf. Durch die Vielschichtigkeit der umgebenden Biotoptypen ist von einer ebenso breit gestreuten Vielfalt innerhalb von Flora und Fauna im näheren Umfeld auszugehen. Durch die langjährige Nutzung sowie daraus resultierenden Vergrämungswirkungen ist jedoch von einer potenziellen Reduzierung des faunistischen Artenreichtums auszugehen. Speziell störungstolerante Arten dominieren dabei das faunistische Gesamtbild, mit weniger störungstoleranten Arten ist dahingehend nicht zu rechnen.

**Wechselwirkungen:** Zwischen den Schutzgütern im Untersuchungsgebiet bestehen komplexe Wechselwirkungen. Die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Naturhaushaltes im Untersuchungsgebiet berücksichtigt vielfältige Aspekte der funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern. Somit werden – über den schutzgutbezogenen Ansatz hinaus – die ökosystemaren Wechselwirkungen prinzipiell miterfasst.

### **Landschaft**

Entsprechend der *Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns* wird das Plangebiet in die

Landschaftseinheit *Nord- und ostrügensches Hügel- und Boddenland* innerhalb der Großlandschaft *Nördliches Insel- und Boddenland* eingeordnet, welche wiederum Teil der Landschaftszone *Ostseeküstenland* ist. Der Landschaftsbildraum wird als *Acker-Wald-Landschaft um Ralswiek* bezeichnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien *Vielfalt*, *Eigenart* und *Schönheit* bewertet. Auf einer 5-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet dem Landschaftsbildraum: *Ackerlandschaft um Ralswiek* (Nr. II 6 - 28) der Stufe *hoch bis sehr hoch* (Stufe 4) zugeordnet (LAUN 1996). Der Landschaftsraum zeigt sich nach der Bewertung großflächig land- oder forstwirtschaftlich genutzt und erscheint stellenweise ausgeräumt. Bemerkenswerte Zäsuren stellen nur die Alleen sowie die immer wieder auftauchenden, kleineren Waldgebiete dar, die sich häufig im unmittelbaren Umfeld einer oder mehrerer Siedlungsbereiche befinden.

Das Plangebiet ist Bestandteil der verstädtert-dörflichen Ortschaft Jarnitz, zu der zwei Siedlungsbereiche gehören. Während der nordöstliche überwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist, dominieren im südwestlichen Bereich landwirtschaftliche Produktionsanlagen bzw. handwerkliche Betriebsstrukturen. Als besondere Landschaftselemente sind im direkten Umfeld des Plangebiets lediglich der Wald (nordwestlich) sowie die teils recht alte Lindenallee (westlich) des Plangebiets zu vermerken. Diese gliedern sich jedoch in die bestehende Bebauung bzw. werden durch sie hervorgehoben, sodass auch das Vorhaben der Wirkung dieser Landschaftselemente nicht entgegenspricht.

### **Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung**

Das Plangebiet wird derzeit lediglich als Pferdeweide bzw. als Wiese mit regelmäßiger Mahd genutzt, im unmittelbaren Umfeld besteht eine Vielzahl von vor allem anthropogener Nutzung (dörfliche und verstädtert-dörfliche Siedlungsbereiche, Verkehrswege, Landwirtschaftsflächen). Westlich befindet sich eine Tischlerei für den Kulissenbau der Störtebeker Festspiele sowie ein dazugehöriges Sägewerk, welche beide ausschließlich im Immissionszeitraum tags (rechtlich von 06.00 bis 22.00 Uhr) betrieben werden. Angesichts des Status eines dörflichen Mischgebietes sind Orientierungswerte/ Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts für Gewerbelärm anzusetzen.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter/ kulturelles Erbe**

Im Umfeld des Plangebietes sind nach aktuellem Stand keine Bau- oder Kunstdenkmale sowie besonders schutzwürdige Bauwerke (Schlösser, Kirchen, Kapellen etc.) vorhanden. Belange des Denkmalschutzes nach DSchG M-V werden dahingehend nicht berührt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologische Fundstellen oder sonstige Bodendenkmale bekannt. Abgesehen von der Erschließung der Grundstücke und des Aushubs der Fundamente für die Bodenplatten sind derzeit keine größeren Erdarbeiten im Rahmen des Vorhabens vorgesehen. Dennoch können die notwendigen Erdarbeiten zur Entdeckung von Bodendenkmalen führen, daher gilt folgender Hinweis:

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Des Weiteren sind keine besonders schützenswerten historischen Landnutzungsformen (Weinbergterrassen, Streuobstwiesen, Torfstiche etc.) oder ortsbildprägende Strukturen (Altstädte, Plätze, Silhouetten) vom Vorhaben betroffen.

### **Störfallbetriebe**

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung befinden sich Betriebe, Flächen oder

sonstige Einrichtungen, die als Störfallbetriebe im Sinne des §2 Abs. 1-3 der 12. BImSchV in Betracht kommen. Die Gefahr eines Stör- oder Katastrophenfalls liegt damit nicht vor.

