

Zusammenfassende Erklärung für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 8 „Dorfstraße Jarnitz“ der Gemeinde Ralswiek

Lage / Planungserfordernis

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. Planungsrechtlich ist die Lage als im Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan konnte daher aus dem FNP abgeleitet werden.

Planungsziel

Mit dem Planverfahren sollen eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Ortes und die Gewinnung neuer Wohnbauflächen für ca. 6 Wohngebäude erfolgen. Die Gemeinde verfolgt im Wesentlichen folgende Belange nach §1Abs.6 BauGB:

- die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozialer stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumbildung 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 Wirkunggefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde in einem zweistufigen Regelverfahren gemäß § 30 (1) BauGB als qualifizierter Bebauungsplan durchgeführt. Der Begründung wurde ein Umweltbericht beigefügt. Dieser enthält Aussagen zu den gemäß § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Umweltbelangen.

Umweltverträglichkeit und Auswirkungen

Der Bebauungsplan ist auf Grundlage der 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.

Es wurden 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.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber den Planungsabsichten der Gemeinde geäußert. Es erfolgten wesentliche Stellungnahmen (Auswahl):

Landkreis Vorpommern Rügen:

Es wurde der Hinweis gegeben, dass das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung darstellt, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Hinweis wurde beachtet.

Sollte die Fällung von Einzelbäumen oder Alleebäumen/Bäumen einer einseitigen Baumreihe notwendig werden, so ist dazu ein separater Antrag auf Fällgenehmigung zu stellen bzw. ein Antrag auf Befreiung vom Alleenschutz. Der Hinweis wurde beachtet.

Grundsätzlich ist die vorgeschlagene Maßnahme „Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung“ eine mögliche Art der Kompensation. In Abstimmung mit der UNB (Mai 2022) wurde eine Kompensationsfläche in der Gemarkung Gnies ausgewiesen.

Der besondere Artenschutz wird durch das Aufstellungsverfahren zum B-Plan „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet. Es wurde auf das Kollisionsrisiko mit größeren Fensterflächen hingewiesen. Die Hinweise wurden beachtet.

Landesforst MV

Es wurde darauf hingewiesen, dass Bereiche des westlichen Plangebiets im Waldabstandstreifen liegen. Der Hinweis wurde beachtet.