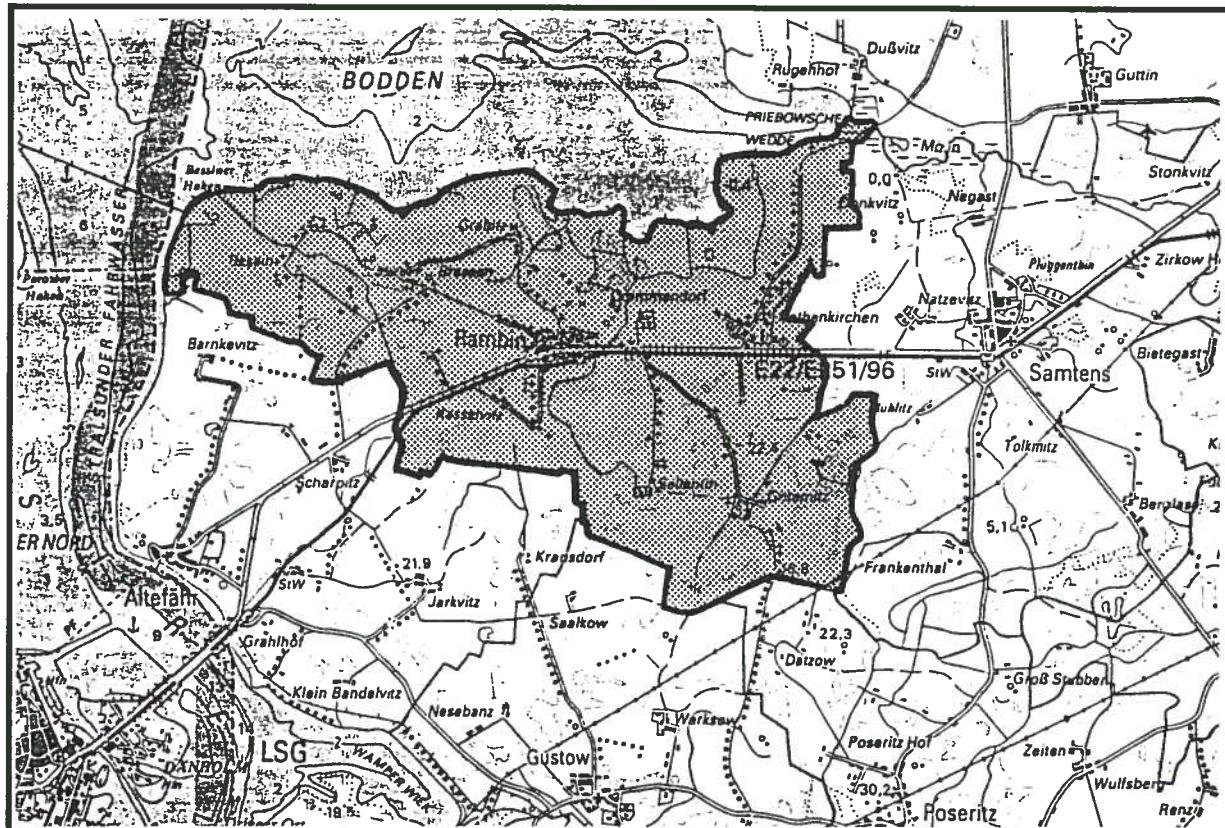


# Gemeinde Rambin

## Flächennutzungsplan Erläuterungsbericht



Übersicht M 1 : 100.000

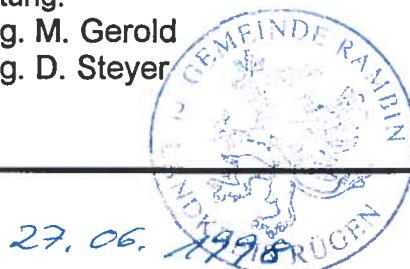
Kartengrundlage: topographische Karten 1:10.000, Vervielfältigungs- erlaubnis erteilt durch das Landes- vermessungsamt Schwerin vom 16.07.96, AZ.: 402-562.600



Thalen Consult GmbH  
Ingenieure · Architekten · Stadtplaner  
Beethovenstraße 6, 19053 Schwerin  
Tel. 0385 / 73 107-0, Fax. 73 107-19

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. M. Gerold  
Dipl.-Ing. D. Steyer

Genehmigung  
17.04.1998



*J. Thiede*  
Bürgermeister  
(Thiede)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. EINLEITUNG	2
1.1. Planungserfordernis und -ziele	2
1.2. Lage im Raum	4
1.3. Naturraum und Landschaftsbild	4
1.4. Geologie, Boden und Relief, Klima	5
1.5. Historische Entwicklung	6
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	8
2.1. Raumordnung und Regionalplanung	8
2.2. Fachplanungen /-restriktionen	8
2.3. Wirtschaft	9
2.4. Verkehr	10
2.5. Landschaft	11
2.6. Bevölkerung/Wohnflächenbedarf	16
2.7. Siedlungsentwicklung	17
3. INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	18
3. 0 Vorbemerkung	18
3. 1 Rambin	19
3. 2 Drammendorf	22
3. 3 Rothenkirchen	23
3. 4 Götemitz	24
3. 5 Kasselvitz	24
3. 6 Bessin	25
3. 7 Breesen	25
3. 8 Grabitz	26
3. 9 Giesendorf	26
3. 10 Splittersiedlungen	26
3. 11 Flächen für Land- und Forstwirtschaft	27
3. 12 Grünordnung und Landschaftspflege	29
3. 13 Ver- und Entsorgung, Windkraft	29
3. 14 Altlasten	31
3. 15 Denkmalpflege	32

Anlagen: 5

## 1. EINLEITUNG

### 1.1. Planungserfordernis und -ziele

Die Gemeinde hat gemäß § 1 BauGB die Aufgabe, zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Bauleitpläne aufzustellen.

Als vorbereitender Bauleitplan stellt der Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die künftige Art der Bodennutzung für einen Zeitraum von etwa 15 Jahren dar.

Aus dem Flächennutzungsplan sind gemäß § 8 BauGB Bebauungspläne zu entwickeln und Satzungen nach § 34 BauGB abzuleiten. Mit der gegenwärtig diskutierten Novellierung des Planungsrechtes (ab 1998 BauROG) wird die Bedeutung des Flächennutzungsplanes weiter zunehmen.

Die Gemeinde Ramin hat nach der Wende ein Ingenieurbüro mit der Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes beauftragt. Dem 1. Entwurf wurde im Juni 1992 aufgrund von Formfehlern und Mängeln in der Darstellung die Genehmigung versagt. Daraufhin wurde durch das gleiche Büro ein 2. Entwurf, Stand August 1992, gefertigt, der aber erneut auf die Darstellung von einem stadt- und landschaftsplanerisch abgewogenen Leitbild verzichtete. 1993 wurde das Verfahren eingestellt.

Nach dem Neubeginn wird jetzt die kommunale Entwicklung der Mitgliedsgemeinden Altefähr, Ramin, Dreschwitz und Samtens durch die Amtsverwaltung Südwest-Rügen professionell unterstützt.

Aufgrund des dringenden Handlungsbedarfes (Fristende 1997) und der zunehmenden Gefahr der entwicklungsplanerischen Orientierungslosigkeit beauftragt die Gemeinde im Juni 1996 die Neubearbeitung ihres Flächennutzungsplanes. Im Dezember 96 wurde „zum 3. FNP“ eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt, im Januar 97 folgte die TöB-Beteiligung. Nach Abstimmung und Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen (vgl. Anlage 4) wurde im Sommer 97 die öffentliche Auslegung mit eingeschränkter erneuter TöB-Beteiligung durchgeführt. Im September 97 wurde der Feststellungsbeschuß gefaßt und so die Möglichkeit gewahrt, bis zum Jahresende eine Genehmigung des Flächennutzungsplanes zu erreichen.

Entsprechend den Hauptproblemlagen der Gemeinde verfolgte der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan (FNP) 1996 die folgenden Ziele:

- Vitalisierung der dezentralen Siedlungsstruktur mit den eindeutigen Schwerpunkten Wohnen in Rambin als Hauptort und Gewerbe in Rothenkirchen als vorbelasteter Standort
- einzelfallbezogene Beurteilung der Ortsteile oder Siedlungssplitter im Außenbereich
- städtebaulich begründbare Ortsarrondierungen als abschließende Entwicklungsgröße
- eine über die Bestandsdarstellung hinausgehende Angebotsplanung für die Steuerung der kommunalen Entwicklung auch angesichts zunehmender privater Investitionsabsichten
- Einbindung der Siedlungsstruktur in das Natur- und Landschaftsbild
- Darstellung von maßstäblichen und dezentralen Fremdenverkehrsangeboten im Bestand als Ergänzung zum Tourismus auf der Insel
- Flächennutzungsplan als möglichst vollständiges Arbeitskataster für die Verwaltung und alle Beteiligten
- vollständiges Grünkataster mit Flächenpool für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen
- Leitbild Rambin: Schaffung von Aufenthaltsqualität für den Durchgangsreisenden (Bäder tourismus) und Lebensqualität zwischen Stralsund und Bodden für den Einwohner wie für den ruhebedürftigen Gast.

Nach der TöB-Beteiligung fand am 26.02.97 mit Vertretern des AfRL und der Genehmigungsbehörde ein gemeinsames Plangespräch mit anschließenden Ortsbegehung statt, um die Überarbeitung des Vorentwurfes (= Entwurf) zum FNP mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in einen verträglichen Einklang zu bringen. Die städtebauliche Begründung des Vorentwurfes wurde anerkannt, allerdings muß die Flächendarstellung auf das Maß der 20% Eigenentwicklung mit max. 1.200 EW (als Begründung dafür ist zu nennen: Lage, Siedlungsstruktur, Erhalt vorhandener Infrastruktur, Handwerkerdorf mit ehemals über 1.600 EW, konkret 1946: 1892 EW, 1958: 1714 EW und 1964: 1676 EW) zurückgestutzt werden. Dabei wird

die höhere Wahrscheinlichkeit einer schnelleren notwendigen Änderung des FNP durchaus gesehen und als formal einfache Paralleländerung akzeptiert.

## 1.2 Lage im Raum

Die Gemeinde Ramin, Landkreis Rügen, liegt im Südwesten der Insel und gehört seit 1992 zum Amt Südwest-Rügen mit Verwaltungssitz in Samtens.