#### 4.2.2) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung

Bei der Durchführung der Planung kann es zu Beeinträchtigungen des Umweltzustandes kommen. Diese Beeinträchtigungen lassen sich, ihren Ursachen nach, in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen unterteilen.

- **Baubedingt:** Im Plangebiet kommt es zur Neuerrichtung von bis zu sechs Einfamilienhäusern. Insgesamt ist eine Neuversiegelung von maximal 1.529,5 m<sup>2</sup> zulässig. Durch die im Rahmen der Umsetzungen entstehenden Baumaßnahmen kommt es zu einer entsprechenden Lärmkulisse, zu anfallendem Resten von Baumaterialien sowie zu einer erhöhten, menschlichen Präsenz während der Bauphase. Ergänzend ist mit einem temporär erhöhten Verkehrsaufkommen (Baustellenfahrzeuge, Anlieferung von Baumaterial) zu rechnen. Im Rahmen von Baumaßnahmen sind die einschlägigen Sorgfaltspflichten zu beachten (z.B. Schutz des Oberbodens, Einhaltung von Fällzeiten).
- **Anlagebedingt:** Die in Anspruch genommenen Flächen sind im Wesentlichen durch bereits bestehende Nutzung (Pferdeweide, Kleintierhaltung) anthropogen vorgeprägt. Auf Grund der baulichen Neubeanspruchung kommt es zu einer deutlichen Erhöhung der Versiegelungsfläche. Entsprechend der beplanten Flächen und der errechneten GRZ von 0,17 bzw. 0,23 kann von einer maximalen Neuversiegelung von bis zu 1.529,5 m<sup>2</sup> (als Voll- und/ oder Teilversiegelungen) ausgegangen werden. Eine Neuinanspruchnahme von bisher gänzlich naturnahen, unberührten Flächen unterbleibt.
- **Betriebsbedingt:** Die zukünftige Nutzung des Areals als Wohngebiet mit Einfamilienhäusern entspricht der östlich und westlich angrenzenden Nutzung. Angesichts dieser umgebenden Wohnnutzungen sind keine erheblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf die Umgebung zu erwarten.

#### **Boden**

Im Bereich der Bestands- und Neuversiegelungen wird die Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens eingeschränkt. Zudem wird es durch Neuversiegelung zu einem lokalen Verlust der gesamten Bodenfunktionen (Standort-, Produktions-, Lebensraum-, Pufferfunktion etc.) kommen. Auf Grund der verhältnismäßig gering ausfallenden Neuversiegelung von maximal 1.529,5 qm sind diese Beeinträchtigungen jedoch ebenso als gering anzusehen. Die Gesamtversiegelung der Fläche steigt auf bis zu 1.960,5 qm. Die Bebauung findet jedoch auf bereits anthropogen vorgeprägten Böden mit langjähriger land- und weidewirtschaftlicher Nutzung statt. Eine wesentliche räumliche Ausweitung der Bebauung über die Grenzen des Bestandes hinaus ist nicht geplant. Durch die Nutzung vorbeeinträchtigter Standorte wird der Flächenverbrauch gänzlich ungestörter Freiflächen reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet.

Ergänzend ist mit den üblichen Begleiterscheinungen des Baustellenbetriebs (lokale Verdichtung, Abtrag von Oberboden) zu rechnen.

Das Vorhaben sieht keine Veränderungen des Schutzgutes Boden vor, welche dessen derzeitigen Zustand erheblich negativ beeinträchtigen könnten.

#### **Fläche**

Durch die Standortwahl wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche dahingehend minimiert, dass keine gänzlich unbeanspruchte Fläche zur Realisierung der Planung verwendet wird. Zudem ist das Vorhaben nicht geeignet, Zerschneidungen ungestörter Freiräume herbeizuführen. Durch die Überplanung einer bereits anthropogen vorgeprägten Fläche ist der Eingriff als nicht erheblich einzustufen.

#### **Wasser**

Das Vorhaben sieht keine erheblichen Veränderungen des Landschaftswasserhaushaltes oder des

Grundwasserregimes vor. In den Bereichen der zusätzlichen Versiegelungen wird die Grundwasserneubildung lokal eingeschränkt. Anfallendes Oberflächenwasser wird dem örtlichen Wasserkreislauf zugeführt, so dass das Vorhaben den Wasserhaushalt der Umgebung nicht erheblich negativ beeinträchtigen wird.

Unter Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung sowie anlage- und betriebsbedingte Veränderungen nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

### **Wasserrahmenrichtlinie**

Das Vorhaben lässt keine Nutzungen zu, die geeignet sind, stoffliche oder chemische Beeinträchtigung des in hydrologischer Verbindung zum Plangebiet stehenden, WRRL-berichtspflichtigen, Grundwasserkörpers zu bewirken. Schädigungen des Grundwasserkörpers sind auf Grund der Bedecktheit (>10m) und des geringen Umfangs des Vorhabens nicht zu erwarten. Insgesamt sind somit keine Beeinträchtigungen im Sinne der WRRL zu erwarten.

