

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Jarnitz“ der Gemeinde Ralswiek

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

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

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebietes. Angrenzend belegen ist das Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“. Die Planung erlaubt keine Vorhaben, die erhebliche Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten sowie EU-Vogelschutzgebieten vorbereiten und keine Aktivitäten, die bestehende Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen lassen. Weitere Schutzgebiete oder Geotope sind durch den B-Plan nicht berührt.

Im Plangebiet sind geschützte Biotope und Alleen gemäß der §§ 19 und 20 des NatSchAG M-V vorhanden sowie Bodendenkmale nach DSchG M-V zu vermuten und zu beachten. Hierdurch bedingte Nutzungseinschränkungen sind in der Planung berücksichtigt. Die für die hier geplanten Eingriffe nach NatSchAG M-V erforderlichen Ausnahmen wurden durch die untere Naturschutzbehörde erteilt. Sonstige Kulturgüter innerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden.

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

Die Umweltbelange wurden geprüft, entsprechend geltender Fachgesetze, Richtlinien und Verordnungen auf Bundes- und Landesebene sowie anhand von Fachplanungen berücksichtigt und im Umweltbericht nach §§ 2 (4) ,2a BauGB aufgezeigt. Die im Umweltbericht getroffenen Aussagen entsprechen dem umweltrelevanten Abwägungsmaterial.

Westlich an das Plangebiet angrenzend sind die baulichen Nutzungen eines ehemaligen Sägewerkes belegen, welche durch die Erschließungsträgerin gewerblich genutzt werden. Im Planverfahren wurde der gutachterliche Nachweis geführt, dass die im WA geltenden Immissionsrichtwerte durch den holzverarbeitenden Betrieb nicht überschritten werden. Danach stellt die heranrückende Wohnbebauung keine Bestandsgefährdung für den örtlich ansässigen Betrieb dar. Auch die verkehrlich induzierten Immissionen sind in der Planung berücksichtigt.

Die Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher in Umfang und Wertigkeit erfasst wurde. Die Wirkungen auf Schutzfaktoren wurden vor/nach dem Eingriff verglichen. Geeignete Maßnahmen zur Kompensation innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden ermittelt, mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und im BP Nr. 4 festgesetzt bzw. im Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Ralswiek und der Erschließungsträgerin vereinbart.

Im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, den Landkreis Vorpommern-Rügen, das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, das Landesamt für Innere Verwaltung und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V sowie durch den Wasser- und Bodenverband „Rügen“ mit inhaltlichen Hinweisen abgegeben worden, die weitgehend berücksichtigt wurden. Entsprechende Erläuterungen wurden in die Begründung zum BP Nr. 4 eingestellt.