Zu der Gemeinde gehören die Orts- und Siedlungsteile Bantow, Bessin, Breesen, Drammendorf, Giesendorf, Gurvitz, Götemitz, Grabitz, Kasselvitz, Rothenkirchen, Sellentin, Neuendorfer Kate, Kasselvitzer Katen, Götemitz-Neun Berge.

Das Gemeindegebiet wird begrenzt: nördlich durch den Kubitzer Bodden, östlich durch die Gemeinde Samtens, südlich durch die Gemeinden Poseritz und Gustow und westlich durch die Gemeinde Altefähr.

Die B 96 bildet die innerörtliche Zäsur und verbindet Ramin mit Bergen (ca. 18 km) und dem Oberzentrum Stralsund (ca. 10 km). Die Bahnstrecke Stralsund-Saßnitz mit Haltepunkt in Ramin verläuft südlich der bebauten Ortslage.

Durch die beiden Verkehrstrassen wird das Gemeindegebiet (32,3 km<sup>2</sup> mit z. Z. 1.060 Einwohnern) in West-Ost-Richtung mittig zerschnitten. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung liegt aufgrund des Bestandes und des Landschaftsbildes eindeutig boddenseitig.

## 1.3 Naturraum und Landschaftsbild

Auf Grundlage des Landesraumordnungsprogrammes Mecklenburg - Vorpommerns zählt ein Teil des Gemeindegebietes zum Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege. Um eine Beeinträchtigung dieser Gebiete zu vermeiden, sollten alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit den Belangen des Naturschutzes abgestimmt werden. Der FNP liefert Vorschläge für die Unterschutzstellung von Flächen im geplanten Landschaftsschutzgebiet „Insel Rügen“. Neben den über § 2, § 4 und § 7 des 1.NatSchG M-V geschützten Flächen stellt der FNP „landschaftspflegerisch bedeutsame Freiflächen“ dar. Mit Schreiben vom 13.08.96 an den Landkreis Rügen verwehrt sich die Gemeinde Ramin gegen eine generelle Unter-

schutzstellung von Außenbereichsflächen für das geplante LSG.

Nach der naturbedingten Landschaftsgliederung gehört das Gemeindegebiet zum „Welligen Flachland von Südrügen“. Als natürliche Vegetation würde sich im unmittelbaren Küstenbereich eine Strand-, Meeresdünen- und Salzwiesenvegetation einstellen, während sich im Bereich der Lehm- und Mergelböden edellaubholzhaltige Buchenmischwälder entwickeln würden.

Das Landschaftsbild im Gemeindegebiet zeichnet sich durch eine morphologische Vielfalt aus, in der sich vermoorte Niederungen und Senken mit hügeligen Abschnitten abwechseln. Grundsätzlich ist es charakterisiert durch eine intensive landwirtschaftliche Produktion sowie eine relative Waldarmut.

Gerade bei dem geringen Waldanteil im Gemeindegebiet sollten alle Waldflächen erhalten bleiben. Eine Erhöhung der Waldanteile ist unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und des Küstenschutzes notwendig, dabei sollte aber der kulturhistorisch entstandene Landschaftscharakter bestehen bleiben.

Flächenmäßig überwiegen große Ackerflächen und Weiden. Auffällig ist eine Zerschneidung des Gemeindegebietes durch die B 96.

Eine weitere landschaftliche Charakteristik weist der Küstenstreifen als sogenannte Boddenküste auf. Hier kommt es aufgrund der geringen Wasserstände zur Bildung von sogenannten Verlandungssäumen.

#### 1.4 Geologie, Boden und Relief, Klima

Geomorphologisch ist das Gebiet der ebenen bis flachwelligen Grundmoränenlandschaft zuzuordnen. Besondere landschaftstypische Elemente sind die Sölle. Hierbei handelt es sich um in den Geschiebemergelböden eingesunkene Hohlformen, die durch das Auftauen sogenannter „Toteisblöcke“ entstanden sind.

Das Relief ist bei Höhen von 0,0 im unmittelbaren Küstenbereich bis 33,9 m über N.N im Südosten gering bis mäßig bewegt.

In den Niederungsgebieten stehen Moorböden an, welche durch Sand bzw. lehmi-

gen Sand unterlagert sind. Des weiteren stehen im mineralischem Bereich lehmige und sandige Substrate an, wobei bei einer durchschnittlichen Ackerwertzahl von 41 eine ertragsbringende landwirtschaftliche Bewirtschaftung möglich ist.

Das Klima im Gemeindegebiet läßt sich grundsätzlich als ein ziemlich ausgeglichenes Ostseeküstenklima mit einer niedrigen mittleren Jahrestemperatur von 7,5 °C und relativ geringen Jahresschwankungen charakterisieren.

Der mittlere Niederschlag beträgt über das Jahr verteilt ca. 600 mm, mit einem leichten Maximum in den Sommermonaten.

Wesentlichen Einfluß auf die klimatische Situation besitzen die Windverhältnisse. Vorherrschend sind Winde aus westlichen Richtungen (ca. 50 %), wobei sie häufig in den Monaten Juni - August sowie Dezember / Januar auftreten. Winde aus östlichen Richtungen besitzen einen ungefährten Anteil von 30 %.

Die exponierte Lage am Kubitzer Bodden ist Voraussetzung für eine relativ unbelastete Luftqualität, die besonders in Meeresnähe durch höheren Salzgehalt und Pollenarmut gekennzeichnet ist.

## 1.5 Historische Entwicklung

Erste Ortsansiedlungen im Gemeindegebiet lassen sich bis auf die Zeit der ersten slawischen Ansiedlung zurückverfolgen. Darauf deuten Ortsbezeichnungen wie Gurvitz, Kasselvitz, Rambin, Grabitz usw. hin.

Vermutlich ist der Ortsteil Rothenkirchen als Kreuzungspunkt sämtlicher ehemaliger Rügenscher Landwege neben Garz die älteste Rügensche Ansiedlung.

Erste urkundliche Erwähnung fand der Ort Rambin im Jahre 1246 als Stiftung des Klosters St. Jürgen zu Stalsund. Zu dem im Laufe der Jahre als Liegenschaften und Pachtgüter etwa 2/3 des Gemeindeterritoriums hinzukamen. Die gut erhaltene Klosteranlage, deren älteste erhaltene Teile aus dem 18. Jahrhundert stammen, bestimmen das Dorfbild von Rambin.

Ursprünglich Lepra-Station, diente die Anlage ausgangs des 19. Jahrhunderts als Altenwohnsitz, in den sich begüterte Bürger bis zum Ende des 2. Weltkrieges ein-

kauften. Die Grundidee „Altensitz“ wurde durch die Gemeinde weiterverfolgt. Sämtliche Gutsanlagen und Bauernhöfe aus dem ehemaligen Klosterbesitz, außer das Gut Neuendorf, sind in ihren Grundstrukturen bis zur heutigen Zeit erhalten, erfordern jedoch einen hohen Sanierungsaufwand.

Besonderheiten weisen die Ortsanlagen Kasselvitz, Rambin, Bessin und Götemitz auf.

Die Ortsanlagen Kasselvitz, Grabitz und Drammendorf sind aus (Ritter-)Gütern hervorgegangen und werden von den Gutshäusern und der Katenstruktur bestimmt.

Die Ortslage Bessin ist ein ehemaliges Bauerndorf, welches sternförmig vom Grundbesitz der einzelnen Bauerhöfe umgeben wurde. Zentrum der Dorfanlage ist eine kleine sechseckige mittelalterliche Kapelle von hohem denkmalpflegerischen Wert. Als Besonderheit ist die von üblichen rügenschen Dörfern abweichende Art der Bebauung zu erwähnen, die relativ flache Dachformen und neoklassizistische Züge aufweist.

Der Ortsteil Götemitz hat seinen Charakter erst nach dem Jahre 1932 erhalten. In dieser Zeit wurde das Gut Götemitz, zu dem auch der Ortsteil Datzow der Gemeinde Poseritz gehört, durch eine Siedlungsgesellschaft mit Bauernhöfen nach einem noch heute in Fragmenten vorhandenen Plan aufgesiedelt. Gut erhalten ist die denkmalgeschützte Gutshofanlage und die 1932 entstandene Dorfstruktur.

Der Hauptort Rambin wird im Osten unmittelbar durch die Klosteranlage begrenzt und dehnte sich im Laufe der Jahre entlang der Straße Richtung Stralsund aus, was zum Zusammenwachsen mit dem Ortsteil Giesendorf führte.

Als typisches Straßendorf entstanden, sind in der Art der Bebauung und in den denkmalgeschützten Kernbereichen die ursprünglichen Grundzüge zu erkennen. Als Zentrum der umliegenden Höfe diente die Ortslage vor allem als Handels- und Gewerbezentrums.

Noch um die Jahrhundertwende fanden fast einhundert Handwerks- und Gewerbebetriebe in Rambin Lohn und Brot.

## 2. Planungsgrundlagen

### 2.1 Raumordnung und Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern liegt im Entwurf Stand März 1996 vor.

Die beiden Vorranggebiete zur Trinkwassersicherung sowie der Eignungsraum für Windenergieanlagen werden im Flächennutzungsplan konkret dargestellt.

Der boddenseitige Bereich wird als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege bezeichnet. Der Flächennutzungsplan stellt insbesondere hierzu im Zusammenhang mit dem Gewässerschutzstreifen umfangreiche Biotope sowie landschaftspflegerisch bedeutsame Freiflächen dar.

Die Gemeinde Ramin gehört entsprechend dem RROP zum Tourismusentwicklungsraum.

Ramin besitzt keine zentrale Funktion und liegt zwischen dem Ordnungsraum Stralsund und dem ländlichen Zentralort Samtens. Der Flächennutzungsplan weist demnach im Einvernehmen mit dem AfRL (Februar 97) im Rahmen der Eigenentwicklung bedarfsoorientierte Bauflächen aus. Mit den untergeordneten dezentralen Bauflächen außerhalb des Hauptortes Ramin trägt der FNP auch als städtebauliches Planungsinstrument der Entwicklung der vorhandenen inseltypischen Siedlungsstruktur Rechnung und sichert zudem die planungsrechtliche Möglichkeit einer Satzung nach § 34 (4) BauGB, wo die beplante Fläche im FNP als Baufläche dargestellt sein muß.

