

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
Fax: 0721 56 8888 81

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Gemeinde Altefähr / Rügen

1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Jarkvitz“

Satzungsfassung



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	3
1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets / Plangrundlage	3
1.2.) Ziele der Planung.....	3
1.3.) Übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung	3
1.3.2.) Darstellung im Flächennutzungsplan.....	3
1.3.3.) Aussagen im Landschaftsplan	4
1.4.) Zustand des Plangebietes	5
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	5
1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes	5
1.4.3.) Trinkwasserschutzzone	7
2.) Städtebauliche Planung	7
2.1.) Städtebaulicher Entwurf	7
2.2.) Flächenbilanz	7
2.3.) Erschließung.....	7
2.3.1.) Verkehrliche Erschließung	7
2.3.2.) Ver- und Entsorgung	8
3.) Auswirkungen der Planung	9
3.1.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	9
3.2.) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	15
3.3.) Mensch und seine Gesundheit.....	18
3.4.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter	18
3.5.) Zusammenfassung	18





1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets / Plangrundlage

Das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung umfasst die Flurstücke 7, 17, 19 und 20/2 der Flur 2, Gemarkung Jarkvitz zuzüglich der angrenzenden Straßenfläche (Flst. 57 (teilw.)). Die Fläche der 1. Änderung und Ergänzung beträgt ca. 0,6 ha, davon 0,46 ha als zusätzlicher Ergänzungsbereich.

Die Plangrundlage beruht auf der Liegenschaftskarte vom Februar 2012, ergänzt durch eine Vermessung des Planbereichs durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schöne-mann vom 03.12.2013. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Flurstücke gilt der Vorbe-halt, dass die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 nur aus dem ur-sprünglichen Maßstab 1:2.000 abgeleitet vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

1.2.) Ziele der Planung

Mit der Planung soll der Ort Jarkvitz entlang der bestehenden Strukturen geringfügig erwei-tert werden. Durch die Gemeinde werden folgende Planungsziele verfolgt:

- die Festigung und Entwicklung des Ortes Jarkvitz durch Arrondierung entlang bestehen-der Erschließungsstrukturen.

Für den Planbereich wird ergänzend die Pflanzliste überarbeitet, die Gewöhnliche Esche wird angesichts des grassierenden Eschentriebsterbens gestrichen.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung

Altefähr liegt gemäß dem Regionalen Raument-wicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) im Tourismusentwicklungsraum. Das Plangebiet ist überlagernd als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Insgesamt ist die Gemeinde dem Stadt-Umlandraum Stralsund zugeordnet.

Gemeinden, die Stadt – Umland – Räumen zuge-ordnet sind, unterliegen nach 3.1.2(3) einem be-sonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt wechselseitig für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Gemein-den im Stadt – Umland – Raum, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Freizeitein-richtungen sowie für die Vorhaltung kommunaler Ein-richtungen.

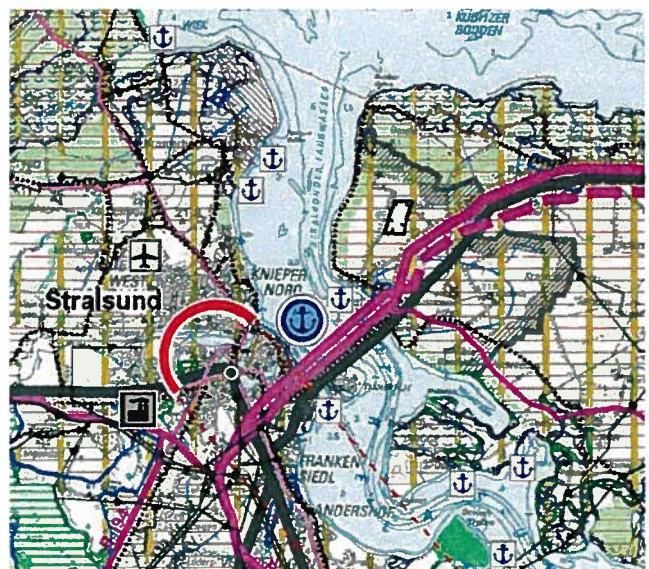


Abbildung 1: Karte RREP VP

1.3.2.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Im seit 08.01.2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altefähr ist die Orts-



lage Jarkvitz im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt. In der Begründung wird zur Ausweisung ausgeführt: „Hierzu sind alle bebauten und in geringem Maße weiterhin zu bebauenden Siedlungsflächen zusammengefasst, die im Bestand „Wohngebäude mit Nebenanlagen – auch zur individuellen Tierhaltung“ sind“. Im Bereich der ehemaligen Hofstelle ist ein Sondergebiet „Hotel und Freizeiteinrichtungen“ dargestellt (Hotelgebäude mit Läden, Büro- und sonstigen Gewerberäumen des Beherbergungsgewerbes und für touristische Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen). Abgesetzt von der eigentlichen Ortslage liegt ein Sondergebiet „Reit und Fahrstall“. Die Bau(gebiets)flächen sind umgeben von umfangreichen Grünflächen (Parkanlage, Ortsrand) sowie drei großen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Zentrale Stellplätze“.

Der Flächennutzungsplan ist in Teilen von der seit In-Kraft-Treten erfolgten Entwicklung überholt. Dies betrifft zum Beispiel die Abgrenzung des Innenbereichs nach § 34 BauGB, der inzwischen auch das Haus Nr. 24 umfasst (vgl. Teilbereich A der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Jarkvitz“). Bereits die bestandskräftige Satzung greift damit über die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans hinaus.

