

**Flächennutzungsplan der Gemeinde Ralswiek
3. Änderung "Parkplatz Ralswiek"**

**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 Abs. 5 BauGB**

Gebiet: Freifläche an der an der Kreisstraße 7,
Richtung Gnies

Auftraggeber:

Gemeinde Ralswiek
vertreten durch
Amt Bergen auf Rügen
Bauamt
Markt 5-6
18528 Bergen auf Rügen

Planverfasser:

 **THOMAS NIESSEN BDLA**
Landschafts- und Freiraumarchitektur
Sportplatzplanung Bauleitplanung
Billrothstraße 20 c
18528 Bergen auf Rügen

Bergen auf Rügen, 10. Oktober 2015

Zusammenfassende Erklärung zur

**3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ralswiek
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB**

Planungserfordernis:

Der Investor beabsichtigt, die in der Vergangenheit als Parkplatz genutzte Fläche, welche planungsrechtlich nicht als Parkplatz gewidmet worden war, Planungsrecht für den faktisch bestehenden Parkplatz zu schaffen.

Der gültige Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet „Wald- und Landwirtschaftsfläche“ aus. Für eine formale Anpassung der vorbereiteten Bauleitplanung an den Bestand bzw. die tatsächliche Nutzung, wurde die 3. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Planinhalt:

Ziel der Änderung ist es, eine im aktuellen Flächennutzungsplan als Wald- bzw. Landwirtschaftsfläche dargestellte Fläche als öffentlich nutzbare Parkplatzfläche auszuweisen. Aufgrund, dass die betreffende Fläche bereits seit Jahren als Parkplatz genutzt wurde, handelt es sich bei der avisierten Änderung des Flächennutzungsplans um eine formale Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an den Bestand bzw. die tatsächliche Nutzung. Zudem wird das im aktuellen Flächennutzungsplan formulierte Entwicklungsziel, zusätzliche Verkehrsflächen zum öffentlichen Parken zu schaffen und somit die saisonal stark schwankenden Verkehrsbelastungen innerhalb der Gemeinde zu steuern (Flächennutzungsplan; S.66), adäquat umgesetzt. Städtebaulich abgerundet wird die avisierte Parkplatzfläche durch eine zusätzliche Ansiedlung eines kleineren Gebäudes innerhalb eines SO „Kiosk, das zum Verkauf von Frischeprodukten des ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebes dienen soll. Im Nord-östlichen Plangebiet wird eine Zuwegung zur Erschließung der östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen sowie zur Anlage eines Fußweges vorgehalten.

**Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung – Verfahren:**

Die frühzeitige sowie die formale Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 bzw. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 fanden parallel zu den Beteiligungsrunden des B-Plans im Zeitraum vom 22.05.2013 bis 28.06.2013 bzw. 21.07.2014 bis 05.08.2014 statt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden 12 Stellungnahmen entgegengenommen. In der folgenden formalen Beteiligung gingen 10 Stellungnahmen ein.

Die Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen beider Beteiligungsrunden gab der Stadt keinen Anlass zu wesentlichen Änderungen der Entwurfsplanung zum Flächennutzungsplan.

Redaktionelle Anpassungen hinsichtlich zeichnerischer Darstellungen wie die Farbdarstellung der Symbole oder fehlende bzw. schlecht lesbare topographische Darstellungen sind in die Planfassung eingeflossen. Im Zuge der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §§ 3 Abs 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden keine weiteren Nachbesserungen gefordert oder Hinweise gegeben.

Zusammenfassende Erklärung

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich der als Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes eingestuft ist. Da in dem geplanten Gebäude ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen zu erwarten ist, ist der in § 20 Abs. 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes definierte Mindestwaldabstand von 30 m einzuhalten. Ein dementsprechender Antrag auf Waldumwandlung wurde bei der zuständigen Forstbehörde gestellt. Die Umwandlungserklärung wurde mit Datum vom 23.04.2014 durch die Landesforst MV (Forstamt Rügen) erteilt.

Bei der Durchführung der Planung werden die bestehenden Vegetationsstrukturen im Bereich der geplanten Neuversiegelung (Gebäude) bzw. im Bereich der Durchgrünungsmaßnahmen verändert. Da die meisten betroffenen Biotope bereits stark anthropogen überprägt sind, ist nicht mit einem Verlust naturschutzfachlicher wertvoller Biotope bzw. hochwertigen Lebensräumen zu rechnen. Der vorhandene Gehölzbestand wird, soweit es die baulichen Zwänge zulassen, dauerhaft erhalten. Der bestehende Verkehr wird sich geringfügig erhöhen, bleibt jedoch auf die Sommermonate, Spielzeit / Saison beschränkt.

Die angestrebte Lage der Parkplatzes unweit des Zentrums Ralswicks mit seinen zahlreichen touristischen Attraktionen eignet sich im besonderen Maße für die Errichtung und dauerhafte Nutzung einer Parkplatzfläche, da das Plangebiet, obwohl dem Außenbereich zugehörig, erheblichen anthropogenen Beeinträchtigungen in Form der ehemaligen und aktuellen Nutzung als Parkplatz ausgesetzt ist und somit keine besondere Lebensraumfunktion für Flora und Fauna aufweist oder ein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Naturschutz darstellt. Zudem trägt es dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden i.S.d. § 1a BauGB Rechnung.

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Variante

Planerische Alternativen zur aufgezeigten baulichen Entwicklung innerhalb der Plangebietsgrenze bestehen nicht. Bei dem Vorhaben handelt es sich in erster Linie um die baurechtliche Sicherung der Fläche als öffentlicher Parkplatz. Demnach handelt es sich um eine Planung „im Bestand“. Alternative Standorte für den Parkplatz bieten sich, v.a. im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden i.S.d. § 1a BauGB, nicht an. Die Nutzung des vorgeprägten Standortes zur Etablierung der dringend notwendigen Stellfläche ist aus naturschutzfachlicher sowie städtebaulicher Sicht ideal, zumal der Ver- und Entsorgung der Fläche weitgehend gesichert ist.

Die Verortung der neuen Zuwegung im östlichen Plangebiet ergibt sich aus der Lage der zu erschließenden Grünlandflächen und der Verfügbarkeit der Grundstücke. Alternativen hierzu waren nicht gegeben.

Die Lage des Kiosks wurde im Hinblick auf einen möglichst geringen Erschließungsaufwand wie z.B. die Verlegung von Leitungen für die Strom, (Ab)Wasserleitung und der Einhaltung des 30 m Waldabstandes festgelegt. Zudem wurde darauf geachtet, möglichst wenige Stellflächen durch die Errichtung des Häuschens zu verlieren.

Aufgestellt: Bergen auf Rügen, 19.10.2015

Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur
Thomas Niessen