Die Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist ausführlich dem Punkt IV.1 der Anlage 4 zu entnehmen.

### 2.2 Fachplanungen /-restriktionen

Hervorzuheben sind:

- Trinkwasserschutzzone II im Bereich Westrambin und Rothenkirchen sowie III
- Anbauverbotzone Bahn 30 m
- Anbauverbotzone B 96 20 m

- Gewässerschutzstreifen 200 m
- Bauhöhenbeschränkung Richtfunktrassen
- Freihaltezone Richtfeuer Bessin
- Schutzgebiet Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“
- Europäisches Vogelschutzgebiet nach EU - Vogelschutzrichtlinie in den Grenzen des Nationalparkes
- Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung nach Ramsar - Konvention
- HELCOM - Empfehlung „Konvention zum Schutz der Meeresumwelt der Ostsee“
- 2 Naturdenkmale (Bäume) in Vorbereitung
- Biotoptypenkartierung LAUN
- Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz

## 2.3 Wirtschaft

Die Wirtschaftsstruktur von Ramin war geprägt durch die Landwirtschaft. Von ca. 270 Arbeitsplätzen (1990) in Ramin waren 135 in der Landwirtschaft angesiedelt, gefolgt von Gewerbe (34), Handel/Gaststätten (27) und Verwaltung (17). Knapp 200 Arbeitnehmer waren 1990 bereits Auspendler.

Die Region ist wirtschaftlich strukturschwach und orientiert sich im Bereich des Fremdenverkehrs, wobei das Freiraumpotential für einen umweltfreundlichen Tourismus (z.B. Radwandern zwischen attraktiven Pensions- und Gastronomieeinrichtungen) genutzt werden kann.

Die vorhandenen Arbeitsplätze reichen nicht aus, für neue fehlen häufig wiederum die Verbraucher vor Ort.

Ramin wird sich als Wohnstandort entwickeln und muß dabei versuchen, die vorhandene Infrastruktur (Arzt, Apotheke, Lebensmittelmarkt, geringer Einzelhandel, Kindergarten, Schule etc.) zu halten und in Nischen zu ergänzen.

Die Landwirtschaft als dominierendes Gewerbe ist in neue Betriebs- und Eigentumsformen übergegangen und von Rothenkirchen bis Grabitz präsent.

Der sanfte Tourismus verlangt ein ansprechendes Umfeld. In Götemitz ist als positives Beispiel ein zielgerichtetes Angebot zu nennen.

In den Wohn- und Mischbauflächen ist Gewerbe zulässig, welches das Wohnen nicht wesentlich stört. Während im Neubaugebiet ein Arbeitszimmer mit ISDN-Anschluß denkbar ist, sollte sich im Bereich der innerörtlichen B 96 Dienstleistung und Handel weiter etablieren. Ein zuletzt an der B 96 eröffnetes Blumengeschäft ist auch hinsichtlich seiner Außenwirkung als positiv zu nennen.

Unabhängig den Entwicklungsmöglichkeiten des vorhandenen Gewerbes (landwirtschaftliches Gewerbe in Rohenkirchen und ortsbildbelastend am westlichen Rand von Rambin sowie ein Fuhrunternehmen Richtung Drammendorf) werden zukünftig Imagefaktoren auch die wirtschaftliche Entwicklung maßgeblich beeinflussen. Private Investitionen müssen gebündelt werden, um Synergieeffekte zu schaffen. Wird spätestens nach Bau der B 96 neu der Ortskern vom Durchgangsverkehr befreit, ist aufgrund des Standortfaktors „1. Dorf auf der Insel“ (Altefähr ist verkehrlich nur indirekt als 1. Dorf zu erreichen) eine für die Einwohnerzahl überdurchschnittliche Entwicklung denkbar. Dazu gehört eine zum Aussteigen einladende Freiraumgestaltung, die Dorfanger - Gottesacker - Klosteranlage wirkungsvoll miteinander verbindet und eine wahrnehmbare zentrale Fläche mit z. B. saisonalen Markttagen, wo für heimische Erzeugnisse und Ereignisse geworben werden kann.

## 2.4 Verkehr

Wesentliches Problem ist der Durchgangsverkehr der B 96 durch Rambin und ein privat anmutendes Erschließungssystem, welches den Ortsfremden zunächst versichert. Bei Neubau sind die innerörtlichen Wege als Mischflächen zu befestigen und dorfgerecht auszubauen (z. B. im Rahmen der Dorferneuerung). Im Gemeindegebiet sind zahlreiche Verbindungen unbefestigt und durch nicht geländegängige Kraftfahrzeuge bei Schlechtwetter kaum zu passieren (z. B. Kasselvitz Ausbau). Hier ist entsprechend der Haushaltslage im Rahmen des ländlichen Wegebaus eine Verbesserung der Erschließung herbeizuführen. Angesichts der beabsichtigten touristischen Entwicklung ist im Amtsreich Südwest-Rügen ein Radwegekonzept (Stand Oktober 1996) erarbeitet worden. Die Umsetzung der Maßnahmen ist auch für die

einheimische Bevölkerung ein Vorteil und schafft weitere Voraussetzungen für den Erfolg privater Investitionen, wo die öffentliche Hand steuernd zur Seite steht.

Entsprechend des Darstellungsgehaltes des Flächennutzungsplanes sind die über-regionalen und Hauptwanderwege mit in die Planzeichnung aufgenommen, die auch im eingeschränkten Umfang dem Anliegerverkehr zur Verfügung stehen. Durch das Gemeindegebiet verläuft der Hauptwanderweg Altefähr - Gingst. Langfristiges Ziel der Gemeinde ist es, auf dem bezüglich der Hochwassergefahr dringend erneuerbarem Boddendeich einen Radweg anzulegen. Da Deichwege zu den attraktivsten Radwegen zählen, wird diese Planungsidee mit in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Eine koordinierende und teilweise auch restiktive Besucherlenkung ist hinsichtlich bestehender Naturschutzbelaenge im späteren Verfahren abzustimmen.

Die z. Z. bekannte Vorhaltetrasse der B 96n verläuft südlich parallel der Bahntrasse und wird aus planerischer Sicht die Ortslage an ihrem westlichen Rand anbinden (Straße Richtung Giesendorf / Grabitz). Die Umgehungsstraße wird keine neuen Baugebiete erschließen. Der Verlust von Kleingartenflächen kann im südöstlichen Anschluß an die bestehende Anlage ersetzt werden.

Kreis- und Landesstraßen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

## 2.5 Landschaft

Die besondere Funktion des Küstenbereiches für den Naturschutz und die Landschaftspflege machte es erforderlich, ihn im Landesraumordnungsprogramm als Vorsorgeraum auszuweisen. Dabei sind neben dem Schutz und der Pflege der vorhandenen naturnahen Biotope auch in der Nutzung befindliche wertvolle Landschaftselemente zu entwickeln.

Natur und Landschaft sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie

- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind (§1 BNatSchG).

Das Gemeindegebiet grenzt im Norden vollständig an den Nationalpark „Vorpommersche Boddenküste“. Die Nationalparkgrenze verläuft vom Bessiner Haken aus direkt auf der Deichkrone bis an die Gemeindegrenze an der Pribowschen Wedde. Diesem Gebiet ist generell dem Naturschutz Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen. Darum müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sein.

Der Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“ hat als vorrangige Aufgabe, die besondere Ursprünglichkeit der vorpommerschen Boddenlandschaft zu erhalten. Die Unterteilung in zwei Schutzzonen soll einerseits die Pflegebewirtschaftung steuern, andererseits die Entwicklung und die natürliche Sukzession ungestört ablaufen lassen.

Das Gebiet des Nationalparkes ist gleichzeitig bei der Europäischen Union notifiziertes Europäisches Vogelschutzgebiet entsprechend der Richtlinie zur Erhaltung wildlebender Vogelarten.

Nach § 4 des 1. NatSchG M - V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen geschützte Landschaftsbestandteile und wurden dementsprechend im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Im Gemeindegebiet selbst kommen keine weiteren durch Verordnung besonders geschützten Objekte und Teile von Natur und Landschaft vor.

Beantragt wurde die Ausweisung von zwei Einzelbäumen als Naturdenkmal. Dabei handelt es sich um die Platane in Drammendorf sowie die „Ernst-Moritz-Arndt-Buche“ bei Götemitz.

Nach § 2 des 1. NatSchG M - V gehören folgende im Gemeindegebiet vorkommende Landschaftselemente zu den geschützten Biotopen:

- Kleingewässer, Sölle
- Feldhecken
- Feldgehölze

- Salzwiesen
- Feuchtwiesen
- Röhricht, Riede
- Bruchwald

#### **Kleingewässer, Sölle**

- temporär bzw. ständig wasserführende Hohlformen verschiedener Größe und Form, meist mit Waser-, Sumpf- oder Verlandungsvegetation
- Sölle sind durch Ausschmelzen von Toteis oder andere späteiszeitliche Prozesse entstanden, können aber auch anthropogenen Ursprungs sein

#### **Feldhecken**

- lineare, vorwiegend aus Sträuchern aufgebaute Gehölzbestände entlang von Gemarkungs- und Besitzgrenzen sowie von Wegen und Wasserläufen
- sie können von Bäumen durchsetzt oder auch dominiert werden

#### **Feldgehölz**

- kleinflächige Baum- und Strauchbestände in der Offenlandschaft, die an mindestens 3 Seiten von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben sind

#### **Salzwiesen**

- durch Brackwasserüberflutungen geprägte Grünlandflächen an der Ostseeküste

#### **Feuchtwiesen**

- durch extensive Nutzung auf wechselfeuchten und nassen Böden entstandene, meist artenreiche Wiesen, in deren Pflanzengesellschaften Binsen und Seggen dominieren

#### **Röhricht, Ried**

- Pflanzenbestände mit Dominanz (50%) röhricht- und riedbildender Arten

#### **Bruchwald**

- naturnah zusammengesetzte Wälder auf natürlicherweise nassen Moor- und Mineralböden

Eine Kennzeichnung dieser wertvollen Landschaftselemente erfolgt durch die Einarbeitung der Biotoptypenkartierung durch die Luftbildauswertung des LAUN M-V. Erst nach Abschluß der Arbeiten für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Rambin liegen die Ergebnisse einer terrestrischen Biotopkartierung vor, deren Einarbeitung

gegenwärtig noch nicht möglich ist bzw. mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden wäre, so daß die Aufzählung der dargestellten Biotope noch nicht vollständig sein kann.