Der Ergänzungsbereich (Teilfläche B) im Bereich der 1. Änderung und Ergänzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Fläche durch die angrenzende Ortslage vorgeprägt ist und durch den westlich anliegenden Weg (mit begleitender Heckenstruktur) eindeutig von der offenen Landschaft abgegrenzt ist. Die südliche Ausdehnung der Teilfläche B ist durch die vorhandenen Gebäude (Nr. 24) vorgegeben.

Die Satzung ist unter Berücksichtigung der erfolgten Entwicklung sowie der bestehenden Nutzungen und Bebauungen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

1.3.3.) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Altefähr liegt kein Landschaftsplan vor.

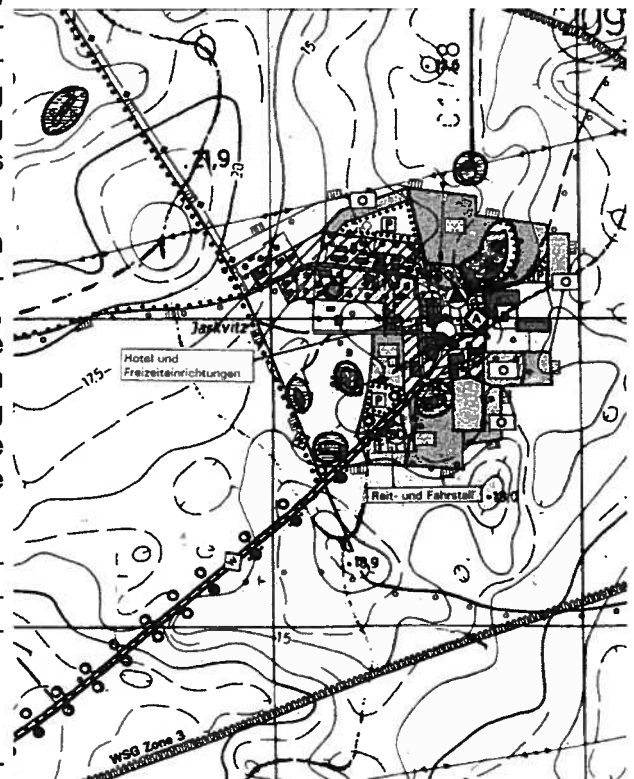


Abbildung 2: FNP Ausschnitt



Abbildung 3 Luftbild (Quelle www.bing.de)

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Bei dem Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung handelt es sich um unbebaute Grundstücke am westlichen Rand des bestehenden Siedlungsbereichs. Der Bereich ist erschlossen im Norden durch die Gemeindestraße sowie im Süden durch einen Stichweg (Flst. 17), der von Osten kommend bis zur Grenze des Flst. 19 ausgebaut ist.

Jarkvitz ist ein kleiner, jedoch seit dem 14. Jahrhundert belegter Ortsteil der Gemeinde Altfähr. Die in der Ortslage Jarkvitz bestehenden Nutzungen umfassen vor allem Wohngebäude (rund 45 Einwohner), einzelne Gewerbebetriebe (Bauhandwerk, Tischlerei) sowie ein touristisch genutztes Ferienhaus (Vermietung an wechselnden Personenkreis). Gemäß BauNVO ähnelt der nördliche Bereich einem allgemeinen Wohngebiet, während der südliche eher Mischgebietscharakter aufweist.

1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes



Westlich der Ortslage Jarkvitz liegt in einem Abstand von mindestens 940 m das Landschaftsschutzgebiet L 144 „Südwest-Rügen-Zudar“ gemäß VO LR Rügen v. 18.1.2010 (in Kr. 19.1.10). Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in einer Entfernung von über 1,5 km (FFH-Gebiet DE 1747-301 *Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom*, EU-Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1542-401 *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund*).

