

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ralswiek**

Die Gemeinde verfolgt das Ziel der Sicherung und des Schutzes der kulturhistorisch wertvollen Hoflage Augustenhof. Mit der Schaffung eigenen Ortsrechts soll die gemeindliche Steuerungsaufgabe wahrgenommen und einer Fehlentwicklung hin zu wesensfremder Bebauung und zweckentfremdeter Nutzung entgegengewirkt werden. Vorrangiges Ziel der Planung ist die Erhaltung der natürlichen Beschaffenheit und der prägenden baulichen Anlagen der ehemaligen Försterei Augustenhof und die nachhaltige Entwicklung angepasster Nutzungen der Hoflage. Die zwischenzeitlich nur noch zu einem Drittel erhaltene Scheune soll in ihrer ursprünglichen Kubatur wiedererrichtet und einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ralswiek wies für das Plangebiet keine bauliche Entwicklung aus. Daher war die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung, hier die 2. Änderung des fortgeltenden FNP der Gemeinde Ralswiek und im Weiteren die Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung, hier die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vBP) Nr. 5 „Försterei Augustenhof“ im Parallelverfahren nach BauGB geboten.

Mit der angestrebten Änderung der Entwicklungsplanung bekennt sich die Gemeinde Ralswiek zur kulturhistorischen Bedeutung der Försterei Augustenhof und folgt zugleich städtebaulichen Grundsätzen der vorzugsweisen Verdichtung vorhandener Nutzungen sowie der Reduzierung des Landschaftsverbrauchs. Zur Umsetzung dieser Planziele wird im FNP der Gemeinde Ralswiek in einem Bereich von ca. 2,0 ha die Ausweisung als *Fläche für Wald* geändert und die besondere Art der Nutzung als *Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO* ausgewiesen.

Die 2. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek entspricht den raumordnerischen Erfordernissen. Mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 29.03.2010 wurde die Vereinbarkeit der 2. 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 teilweise im Europäischen Vogelschutzgebiet DE 1446-401 (SPA 29) „Binnenboden von Rügen“. 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 Rügen, die Landesforst M-V (Forstamt Abtshagen-Rügen), das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund, das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V und den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen mit inhaltlichen Hinweisen abgegeben worden, die weitgehend berücksichtigt wurden. Entsprechende Erläuterungen wurden in die Begründung zur 2. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek eingestellt.

Aufgrund § 6 (1) BauGB ist die 2. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek durch den Landkreis Vorpommern-Rügen vor Bekanntmachung zu genehmigen. Mit nachfolgender Bekanntmachung wird die 2. Änderung des FNP der Gemeinde Ralswiek wirksam.

Parallel zur 2. Änderung des FNP erfolgt die verbindliche Bauleitplanung durch Aufstellung des vBP Nr. 5 „Försterei Augustenhof“. Die Vorhabenträgerin, Frau Melanie Schmid, Essen beabsichtigt die Sanierung und teilweise Wiedererrichtung einer (bis 2009 denkmalgeschützten) Scheune im Ortsteil „Augustenhof“ in der Gemeinde Ralswiek. Im Weiteren soll für ein durch die Vorhabenträgerin in 2005 unter Verstoß gegen § 59 LBauO M-V rechtswidrig neuerrichtetes Nebengebäude eine nachträgliche Legitimation und Anpassung der baulichen Gestalt an das Ortsbild herbeigeführt werden. Die geplante Entwicklung des Ortsteiles erfolgt im Bereich eines entsprechend vorgeprägten Standortes. Die Erschließung ist gegeben, die einzelnen Faktoren der Erschließung werden überprüft. Eine nachhaltige Entwicklung wird angestrebt. 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 vBP Nr. 5 festgesetzt und im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB festgeschrieben.

Ralswiek, April 2013

Im Auftrag Frank Wegener,  
Bauamt