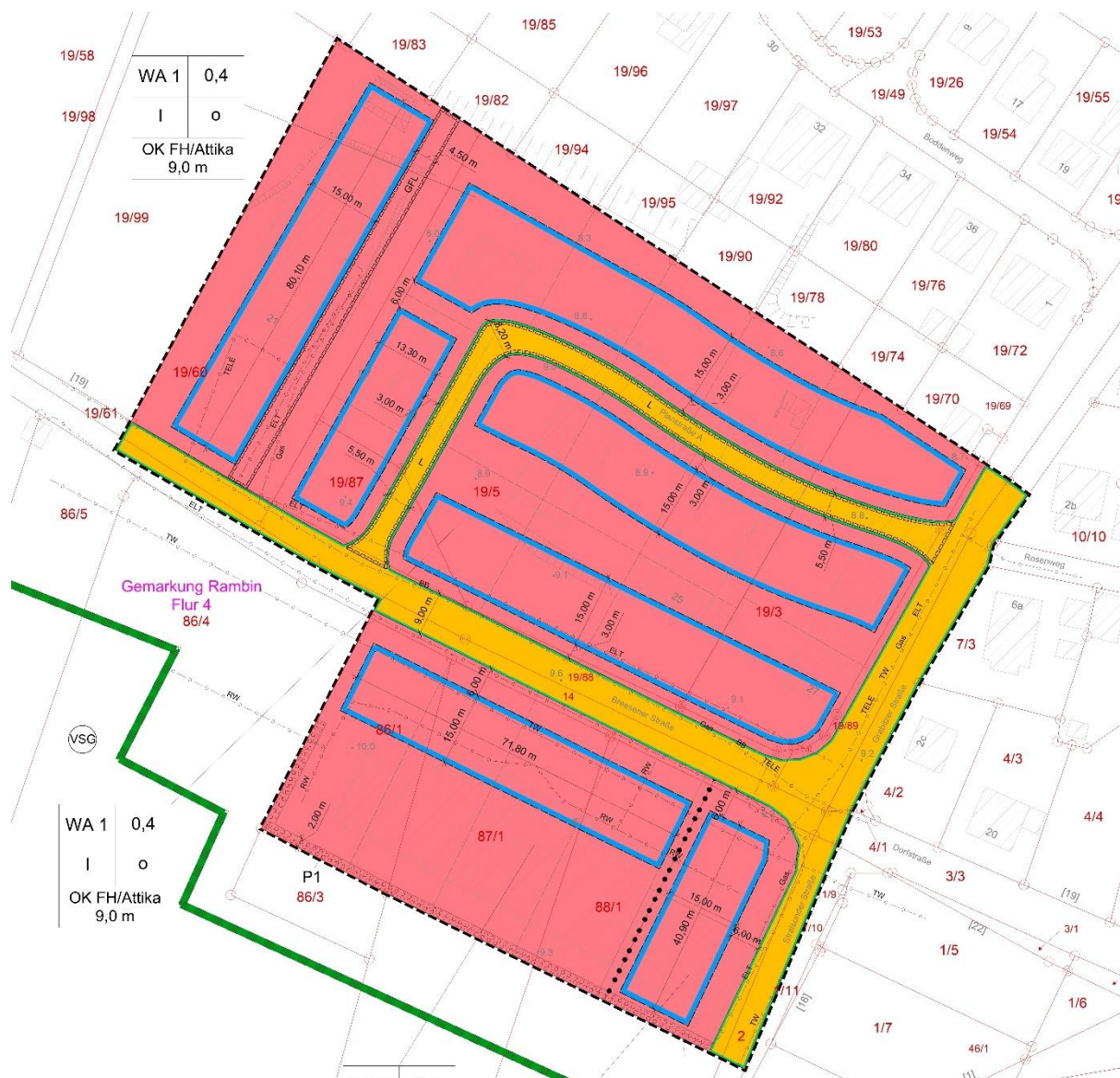


**Bebauungsplan Nr. 13 der Innenentwicklung „Wohngebiet Breesener Straße“
der Gemeinde Rambin**



Erarbeitung der Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan durch:

SIGMA PLAN® WEIMAR GMBH
Interdisziplinäre Bauplanung 

Inhalt

Seite

Abbildungsverzeichnis	II
Tabellenverzeichnis	II
1. Einleitung.....	3
1.1 Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes	5
1.3 Übergeordnete Planung und Konzepte	6
1.4 Verfahren und Verfahrensablauf	8
2. Planungsbericht	9
2.1 Planungsbeschreibung	9
2.2 Festsetzung der Bebaubarkeit	10
2.2.1 Art der baulichen Nutzung	10
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung	11
2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	11
2.2.4 Nebenanlagen	12
2.3 Verkehrsflächen.....	12
2.4 Versorgungsflächen.....	13
2.5 Natur und Umwelt.....	14
2.5.1 Naturschutz	15
2.5.2 Artenschutz.....	15
2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
2.7 Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften	15
2.8 Nachrichtliche Übernahme.....	16
2.9 Kennzeichnung und Hinweise.....	16
3 Grünordnerische Festsetzungen / Kompensationsmaßnahmen.....	17
4 Zusammenfassung.....	18
4.1 Auswirkung des Bebauungsplans	18
4.2 Maßnahmen zur Planverwirklichung	18
4.3 Kosten und Finanzierung	18
4.4 Flächenbilanz	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Bestandsbebauung nördlich der Breesener Straße	3
Abb. 2: Bestandsbebauung südlich der Breesener Straße	3
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung Rambin 30.06.2024	4
Abb. 4: Altersstruktur Rambin 2023	4
Abb. 5: Darstellung Geltungsbereich	5
Abb. 6: Karte LEP M-V 2016	6
Abb. 7: Karte RREP VP 2010	7
Abb. 8: rechtskräftiger Flächennutzungsplan Rambin 1998	8
Abb. 9: Schwarzplan einer möglichen Bebauung	10