### **Klima/ Luft**

Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die örtliche oder überörtliche klimatische Situation hervorrufen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen der klimatischen Situation wie z.B. durch veränderte Windzirkulation, Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen sind nicht abzusehen.

Negative Auswirkungen sind somit insgesamt nicht zu erwarten.

### **Folgen des Klimawandels**

Das Vorhaben ist nach derzeitigem Stand nicht explizit anfällig für die Folgen eines Klimawandels, eine Beeinflussung durch sich wandelnde Parameter des Klimawandels sind jedoch nicht in Gänze auszuschließen. Die Realisierung des Vorhabens führt, auf Grund seines geringen Umfangs, zu keinen beträchtlichen Auswirkungen auf das regionale oder überregionale Klima.

### **Vegetation/ Tiere**

*Vegetation:* Wertgebende Pflanzenarten wurden innerhalb des Plangebietes bzw. im unmittelbaren Umkreis nicht ermittelt. Eine Schädigung hochwertiger Flora kann somit ausgeschlossen werden.

*Gesetzlich geschützte Biotope:* Eine indirekte Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen kann nicht vollständig ausgeschlossen, allerdings sind vorhabenbedingte Auswirkungen auf Grund der Entfernung zu den im näheren Umkreis liegenden Biotopen nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

*Baumbestand:* Zur Umsetzung des Vorhabens sind insgesamt bis zu 12 Baumfällungen notwendig. Die zu fällenden Bäume befinden sich jeweils an der westlichen bzw. östliche Grenze des Plangebiets. Die an der östlichen Grenze befindlichen Bäume (Nr. 2-4) stehen zwar außerhalb des Baufensters, sie sind jedoch auf Grund ihres derzeitigen Zustandes bzw. der sie umgebenden derzeitigen Nutzung als nicht erhaltenswert einzustufen. Die beiden im Nordwesten des Plangebiets stehenden Bäume (Nr. 1, 5) sind als Relikte einer mittlerweile stark verkürzten Baumreihe (u.a. Nr. 7-10) anzusehen, welche sich nach Südwesten fortsetzt. Der nach Süden reichende Baumbestand (Nr. 6, 11-16) wird vorläufig ebenfalls in das Kontingent der zu fällenden Bäume aufgenommen.

Die erforderliche Kompensation der kompensationspflichtigen Bäume erfolgt im Rahmen der Ermittlung, Bewertung und Kompensation des Gesamteingriffs in Natur und Landschaft und wird im Zuge der für die Umsetzung tatsächlich notwendigen Baumfällungen separat behandelt.

*Tiere:* Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Bei Umsetzung der Planung kommt es zur Beeinträchtigung sowie zur anteiligen Vernichtung

von Habitaten, die von potenziell vorhandenen Arten (Fledermäuse, Brutvögel) zur Nahrungssuche oder zur Anlage von Brutplätzen aufgesucht werden. Insgesamt können vom Vorhaben bis zu 24 Brutvogel- sowie bis zu 7 Fledermausarten direkt oder indirekt betroffen sein.

Durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung potenziell betroffener Arten sowie ein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Detailliertere Angaben sind den Ergebnissen des beiliegenden Artenschutzfachbeitrags zu entnehmen.

*Biologische Vielfalt:* Auf Grund der Aussagen der Biotoptypenkartierung und des Artenschutzfachbeitrages ist von keinen erheblichen Schädigungen der biologischen Vielfalt im Zuge der Umsetzung des Vorhabens auszugehen. Insbesondere die Wirkungen der umliegenden Nutzungen verringern das Potenzial schädigender Auswirkungen des Vorhabens auf die biologische Vielfalt. Innerhalb des Plangebiets sowie in den daran angrenzenden Bereichen sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

*Wechselwirkungen:* Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind auf Grund der Vornutzungen im direkten Umfeld des Plangebiets als nicht erheblich einzustufen. Negative, umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Die zu erwartende Nutzungsänderung und -intensivierung wird zu keinen erheblichen Änderungen in der unmittelbar umgebenden Landschaft führen.

### **Landschaft**

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung und Bebauung einer Weide- und Wiesenfläche. Durch die geplante Errichtung von bis zu sechs Wohnhäusern ist eine Nutzungsintensivierung zu erwarten, deren Auswirkungen jedoch auf das Plangebiet selbst beschränkt bleiben. Die zugelassenen Neubauten der Wohnhäuser fügen sich nach Gebäudeart (Wohngebäude) und Gebäudeform (eingeschossig) überwiegend in den Gebäude- und Siedlungsbestand in Jarnitz ein.

