

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ralswiek

Für den südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Jarnitz ist die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO* vorgesehen. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ralswiek wies für das Plangebiet eine kleinere Fläche aus. Daher war die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung, hier die 1. Änderung des fortgeltenden FNP der Gemeinde Ralswiek und im Weiteren die Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung, hier die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet Jarnitz“ im Parallelverfahren nach BauGB geboten.

Die Gemeinde Ralswiek verfolgt eine Entwicklung des behutsamen Wohnungsbaus mit touristischen Elementen. Die Entwicklung des gemeindlichen Wohnbaubedarfs ist den langfristigen Planzielen der Gemeinde entsprechend aufgrund ortsspezifischer Merkmale vom Hauptort Ralswiek in die Ortsteile Gnies und Jarnitz verlagert. Ziel der Planung ist die räumlich und städtebaulich verträglich integrierbare Entwicklung eines künftigen *Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO* im Ortsteil Jarnitz. Zur Umsetzung dieses Planzieles ist im FNP der Gemeinde Ralswiek die ergänzende Ausweisung einer Teilfläche von ca. 1,6 ha als *Wohnbaufläche* erforderlich.

Die 1. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek entspricht den raumordnerischen Erfordernissen. Mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 19.07.2011 wurde die Vereinbarkeit der 1. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Die Umweltbelange wurden geprüft, entsprechend geltender Fachgesetze, Richtlinien und Verordnungen auf Bundes- und Landesebene sowie anhand von Fachplanungen berücksichtigt. Die Umweltprüfung wurde im Umweltbericht nach §§ 2 (4) ,2a BauGB dokumentiert. Die im Umweltbericht getroffenen Aussagen entsprechen dem umweltrelevanten Abwägungsmaterial. Von der Planung betroffene Schutzgebiete und -objekte innerhalb und in Nachbarschaft des Plangebietes sind bekannt und finden entsprechende Beachtung. Die Wirkungen auf Schutzfaktoren wurden vor/nach dem Eingriff verglichen.

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

Im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (Dienststelle Stralsund), das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen und einer Bürgerin mit inhaltlichen Hinweisen abgegeben worden, die weitgehend berücksichtigt wurden. Entsprechende Erläuterungen wurden in die Begründung zur 1. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek eingestellt.

Aufgrund § 6 (1) BauGB ist die 1. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek durch den Landkreis Vorpommern-Rügen vor Bekanntmachung zu genehmigen. Mit nachfolgender Bekanntmachung wird die 1. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek wirksam.

Parallel zur 1. Änderung des FNP erfolgt die verbindliche Bauleitplanung durch Aufstellung des BP Nr. 4 „Wohngebiet Jarnitz“. Mit der Schaffung eigenen Ortsrechts bekennt sich die Gemeinde Ralswiek zur gemeindlichen Steuerungs- und Versorgungsaufgabe. Die bauliche Erweiterung und Verdichtung des Ortsteiles erfolgt in der Nähe des Hauptortes Ralswiek mit Anbindung an die örtliche Infrastruktur und im Bereich eines bereits vorgeprägten Standortes. Die Erschließung ist gegeben bzw. kann hergestellt werden. Städtebauliche Grundsätze der vorzugsweisen Verdichtung vorhandener Nutzungen sowie der Reduzierung des Landschaftsverbrauchs werden berücksichtigt, eine nachhaltige Entwicklung wird angestrebt. Die einzelnen Faktoren der Erschließung werden überprüft und dargelegt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird in Umfang und Wertigkeit erfasst, geeignete Maßnahmen zur Kompensation innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden ermittelt. Hieraus abgeleitete Maßnahmen werden im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzt bzw. im Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB festgeschrieben.

Ralswiek, April 2013

Im Auftrag Frank Wegener
Bauamt