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenbilanz Planung	19
-------------------------------------	----

1. Einleitung

1.1 Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ungenutzte und bebaute landwirtschaftliche Flächen. Die Fläche liegt am Ortsrand der Gemeinde Rambin und ist damit auch die westliche Ortseinfahrt. Durch die aufgegebene Nutzung ist ein städtebaulicher Missstand entstanden, der als westlicher Ortseingang einen Handlungsbedarf erzeugt. Mit dem Bebauungsplan wird der Fläche eine planungsrechtliche Nutzung zugeführt und dieser Missstand behoben.



Abb. 1: Bestandsbebauung nördlich der Breesener Straße, Quelle: Eigenes Foto



Abb. 2: Bestandsbebauung südlich der Breesener Straße, Quelle: Eigenes Foto

Ebenso wird eine Entwicklung des Ortes ermöglicht, die zugleich eine effektive Ausnutzung bereits versiegelter Erschließungswege fördert. Durch die Planung wird die Wiedernutzbarmachung von bereits versiegelten Flächen gefördert. Damit folgt der Bebauungsplan nationalen Zielen der gegenwärtigen Stadtentwicklung.

Da die Gemeinde Rambin für ihre Entwicklung auf Zuzug angewiesen ist, ist ein entsprechendes Angebot für Familien nötig. Dies wird im Rahmen dieser Planung gefördert und Baulandpotenzial aktiviert. Der Geltungsbereich wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als Wohngebiet überplant.

Neben der verkehrlichen Erschließung wird durch die Planung die Einbettung in die vorhanden städtebaulichen Strukturen sowie in das allgemeine Landschaftsbild gewährleistet.

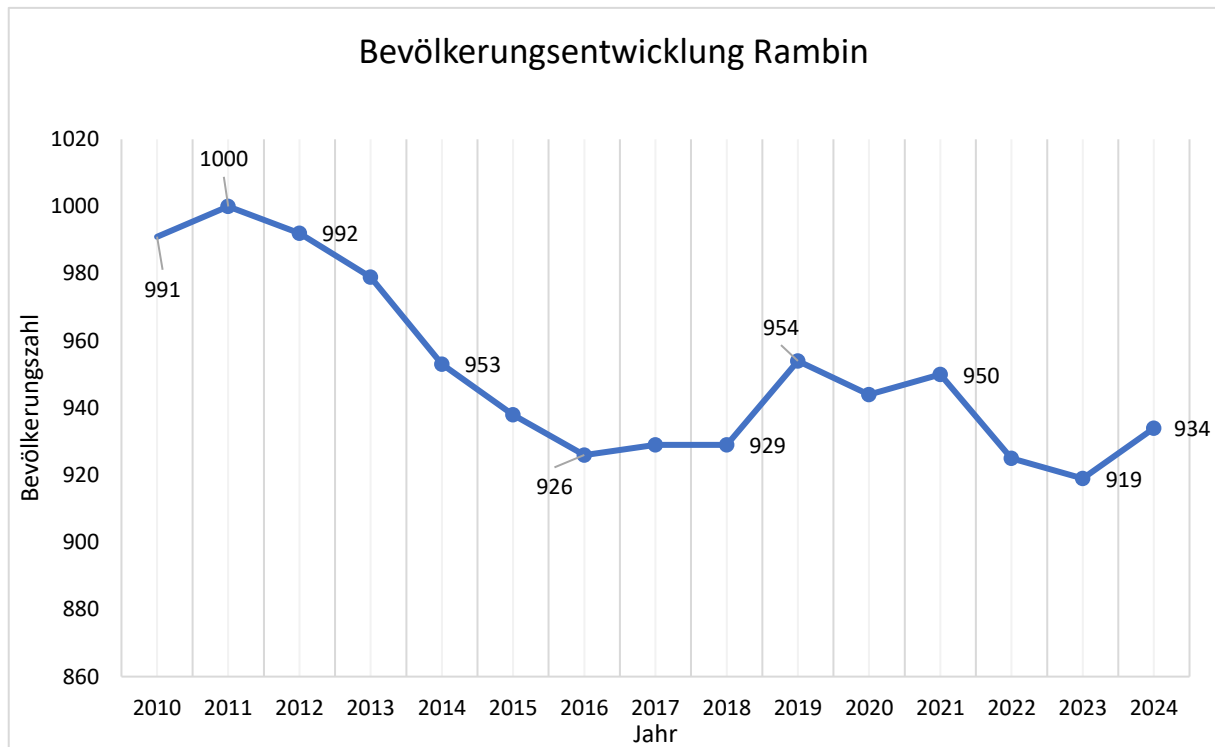


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung Ramin 30.06.2024, Quelle: Landesamt für Innere Verwaltung und Statistik