An die Uferlinie des Kubitzer Boddens schließt entsprechend dem § 7 des 1. NatSchG M -V ein Gewässerschutzstreifen von 200 m Breite landeinwärts an. In diesem Bereich dürfen keine baulichen Anlagen errichtet bzw. wesentlich erweitert werden. Im Bestand werden 2 Buchten als Anglerhafen dargestellt, die gemäß § 7 (3) 3 1. NatSchG M-V als Gemeinschaftsanlage zulässig sind.

### Biotopschutz

Schwerpunkte für die Landschaftspflege bilden die ausgewiesenen Biotopflächen. Sie sind in ihrem Bestand zu erhalten, durch Pufferbereiche zu sichern, sowie miteinander zu vernetzen.

Eine Nutzungsextensivierung des vorhandenen Feuchtgrünlandes bzw. der salzbeeinflußten Naßwiesen ist ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung und Verbesserung des Naturhaushaltes, besonders für die Fauna und Flora dieser wertvollen Lebensräume. Das betrifft hauptsächlich die unmittelbaren Küstenbereiche sowie Feuchtgebiete landeinwärts bei Götemitz.

Aus der Vogelperspektive fällt der Reichtum Südwest - Rügens an Söllen auf. Diese landschaftlichen Relikte sollten unbedingt erhalten bleiben. Das Ende für die meist wasserführenden Hohlformen hatte unterschiedliche Ursachen:

- Verfüllungen mit Hausmüll, Bauschutt, organischem Material (häufig Altlastenverdachtsflächen)
- Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung, Entwässerung, bei Weidebetrieb Nutzung als Viehtränke ohne Abzäunung, starke Eutrophierung des Wassers durch eingeschwemmte Schadstoffe, Umpflügen und Nutzung des Solls als Ackerfläche,

Heute gilt es wieder, in einer reich gegliederten Landschaft ein funktionsfähiges Netz von Kleingewässern zu schaffen - gewissermaßen ein Trittsteinsystem aus naturnahen Feuchtbiotopen.

### Koordinierung der Ausgleichsmaßnahmen

Im FNP erfolgt eine Ausweisung von sog. Ausgleichsflächen für Ersatzmaßnahmen

i.S. des § 8a BNatSchG, wenn in den angrenzenden Baugebieten nicht die Umsetzung sämtlicher Ausgleichsmaßnahmen möglich ist.

Über den Weg der Ausgleichsflächen kann auch versucht werden, den geringen Waldanteil im Gemeindegebiet zu erhöhen, indem weiträumige, standortgerechte Anpflanzungen vorgenommen werden.

### **Freiflächenschutz**

Großräumige, landschaftlich wertvolle Gebiete ohne direkten Schutzstatus wurden als sogenannte Freiflächen charakterisiert. Für eine Aufwertung dieser Gebiete gelten die gleichen Richtlinien wie für den direkten Biotopschutz. Durch Herausnahme aus der Nutzung bzw. Nutzungsextensivierung verbunden mit landschaftspflegerischen Maßnahmen lassen sich die Grundlagen für eine ökologische Aufwertung dieser Flächen schaffen und damit die Voraussetzungen für einen abwechslungsreichen Naturhaushalt.

Da es sich teilweise um Gebiete handelt, die aufgrund der Boden- und Wasserverhältnisse eine kostenaufwendigere landwirtschaftliche Nutzung nach sich ziehen, sollten hier die ökologischen Gesichtspunkte überwiegen und sich naturschutzgerechte Bewirtschaftungsformen durchsetzen.

Gleichzeitig wurden solche Flächen ausgewiesen, die eine große landschaftliche Vielfalt besitzen und innerhalb derer sich weitere Strukturen mit erhöhter Biotopfunktion sowie nach § 2 geschützte Biotope befinden. Hier sollte versucht werden, durch die Gestaltung einer ästhetischen Kulturlandschaft eine weitere Verarmung des Landschaftsbildes aufzuhalten. Das kann unter anderem geschehen durch die Schaffung naturnaher Waldränder, die Renaturierung von Fließ- und stehenden Gewässern, den Biotopverbund durch Hecken, die Schaffung von wertvollen Acker- und Feldrainen.

An Straßen und Wirtschaftswegen sollten Heckenanpflanzungen vorgenommen werden, auch um eine bessere Eingliederung dieser zerschneidenden Elemente in die Landschaft zu erreichen. Vorhandene straßenbegleitende Gehölzpflanzungen sind zu pflegen und bei Bedarf mit standortgerechten Arten aufzuwerten und auszubessern.

Die vorhandenen Gewässer sind vor Verunreinigungen zu schützen und ihre natürliche Selbstreinigungskraft ist wiederherzustellen.

Der Wert dörflicher Grünflächen wird wesentlich bestimmt von der Lage zueinander und die Einbeziehung in einen räumlichen Grüngzug. Besonders in Rambin ist die Weiterentwicklung der vorhandenen Grünflächen eine Möglichkeit, die Siedlungsfläche zu gliedern und den Ort attraktiver zu gestalten.

Gerade auch im besiedelten Bereich sind begrünte Flächen und Bestände anzulegen, zu schützen und zielgerichtet zu pflegen. Vor allem auch private Maßnahmen wie Entsiegelung befestigter Flächen, Fassaden- und Dachbegrünung, naturnahe Grundstücksgestaltung sind zu fördern bzw. durch Satzungen zielgerichtet zu lenken.

Um eine optimale Koordinierung der Pflege-, Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zur Entwicklung der Natur und Landschaft im Gemeindegebiet zu erreichen, ist ein Landschaftsplan ein wirksames Mittel, auch zur Bewertung der vorhandenen naturräumlichen Ausstattung.

## 2.6 Bevölkerung/Wohnflächenbedarf

In der Gemeinde leben 1.060 Einwohner (Stand 25. September 1996), das sind im Vergleich zu 1989 108 %, aber im Vergleich zu 1970 (rund 1.600 EW) nur 66 %! Dieser Tatbestand verdeutlicht die Problematik aller Szenarien und Prognosen.

Seinerzeit lebten auf deutlich geringerer Siedlungsfläche über 1.600 Einwohner im Gemeindegebiet von Rambin, bevor Samtens zu Zeiten der Planwirtschaft zum zentralen Ort mit allen baulichen Nebenwirkungen (Platte) entwickelt werden sollte. Ohne das Wanderungsverhalten näher zu kennen, ist aus mathematischer Sicht der Zuzug in Samtens (vgl. Tabelle Samtens 1985 - 1989) nicht lange geblieben.

	Altefähr	Rambin	Dreschvitz	Samtens	Amt (=gesamt)
1980	1.301	1.093	832	2.271	5.497
1985	1.235	1.057	796	2.804	5.892
1989	1.148	980	786	2.385	5.299
1990	1.127	981	784	2.512	5.404
1991	1.138	984	786	2.520	5.428
1992	1.089	985	729	2.397	5.200

1993	1.089	981	722	2.412	5.204
1994	1.079	985	719	2.385	5.168
1995	1.118	995	756	2.356	5.225
1996 (25.09.)	1.203	1.060	795	2.294	5.352

Für die mit diesem Flächennutzungsplan abgesicherte Einwohnerentwicklung ist für Rambin eine langfristiges Entwicklungsziel von 1.200 EW angesetzt.

Der Bestand der Wohnbebauung ist z. T. durch hohe Sanierungsbedürftigkeit gekennzeichnet, aufgrund der vorhandenen Wohnungsausstattung ergibt sich ein großer Modernisierungsbedarf (1992: nur 65 % der WE mit Innen-WC, Dusche / Bad). Darüber hinaus weckt Rambin als Wohnstandort den Neubedarf.

Der Flächennutzungsplan nimmt seine Verantwortung als städtebauliche Angebotsplanung für einen Zeitraum von 15 Jahren ernst und begründete im Vorentwurf die Darstellung von Wohnbauflächen auf der Grundlage einer organischen Siedlungsentwicklung.

Die Überprüfung des Entwurfes mit rund 37 ha Wohnbaufläche und eines 50 % - Anteils Wohnungsbau in Mischbauflächen von zusammengefaßt rd. 45 ha fällt weiterhin positiv aus. 450.000 m<sup>2</sup> Bruttobauland abzüglich 30 % Grün und Erschließung ergibt 315.000 m<sup>2</sup> Nettobauland, bezogen auf 1.200 Einwohner ergeben sich rund 260 m<sup>2</sup>/EW. Dieser Wert entspricht unter Berücksichtigung der geringeren Dichte in den gewachsenen ländlichen Ortslagen (Grundstücke von häufig über 1.000 m<sup>2</sup>) dem Vergleichswert der alten Bundesländer von 249 m<sup>2</sup>/EW.

## 2.7 Siedlungsentwicklung

Das Ziel des Flächennutzungsplanes ist u. a. die Einhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Damit stellt sich die Frage, wie die einzelnen Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Die Unterscheidungen zwischen Innen- und Außenbereich, zwischen Ortsteil und Splittersiedlung, zwischen Einfügen und Nicht-Einfügen sind individuell zu entscheiden.

Eine Übersicht im Vorentwurf zeigte (als Alternative zum Flächennutzungsplan 1992, der in seinen Grundzügen Rambin als „Dorfgebiet“ < die umgangssprachliche Beschreibung Dorfgebiet entspricht aber nicht dem Nutzungskatalog des § 5 BauNVO > und die kleinteilige Siedlungsstruktur komplett als Fläche für die Landwirtschaft darstellte) ein Entwicklungsmodell auf Gemeindeebene. Dieses wird im Entwurf nicht mehr dargestellt, weil unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung einige Bauflächen bei z.T. noch unkonkreten Vorhaben- und Investitionsabsichten weggefallen sind.

Mit der Unterscheidung Bestandsentwicklung (= Fläche für die Landwirtschaft) und Eigenentwicklung Ort/Region (= Baufläche) wurde seinerzeit versucht, die Splittersiedlung von dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB abzugrenzen. Ortsteil ist ein Bebauungskomplex, wenn er nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht und auch Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Die Zahl der vorhandenen Bauten kann dabei nicht generell festgelegt werden. Nach Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes kann ein Bestand von nur sechs Häusern ausreichen.

