

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 5 „Försterei Augustenhof“, Gemeinde Ralswiek

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Försterei Augustenhof“ regelt die zukünftige, verbindliche Grundstücksnutzung für den Standort der ehemaligen Försterei in einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. 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. Insbesondere soll die zwischenzeitlich nur noch zu einem Drittel erhaltene Scheune in ihrer ursprünglichen Kubatur wiedererrichtet und einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Parallel zur Planung des vBP Nr. 5 erfolgte die auf dieser Bauleitplanung basierende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ralswiek. Diese wurde durch den Landkreis Vorpommern-Rügen genehmigt und ist bereits wirksam.

Die geplanten baulichen Anlagen verbunden mit ihren künftigen Nutzungen fügen sich in das Bestandsgebiet, die umgebenden natürlichen und geschützten Faktoren sowie in das Gesamtentwicklungskonzept der Gemeinde Ralswiek ein. Die ehemalige Försterei innerhalb des Ortsteils Augustenhof wird mit ihrem Entwicklungspotential erfasst und soll gemäß ihrem historischen Wesensgehalt und entsprechend dem Vorhabenkonzept ausgebaut werden. Hier sind neben qualitativen Sicherungen innerhalb des Bestandes auch quantitative Erweiterungen vorgesehen. Mit der hier angestrebten Entwicklung bekennt sich die Gemeinde Ralswiek zur kulturhistorischen Bedeutung des Ortsteiles Augustenhof und folgt zugleich dem Konzept der Vorhabenträgerin.

Das Plangebiet liegt teilweise im 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. Das Plangebiet befand sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den vBP Nr. 5 noch innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“ nach § 14 NatSchAG M-V. Die Ausgliederung des Plangebietes aus dem LSG „Ostrügen“ ist am 21.06.2013 durch die 49. Änderungsverordnung erfolgt.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die teilweise Rodung einer als Wald klassifizierten Fläche im Plangebiet erforderlich, da durch die geplante Bebauung teilweise der gesetzliche Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V unterschritten wird. Hierzu wurde eine Waldumwandlung nach § 15 LWaldG M-V verbunden mit einer Ersatzaufforstung im entsprechend erforderlichen Umfang genehmigt und veranlasst.

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 Erweiterungen erfolgen behutsam und im Bereich eines bereits vorgeprägten Standorts unter besonderer Berücksichtigung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes. 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 zu treffenden Aussagen entsprechen dem umweltrelevanten Abwägungsmaterial. Nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiete und -objekte innerhalb und in Nachbarschaft des Plangebietes sind bekannt und finden entsprechende Beachtung. 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 und festgesetzt bzw. wurden im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB festgeschrieben.

Im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen durch den Landkreis Rügen und die Landesforst M-V, vertreten durch das Forstamt Abtshagen-Rügen mit inhaltlichen Hinweisen/ Einwänden abgegeben worden, die weitgehend berücksichtigt wurden. Entsprechende Erläuterungen wurden in die Begründung zum vBP Nr. 5 eingestellt.

Ralswiek, Dezember 2013

Im Auftrag Frank Wegener,
Bauamt