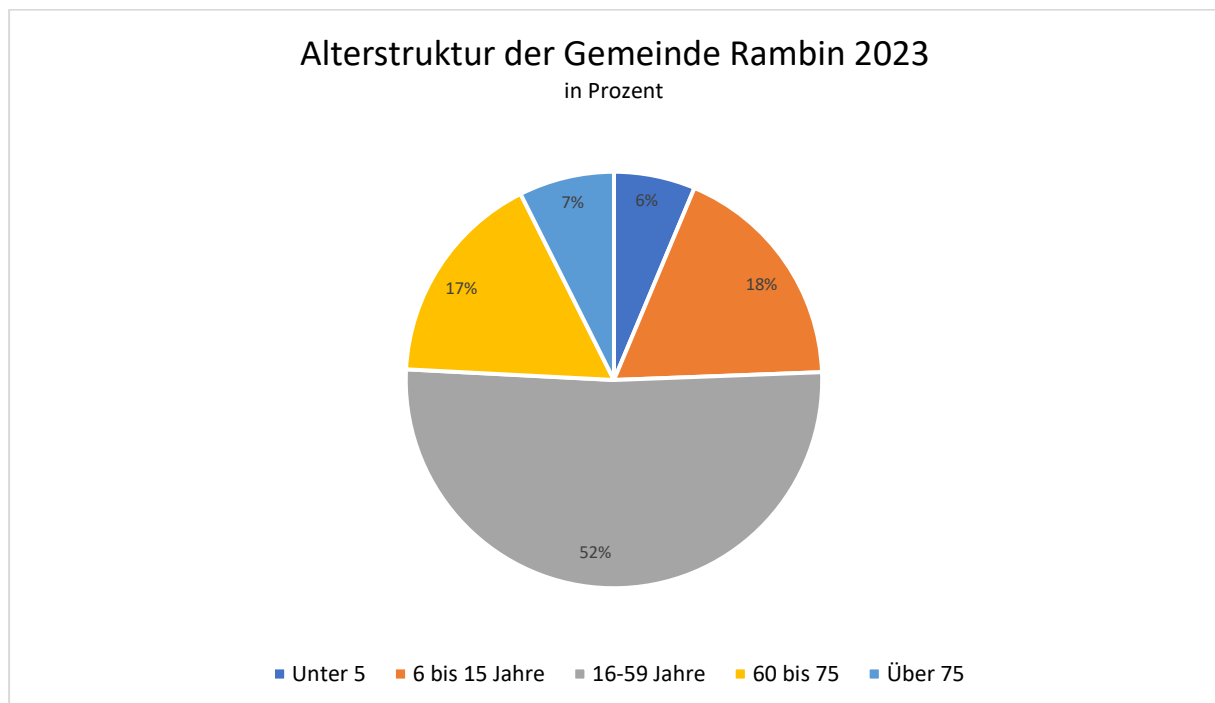


Abb. 2: Altersstruktur Ramin 2023, Quelle: Landesamt für Innere Verwaltung und Statistik

1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Ramin, Flur 2:

19/87, 19/3, 19/5, 19/60, 19/88, 19/89, 86/1 und teilweise die Flurstücke 88/1, 87/1, 14, 19/61

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Ramin verläuft entlang der Stralsunder Straße Richtung Norden entlang der Grabitzer Straße, und westlich entlang zwischen der Fläche der bestehenden landwirtschaftlich genutzten Gebäude und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Unter Einbezug der landwirtschaftlich genutzten Gebäude verläuft der Geltungsbereich südlich bis er auf die Breesener Straße trifft, welche in Richtung Westen eingeschlossen wird. Südlich der Breesener Straße wird eine landwirtschaftlich genutzte Halle mit in den Geltungsbereich einbezogen. Der Geltungsbereich grenzt westlich und nördlich an bestehender Bebauung an. Südlich und westlich befinden sich Flächen des Außenbereiches.



Abb. 5: Darstellung Geltungsbereich, Quelle: Geoportal M-V

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden vier ungenutzte Lagerhallen und eine große Halle der Agrarproduktion- und Betriebsgemeinschaft Samtens. Westlich grenzt ein Gebäude an, welches unrechtmäßig für Wohnen genutzt wird. Die Fläche ist im Norden und Osten umgeben von Einfamilienhausstrukturen sowie landwirtschaftlichen Flächen im Süden.

Die Gesamtfläche ist ca. 1,99 ha groß.