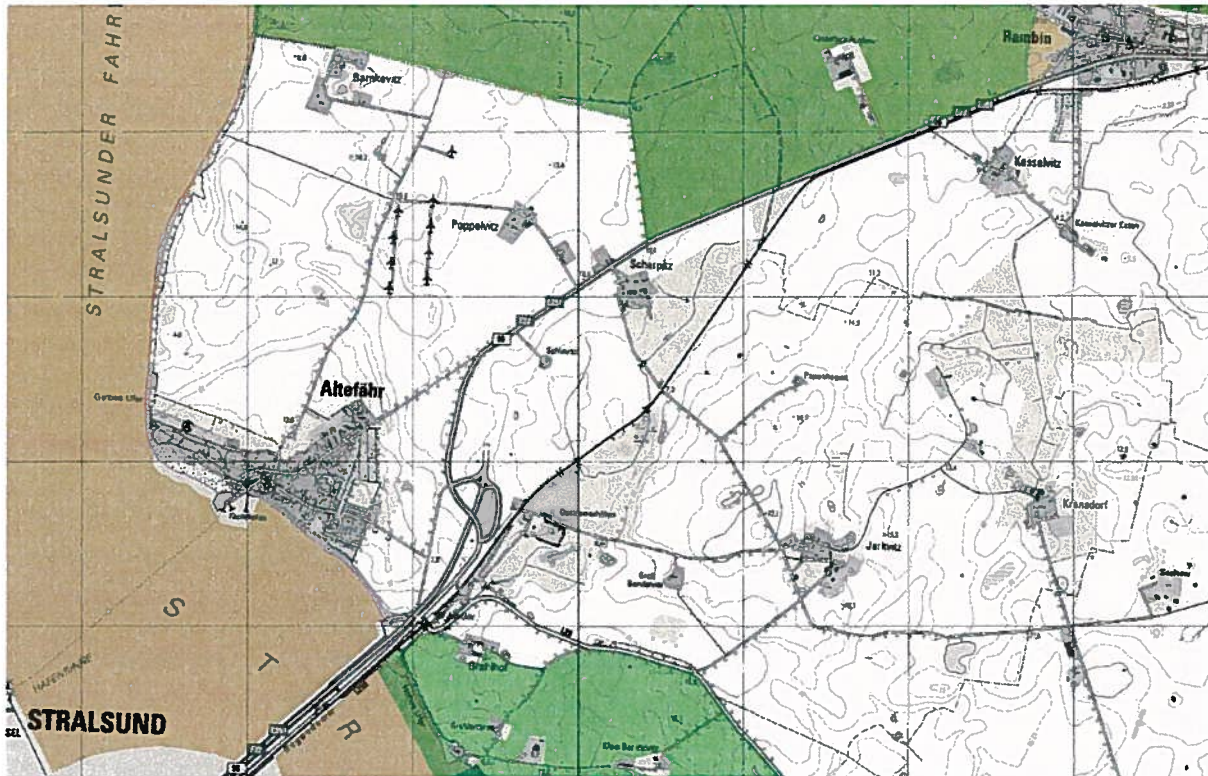


Abbildung 4: Schutzgebiete; SPA braun, FFH blau, LSG grün (Quelle www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Außerhalb des Planbereichs, jedoch im engeren Umfeld der Ortslage bestehen verschiedene gesetzlich geschützte Gewässer-Biotope (insb. RUE 06278: permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht (Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.) mit 3.119 qm) oder Gehölzbiotope (RUE 06273: Hecke (Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken) mit 3.279 qm und RUE 06274: Hecke (Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken) mit 2.176 qm).

Das Plangebiet liegt außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschuttreifens nach § 29 NatSchAG M-V und des 200 m Schuttreifens nach § 89 LWaG M-V.



Abbildung 5: Biotope

Im Umfeld des Plangebiets sind nach dem Abriss der früher denkmalgeschützten Stallanlagen / Scheunen keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden, Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.



1.4.3.) Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Altefähr. Dieses Trinkwasserschutzgebiet wurde mit dem Kreistagsbeschluss 66-15/77 vom 31.03.1977 festgelegt. Der Schutzstatus hat gemäß § 136 LWaG weiterhin Bestand, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Städtebaulicher Entwurf

In der Satzung werden grundsätzlich die Bereiche klarstellender Funktion (Teilbereich A) sowie die Ergänzungsbereiche (Teilbereich B) unterschieden.

Bereits in der Ursprungsfassung wurde für das zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung als Lagerplatz baulich genutzte Flst. 20/2 eine Fortführung der straßenbegleitenden Bebauung geplant. Das Flst. 20/2 liegt am westlichen Ortseingang; der Bereich ist durch die nördlich und östlich angrenzende Ortslage vorgeprägt und durch den westlich anliegenden Weg (mit begleitender Heckenstruktur) eindeutig von der offenen Landschaft abgegrenzt.

Im Zuge der Ergänzung soll auch die südlich angrenzende Bebauungszeile bis zum westlich anliegenden Weg (mit begleitender Heckenstruktur) verlängert werden. Der Bereich ist im Südosten an den bestehenden Stichweg angebunden. Die frühere Wegeparzelle (Flst. 17) wird in den Ergänzungsbereich einbezogen. Die Wegefläche ist zur Erschließung nicht notwendig und kann anteilig bei entsprechendem Erwerbswunsch seitens der Eigentümer den angrenzenden Grundstücken (Flst. 19, 20/2) zugeschlagen werden.

Auch der erweiterte Ergänzungsbereich ist durch die nördlich wie östlich angrenzende Bebauung vorgeprägt. Zusätzlich wird für die Ergänzungsbereiche die maximale Größe der zukünftig möglichen Bebauung einschränkend durch Baufenster sowie durch GRZ i.V.m. Trauf- und Firsthöhe vorgegeben. Dabei wird die lockere Bebauungsstruktur im Ort aufgenommen. Mit der Festsetzung der Baufenster soll zudem die klare räumliche Struktur des Ortes weitergeführt werden.

2.2.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>GRZ</i>	<i>Zulässige Grundfläche</i>	<i>Zulässige Versiegelung*</i>
Teilfläche B	5.915 qm	0,2	1.183 qm	1.775 qm
davon als Ergänzung	4.654 qm		931 qm	1.396 qm
Gesamtgebiet	6.110 qm			

*gem. § 19(4) BauNVO

2.3.) Erschließung

2.3.1.) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Gemeindestraßen erschlossen.



2.3.2.) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung: In der Ortslage sind Anschlussmöglichkeiten für die Trinkwasserversorgung gegeben. Das Netz ist evtl. grundstücksbezogen zu erweitern. Die technischen Anschlussbedingungen werden gesondert im Antragsverfahren geregelt. Es gelten die Regelungen der entsprechenden gültigen Satzungen des ZWAR.

Abwasserentsorgung: In der Ortslage Jarkvitz bestehen keine öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen des ZWAR. Die Schmutzwasserentsorgung bei Neubauten ist durch die Behandlung mittels vollbiologischen Grundstückskläranlagen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 4261 Teil 2 und einschlägige ATV-Regelwerke) entsprechen, sowie durch das schadloze Ableiten des behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer (einschließlich ins Grundwasser) zu sichern. Das Einleiten des behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen noch vor Baubeginn/Sanierung einzelner Objekte einzuholen.