Die Bebauung der bereits anthropogen vorgeprägten Fläche führt zur Vermeidung einer Neuinanspruchnahme von bisher gänzlich unbeanspruchten, naturnahen Flächen. Zudem bleibt die bestehende landschaftsräumliche Prägung durch die siedlungsinterne Planung und die geringdimensionierten Gebäudehöhen erhalten.

Im Hinblick auf die bestehende Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die beabsichtigte Umnutzung sowie Bebauung der derzeit vorhanden Weide- und Wiesenfläche als gering zu bewerten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind daher nicht absehbar.

### **Mensch/ Gesundheit**

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch/ Gesundheit sind zu berücksichtigen:

*Auswirkungen auf die allgemeine Lebensqualität:* Das Vorhaben hat die Errichtung von Einfamilienhäusern zum Ziel. Für die umgebenden Siedlungsbereiche kommt es lediglich während der Bauphase zu lebensqualitätsmindernden Umständen, die jedoch – auf Grund der allgemeinen landwirtschaftlichen Prägung, einschließlich des dazugehörigen Straßenverkehrs – vernachlässigt werden können. Die Errichtung der Einfamilienhäuser selbst trägt hingegen zu einer deutlichen Erhöhung der Lebensqualität der einziehenden Familien bei, wodurch es zu einer allgemeinen Verbesserung der Lebensqualität der Anwohner kommt.

*Klimatische und umweltbezogene Belastungen:* Vom Vorhaben gehen keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) aus. Durch die Umnutzung der Weide- und Wiesenflächen sind keine erheblichen Verschlechterungen der klimatischen Bedingungen sowie schädliche, umweltrelevante Auswirkungen in Bezug auf den Menschen und dessen Gesundheit zu erwarten.

## Kultur- und sonstige Sachgüter/ kulturelles Erbe

Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen näherer und weiterer Umgebung sind keine Baudenkmale, besonders wertvolle Gebäudekomplexe oder sonstige kulturelle Relikte vorhanden. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

### 4.2.3) Eingriffsermittlung

Zur Ermittlung der Eingriffswirkung sind sämtliche vom Vorhaben betroffene Schutzobjekte (geschützte Bäume und Biotope/ Geotope) zu erfassen und das Ausmaß ihrer Betroffenheit zu bewerten. Auf Grundlage dieser Bewertung sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen um den Verlust an Bäumen oder anteiligen Biotop- bzw. Geotopflächen zu kompensieren.

### Eingriffe in den Einzelbaumbestand

Gemäß §18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Eine Baumschutzsatzung besteht für die Gemeinde Ralswiek nicht.

Insgesamt kann innerhalb des Plangebiets eine Fällung von bis zu 12 Bäumen notwendig werden, davon sind 9 Bäume kompensationspflichtig. Die Kompensation der gefällten Bäume erfolgt in den Verhältnissen 1:1 (2 Bäume), 1:2 (4 Bäume) bzw. 1:3 (3 Bäume). Daraus ergibt sich ein maximaler Gesamtkompensationsbedarf von 19 Bäumen. Die 19 Ersatzbäume sind innerhalb des Gemeindegebietes, vorzugsweise zumindest anteilig innerhalb des Plangebiets zu pflanzen. Näheres ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans und der damit einhergehenden Antragsstellung zur Baumfällung zu klären.

### Flächige Eingriffe

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB i.V.m. der Eingriffsregelung nach BNatSchG und NatSchAG M-V zu vermeiden, zu mindern und, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Zusätzlich zur bestehenden Versiegelung sind weitere Versiegelungen im Umfang von maximal 1.529,5 m<sup>2</sup> zulässig, welche ebenfalls in der Eingriffsermittlung berücksichtigt werden.

### Biotopbeseitigung bzw. -veränderung mit Funktionsverlust (unmittelbare Wirkungen)

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018* sind die Eingriffsflächenäquivalente für eine Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung nach folgender Formel zu berechnen:

Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert [Ø] des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
---	---	---	---	------------	---	--

Die betroffene Fläche ergibt sich aus der Biotoptypenkartierung, welche auf Basis der örtlich festgestellten Gegebenheiten beruht.

Der Biotopwert ergibt sich gemäß HzE 2018 aus der naturschutzfachlichen Wertstufe der jeweils betroffenen Biotoptypen, die vom Vorhaben in Anspruch genommen werden. Die naturschutzfachliche Wertstufe entspricht dem jeweils höheren Wert der zwei Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ (auf Grundlage der Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands; BfN 2006).

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE 2018)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
* Bei Biotoptypen mit der Wertstufe «0» ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad; siehe Anlage 4 HzE 2018).	

Die innerhalb des Plangebiets vorkommenden Biotoptypen gehören der Wertstufe 0 (ODF) bzw. 2 (GMA, RHU, PSA) an. Entsprechend sind ihre Biotopwerte 0 (1 – Versiegelungsgrad) bzw. 3 bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs anzuwenden.