1.3 Übergeordnete Planung und Konzepte

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016

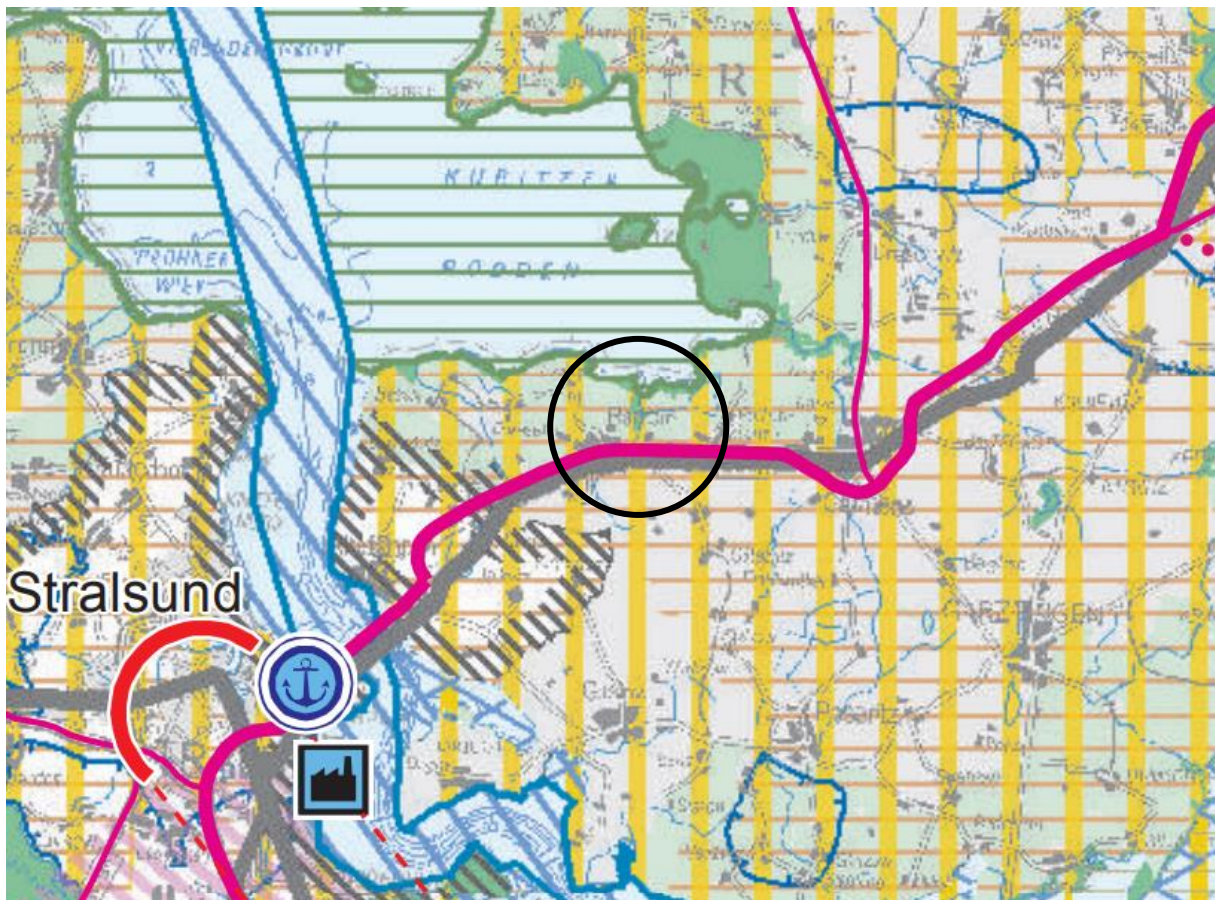


Abb. 6: Karte LEP M-V 2016, Quelle: Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung

Im LEP M-V wird Ramin als Gemeinde im Nahbereich des zentralen Ortes Samtes erwähnt (vgl. S. 109, LEP M-V 2016). Ramin befindet sich im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie im Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. Abb. 4). Die Gemeinde Ramin liegt an der Bundesstraße 96, diese ist Bestandteil des großräumigen Straßennetzes (vgl. Abb. 4).

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP 2010)

Ramin liegt am großräumigen Straßennetz der Bundesstraße 96. Ebenso ist die B 196 n geplant. Richtung Osten ist das nächstgelegene Grundzentrum die Gemeinde Samtes, das nächstgelegene Mittelzentrum Bergen auf Rügen. Stralsund ist als Oberzentrum Richtung Westen ebenfalls durch B96 erreichbar.

Parallel zur B96 ist ebenso ein regionalbedeutsames Radroutennetz geplant. Von Norden kommend, liegt Ramin bereits an einer regionalbedeutsamen Radroute.

Entlang der B96 verläuft ebenso ein großräumiges Schienennetz.

Ramin liegt im Bereich des Vorbehaltsgebietes Küstenschutz und des Tourismusschwerpunktraumes.