Der vielzitierte Bestandsschutz hilft in vielen Fällen nicht weiter, denn ein Verfall der Bausubstanz z. B. durch altersbedingte Aufgabe der Ursprungsnutzung führt auch zu einem Verlust auf Baurecht.

Die das Gemeinwesen vitalisierenden Nutzungen z. B. in den Bereichen Wohnen, Handwerk, Fremdenverkehr werden nicht mehr zulässig und der Passus „Sicherung und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ zur Phrase.

### **3. INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

#### **3. 0 Vorbemerkung**

Aufgrund der Beauftragung mit einem deutlich verringerten Leistungsumfang umfaßt die sorgfältige Bearbeitung der Neuaufstellung des FNP 96 („3. Entwurf“) einen pragmatisch verfaßten Erläuterungsbericht ohne Füllpassagen und pseudowissenschaftlichen Abhandlungen.

Die Planzeichnung stellt generell Bauflächen dar, um einen größeren Entwicklungs-

spielraum zu ermöglichen. Das verbleibende Gewerbegebiet (1,4 ha) wird aufgrund des Ausschlusses von stärker störgebenenden Nutzungen (GI) als solches dargestellt.

Die verbleibenden 2 Sondergebiete sowie das neue Konstrukt SO „Landwirtschaft“ werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung dargestellt.

Die „Nutzungsschablone“ der Art der baulichen Nutzung ist auch maßstabsbedingt zeichnerisch fast durchgängig herausgezogen, um gemäß § 5 (2) 1 BauGB Flächen ohne geplante zentrale Abwasserbehandlung darstellen zu können.

Für die Ortsteile Breesen, Kasselvitz und Götemitz ist eine geringe Durchschnitts-Grundflächenzahl dargestellt, um einer ungewollten Dichte bei einer möglichen Lücken- oder Abrundungsbebauung planerisch entgegen zu wirken. Diese Restriktion entspricht zwar dem FNP-Vokabular der 70er Jahre mit kleinteiligen Baugebieten und zugeordneter Durchschnitts-GRZ, soll aber im vorliegenden Fall der Quadratur des Kreises (attraktive Wohngemeinde mit dezentraler Siedlungsstruktur versus landesplanerisch plausible Kappung von möglichen Wanderungsbewegungen) dienen.

Die 3 Mischbaupläne entsprechen dem Bestand (Drammendorf), der beabsichtigten Entwicklung (Grabitz) bzw. auch der Immissionssituation (Rambin).

Planzeichen sind z. B. im Bereich der Biotope und der Anglerhäfen gemäß § 2 (2) PlanzV entwickelt worden und dienen als Grundlage für einen FNP als optimales Arbeitskataster.

Die dargestellten Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Modifizierung eines Teiles der im Gemarkungsgebiet mit über 81% überwiegenden Flächen für die Landwirtschaft zu sehen.

### 3. 1 Rambin

#### Bestand

Rambin als Hauptort hat sich als Haufendorf entwickelt und weist zwei attraktive Eingänge auf. Aus Richtung Stralsund kommend dominiert die Blickbeziehung auf den Kirchturm (Vermessungspunkt). Ebenfalls positiv wirkt der weiche und harmonische Siedlungsrand, der durch den Klostergarten gebildet wird.

Mit Hilfe eines genehmigten B-Planes (2 Bauabschnitte) ist die Neubautätigkeit

größtenteils abgeschlossen. Während rechts des Weges Richtung Grabitz bereits gewohnt wird, befindet sich das erschlossene Gebiet links des Weges in der Umsetzung. Mit Hilfe einer Klarstellungssatzung beabsichtigt die Gemeinde eine Innenverdichtung im Bereich des Gartenweges auf ehemals tiefen Gartengrundstücken.

Die am westlichen Ortsrand angrenzenden landwirtschaftlichen Lager- und Produktionshallen (Getreide) belasten von weitem das Landschaftsbild und sollten mindestens wahrnehmbar abgegrünt werden. Die Gemeinde wird einer Erweiterung dieser Nutzung an diesem Standort nicht zustimmen und versuchen, verträglichere Standorte z.B. in Rothenkirchen anzubieten.

Eine seinerzeit in dem nördlich angrenzenden Bereich diskutierte Baumschule ist als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich zulässig und nicht als Baufläche dargestellt.

Der bebaute Innenbereich nördlich der B 96 wird weitestgehend durch die Wohnnutzung geprägt. Während entlang der Hauptstraße (B 96) im Vorfeld des Klosters städtische, teilweise klassizistische Fassaden zu sehen sind, ist die allgemeine Haufendorfbebauung durch überwiegend einfache Bauernkaten geprägt. Zahlreiche Gebäude sind gestalterisch überformt (Zwerchgiebel, Dach) bzw. in ihrem baulichen Zustand sanierungsbedürftig.

Nach Umsetzung der zwei laufenden bzw. abgeschlossenen verbindlichen Bauleitplanungen bietet sich der nordwestliche Bereich für eine ergänzende Wohnnutzung an. Im Bereich des Spurplattenweges Richtung Drammendorf lässt sich die Erschließung für eine offene Einzelhausbebauung nutzen. Für ein Freihalten der von Bebauung umgebenen Wiese südlich des Spielplatzes besteht ebenfalls keine städtebauliche Restriktion. Damit ist in diesem FNP das Maß der Wohnbauflächenentwicklung ausgeschöpft.

Diese neue offene Siedlungskante grenzt die Ortslage von dem nördlichen Freiraum ab, der mit seinem naturräumlichen Inventar und den beiden integrierten Freiraumnutzungen Spielplatz und Sportplatz ein attraktives Umfeld bietet.

Gegenüber der Schule befindet sich als Fläche für den Gemeinbedarf der Sportplatz als gebaute Anlage, der im Norden von Umkleideräumen etc. begrenzt wird. Hier sind zeitgemäße Ergänzungsbauten wie moderne Sanitärräume oder eine kleine

Sportlerpension denkbar.

Das Siedlungsgefüge in Rambin ist horizontal gegliedert. Zwischen Bahn und B 96 befinden sich neben gewerblichen Nutzungen leerstehende und abgängige Gebäude. Zentrale Freiflächen sind unterentwickelt.

An den beiden Ortsausgängen befinden sich Freiflächen, die in einem gewerblichen oder touristisch-infrastrukturellen Rahmen (z. B. Touristeninformation Rügen) einer baulichen Nutzung nicht entgegenstehen.

Zentrale Einrichtungen für den ruhenden Verkehr sollten ebenfalls zwischen B 96 und Bahntrasse integriert werden.

Nördlich der B 96 befindet sich entlang der Verkehrsachse eine mit Lärm und Abgasen immissionsbelastete Wohnnutzung, der sich weiter nördlich in einem lockeren Gefüge eine ausschließliche Wohnnutzung mit dörflichem Kleinsiedlungscharakter anschließt. Weiter nördlich befindet sich noch eine eingerückte Freifläche bzw. am nordwestlichen Siedlungsrand das zweistufige Neubaugebiet.

Während im Süden die Ortslage klar gefaßt ist, im Osten durch den Klostergarten vorteilhaft einwattiert und im Norden ebenfalls harmonisch in die Freiflächen eingebettet ist, befindet sich der westliche Ortsrand in einem luftigen Übergang zur offenen Landschaft.

#### Planung

Die Ortslage wird für die Art der weiteren baulichen Nutzung mit Hilfe von zwei Bauflächen dargestellt. Im Norden aufgrund der tatsächlichen und beabsichtigten Nutzung als Wohnbaufläche, im Süden in dem Quartier B 96 - Bahn als Mischbaufläche. Die Mischbaufläche berücksichtigt die Immissionsproblematik und die Zweistufigkeit des Siedlungsaufbaus und grenzt an Freiflächen, die aufgrund aufgegebener (z.B. VEP Nr.1 für eine Touristeninformation) oder noch unkonkreter Nutzungsabsichten an beiden Ortsausgängen als (weiße) Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Die drei zentralen Grünflächen, die fußläufig miteinander verbunden sind, werden als öffentliche Parkanlage dargestellt, um den Wert als Aufenthaltsfläche zu dokumentieren.

Der historisch hochwertige Gebäudebestand im Klosterpark wird mit als Grünfläche dargestellt, um eine zukünftige bauliche Verdichtung auszuschließen. Für den Erhalt der Klosteranlage ist es aber unter Abstimmung vor allem mit der Denkmalpflege selbstverständlich, daß bauliche oder nutzungsbedingt abgängige Gebäude wie Gartentoiletten oder Schuppen durch einfügsam ergänzende Bauten, z. B. für ein derzeit diskutiertes Rügenmuseum, ersetzt werden können.

Der bereits vorhandene Sportplatz nördlich der Schule als reine Flächennutzung ohne bauliche Anlagen ist in der entsprechenden Grünfläche dargestellt, die im Südosten noch Flächen für Sportnutzungen ebenfalls im Freien ergänzend aufnehmen kann.

Die am westlichen Ortsrand angrenzenden landwirtschaftlichen Lager- und Produktionshallen (Getreide) sind in der Planzeichnung aufgrund ihrer baulichen Dominanz und des weiter nördlich bereits bestehenden Wohngebietes als Sondergebiet „Landwirtschaft“ dargestellt. Die angrenzenden Ausgleichsflächen bieten die Notwendigkeit und Möglichkeit für eine landschaftsgerechte Eingrünung des Ortsrandes, z. B. mit Feldgehölzen oder einer Streuobstwiese.

Der sensible Landschaftsbereich zwischen Klosteranlage und Drammendorf ist als landschaftspflegerisch bedeutsame Freifläche dargestellt und umfährt hart den gewerblichen Bestand des Fuhrbetriebes.

Aufgrund der gewerblichen Vorbelastung, der optimalen Anbindung und des Abstandes zur Ortslage, wird diese Fläche als Gewerbegebiet dargestellt. Käme es zu einer gewerblichen Umnutzung, ist eine angrenzende Ausgleichsfläche zur Widerherstellung des Landschaftsbildes dargestellt. Der gegenwärtig aufgeschüttete Erdwall bildet einen Fremdkörper und sollte zu Gunsten einer dichten Abgrünung mit Feldgehölzen abgetragen werden.