Im Rahmen der Berücksichtigung umliegender Nutzungen im direkten Umfeld des Vorhabengebietes ist ein entsprechender Lagefaktor zu definieren und bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs anzuwenden. Der Lagefaktor wird aus dem Abstand des Vorhabens zu bereits vorhandenen Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen oder aber Schutzgebieten bzw. landschaftlichen Freiräumen abgeleitet. Auf Grund der bestehenden Nutzungen der umliegenden dörfliche Gesamtsituation, kann von einer vollständigen Beeinträchtigung des Vorhabengebietes durch Störquellen ausgegangen werden. Der Abstand zu vorhanden Störquellen beträgt somit  $\leq 100\text{m}$ , daher ist ein Lagefaktor von 0,75 anzuwenden.

Der Biototyp OVL wird in der nachfolgenden Bilanzierung nicht berücksichtigt, das Vorhaben nicht zu einer Änderung des Biotoptypen führt und die Fläche nach Umsetzung des Vorhabens in gleichem Maße als Verkehrsweg (Dorfstraße) zur Verfügung stehen wird.

Die innerhalb der betroffenen Fläche des Biototyps RHU stehenden Gehölze werden im Rahmen einer späteren Beantragung zur Baumfällung separat abgehandelt

**Tabelle: Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen)**

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wert stufe	Biotopwert [Ø]	Lagefakt or	Eingriffsfläch enäquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	9.2.3	3.996,8	2	3	0,75	8.992,8
Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	10.3.1	232,2	2	3	0,75	522,5
Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA)	13.10.1	20,7	2	3	0,75	46,6
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)	14.5.1	740,2	0	0,7	0,75	388,7
Gesamt		4.989,9				9.950,6

Das Vorhaben verursacht – infolge von Biotopbeseitigungen bzw. -veränderungen mit Funktionsverlust – einen Kompensationswert in Höhe von **9.950,6 EFÄ**.

#### Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen)

Funktionsbeeinträchtigungen bzw. mittelbare Eingriffswirkungen auf Grund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens betreffen gemäß HzE 2018 lediglich Biotoptypen mit einer Wertstufe  $\geq 3$

innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen. Das Vorhaben umfasst die Errichtung von Wohnhäusern. Für derartige Vorhaben sind – hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die umliegenden Biotoptypen - zwei Wirkzonen mit einem Abstand von 50 m (Wirkzone I) bzw. 200 m (Wirkzone II) von der Außenkante des Vorhabengebietes ausgehend zu definieren. Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018* sind die Eingriffsflächenäquivalente für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen nach folgender Formel zu berechnen:

Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps	x	Biotopwert [Ø] des betroffenen Biototyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]
--	---	--	---	------------	---	---

Die Ermittlung der Fläche des betroffenen Biototyps sowie des Biotopwertes wurde bereits weiter obenstehend („Biotopbeseitigung bzw. -veränderung mit Funktionsverlust (unmittelbare Wirkungen)“) hergeleitet. Zur Berücksichtigung der zunehmenden Entfernung des Vorhabens zu umliegenden höherwertigen Biotoptypen wird den definierten Wirkzonen I und II ein jeweiliger Wirkfaktor zugeordnet:

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Das Vorhaben betrifft keine hochwertigen Biotoptypen einer Wertstufe  $\geq 3$ , welche nicht bereits im Radius vorhandener Störquellen (Straßen, Siedlungs- oder Gewerbeflächen; entsprechend in den jeweiligen Wirkzonen I und II) liegen. Eine Ermittlung von Eingriffsflächenäquivalenten auf Grund von Funktionsbeeinträchtigungen entfällt daher für dieses Vorhaben.

Versiegelung und Überbauung

Entsprechend der HzE 2018 sind die Eingriffsflächenäquivalente für eine Versiegelung/ Überbauung nach folgender Formel zu berechnen:

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m <sup>2</sup> ]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
--	---	---	---	--

Durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung wird eine maximale Grundfläche von 1.019,7 m<sup>2</sup> (Vollversiegelung) zugelassen. Des Weiteren ist eine Erweiterung der Grundfläche bis zu einem Maximum von 1.960,5 m<sup>2</sup> (Voll- und Teilversiegelung) zulässig. Nach Abzug der bestehenden Versiegelung von 431,0 m<sup>2</sup> stehen noch 1.529,5 m<sup>2</sup> für Voll- und/ oder Teilversiegelungen zur Verfügung.

**Tabelle: Versiegelung/ Überbauung**

Versiegelungsfläche [m <sup>2</sup> ]	Versiegelungszuschlag [0,2/ 0,5]	Eingriffsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
1.529,5	0,5	764,8
<b>Gesamt:</b>		<b>764,8</b>

Das Vorhaben verursacht – infolge von Versiegelung bzw. Überbauung – einen Kompensationswert in Höhe von **764,8 EFÄ**.

Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf errechnet sich aus der Addition der errechneten EFÄ für Biotopbeseitigung/ -veränderung, Funktionsbeeinträchtigung und Versiegelung/ Überbauung.

Eingriffsflächen-äquivalent für	+	Eingriffsflächen-äquivalent für	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-	=	Multifunktionaler Kompensations-
---------------------------------	---	---------------------------------	---	---------------------------------------	---	----------------------------------

Biotop-beseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]		Funktions- beeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]		/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]		bedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
<b>9.950,6</b>	<b>+</b>	<b>0,0</b>	<b>+</b>	<b>764,8</b>	<b>=</b>	<b>10.715,4</b>

Der gesamte Kompensationsbedarf für das Vorhaben beläuft sich auf **10.715,4 EFÄ**.

Zur Begleichung der **10.716 EFÄ** wird eine Kompensationsmaßnahme (siehe 4.2.4) gemäß Punkt 1.12 der Anlage 6 der HzE 2018 durchgeführt.

#### 4.2.4) Kompensation

##### Maßnahme

Zur Kompensation der anfallenden **10.716 EFÄ** wird eine Maßnahme gemäß Punkt 1.12 der Anlage 6 der HzE 2018 durchgeführt. Die Maßnahme umfasst die *Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung*.

Folgende Anforderungen an die Maßnahme sind zu erfüllen:

- Anlage auf Acker oder Intensivgrünland
- Bestandsbegründung mit standortheimischen Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
- Flächenvorbereitung, Durchführung sowie die Sicherung der Flächen gegen Wildverbis nach forstlichen Vorgaben
- keine künstliche Verjüngung mit Esche
- Pflanzung durch Durchführung von Pflegemaßnahmen nach forstlichen Vorgaben
- natürliche Sukzession mit horstweiser Initialbepflanzung durch standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigener Herkünften auf ca. 30% der Fläche
- natürliche Waldbildung nicht auf Flächen mit der Gefahr der Ausbreitung von invasiven Arten
- Mindestflächengröße: 0,2 ha i.S.d. LWaldG

**Kompensationswert: 2,5**

**Zuschlag:** +1,0 für Nutzungsverzicht (Ausschluss wirtschaftlicher, touristischer und sonstiger Nutzungen, unberührt bleiben die jagdliche Nutzung sowie das allgemeine Betretungsrecht, der physiostationäre Waldschutz und die Verkehrssicherungspflicht, soweit die Sicherung oder die Wiederherstellung der Sicherheit zwingend erforderlich sind).

Die für die Maßnahme vorgesehene Fläche hat eine Größe von 3.100 m<sup>2</sup> und befindet sich in der Gemeinde Ralswiek, Gemarkung Gnies, Flur 1, je anteilig auf den Flurstücken 26/2 und 26/3 (s. Abb. 12).

##### Kompensationsumfang

Die naturschutzfachliche Aufwertung (Kompensationswert) einer geplanten Maßnahme ist aus den Maßnahmenblättern (Anlage 6 der HzE in der Neufassung von 2018).

Die Berechnung der für eine Kompensationsmaßnahme anrechenbare Kompensationsflächenäquivalente ergibt sich aus folgender Rechnung:

Fläche [m <sup>2</sup> ] der Kompensations- maßnahme	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Leistungsfaktor	=	Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> KFÄ]
--	---	-----------------------------------	---	-----------------	---	---

Die Fläche der Kompensationsmaßnahme ergibt sich letztlich aus der zur Verfügung stehenden bzw. für die Maßnahme eingeplanten Kompensationsfläche.

Der Kompensationswert der Maßnahme entspricht den Vorgaben der jeweiligen Maßnahme gemäß Anlage 6 der HzE (Neufassung von 2018) und setzt sich aus der maßnahmenspezifischen Grundbewertung, der Zusatzbewertung und dem Lagezuschlag zusammen. Die geplante Kompensationsmaßnahme soll gemäß Punkt 1.12 *Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung* ausgeführt werden. Die maßnahmenspezifische Grundbewertung liegt bei 2,5. Hinzu kommt eine Zusatzbewertung durch den vollständigen Nutzungsverzicht in Höhe von 1,0. Ein Lagezuschlag kann nicht angewandt werden, da die Maßnahmenfläche nicht in den entsprechenden Schutzgebieten liegt. Somit ergibt sich ein Kompensationswert von 3,5.

Der Leistungsfaktor ergibt sich aus der Berücksichtigung von vorhandenen Störquellen, die den Wert der Kompensationsmaßnahme mindern könnten. Potenzielle Störquellen sind in Anlage 5 der HzE aufgelistet und in die Wirkbereiche I und II unterteilt, wobei der Wirkbereich II einen Umkreis von bis zu 200 m berücksichtigt. Die Maßnahmenfläche befindet sich außerhalb des 200 m-Umkreises potenzieller Störquellen. Der Leistungsfaktor wird daher mit 1 angegeben.