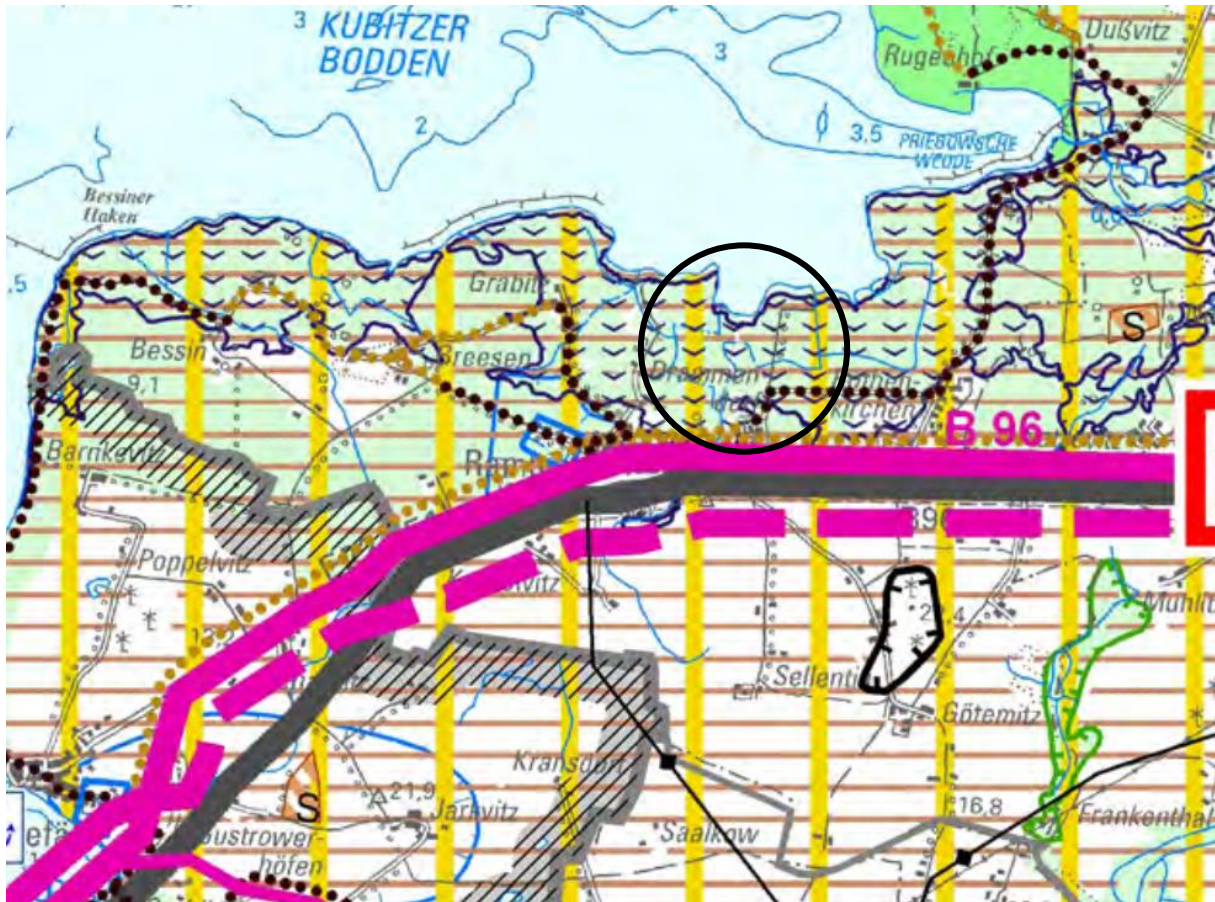


Abb. 7: Karte RREP VP 2010, Quelle: Regionaler Planungsverband Vorpommern

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ramin besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser stellt das Gebiet als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ dar. Der Bebauungsplan kann daher nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Entwicklungsgebotes abgeleitet werden. Es braucht jedoch kein gesondertes Änderungsverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, sondern lediglich eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