### 3. 2 Drammendorf

Drammendorf ist ein die Landschaft prägendes ehemaliges Gutsdorf. Eine ergänzende untergeordnete Bebauung um die Gutslage ist möglich, allerdings ist ein Zusammenwachsen mit dem Ortsteil Rambin auszuschließen.

Gegenwärtig wirkt die Bebauungsstruktur in Drammendorf heterogen mit baulichen Mängeln und desolaten Freiflächen. Die Ausweisung erfolgt als Mischbaufläche, um einen größeren Rahmen für die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Gutsdorfs (Gutshaus, Gastronomie, Wohnen) zu sichern. Darüber hinaus ist die Lage zwischen Fuhrbetrieb und Rothenkirchen in direkter Einsichtnahme zur B 96 vorbelastet. Eine entsprechende Ausgleichsfläche ist zur Eingrünung und Abschirmung dargestellt.

### 3. 3 Rothenkirchen

Rothenkirchen ist Hauptstandort landwirtschaftlicher Bebauung und aufgrund der Topographie ein geeigneter Gewerbestandort mit produktivem Charakter.

Die Darstellung eines Gewerbegebietes in Rothenkirchen wird aber im Entwurf des FNP zurückgenommen. Die jetzige Fläche für die Landwirtschaft beinhaltet zumeist landwirtschaftlich orientierte Betriebe, für gewerbliche Neuansiedlungen stehen im Amtsbereich gegenwärtig Flächen in Samtens zur Verfügung.

Innerhalb des Gemeindegebietes wird aber aus planerischer Sicht eine Verlagerung des jetzt im Entwurf dargestellten Sondergebietes „Landwirtschaft“ vom westlichen Ortsrand Rambins nach Rothenkirchen gewünscht.

Ein perspektivisches Gewerbegebiet kommt aber nur zum Tragen, wenn die Flächen wirkungsvoll zu den offenen Seiten hin abgegründet werden und die Grenze der Trinkwasserschutzzone II sowie der Immissionsschutz angrenzender Wohnnutzungen beachtet wird.

Die vorhandene Wohnbebauung liegt am Rand eines perspektivisch möglichen Gewerbegebietes, so daß in diesem Bereich angrenzende Eingrünungen von gewerblichen Parzellen zu erwarten sind bzw. der Gebäudebestand ausnahmsweise für betriebszugehöriges Wohnen gemäß § 8 (3) 1 BauNVO entwickelt werden kann. Eine

generelle Genehmigung weiterer Wohnnutzungen in Rothenkirchen würde zu weiteren deutlichen städtebaulichen Mißständen führen.

### 3. 4 Götemitz

Götemitz wird bestimmt durch die denkmalgeschützten Gutsanlagen und eine Vielzahl von Gehöften und Gehöftgruppen, die ihren Ursprung als Bauernhöfe hatten.

Im Bereich des Sondergebietes „Fremdenverkehr“ wird ein funktionierendes Anwesen betrieben, das mit der Adresse „Eine Insel auf Rügen“ für die Gemeinde positiv wirkt. Die bauliche Entwicklung im Bestand ist weitestgehend abgeschlossen. In der Planung befinden sich noch wenige Ateliers für arbeitende Künstler. Das Sondergebiet ist als Ensemble zu verstehen und in seiner Nutzung in sich autark.

Die Wohnbaufläche Götemitz Richtung Rambin, *westlich* des Sondergebietes „Windkraftanlage“ besitzt eine eindeutige Siedlungsstruktur in Form einer offenen Straßenbebauung und ist demnach als Wohnbaufläche dargestellt.

Das angrenzende Sondergebiet „Windkraftanlage“ befindet sich in einem Abstand von über 250 Metern und ist aufgrund der vorherrschenden Windrichtung in seiner Immissionschutzproblematik für die Wohnnutzung zu vernachlässigen. Dennoch sind bei Nutzungsabsichten vorab die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Wohnbereich nachzuweisen.

Das Gebiet umfaßt 5 vorhandene und 2 - 3 geplante Windkraftanlagen, seine flächenhafte Darstellung ergibt sich aus einem Abstand von jeweils 100 Metern um eine Anlage und steht mit Ausnahme des jeweiligen Standortfußes für eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zur Verfügung. Die Fläche des Sondergebietes ist nach erneuter Abstimmung mit dem STAUN im Vorfeld des Feststellungsbeschlusses im Südwesten um 4,5 ha reduziert worden.

### 3. 5 Kasselvitz

Kasselvitz gehört neben der Wohnbaufläche in Götemitz (Landsiedlung) zu dem einzigen größeren im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Dorfcharakter) südlich der B 96.

Die fußläufige direkte Anbindung an den Hauptort macht diesen Standort attraktiv. Im Innenbereich des ehemaligen Gutsdorfes können noch bei ebenfalls geringer Grundflächenzahl einige Baulücken gefüllt werden, wobei bei Inanspruchnahme der überbaubaren Flächen die entsprechende Ausgleichsmaßnahme als erneute Abschirmung (vgl. Drammendorf) umgesetzt werden sollte.

Kasselvitz ist mit der vorhandenen und geplanten Abgrünung eine in sich geschlossene Ortslage, ohne in Konkurrenz zu Rambin zu treten.

### 3. 6 Bessin

Bessin als Angerdorf bietet das touristische Highlight von Rambin (Kapelle) und eine weitläufige, aufgelockerte Bebauungsstruktur. Als äußerster Finger im Gemeindegebiet ist Bessin als Wohnbaufläche dargestellt, weil die vorhandene Nutzung überwiegt und geringfügige Ergänzungsbebauung mit geringer GRZ vorstellbar ist.

Das Bauerndorf ist wie Kasselvitz mit der vorhandenen Eingrünung organisch abgeschlossen und eine eigenständige Adresse.

### 3. 7 Breesen

In Breesen ist unter Beachtung der angrenzenden Biotopflächen und der vorhandenen Bebauung (Gutshaus) eine Entwicklung im Bereich Fremdenverkehr mit einer Ferienhausnutzung geplant. Das Gutshaus gehört der Gemeinde und kann sich für zentrale Einrichtungen innerhalb eines möglichen Ferienhausgebietes entwickeln.

Gedacht ist auch an die Schaffung eines Orchesterzentrums.

Da aber konkrete Vorhaben- und Investitionsabsichten nicht vorliegen, wird auf eine Sondergebiets-Darstellung (wie im Vorentwurf) verzichtet.

Bei einem wie o.g. Vorhaben bliebe die vorhandene Wohnnutzung angesichts eines möglichen Arbeitgebers vor der Haustür erhalten. Die südlich angrenzenden

Stallanlagen sollten für ein entsprechendes Umfeld aber aufgegeben werden. Gleichermaßen gilt für den im Süden gelegenen Kfz- Recyclingbetrieb, der bei einer anspruchsvoller Sondergebietplanung z.B. nach Rothenkirchen verlagert werden kann.

### 3. 8 Grabitz

Grabitz ist eine ehemalige Gutsanlage mit geschichtlicher Beziehung zur Familie Ernst Moritz Arndt. Grabitz gliedert sich in zwei Bereiche, dem zentralen dörflichen Bereich und einer südlich angrenzenden Wohnbebauung.

Im Zusammenhang mit dem Entwicklungsziel „Bio-Domäne Grabitz“ wird der gesamte Ort als Mischbaufläche dargestellt, die neben der Wohnnutzung insb. durch das geplante Landwirtschaftsmuseum sowie einem Demeter-Betrieb, einem Künstleratelier, einer Pension sowie dazugehörige Wohn- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Besucher und Gäste geprägt wird.

### 3. 9 Giesendorf

Giesendorf gehört als historische Gemarkungsbezeichnung zu Rambin und präsentiert sich heutzutage aus städtebaulicher Sicht als locker bebauter nördlicher Eingang zu Rambin und umfaßt bestandsgeschützte bauliche Einzelanlagen sowie eine Freifläche, auf der mit positiver Planungsanzeige die Nutzung „Altengerechtes Wohnen“ geplant ist. Vorgesehen ist der Bau einer Wohnanlage mit 50 Seniorenwohnungen als betreutes Wohnen mit Gemeinschaftseinrichtungen, als Zielgruppe werden geistig und körperlich aktive Senioren genannt.

Die Fläche ist baulich über einen eine Bebauungstiefe umfassenden Korridor und verkehrlich über die Straße Grabitz-Rambin (ländlicher Wegebau) sowie über eine beabsichtigte Fußverbindung zwischen Spiel- und Sportplatz an den Hauptort Rambin angebunden. Die beiden sollen auch als nachrichtlich übernommene Biotope im und am Baugebiet sind nach entsprechenden Pflegemaßnahmen gestalterisch in das Freiflächenkonzept zu integrieren.

### 3. 10 Splittersiedlungen

Alle übrigen nicht genannten Splittersiedlungen und Einzelgehöfte sind dem Außenbereich zuzurechnen und demnach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### 3. 11 Flächen für Land- und Forstwirtschaft

Mit rd. 81 % der Gesamtfläche nimmt die landwirtschaftliche Nutzfläche den weitaus größten Teil des Gemeindegebiets ein. Auf den küstennahen Niedermoorflächen, die auch im möglichen Überflutungsbereich bei einer entsprechenden Hochwassersituation liegen, überwiegt die kombinierte Weide- und Mähnutzung.

Aus landschaftsökologischer Sicht erfreulich ist die Bewirtschaftung von Flächen nach den Vorgaben der ökologischen Landwirtschaft, wobei es schon Bewirtschafter gibt, die eine Demeter - Anerkennung besitzen.

Grundsätzlich sollten alle Feuchtgrünlandflächen im Küstenbereich extensiv genutzt werden, vor allem die noch salzbeeinflußten Gebiete. Über Förderprogramme des Landes sollten bereits wirtschaftende Landwirte und Neueinrichter die Möglichkeit bekommen, in diesen sensiblen Biotopen standortgerechte Landwirtschaft zu betreiben um damit zu einer biologischen Aufwertung der Gebiete beizutragen.

Düngemittel- bzw. Gülleeintrag sollte auf diesen Flächen grundsätzlich unterbleiben.