Kompensationsmaßnahme	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> KFÄ]
1.12 Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialpflanzung	3.100	3,5	1,0	10.850
<b>Gesamt</b>	<b>3.100</b>			<b>10.850</b>

Die geplante Kompensationsmaßnahme führt zu einem Kompensationsumfang von **10.850 KFÄ**.

#### Gesamtbilanzierung

Die Gesamtbilanzierung stellt das Verhältnis des Kompensationsbedarfs und des Kompensationsumfangs gegenüber. Entsprechend der vorangehenden Berechnungen ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

Kompensationsbedarf (EFÄ)	Kompensationsumfang (KFÄ)	Differenz
10.716	10.850	134 KFÄ

Der Eingriff in Höhe von 10.716 EFÄ kann durch die Kompensationsmaßnahme mit einem Umfang von 10.850 KFÄ **vollständig kompensiert werden**. Es fällt ein **Überschuss von 134 KFÄ** an.

#### 4.2.5) *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung*

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand (Nutzung als Pferdeweide- und Wiesenfläche, periodische Mahd, Tierhaltung) beibehalten. Schädliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind von diesem gleichbleibenden Zustand nicht zu erwarten.

#### 4.2.6) *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich*

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB praktiziert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume.

Entsprechend der zu erbringenden naturschutzfachlichen Kompensation von 10.716 EFÄ wird eine Kompensationsmaßnahme nach Punkt 1.12 der Anlage 6 der HzE (Neufassung 2018) durchgeführt. Die durch die Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt anfallenden EFÄ können durch die geplante Kompensationsmaßnahme (siehe 4.2.4 *Kompensation*) vollständig abgedeckt werden.



Abb. 12: Fläche der flächigen Kompensationsmaßnahme (rote Kontur) Gemarkung Gnies, Flur 1, Flurstücke 26/2 und 26/3, jeweils anteilig  
(Quelle: eigene Darstellung nach GAIA-MV, genordet, unmaßstäblich)

Zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind Baumfällungen nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Die Pflanzstandorte für die 2 gemäß Baumschutzkompensationserlass neu zu pflanzenden Bäume sind im Zuge Beantragung der Fällgenehmigung mit der Gemeinde Ralswiek und sollten idealerweise innerhalb des Plangebietes, mindestens aber innerhalb des Gemeindegebietes festgelegt werden. Somit kann einem erheblichen Verlust von Nistplätzen für die lokale Avifauna langfristig entgegengewirkt werden.

Gemäß Artenschutzfachbeitrag sind ergänzend die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

### Vermeidungsmaßnahme V 1:

**Maßnahme:** Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Baufeldfreimachung inklusive der Entnahme der Gehölze betreut und das Baufeld im Vorfeld auf Besatz kontrolliert. Bei Funden von Fledermäusen bzw. Brutstätten in den betroffenen Gehölzen oder in der Fläche werden die Arbeiten zur Baufeldfreimachung eingestellt und die ÖBB stimmt sich mit der UNB über das weitere Vorgehen ab.

**Begründung:** Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

**Zielarten:** Brutvögel, Fledermäuse

### Vermeidungsmaßnahme V 2

**Maßnahme:** Einschränkung der Außenbeleuchtung auf dem Gelände des B-Plans

- Die Beleuchtungsstärke sollte nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen.
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten.
- Einsatz von LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger (2.400 Kelvin) sowie Wellenlängen um 500 nm, niedriger G-Index

*Begründung:* Vermeidung der erheblichen Störung der lokalen Population

*Zielarten:* Fledermäuse

### **Vermeidungsmaßnahme V 3**

*Maßnahme:* Die Baufeldfreimachung darf nur zwischen dem 30. September und dem 01. März und in Abstimmung mit einer fachlich versierten ÖBB erfolgen. Weiterhin müssen die Bauarbeiten nach der Baufeldfreimachung begonnen und ohne größere Unterbrechungen fortgeführt werden.

*Begründung:* Vermeidung von Verletzung, Tötung und Störung

*Zielarten:* Brutvögel

### **CEF-Maßnahme E 1**

*Maßnahme:* Anbringen von **2 Fledermauskästen pro zu fällendem Baum** in den umliegenden Gehölzen nach folgenden Kriterien:

- Fledermaushöhle mit zwei Einschlüpfen (Firma Hasselfeldt)
- Anbringung in Höhen > 4 m (Schutz vor Vandalismus)
- südliche bis südwestliche Exposition
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze)
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch
  - a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und
  - b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickewachstum!)
- Funktionsfähigkeit muss vor Entnahme der Gehölze gegeben sein

*Begründung:* Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

*Zielarten:* Fledermäuse

### **CEF-Maßnahme E 2**

*Maßnahme:* Anbringen von Brutkästen für Höhlenbrüter (**2 Kästen aus Holzbeton pro zu fällendem Baum**) in geeigneten Gehölzbeständen der Umgebung. Die Funktionsfähigkeit der Brutstätte muss vor Entnahme der Gehölze gegeben sein.