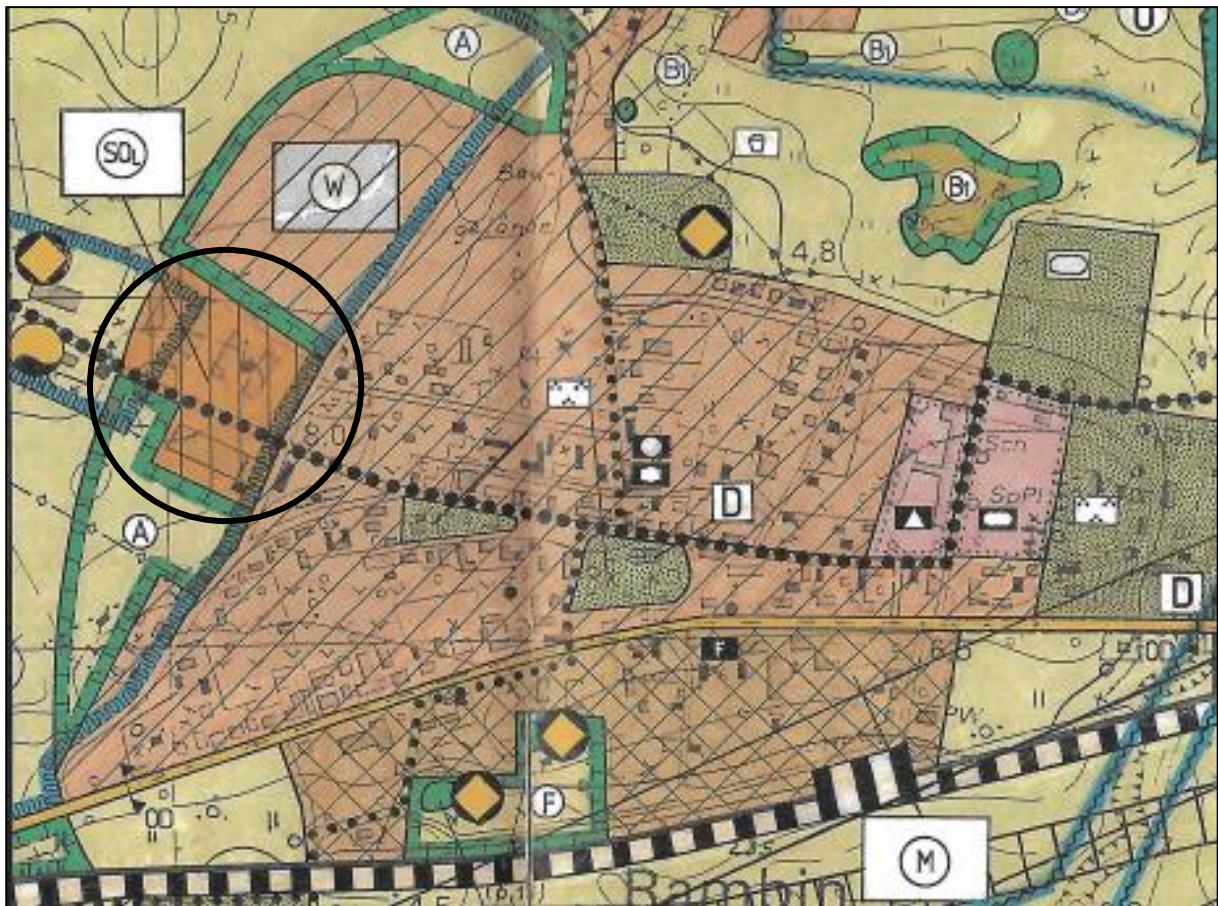


Abb. 8: rechtskräftiger Flächennutzungsplan Rambin 1998, Quelle: Gemeinde Rambin

1.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Auf Grundlage des §§ 1 bis 4 BauGB in Verbindung mit dem § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - ist für das aktuelle Bauleitplanverfahren ein **ein-stufiges** Verfahren gewählt.

Das beschleunigte Verfahren ist gewählt, da die Kriterien nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 zu-treffen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen ist durch die vorgeprägte Nutzung von Hallen für die landwirtschaftliche Nutzung gegeben. Es werden keine erhebli-chen Umweltauswirkungen erwarten. Die festgestellten Eingriffe werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung und daraus resultierenden Maßnahmen ab-gehandelt. Zudem ist die Flächengröße mit 2.000 m² kleiner als 70.000 m². Die Flä-che der landwirtschaftlichen Hallen liegen direkt am Siedlungsbereich der Gemeinde Rambin und stehen städtebaulich im direkten Zusammenhang. Anders als landwirt-schaftliche Nutzungen als privilegierte Vorhaben im Außenbereich, ist diese Fläche deswegen als vorgeprägte Fläche im Siedlungszusammenhang zu betrachten.

Auf den Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren ist nach §13a Abs. 3 BauGB weiterhin die Aufstellung eines Bebauungsplanes örtüblich bekannt zu machen, die Öffentlichkeit zu unterrich-ten und Äußerungen zur Planung zu ermöglichen.

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 13 „Wohngebiet Breesener Straße“, Beschluss-Nr. 24/469682 wurde am 11.04.2024 durch die Gemeindevertretung Ramin beschlossen und vom 17.04.2025 bis zum 02.05.2025 durch Aushang und Veröffentlichung auf der Website des Amtes Rügen-West ortsüblich bekanntgemacht.

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Im Rahmen des § 13a BauGB sieht der Gesetzgeber eine Unterrichtung der Öffentlichkeit vor, in dessen Rahmen die Öffentlichkeit sich über die Zwecke und Ziele der Planung informieren und hierzu eine Stellungnahme abgeben kann.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde am 25.06.2025 bekanntgemacht. Die Öffentlichkeit hat im Zeitraum vom 10.07.2025 bis zum 24.07.2025 die Möglichkeit, zur vorliegenden Planung eine Stellungnahme abzugeben.

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Öffentliche Auslegung und deren Ergebnisse

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und deren Ergebnisse

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Abwägungsprozess

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2. Planungsbericht

2.1 Planungsbeschreibung

Die Gemeinde Ramin möchte im Plangebiet eine Wohnbebauung auf einer circa 1,98 ha großen Fläche Baulandfläche realisieren. Diese soll zu einem großen Teil freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser ermöglichen. Um das Nutzungsangebot breit aufzustellen und verschiedenen Bedürfnissen gerecht zu werden, wird ebenso südlich der Breesener Straße die Möglichkeit eröffnet, Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbau zu ermöglichen, die eine verträgliche Bebauung und Zuzug für die Gemeinde Ramin ermöglicht. Die Fläche wird zurzeit noch teilweise genutzt, allerdings ist dies eine Übergangsnutzung. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde bereits aufgegeben.

Innerhalb der Fläche befinden sich 4 bauliche Anlagen, die als Lagerhallen dienen. Das westliche Bestandsgebäude ist bereits in Nutzung, soll aber für die zukünftige Entwicklung im Rahmen des Angebotsbebauungsplans mit überplant werden.