Charakteristisch für die landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ihre Größe. Die extreme flächenhafte Ausdehnung der Schläge fördert die Wind- und in den kuppigen Lagen auch die Wassererosion. Notwendigerweise sollten die Ackerschläge drastisch verkleinert werden, um den Verlust der humusreichen obersten Bodenschicht zu vermindern und den Sediment- und Schadstoffeintrag in die Senken, Sölle und Vorfluter zu bremsen. Aufgrund der Bedeutung des Raumes als Bereich mit sehr hoher saisonaler Bedeutung für nordische Rastvögel, die sich aufgrund ihrer hohen Fluchtdistanz vorzugt auf großen Flächen aufhalten, ist eine großräumige Kammerung der Ackerflächen sinnvoll. Eine größere Bedeutung erhält hier der Zwischenfruchtanbau sowie die Vernetzung der Flächen mit flachgehaltenen, krautreichen Feldrainen.

Eine Gliederung wird durch linienhafte Schutzpflanzungen erreicht. Sie schaffen ein Raumgefüge, tragen zur Schaffung und Erhaltung eines natürlichen Gleichgewichtes im Landschaftshaushalt sowie zur Regeneration der umliegenden Wirtschaftsflächen bei und besitzen eine wichtige biotopverbindende Funktion. Die Pflanzungen sollten eine ausreichende Breite besitzen um ein eigenes Mikroklima aufbauen zu können, die Artenauswahl sollte ausschließlich aus standortgerechtem Pflanzmaterial bestehen und die Durchführung fachgerechter Pflegemaßnahmen garantiert sein.

Im Gegensatz zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen weisen die forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit nur 1,6 % einen extrem geringen Anteil im Gemeindegebiet auf. Der auch relativ waldarme Landkreis Rügen besitzt dagegen schon einen Waldanteil von 16 %. Eine Erhöhung der Waldbestände ist schon aufgrund dieser Tatsache dringend notwendig, sollte aber in Zusammenarbeit des zuständigen Forstamtes mit der Naturschutzbehörde und dem Nationalparkamt geschehen. Eine Ausweisung von potentiellen Aufforstungsflächen kann auch aufgrund der Nichtkenntnis der Eigentumsverhältnisse im Flächennutzungsplan nicht erfolgen. Anpflanzungen von Weihnachtsbaumkulturen wird seitens der Gemeinde nicht zugesimmt.

Das agrarisch geprägte Landschaftsbild Südwest - Rügens ist ein Produkt langer Bewirtschaftungstätigkeit seiner Einwohner und gleichzeitig Ausdruck einer gewachsenen Kulturlandschaft. Somit sollten Veränderungen am historisch entstandenen Landschaftscharakter mit Bedacht vorgenommen werden.

Eine akzeptable Lösung, um den Gehölzanteil zu vermehren, ist die kurz- bis mittelfristige Erhöhung des Feldgehölz- und Feldheckenanteils. Hierbei sollten an den vorhandenen Söllen und Kleingewässern Sanierungs- und Pflegemaßnahmen mit der Anpflanzung von Gehölzstreifen verbunden werden. Dadurch werden einerseits Pufferzonen gebildet, andererseits ein Verbundsystem zwischen den Biotopen geschaffen.

Bei den vorhandenen Waldgebieten handelt es sich nach der Waldfunktionskartierung um „Waldflächen in waldarmen Gebieten“. Nur die Waldfläche bei Rothenkirchen wurde als Schutzwald ausgewiesen. Durch die direkte Lage an bzw. in der

Trinkwasserschutzzone II besitzt dieser monotone Kiefersaum doch eine gewisse Bedeutung.

Durch den Unterbau mit Laubgehölzen und die Ausweisung ausgedehnter Waldrandzonen sollten die Waldflächen zu einer gewissen „Naturnähe“ zurückfinden.

### 3.12 Grünordnung und Landschaftspflege

Das Fehlen eines Landschaftsplans für die Gemeinde Rambin lässt nur verallgemeinernde Aussagen im Bereich der konkreten Landschaftspflege und Grünordnung zu. Folgende Maßnahmenvorschläge können aber aus dem bisherigen Kenntnisstand heraus unterbreitet werden:

- Sanierung der entwässerten, eutrophierten und verfüllten Sölle mit großzügiger Ausweisung von Pufferzonen,  
in den Siedlungsbereichen gleichzeitig Beseitigung der Altlastenverdachtsflächen und Einbeziehung in einen ortsbildprägenden Grüngzug
- Umsetzung des Rad-, Reit- und Wanderwegekonzeptes
- Entwicklung eines Baumpflanzungskonzeptes für die vorhandenen Straßen und innerörtlichen Wege
- Umstellung der Bewirtschaftung wertvoller Lebensräume auf extensive Nutzungssformen
- Erstellen eines Konzeptes für die Gliederung der Agrarflächen mittels Hecken und Feldgehölzen unter besonderer Berücksichtigung der Rastgewohnheiten durchziehender Zugvögel
- Koordinierung der Pflegemaßnahmen an schon bestehenden Feldhecken und Gehölzsäumen durch Pflege- und Entwicklungskonzepte
- Erhöhung des Gehölzbestandes allgemein sowie Schaffung naturnaher Waldränder

### 3. 13 Ver- und Entsorgung, Windkraft

Im Gemeindegebiet befinden sich zwei Wasserwerke an den Standorten West-Rambin und Rothenkirchen. Rambin hat ein Ortsverteilungsnetz von rund 18,5 km (Stand 1992) und ein Wasserwerk mit einem 2-Stufen-Betrieb und mit einem Reinwasserbehälter von 100 m<sup>3</sup> Inhalt.

Die Ortsteile Sellentin und alle Siedlungsgebiete des Ortsteils Götemitz werden derzeit nicht zentral mit Trinkwasser versorgt. Die Ortslage Rambin und die Ortsteile Giesendorf, Drammendorf, Götemitz, Kasselvitz, Bessin, Breesen sowie Grabitz werden aus der Wasserfassung Giesendorf mit Trinkwasser versorgt. Bedingt durch die Altlast „ehemaliger Technikstützpunkt Giesendorf“ ist eine wassergefährdende Belastung des Grundwasserleiters nachweisbar.

Bevor für die instabile Wasserfassung Giesendorf kein Ersatz geschaffen wird, wird aus Sicht des Landkreises (Umweltamt) einer Erweiterung der Trinkwasserversorgung nicht zugestimmt. Der Zweckverband ist aufgefordert, ein entsprechendes Konzept zu erarbeiten.

An die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen ist z. Z. nur der Ort Rambin (Kläranlage südlich von Gurvitz). Drammendorf sowie Rothenkirchen bei gewerblicher Nutzung sind bei Bedarf vorgesehen. Aufgrund der Nähe zur Druckrohrleitung kann auch der Ortsteil Breesen an die zentrale Abwasserbehandlung angeschlossen werden.

Für den Ortsteil Grabitz werden gegenwärtig die beiden Varianten Pflanzenteich-Kläranlage vor Ort bzw. Druckrohrleitung nach Rambin untersucht. Alle übrigen Bauflächen sind ohne zentrale Abwasserbeseitigung und dementsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Aufgrund der dezentralen Siedlungsstruktur erfolgt die Abwasserentsorgung hier über individuelle Kleinkläranlagen mit Anschluß an die vorhandenen Vorfluter.

Entlang des südöstlichen Geltungsbereiches verläuft außerhalb eine Erdgashochdruckleitung. Vom Ortsteil Rambin aus in nordwestlicher Richtung am Ortsteil Breesen vorbei Richtung Altefähr ist eine Erdgasversorgungsleitung verlegt worden.

Inwieweit das weitere Gemeindegebiet mit Erdgas ökologisch sinnvoll versorgt werden kann, ist mit der EWE abzustimmen.

Das Gemeindegebiet wird durch die HEVAG mit Strom versorgt. Eine 110 KV-Freileitung verläuft innerhalb des südöstlichen Geltungsbereichsrandes.

Der Graben L 4 ist vor Bebauung zu schützen.

### Windkraft

Mit der Darstellung des Sondergebietes „Windkraftanlage“ bei Götemitz steuert die Gemeinde Rambin die Entwicklung von im Außenbereich privilegierten Windenergieanlagen gemäß § 35 (1) Nr.7 i.V. mit § 35 (1) Satz 4 BauGB. Das SO beinhaltet die Option auf Umsetzung von 2 - 3 geplanten südwestlich der 5 vorhandenen Anlagen, weitere Windenergieanlagen werden mit diesem FNP planungsrechtlich ausgeschlossen.

### 3.14 Altlasten

Die folgenden Altlastenverdachtsflächen bzw. -standorte sind entsprechend dem Altlastenflächenverdachtskataster bzw. aufgrund ortskundiger historischer Recherche bekannt:

- Bessin: Wegeabschnitt am Ostrand mit Gasschlacke befestigt (geplante Sanierung in 97 !)
- Gurvitz: Hausmülldeponie an der Straße nach Bessin, Soll zwischen Breesen und Bessin an der Gemeindegrenze, Hausmüll
- Breesen: mit Jauche verunreinigter Dorfteich
- Grabitza: Dunglagerstätte für Kuhstall mit Jaucheabfluß
- zwischen Giesendorf und Grabitza: Hausmüll- und Bauschuttdeponie
- Giesendorf: ehemalige Tankstelle (Grundwasserbelastung trotz erfolgter Sanierung,

weitere Untersuchung erforderlich)

- zwischen Rambin und Giesendorf: wilde Deponie, bereits längere Zeit abgedeckt
- Rambin: zwischen B 96 und Bahnkörper vermüllte Dorfteiche (Feuerlöschwasser, zum Teil munitionsbelastete Teiche in der Dorflage)
- westlich Rambin: ehemalige LPG, Jauche vom Kuhstall, Tankanlage, Altöl, Siloanlage
- östlich Rambin: wilde Deponien
- zwischen Rambin und Rothenkirchen südlich der Bahnlinie: ehemaliger Agrarflugplatz
- Kasselvitz: ehemalige Fischsilagebehälter (abgedeckte Siloanlage), Dorfplatz (ehemaliger Mistplatz)
- Sellentin: Hausmülldeponie
- südlich von Sellentin: Feuerlöschteich, geschädigt durch Jauchezufluß der Rindermastanlage
- Götemitz: Hofteiche in der Gutsanlage geschädigt durch Jauchezufluß von den Rinder- und Schweineställen
- nördlich von Götemitz: Soll mit Bauschutt verkippt
- Rothenkirchen: Gülleanlage der ehemaligen LPG Schweinemast, Abfluß der Jauche von der Rindermast zeitweise in die Vorflut
- Neuendorfer Kate: wilde Deponie mit Bauschutt und landwirtschaftlichen Abfällen
- südlich der Bahnlinie zwischen Rambin und Rothenkirchen: ehemalige Agrarflugplatz

Genereller Verdacht: Munitionsbelastung aller Sölle und Teiche

Die Standorte sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Die Rekultivierung der allastenverdächtigen Standort ist je nach Gefährdungspotential kurz- bis mittelfristig umzusetzen.