Bei konzipierten Einleitungen von vollbiologisch gereinigten Schmutzwässern in das Grundwasser mittels Versickerung muss anhand einer Baugrunduntersuchung nachgewiesen werden, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße grundsätzlich gegeben ist.

Die vorhandenen Gewässerbenutzungen und Grundstückskläranlagen, die nicht mehr den heutigen wasserrechtlichen Anforderungen entsprechen, sind durch die Allgemeinverfügung der unteren Wasserbehörde vom 19. Dezember 2013 bereits untersagt.

Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser ist in der Ortslage Jarkvitz durch die Grundstückseigentümer schadlos zu entsorgen. Das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser kann vor Ort verwertet oder versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist. Die Versickerungsfähigkeit muss im Einzelfall, konkret im jeweiligen Erlaubnisverfahren durch den Bauherrn nachgewiesen werden.

Löschwasser: Eine Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz ist nicht möglich. Hier sind alternative Möglichkeiten zu nutzen (Löschwasserteiche, Löschwasserbehälter etc.). Geeignete Löschwasserentnahmestellen sind zu schaffen. Die Zufahrten, innere Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen.

Telekommunikation: Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der ungestörte Betrieb der Telekommunikationslinie muss weiterhin gewährleistet werden. Das Nutzungsrecht in Verkehrswegen ergibt sich aus § 68 TKG. Auf Privatgrundstücken wurden ggf. privatrechtliche Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen.

Abfallentsorgung: Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28.10.2013 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 der Planung

3.1.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Für Satzungsverfahren nach § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB ist im Gegensatz zu sonstigen Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, erforderlich. Ebenso ergibt sich aus der geplanten Bebauung keine UVP-Pflicht. Allerdings sind die allgemeinen umweltbezogenen Belange zu ermitteln und in das Satzungsverfahren einzustellen. Für Ergänzungssatzungen sind weiterhin die Regelungen § 1a (2), (3) und § 9 (1a) BauGB zur Aufstellung von Bauleitplänen hinsichtlich Berücksichtigung der Umweltbelange entsprechend anzuwenden.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Methoden: Die Darstellung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das direkte Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Dabei wird in der Satzung grundsätzlich zwischen Teilfläche A und Teilfläche B unterschieden:

- In Teilfläche A ist die Zulässigkeit von Vorhaben bereits heute nach § 34 BauGB einzustufen. Aus der Satzung ergeben sich damit keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich eine vertiefte Behandlung erübrigt.
- Bei der Teilfläche B handelt es sich um einen Ergänzungsbereich auf vorgennutzten Flächen. Für den Bereich wurde eine Biotoptypenkartierung gem. *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* (Materialien zur Umwelt 2010, Heft 2, LUNG) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. *Hinweise zur Eingriffsregelung* (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3) zugrunde liegt.

Als eingriffsrelevante Bestandteile der Planung sind zu berücksichtigen:

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung in der Teilfläche B um bis zu 1.973 qm erhöht. Dabei gehen siedlungsnah geprägte Flächen verloren (Dorfgebiet, Lagerplatz).
- *Betriebsbedingte Auswirkungen* (z.B. durch zusätzlichen Verkehr) werden als nicht erheblich eingeschätzt; zusätzliche Nutzungen müssen sich nach § 34 BauGB in den vorhandenen Bestand einfügen, so dass keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.
- Die *baubedingten Auswirkungen* können bei fach- und sachgerechter Ausführung vernachlässigt werden.

Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimen Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern.

Bewertung: Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt



keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion. Die umgebenden Ackerflächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete.

Boden

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Lehme/ Tieflehme grundwasserbestimmt und/ oder staunhaft, > 40% hydromorph vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 2 (mittel bis hoch) bewertet wird.

Bewertung: Das Plangebiet befindet sich am Rand der Ortslage Jarkvitz. Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch alt etablierte menschliche Nutzungen, eine Hofstelle mit Grünflächen, gekennzeichnet ist. In den letzten Jahren wurde ein Teil des Plangebietes als Lagerplatz genutzt. Auf eine Ausweisung eines Baugebietes auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer Innenentwicklung sowie einer behutsamen Ergänzung von Bauflächen in bereits bebauten Gebieten verzichtet.

Wasser

Bestand: Fließ sowie Stilgewässer sind im und im nahen Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Ungefähr 120 m südlich befinden sich mehrere kleine Teiche. In einer Entfernung von über 1.000 m südlich befindet sich der Strelasund.

Der Planbereich liegt in einem Gebiet ohne nutzbares Grundwasser. Die Tiefenlage der Grundwasserhöhengleichen des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt im Osten 7,5 m zu NN. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 10-15 % im Plangebiet eine mittlere Bedeutung (Stufe 2). (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Das Plangebiet liegt gem. vorliegender Abgrenzung der Wasserschutzzonen (Quelle: Kartenportal Umwelt, LUNG MV) innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Altefähr (Nr. 1644-03). Den Belangen des Trinkwasserschutzes ist daher hohe Aufmerksamkeit zu widmen.

