

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10(4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 10 „Reiterhof Kasselvitz Ausbau“ mit örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Rambin / Rügen

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Gemeinde Rambin im Ortsteil Kasselvitz Ausbau. Die Anlagen des Reiterhofs werden begrenzt im Westen, Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden schließt ein Einzelgehöft an. Der Reiterhof wurde im Flächennutzungsplan (FNP) bisher nicht als Baufläche / Baugebiet berücksichtigt. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem rechtsverbindlichen FNP abgeleitet werden, so dass der FNP im Parallelverfahren durch Aufnahme eines Sondergebietes „Reiterhof mit Fremdenbeherbergung“ geändert wurde (5. Änderung).

Mit der Planung soll der bestehende Reiterhof ausgebaut werden. Das gegenwärtige Gebäudeensemble ist aufgrund wachsender Nutzungsansprüche (Pferdezucht und Reiterbetrieb, Jugendpension) nicht mehr ausreichend und bedarf einer zeitgemäßen Erneuerung bzw. Ergänzung. Mit dem Ausbau des Reiterhofs soll der bestehende Betrieb dauerhaft wirtschaftlich gesichert werden. Zudem wird die Verbesserung der Beherbergungsmöglichkeiten für Schulklassen und Jugendgruppen den Jugendtourismus im Ort stärken.

Ausgehend von der bereits bestehenden Nutzung werden die baulich genutzten Flächen im Plangebiet als sonstiges Sondergebiet „Reiterhof“ festgesetzt. Zusätzlich werden Beherbergungseinrichtungen / Ferienwohnungen zugelassen, um die touristische Ausrichtung abzusichern. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zur Gewährleistung einer dauerhaften Aufsicht für die Anlage / die Tiere regelmäßig erforderlich. Für den nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich, in dem neben dem bestehenden Betreiberwohnhaus zwei zusätzlichen Scheunen / Stallgebäude mit jeweils ca. 900 qm Grundfläche und das neue Unterkunftsgebäude für Jugendgruppen mit rund von 300 qm Grundfläche vorgesehen ist, ist eine moderate GRZ von 0,3 ausreichend. Der südliche Abschnitt ist durch die großflächige Reithalle geprägt und erfordert nutzungsbedingt eine dementsprechend höhere bauliche Nutzung. Höhenmäßig werden sich die neuen Gebäude den bisherigen Gebäudehöhen anpassen. Die nicht baulich geprägten Bereiche des Reiterhofs werden nach § 9 (1) 15 BauGB als private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Reitanlage und Koppel“ (1), sowie „Reit- und Turnierplatz“ (2) normiert. Damit können im Einzelfall funktionsbezogene bauliche Anlagen wie Hindernisse zugelassen werden.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegende Gemeindestraße (Kasselvitz-Ausbau). Durch die Planungen findet keine grundsätzliche Änderung der Nutzung statt, so dass die bestehende Erschließung unverändert beibehalten werden kann.

In der Behördenbeteiligung wurde seitens des Unteren Wasserbehörde angenommen, dass die Schmutzwasserentsorgungssituation für die Erweiterung der Anlage nicht ausreichend sein wird und dass keine wasserrechtlichen Gestattungen vorliegen. Tatsächlich liegen jedoch Gewässerbenutzungen mit wasserbehördlicher Erlaubnis vor. Auch ist der ZWAR von seiner Entsorgungspflicht gem. § 40 Abs. 3 5. LWaG M-V befreit. Die Abwasserentsorgungspflicht ist auf den Grundstückseigentümer übertragen. Diese Pflichtzuordnung sollte nach Aussage des ZWAR bestehen bleiben. Im Zuge des Ausbaus vor allem der Beherbergungseinrichtungen ist die Schmutzwasserentsorgung kapazitativ auszubauen.

Seitens der Naturschutzbehörde wurde angemerkt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sich ein besonders geschütztes Biotop (naturnahe Feldhecke) befindet, was jedoch bei ergänzend vorgelegten Unterlagen wieder zurückgenommen wurde. Neben den nach Baumschutzverordnung geschützten Bäumen befinden sich im Plangebiet auch 16 Bäume, die nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Die Bäume seien gesondert nach Baumkompensationserlass zu bilanzieren. Tatsächlich sind erforderliche Ersatzpflanzungen in der Fällgenehmigung als Auflage festzusetzen, so dass sich eine gesonderte Betrachtung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erübrigt.

Die Abteilung Brandschutz des Landkreises wies darauf hin, dass die Löschwasserversorgung mit der entsprechenden Löschwasserentnahmestelle in den textlichen Teil B oder in die Planzeichnung Teil A aufzunehmen sei. Dies ist jedoch nicht notwendig, da die örtliche Feuerwehr den bestehenden Teich bereits als Löschwasserteich anerkannt hat.

Da sich in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet Wohnbebauung befindet, empfahl das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung eine Darstellung und Bewertung der Emissionen, insbesondere der Lärmwirkungen. Hier wies die Gemeinde darauf hin, dass Konflikte mit den als Splittersiedlung im Außenbereich zu qualifizierenden Wohngebäuden nicht zu erkennen sind, da sich der Betrieb sowie der Verkehr nicht erheblich verändern werden.

Von Privaten wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Der Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass der Bebauungsplan Nr. 10 „Reiterhof Kasselvitz Ausbau“ der Gemeinde Rambin auf Grundlage der Untersuchung bzgl. der Schutzwerte Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen ist. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzwerte sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen. Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten. Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht.

Mit der Planumsetzung werden ausschließlich Biotope des Siedlungsraumes verändert. Aufgrund der geringen Eingriffsauswirkungen des Vorhabens sind besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich.