*Begründung:* Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

*Zielarten:* Brutvögel

#### **4.2.7) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die beanspruchte Fläche befindet sich in zentraler Lage zwischen zwei Siedlungsbereichen der Ortschaft Jarnitz. Durch die Planung wird die Verbindung zwischen den beiden Siedlungsabschnitten gestärkt und der harmonisch-kontinuierliche Charakter der dörflichen Struktur entlang der zentralen Dorfstraße gefördert. Vor diesem Hintergrund besteht an keiner anderen Stelle innerhalb der Ortschaft Jarnitz eine alternative Planungsmöglichkeit mit der entsprechenden Zielstellung, als die hier vorgestellte Variante. Zudem wird durch, die Verwendung einer anthropogen vorbelasteten und in Nutzung befindlichen Fläche, dem Gebot eines sparsamen Gebrauchs von Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB entsprochen.

### 4.3) Zusätzliche Angaben

#### 4.3.1) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde als vereinfachte ökologische Risikoeinschätzung auf Grundlage einer GIS-Bewertung des vorhandenen Kartenmaterials nach [2] und einer Kartierung vor Ort erstellt. Zur Erfassung der floristischen Ausstattung im Plangebiet erfolgte im Mai 2021 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung auf Basis von [1], die Bewertung der Eingriffe erfolgte mittels [3]. Der Einzelbaumbestand wurde im April 2021 separat erfasst und dokumentiert. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ.

Ergänzend wurden die im Rahmen der Untersuchung betroffenen Pläne, Programme, Gutachten und Kartierungen (RREP VP; Zustandsberichte der betroffenen, gesetzlich geschützten Biotope; Rastvogelmonitoring nach [2] etc.) der Region verwendet.

Separate faunistische Kartierungen wurden im Rahmen des Vorhabens nicht erstellt. Bei der Biotoptypenkartierung wurden die faunistischen Belange mitberücksichtigt, eine vollständige Artenaufnahme erfolgte jedoch nicht. Die artenschutzfachliche Beurteilung der Eingriffe in die lokale Fauna wurden anhand einer Potenzialanalyse durchgeführt und in einem Artenschutzfachbeitrag dargelegt. Es wurden während der Begutachtungen bzw. Kartierungen keine geschützten Arten oder Hinweise auf solche festgestellt.

Angesichts der umfangreich vorliegenden Unterlagen traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

#### 4.3.2) Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß §4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Das Vorhaben ist nicht in der Lage, erhebliche negative Umweltauswirkungen hervorzurufen. Eine zielgerichtete Überwachung der Durchführung des Vorhabens bzw. ein Monitoring der Auswirkungen ist daher nicht notwendig.

### 4.4 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Dorfstraße Jarnitz“ in der Gemeinde Ralswiek ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter *Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Vegetation und Tiere, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit* sowie *Kultur- und sonstige Sachgüter* als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in der bereits anthropogen vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Das Ausmaß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt. Es wurden entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die mit der Planung verbundenen flächigen Eingriffe können vor Ort nicht durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden, sie werden durch eine externe Kompensationsmaßnahme (*Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung* gemäß Punkt 1.12 der Anlage 6 der HzE von 2018) kompensiert. Maßnahmen bezüglich des Artenschutzes werden im Zuge der Bauvorbereitung und der Bautätigkeiten vor Ort sowie in Form von Ersatz- und Bruthabitaten in Gehölzen der näheren Umgebung realisiert.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen und berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit der Planung verbundenen Baumaßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Die Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V (gesetzlich geschützte Biotope/ Geotope) wird als nicht erheblich eingestuft.

Tabelle: Zusammenfassende Betroffenheit der Schutzgüter durch das Vorhaben

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung bzw. Ausgleich (Maßnahme)
Mensch	neutral/ nicht betroffen	-	-
Pflanzen und Tiere	gering negativ	•	-
Boden	gering negativ	•	-
Wasser	gering negativ	•	-
Luft und Klima	neutral/ nicht betroffen	-	-
Landschaft	neutral/ nicht betroffen	-	-
Kultur- und Sachgüter	neutral/ nicht betroffen	-	-
Wechselwirkungen	gering negativ	•	-

••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

### Quellenverzeichnis

- [1] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018
- [2] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt eingesehen am 03.06.2021: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)
- [3] LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013
- [4] Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV (zuletzt eingesehen am: <http://ffh-anhang4.bfn.de/>)
- [5] Karte der Wasserkörpersteckbriefe nach der Bundesanstalt für Gewässerkunde (zuletzt eingesehen am: <http://geoportal.bafg.de/mapapps2/resources/apps/WKSB/index.html?lang=de>)

Gemeinde Ralswiek, Mai 2022