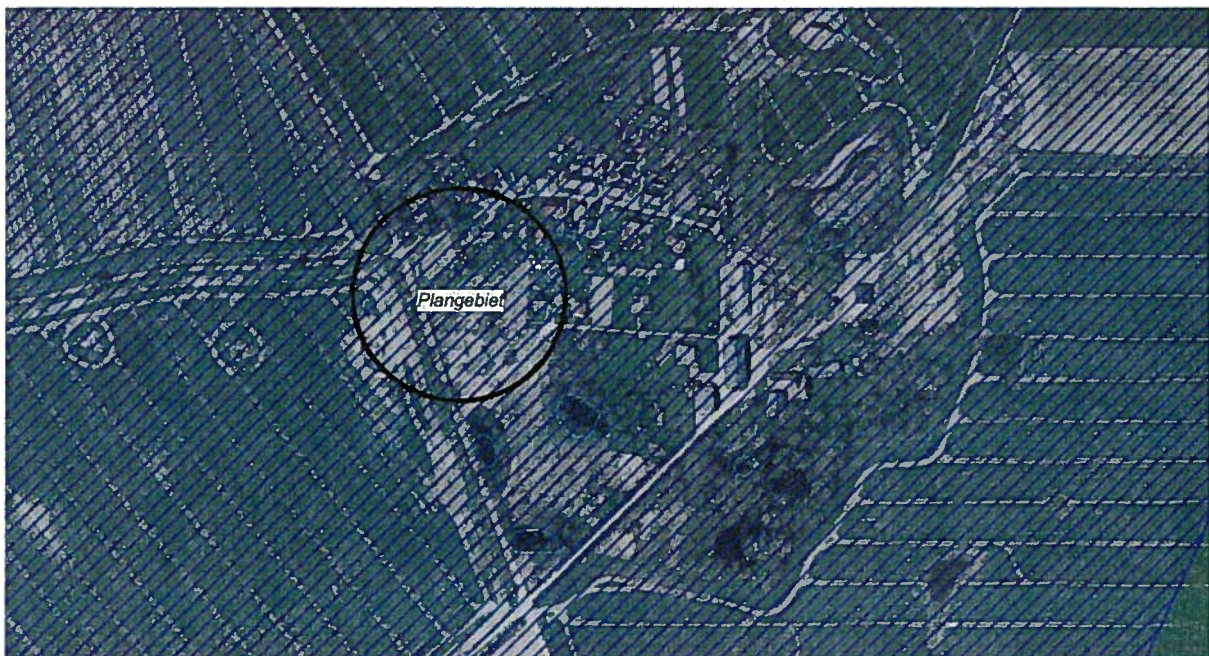


Abbildung 1: Wasserschutzgebiet „Altefähr“, MV_WSG_1644_03 (Quelle www.umweltkarten.mv-regierung.de)



Das Vorhaben dient der Errichtung eines weiteren Wohnhauses direkt an das vorhandene Wohngebiet anschließend. Es sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnten.

Bei Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

Pflanzen und Tiere

Bestand: Pflanzen. Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Geophytenreicher Buchen- Eschen- Mischwald auf feuchten mineralischen Standorten auf. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Im Gebiet der Erweiterungssatzung mit seiner Lage am Rand der Ortslage Jarkvitz, dominieren vor allem Biotoptypen des landwirtschaftlich geprägten Siedlungsbereiches. Das Gebiet umfasst als Weide genutzte Flächen, daneben aber auch eine Ackerfläche und Gehölzstrukturen, die gem. §20 NatSchAG-MV unter Schutz stehen.