Die Geschossigkeit wurde so gewählt, dass sie nördlich und nordöstlich an die bestehende Struktur anschließt und sich harmonisch einfügt. Südlich der Breesener Straße wird zusätzlich die Möglichkeit geschaffen in Form von Reihenhäusern mit

einer verträglichen Begrenzung andere Gebäude- und Nutzungstypologien zu schaffen und das Angebot am Markt zu diversifizieren.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen und die Planstraße A. Der ruhende Verkehr wird auf den eigenen Grundstücken realisiert und nachgewiesen.

Die Planstraße A soll zur Förderung gesunder Wohnverhältnisse eine deutliche Geschwindigkeitsreduzierung zugewiesen bekommen. So kann die Straßenverkehrsfläche optimal für verschiedene Nutzergruppen geplant und die Lärm- und Schadstoffimmission reduziert werden.

Der Freiraum ist so angeordnet, dass diese aneinander anschließen, sowohl nördlich im Bestand als auch innerhalb der neu beplanten Fläche.

In circa 6 Meter Entfernung befindet sich ein europäisches Vogelschutzgebiet, welches innerhalb der Planung berücksichtigt wurde.



Abb. 9: Schwarzplan einer möglichen Bebauung, Quelle: Eigene Darstellung

2.2 Festsetzung der Bebaubarkeit

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet WA 1, 2 und 3 festgesetzt. Um den Charakter der angestrebten Nutzung zu entsprechen, werden die ausnahmsweisen zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellengemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Das allgemeine Wohngebiet wird ebenfalls als Nutzungsart festgesetzt, da die Nutzungen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie des § 4 Abs. 2 Nr. 2

BauNVO nicht eingeschränkt werden sollen. Ebenfalls sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 BauNVO Nr. 3 zulässig sein. Diese wären in einem reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig und nur auf das Gebiet beschränkt. Sollten sich aber eine Nutzung entwickeln, die für die gesamte Gemeinde Rambin ein Angebot schafft, ist dies mit der Nutzungsart ebenfalls möglich.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 so gewählt, dass sich die Bebauung an die bestehende Siedlungsstruktur anpasst und harmonisch in das städtebauliche Gesamtbild der Gemeinde einfügt.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** orientiert sich mit 0,4 für alle allgemeinen Wohngebiete an den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO und ermöglicht so eine flexible und großzügige Ausnutzung der Grundstücke. Die zulässige Überschreitung für Nebenanlagen im Sinne des § 19 BauNVO von 50 % bis zu einer GRZ von 0,6 ist für die Rechtssicherheit explizit zulässig.

Die **Geschossigkeit** wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der nördlich angrenzenden Wohnbebauung des Bebauungsplans Nr. 1, der weitestgehend ebenfalls ein Vollgeschoss festsetzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und 3 wird eine Bebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies soll den harmonischen Übergang von Bestandsbebauung und dem neu beplanten Gebiet sichern und starke Höhensprünge in der Gesamtbauung verhindern. So werden städtebauliche Qualitäten gesichert.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist ebenfalls ein Staffelgeschoss als oberstes Geschoss möglich. Dies ermöglicht als Bindeglied zwischen WA 1 und WA 3 eine Abstufung der Baukörper und fördert eine harmonische Entwicklung.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 mit einer maximalen First- bzw. Attikahöhe von 9,00 m festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 und 3 ist die maximal zulässige First- bzw. Attikahöhe mit 12,00 m festgesetzt. Dies ermöglicht neben den zulässigen Vollgeschossen ebenso die Errichtung eines Dachgeschosses. Der Bezugspunkt der Höhe ist die Geländeoberfläche.

2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird durch die Baugrenze gemäß § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenze ist mit einer Tiefe von 15 m großzügig dimensioniert. Lediglich im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird diese Tiefe einmal unterschritten, um Abstandsflächen zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Die Positionierung der Gebäude können so individuell gestaltet werden und eine starre Flucht im Straßenraum wird so städtebaulich aufgelockert. Allerdings soll straßenseitig keine Überschreitungen der Baugrenze stattfinden. Deswegen wurde mit der textlichen Festsetzung 3.3 ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen straßenseitig nicht zugelassen. Zeitgleich wird aber auf allen anderen Seiten der Baugrenze diese Überschreitung zugelassen. So kann zum Beispiel ein Windfang oder auch eine Überdachung als untergeordneter Gebäudeteil als Eingangsbereich seitlich zur Einfahrt ausgerichtet werden.

Die **Bauweise** wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1, 2 und 3 als offene Bauweise in Kombination als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht den städtebaulichen Charakter einer Einfamilienhaussiedlung und ermöglicht freistehende und Doppelhäuser.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und 3 sind zusätzlich Hausgruppen mit einer maximalen Länge von 28 m durch die textliche Festsetzung 3.2 zulässig. So können Reihenhäuser ebenfalls errichtet werden, dies aber in einem städtebaulich verträglichen Maße. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zwei Hausgruppen und in dem Bau Feld des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Hausgruppe realisierbar.

2.2.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 12 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies verhindert die Anordnung des ruhenden Verkehrs in hinteren Teilen der Grundstücke, verhindert daraus resultierende Zuwegungen und Versiegelung von Fläche und fördert harmonische Übergänge in die Landschaft bzw. an bestehenden Grünstrukturen von Bestandsbebauung. Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich auf den eigenen Grundstücken untergebracht.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies steht den zuvor genannten Zielen nicht entgegen.