### 3. 15 Denkmalpflege

Im Gemeindegebiet befinden sich lt. Kreisdenkmalliste folgende Baudenkmale:

#### Rambin

- An den Anlagen 6, Kate mit Stall (Haus Zentner)
- Hauptstraße 22, Katen mit Vorgarten (Haus Haase), Fachwerktraufenhaus mit Rohrdach
- Hauptstraße 24, Wohnhaus (Pfarrwitwenhaus)
- Hauptstraße 36, Schule
- Hauptstraße, Pfarrhaus, Fachwerktraufenhaus mit Rohrdach
- Pfarrkirche: 1300, Backsteinbau mit Friedhof und Mauer
- Neue Schule
- Stift St. Jürgen mit Klosterkapelle, 4 Wohnhäusern und Klostergarten
- Zum Landambulatorium 1 und 3, Wohnhäuser
- an der B 96, Eisenbahnerwohnhaus

#### Bessin

- Kapelle

#### Grabitz

- Gutshaus mit Landscheune: ehemaliges Pachtgut der Familie Arndt

#### Giesendorf

- Nr.1, Wohnhaus

#### Kasselvitz

- Gutshaus und Park

#### Götemitz

Gutshaus und Park: Backstein, verputzt

Alle Maßnahmen an und in der Umgebung von den Denkmalen sind gemäß § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig.

Die überregional bedeutsamen Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind in der Planzeichnung (Kapelle Bessin, Kirche und Kloster Rambin) dargestellt.

## Bodendenkmale

Im Gemeindegebiet befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand zahlreiche Bodendenkmale, das bedeutsamste ist das Grabhügelfeld der Bronzezeit „Neun Berge“.

In der Planzeichnung erfolgt eine Darstellung

1. als „BD<sub>1</sub>“ der Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung nicht zugestimmt werden kann und
2. als „BD<sub>2</sub>“ der Bodendenkmale, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen darf.

Darüber hinaus sind weitere geschützte Bodendenkmale im Gemeindegebiet von Rambin zu vermuten.

## Übersicht der Anlagen

Anlage 1: Rechtsgrundlagen

Anlage 2: Literatur

Anlage 3: Flächenübersicht

Anlage 4: Abwägung nach § 4 (1) BauGB

Anlage 5: Abwägung nach § 3 (2) i.V. mit § 4 (2) BauGB

Anlage 1: Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geänd. durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
- Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.1992 (GVOBl. M-V S.3), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.12.1995 (GVOBl. M-V S.659)

Anlage 2: Literatur

- Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern, Entwurf Stand 03/96
- Strukturkonzept Rügen, Entwurf Stand 12/90
- Ökologisch orientiertes Verkehrskonzept für Rügen, 12/93
- Radwegekonzept Südwest-Rügen, Thalen Consult GmbH, Rostock 1996
- Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V, o. D.
- Biotoptypenkartierung durch CIR-Luftbildauswertung in M-V, LAUN 1991
- Bunzel, Dr. A.: Neue Anforderungen an die Flächennutzungsplanung, Script 356/17, ISB, Berlin 1996
- Hurtig, T.: Physische Geographie von Mecklenburg, Berlin 1957
- Löhr, Dr. R.-P.: Rechtstatsächliches und Rechtspolitisches zum Flächennutzungsplan, Script 343/16, ISB, Berlin 1995
- Meteorologischer Dienst der DDR: Klimadaten der DDR - Ein Handbuch für die Praxis, Bd. B 14, Potsdam 1981
- Ohle, W. und Baier, G.: Die Kunstdenkmale des Kreises Rügen, Leipzig 1963
- Rabius, E. und Holz (Hrsg.), R.: Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin 1993
- Reinhard, H.: Atlas der Bezirke Rostock, Schwerin und Neubrandenburg, Schwerin 1962
- Scamoni, A.: Karte der natürlichen Vegetation für das Gebiet der DDR (in: Atlas der DDR), Berlin 1996
- Schmidt, R. und Diemann, D.: Erläuterungen zur Mittelmaßstäbigen Landwirtschaftlichen Standortkartierung, , 1981
- Umweltministerium des Landes M-V: Vorläufiges Gutachterliches Landschaftsprogramm, Schwerin 1993

ERLÄUTERUNGSBERICHT  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE RAMBIN ANLAGE 3

FESTSTELLUNG

	<b>Bestand</b> [ha]	<b>Planung</b> [ha]	<b>Gesamt</b> [ha]	<b>T-Fläche (A)</b> [ha]
<b>Wohnbaufläche</b>				
Bessin	4,10	0,50	4,60	
Götemitz	2,50	0,50	3,00	
Kasselvitz	2,40	0,50	2,90	A(9)
Rambin	22,35	4,50	26,85	A(2, 3)
	<b>31,35</b>	<b>6,00</b>	<b>37,35</b>	
<b>Mischbaufläche</b>				
Drammendorf	4,00	1,40	5,40	A (7)
Rambin	5,43	1,00	6,43	A (4, 6)
Grabitz	2,70	0,60	3,30	A(1)
	<b>12,13</b>	<b>3,00</b>	<b>15,13</b>	
<b>Gewerbebaufläche</b>				
Rambin	1,40		1,40	A (5)
	<b>1,40</b>		<b>1,40</b>	
<b>Sonderbaufläche</b>				
SOF "Fremdenverkehr"	2,00	0,30	2,30	A(8)
SOw "Windkraftanlage"	24,32		24,32	
SOL "Landwirtschaft"	2,05		2,05	
	<b>28,37</b>	<b>0,30</b>	<b>28,67</b>	
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>				
Schule	0,85		0,85	
Sportplatz	1,20		1,20	
	<b>2,05</b>		<b>2,05</b>	
<b>Grünflächen</b>				
Parkanlagen	3,30		3,30	
Sportplatz	1,05	0,85	1,90	
Dauerkleingärten	3,18		3,18	
Spielplatz		0,90	0,90	
	<b>7,53</b>	<b>1,75</b>	<b>9,28</b>	
<b>Verkehrsflächen</b>				
B 96 / Bahn	2,00		2,00	
	<b>2,00</b>		<b>2,00</b>	
<b>schützenswerte Freiflächen (F)</b>				
Bessin - Gurvitz N		61,00	61,00	
Rambin O		8,65	8,65	
Rambin S		1,37	1,37	
Neuendorfer Kate O		5,40	5,40	
Götemitz NW		5,10	5,10	
Götemitz		15,16	15,16	
Götemitz O		23,60	23,60	
Götemitz NO		1,70	1,70	
Kasselvitz		1,68	1,68	
Bessin		2,70	2,70	
	<b>126,36</b>	<b>126,36</b>		

# **ERLÄUTERUNGSBERICHT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE RAMBIN ANLAGE 3**

## FESTSTELLUNG

D. Belange Denkmalpflege

Im Erläuterungsbericht erfolgte eine Ergänzung sämtlicher übermittelten Baudenkmale (Bestand der Kreisdenkmalliste), die Planzeichnung nennt aufgrund des Maßstabes weiterhin nur die herausragenden Baudenkmale Kloster und Kirche Ramin sowie Kapelle Bessin.

E. Verfahrensrechtliche Belange

Eine Positionierung zu der nachrichtlich übernommenden „Bauhöhenbeschränkung in m über NN“ bei Richtfunktrassen (20-24 m im Plangebiet steigend und 42-39m im Plangebiet abnehmend) ist aufgrund der Planzeichenerklärung möglich.

**2. Staatliches Amt für Umwelt und Natur, Stralsund**

Zusammenfassung	Abwägungsvorschlag
<u>Naturschutz</u> (1) Radweg	zu (1): die Gemeinde vertritt im Konflikt Naturschutz - sanfter Tourismus das Abwägungsergebnis, welches vom Nationalparkamt mitgetragen werden kann, und verzichtet auf einen Deichradweg zwischen Höhe Drammendorf und Neuendorfer Kate. Demnach verläuft der Radweg ab dem Weg östlich Anglerhafen Ramin entsprechend den Streckenabschnitten 14, 15 und 23 des Radwegekonzept-Maßnahmenplanes auf Amtsebene ( <u>vgl. farbig markierter Abschnitt auf beigefügtem Ausschnitt</u> ).
(2) Windkraft	zu (2): das SO „Windkraftanlage“ entwickelt sich aus dem RROP-Maßstab und bleibt seitens des AfRL ohne Bedenken, die Fläche wird aber nach Abstimmung mit dem STAUN im Südwesten deutlich verringert (vgl. Anlage). So können diese Bedenken entkräftet werden und es sind abschließend auf gebündelter Fläche 2 (- 3) Anlagen noch möglich, die im Gemeindegebiet ansonsten mit diesem FNP ausgeschlossen werden. Aufgrund der Flächenreduzierung ist an dieser Stelle ein Konflikt mit den angrenzenden und nachrichtlich übernommenden Biotope weitestgehend auszuschließen.

**3. Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, Born / Darß**

Zusammenfassung	Abwägungsvorschlag
Die Planung von Radwanderwegen am Südufer des Kubitzer Boddens wird auf dem Deich nur bis Höhe Rothenkirchen toleriert. Der östliche Abschnitt zur Neuendorfer Kate ist ausschließlich dem Schutz bodenbrütender Arten sowie der Rast der Wat- und Wasservögel vorzuhalten.	Die Gemeinde verzichtet auf einen Deichradweg zwischen Höhe Drammendorf und Neuendorfer Kate. Demnach verläuft der Radweg ab dem Weg östlich Anglerhafen Ramin entsprechend den Streckenabschnitten 14, 15 und 23 des Radwegekonzept-Maßnahmenplanes auf Amtsebene ( <u>vgl. farbig markierter Abschnitt auf beigefügtem Ausschnitt</u> ).