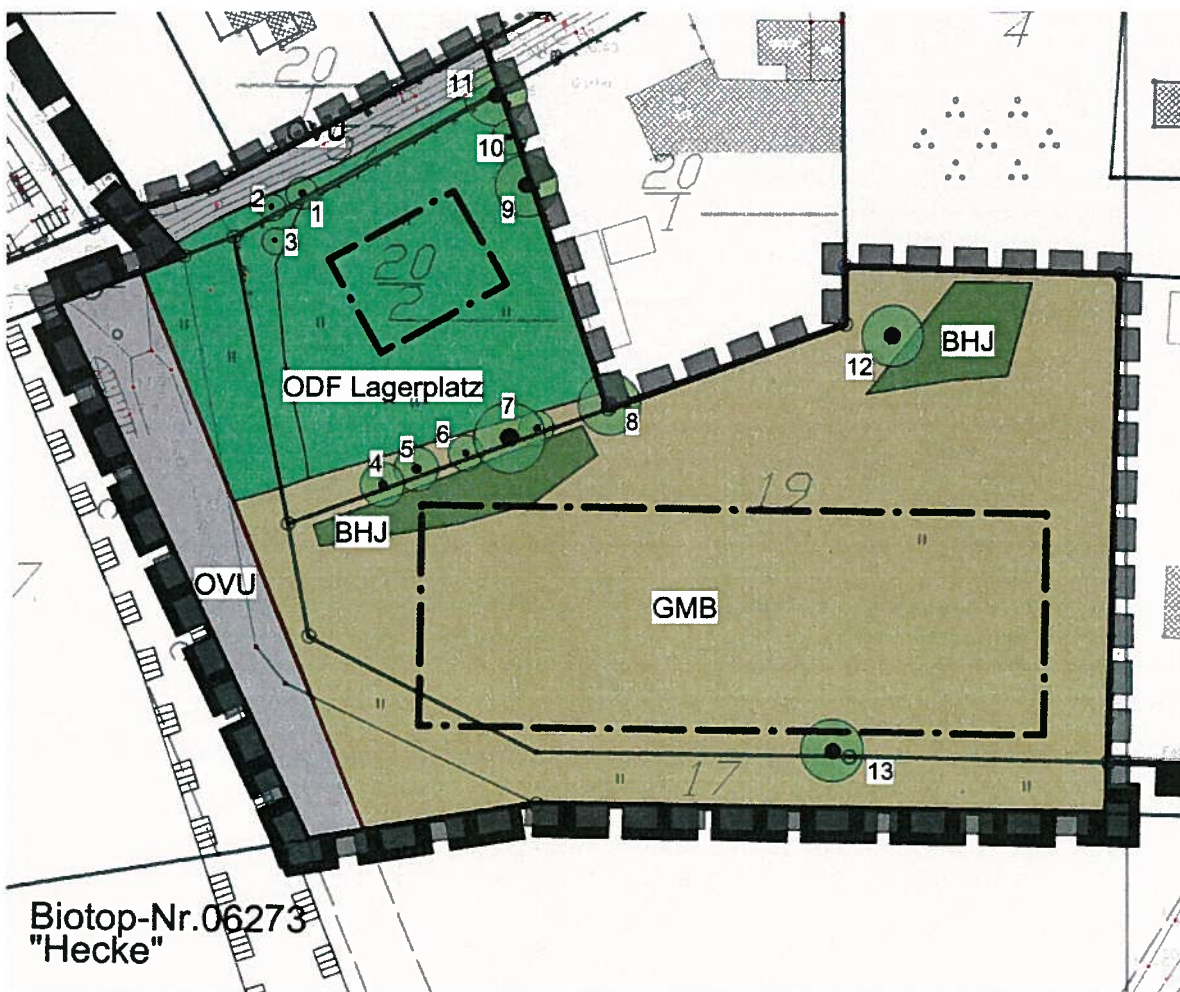


Abbildung 2: Bestand Biotoptypen Übersicht, Baumkartierung, Darstellung unmaßstäblich

Legende Biotoptypen



ODF Ländlich geprägtes Dorfgebiet
 OVU Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
 BHJ Strauchhecke
 GMB Aufgelassenes Frischgrünland

Folgend werden die im Plangebiet vorhandenen Großgehölze aufgeführt:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen
1	<i>Acer pseudoplatanus</i>	81	4	Stammrisse im Basisbereich
2	<i>Acer pseudoplatanus</i>	63	4	
3	<i>Acer pseudoplatanus</i>	55	4	
4	<i>Prunus domestica</i>	91	4	Astungswunden, Pilzbefall
5	<i>Prunus domestica</i>	82	4	Astungswunden, Pilzbefall
6	<i>Robinia pseudoacacia</i>	63	4	Astungswunden, Pilzbefall
7	<i>Robinia pseudoacacia</i>	193	7	Totholz, Pilzbefall, Astungswunden, deformierte Krone, Druckzwiesel
8	<i>Betula pendula</i>	144	8	Kernfaul, teilweise hohl, hoch aufgeastet
9	<i>Betula pendula</i>	171	10	hoch aufgeastet,
10	<i>Fagus sylvatica</i>	74	4	
11	<i>Betula pendula</i>	153	6	Totholz
12	<i>Juglans regia</i>	164	8	Zwiesel
13	<i>Picea abies</i>	176	6	regelmäßiger Wuchs mit tiefer Krone

Tabelle Baumbestand, aufgenommen am 17.12.2013, Bearbeiter: A. Stahr, K. Fuß

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich gemäß §20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope:

- RUE06273 Hecke, Gesetzesbegriff *Naturnahe Feldhecken*, westlich am Plangebiet angrenzend, Fläche: 3.279m²
- RUE06277 Hecke, Gesetzesbegriff *Naturnahe Feldhecken*, nördlich am Plangebiet angrenzend, Fläche: 13.502m²
- RUE06271 *permanentes Kleingewässer; Schwimmblattdecken*, Gesetzesbegriff *Stehende Kleingewässer, einschließlich der Uferveg.*, Entfernung ca. 173m südlich, Fläche: 259m²
- RUE06272 *permanentes Kleingewässer; auf Wall gepflanzt*, Gesetzesbegriff: *Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg*, Entfernung: ca. 120m südlich, Fläche: 1.298m²
- RUE06274 Hecke, Gesetzesbegriff *Naturnahe Feldhecken*, Entfernung ca. 250m südlich, Fläche: 2.176m²



Abbildung 8: gemäß §20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope
(Quelle www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Pflanzen / Bewertung: Die vorgefundenen Biotoptypen des Plangebietes weisen allgemeine ortsrandliche Funktionen auf.

Die außerhalb des Plangebietes liegende Heckenstruktur bietet im stark landwirtschaftlich geprägten Raum eine Biotopverbundfunktion. Eingriffe sind aufgrund des Schutzstatus nicht zulässig.

Vom Vorhaben werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Biotoptypen verursacht.

Tiere / Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt. Das Plangebiet bietet den kartierten Biotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die geschützte Hecke den Brutvögeln oder Fledermäusen.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht zu vermuten. Das Vorhaben liegt am Rande anthropogen geprägter Biotoptypen. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen.

Ein Vorkommen geschützter Arten (z.B. Brutvögel) in den Gehölzbeständen ist jedoch anzunehmen. Brutplätze wurden während der Potenzialansprache in geringem Umfang gesichtet. Die benachbart liegende geschützte Hecke bietet mit ihren unterschiedlichen Mikroklimazonen vielen Tierarten einen Lebensraum. Fledermäuse beispielsweise, nutzen diese als Ori-



entierung in der Landschaft. Da das Bauvorhaben keinen Eingriff in die Heckenstruktur vorsieht, ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle dieses Bereiches vor Beginn jeglicher Bauarbeiten nicht notwendig.

Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordnete Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Amphibien können aufgrund fehlender Habitate (keine geeigneten Gewässer im Plangebiet vorhanden) ausgeschlossen werden. Aufgrund der Vorprägung des Geländes und der Entfernung zu den vorhandenen Söllen im südlichen sowie westlichen Bereich ist nicht mit dem Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen.

Ebenfalls können Reptilien und Bodenbrüter aufgrund fehlender Habitatstrukturen (keine Wiesen und ruhigen Sonnenplätze) und der starken Störung durch den Menschen auf der Fläche dicht angrenzend an das Siedlungsgebiet ausgeschlossen werden. Lediglich die Hecke westlich der Straße bietet Reptilien einen Teillebensraum.

Vögel: Im Ort Jarkvitz selbst, befindet sich ein Weißstorchhorst (Horstnummer RÜG 021). Dieser ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz geschützt und dauerhaft zu erhalten. Erhebliche Störungen während der Brutzeit sind zu vermeiden. Aufgrund der Entfernung zwischen Horststandort und Änderungsgebiet sind keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen absehbar.

Es ist nicht auszuschließen, dass der Gehölzbestand von Brutvögeln besiedelt ist, daher sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Die westlich an das Plangebiet angrenzende weite Ackerfläche wird gemäß der Landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale (Kartenportal Umwelt MV) als Rastplatz für Zugvögel mit der Stufe 3 ausgewiesen. Die am Ackerrand verlaufende dichte Hecke bietet einen natürlichen Sichtschutz zu dem dörflich gelegenen Bauvorhaben und vermindert eine mögliche Scheuchwirkung während der Bauphase sowie der eigentlichen Betriebsphase.

Fledermäuse: Der Baumbestand im Plangebiet weist altersbedingt keine Höhlen oder Rindentaschen auf, die als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet wären. Gebäude sind nicht vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass ein erhöhtes Lebensraumpotential für Fledermäuse nicht gegeben ist. Am Rand der Ortschaft sind mit zahlreichen Gehölz- und Wiesenstrukturen geeignete Jagdreviere vorhanden. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist daher eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope, bis auf die Hecke westlich gelegen beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Bauvorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt. Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenen Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume.

Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordnete Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Plangebiet in die Landschaftseinheit „Flach- und Hügelland von In-



ner- Rügen und Halbinsel Zudar“ innerhalb der Landschaftszone Vorpommersches Flachland eingeordnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum: Ackerlandschaft zwischen Altefähr und Samtens, Nr. II 6 - 32) der Stufe mittel bis hoch (3) zugeordnet (LAUN 1996).

Das Plangebiet umfasst die Ortslage Jarkvitz der Gemeinde Altefähr. Jarkvitz liegt in einer Entfernung von ca. 1,8 km östlich der B 96 relativ exponiert inmitten von Ackerflächen. Das Plangebiet wird im Norden durch eine Erschließungsstraße, sowie im Osten durch Siedlungsflächen begrenzt, im Westen durch einen ländlichen Weg sowie Gehölz- und Ackerflächen, im Süden durch Freiflächen. Der wichtigste Aspekt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet ist die Lage dieses Siedlungsgebietes im Übergang zur offenen Landschaft (Ackerflächen im Westen) sowie die Vorbeeinträchtigung durch die angrenzenden Wohn- bzw. Ferienhäuser mit Erschließungsflächen im Norden sowie Osten. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume, es wird bereits langjährig durch den Menschen genutzt (Lagerplatz).

Im Hinblick auf die bestehende Bebauung ist durch die beabsichtigte bauliche Abrundung gering eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht absehbar.

3.2.) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Die Flurstücke werden als ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF) hier Lagerplatz, Strauchhecke (BHF), aufgelassenes Frischgrünland (GMB) sowie Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU) angesprochen. Eine Teilversiegelung umfasst ausschließlich den nördlichen Straßenbereich (Spurplatten). Die übrigen Flächen sind als unversiegelt zu betrachten.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt $\leq 50\text{m}$. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75. Für die Totalversiegelung (Wohngebäude mit Nebengebäuden und Pflasterflächen) werden die Biotoptypen Ländlich geprägtes Dorfgebiet, Wirtschaftsweg nicht- oder teilversiegelt sowie aufgelassenes Frischgrünland beansprucht.

Die Versiegelung wird gemäß der festgesetzten GRZ von 0,2 berechnet.

Hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie der Kompensation für Flurstück 20/2 wird die Ursprungsfassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beibehalten, so dass keine erneute Betrachtung erfolgen muss.

Der durch die Planung verursachte zusätzliche Eingriff wird wie folgt bewertet:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Es werden Flächen mit derzeitiger Nutzung als Lagerplatz, nichtversiegelten Wirtschaftsweg sowie aufgelassenes Frischgrünland in Grundflächen für ein Wohnhaus mit Garage und versiegelten Zuwegungen umgewandelt und damit als Totalverlust berechnet.



Biotoptyp	Flurstück	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Aufgelassenes Frischgrünland (GMB)	17, 19,	09.02.04	843,00	1	[1 + 0,5] x 0,75	1.264,50
Wirtschaftsweg, nicht oder Teilversiegelt (OVU)	7	14.07.03	552,00	-	0,5 x 0,75	207,00
Gesamt:			1.775,00			1.471,50

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Mittelbare Eingriffswirkungen werden daher in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust 1.471,50 Kompensationsflächenpunkte
 Gesamt: 1.471,50 Kompensationsflächenpunkte

Gebietsinterne Kompensationsmaßnahmen

Den gemäß ausgewiesenen Flächeneinheiten ermittelten Eingriffen wird als Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung von Einzelbäumen (als kompensationsmindernde Maßnahme) gegenübergestellt. Der Kompensationswert eines Einzelbaumes wird wie folgt ermittelt:

Bei der gärtnerischen Anlage ergeben sich ein Kompensationswert von 0,5 und ein Leistungsfaktor von ebenfalls 0,5 Punkten. Ein Einzelbaum wird in der Bewertung mit einer zu erzielenden Grundfläche von 25 m² berücksichtigt. Der Kompensationswert wird mit 2,5, der Leistungsfaktor aufgrund umgebender Beeinträchtigungen mit 0,8 festgesetzt.

Kompensationsmaßnahmen Flurstücke 17; 19; 7*

Biotoptyp	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A2 Pflanzung von Einzelbäumen zur Strukturierung in der Landschaft 30 Stck. á 25qm	750,00	2	2,5	0,8	1.500,00
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent):					1.500,00

* Die Eingriffsermittlung wurde für den jeweils maximal zulässigen Eingriff berechnet. Der Umfang der erforderlichen Kompensation ist entsprechend der Größe des tatsächlich realisierten Vorhabens zu erbringen.

Dies bedeutet bei einer zulässigen Gesamtversiegelung für die Flurstücke 7, 17 und 19 von 1.395 m² und einem ermittelten Eingriff von 1.471,50 Kompensationsflächenpunkten, dass je angefangene 100 m² versiegelter Flächen zwei Einzelbäume gem. Festsetzung **A 2** zu pflanzen sind.



Die Kompensation für Flurstück 20/2 gilt gemäß Ursprungsfassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Bilanz: Mit Erbringung der jeweils erforderlichen Kompensationsmaßnahmen gelten die rechnerisch ermittelten Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.

Kompensation gem. §18 NatSchAG M-V

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 sowie Pappeln im Innenbereich.

Der in der Umsetzung dieser Satzung nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen wird gemäß § 18 NatSchAG M-V bzw. Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern ausgeglichen und wie folgt bewertet:

Stammumfang in cm	Kompensation im Verhältnis
100 - 150	1:1
> 150 - 250	1:2
> 250	1:3

Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	Stammumfang in cm	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
1	81	1
2	63	1
3	55	1
4	91	1
5	82	1
6	63	1
7	193	2
8	144	1
9	171	2
10	74	1
11	153	2
12	164	2
13	176	2
Gesamt:		18

Die Kompensationspflanzung ist bei möglicher Fällung der Bäume im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung oder auf dem südlich angrenzenden Grundstück Nr. 8/4 zu erbringen.

Gepflanzt werden Einzelbäume in der entsprechenden Anzahl im Falle einer Baumentnahme in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 – 18 cm für Laubbäume bzw. Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 12 - 14 cm für Obstgehölze. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

Die Bäume sind der Pflanzenliste 1 (Laubbäume) und Pflanzenliste 2 (Obstbäume) zu entnehmen.



Pflanzenliste 1 (Laubbäume)

Acer campestre (*Feld-Ahorn*)
Acer platanoides (*Spitzahorn*)
Carpinus betulus (*Hainbuche*)

Crataegus monogyna (*Zweiggriffliger Weißdorn*)
Prunus avium (*Vogel- Kirsche*)
Sorbus x intermedia (*Schwedische Mehlbeere*)
Quercus robur (*Stiel-Eiche*)
Ulmus glabra (*Berg- Ulme*)

Acer pseudoplatanus (*Berg-Ahorn*)
Betula pendula (*Hänge-Birke*)
Crataegus laevigata (*Eingrifflicher Weißdorn*)
Fagus sylvatica (*Rot- Buche*)
Sorbus aucuparia (*Eberesche*)
Tilia cordata (*Winterlinde*)
Quercus petraea (*Trauben- Eiche*)

Pflanzenliste 2 Obstbäume

Cydonia oblonga (*Quitte, Fruchtsorten*)

Malus spec. (*Kulturapfel in Sorten*)

Prunus domestica (*Kultur-Pflaumen, Mirabellen, Renekloden in Sorten*)

Pyrus spec. (*Birne in Sorten*)

Sorbus aucuparia var. Edulis (*Edel-Eberesche*)

Malus sylvestris (*Wild- Apfel*)

Prunus avium (*Kultur-Kirschen in Sorten*)

Pyrus communis (*Wild-Birne*)

Die Pflanzstandorte werden vor Ort ausgewiesen.

3.3.) Mensch und seine Gesundheit

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

Auswirkungen auf die allgemeine Lebensqualität: Das Vorhaben dient der Errichtung eines Wohnhauses ohne wirtschaftliche Nutzung. Einen wichtigen Faktor stellen in der Bewertung und dem Empfinden des Vorhabens die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Rügens dar. Ein ergänzendes einzelnes Wohnhaus in randlicher Lage des Siedlungsgebietes wird keine Beeinträchtigung des Schutzgutes hervorrufen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

3.4.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale oder Denkmale bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. §11 (3) DSchG M-V).

3.5.) Zusammenfassung

Die 1 Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Jarkvitz“ der



Gemeinde Altefähr ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Veränderung

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Altefähr, April 2015