2.3 Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung des allgemeinen Wohngebietes WA 1 erfolgt über die Planstraße A, sowie die Breesener Straße und Grabitzer Straße. Das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird ebenfalls von der Breesener Straße erschlossen und das allgemeine Wohngebiet WA 3 über Stralsunder Straße.

Die Planstraße A wurde mit einer Breite von 5,50 m zeichnerisch festgesetzt und orientiert sich damit an der RAST06 für Begegnungsverkehr inkl. des Sicherheitsabstandes. Innerhalb der Kurve besteht eine Straßenbreite von 8,20 m, um im Falle des Begegnungsverkehrs dreiachsiges Müllfahrzeug und Pkw genügend Straßenraum zur Verfügung zu haben.

Das Wohngebiet ist über die Stralsunder Straße an die L296 und dem regionalen Verkehrsnetz angebunden.

Ramin ist an den öffentlichen Schienenverkehr angebunden. Die Regionalbahn RE 9 verbindet Ramin westlich mit Rostock und östlich mit der Stadt Sassnitz.

Ramin ist über die Buslinie 41 an das lokale Busnetz angebunden. Der Bus pendelt zwischen Gingst und Stralsund Frankendamm zwischen 6 Uhr und 8 Uhr sowie zwischen 13 Uhr und 16 Uhr stündlich.

2.4 Versorgungsflächen

Innerhalb der Breesener Straße, der Grabitzer Straße sowie der Stralsunder Straße befinden sich Bestandsleitungen von Versorger. Die Bewertung der Leitungsbestände erfolgte auf Grundlage einer Ausführungsplanung aus dem Jahr 2023.

Trinkwasser

Trinkwasserleitungen laufen entlang der Grabitzer Straße. Breesener Straße sowie durch das allgemeine Wohngebiet WA 2. Innerhalb des WA 2 verläuft die Trinkwasserleitung durch ein geplantes Baufeld. Da Leitungen nicht überbaut werden dürfen, muss vor Baubeginn im Rahmen der Erschließungsplanung und in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) eine Umverlegung abgestimmt werden.

Schmutzwasser

Die Behandlung von Schmutzwasser wird im Rahmen der Ausführungsplanung behandelt.

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Niederschlagswasser

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 befindet sich eine Regenwasserleitung, die die Bestandshalle entwässert. Diese liegt im späteren Bereich privater Grundstücksflächen. Da Leitungen nicht überbaut werden dürfen, muss vor Baubeginn im Rahmen der Erschließungsplanung und in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) eine Umverlegung abgestimmt werden.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden humose, sandige Schichten der Schichten I und II im Geltungsbereich festgestellt. Diese sind versickerungsfähig und können durch offene, oberirdische Sicherungsanlagen in Form von Muldenversickerungen umgesetzt werden. Es könnte auf Grund der Bodenbeschaffenheit eine Baugrundverbesserung für die Versickerungsmulden nötig sein.

Die Straßenverkehrsfläche der Planstraße A benötigt ebenfalls eine Regenwasserentwässerung. Dies könnte durch eine Muldenversickerung technisch umsetzbar sein, allerdings wäre der Flächenverbrauch hierfür unverhältnismäßig hoch. Hierbei würden wertvolle Wohnbaufläche verloren gehen und die Sickermulden dürfen nicht überfahren werden. Deswegen ist für die Straßenverkehrsfläche eine Anbindung an die Regenwasserleitung und die öffentliche Vorflut sinnvoll.

Durch den Aufwand der Sickermulden und den bereits empfohlen Anschluss an die Regenwasserkanalisation könnte ein Anschluss des gesamten Gebietes an die Regenwasserkanalisation sinnvoll sein. Diese muss durch eine Variantenprüfung und die Kostenschätzung geprüft und abgewogen werden.

Unterirdische Versickerungsanlagen sind auf Grund der angetroffenen Grundwasserstände ab 1,60 m Tiefe nicht möglich, da dieser Stand bei Niederschlag lokal und temporär auch höher ausfallen kann und früher mit Grundwasser zu rechnen ist.

Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung behandelt.

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

Löschwasser

Für die im Geltungsbereich vorhandenen und geplanten Gebäude und Anlagen müssen eine den Erfordernissen entsprechende Löschwasserversorgung gesichert sein. Ausgegangen wird hierbei von einer Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für eine mögliche Löschdauer von 2 Stunden, die für ein normales Einfamilienhaus zur Verfügung stehen muss (nach Arbeitsblatt 405).

Strom

Innerhalb der Grabitzer Straße verläuft eine Bestandsleitung. Die Leitung führt im Bereich der Breesener Straße und der Stralsunder Straße durch zukünftige Wohnbaufläche. Eine Umverlegung bzw. der Umgang mit den Leitungen muss vor Baubeginn im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen e.dis abgestimmt werden.

Gas

Innerhalb der Grabitzer Straße und Breesener Straße befinden sich Gasleitungen der EWE Netz GmbH. Ein Anschluss muss bei Bedarf vor Baubeginn in Rahmen der Erschließungsplanung mit der EWE Netz GmbH abgestimmt werden.

Telekommunikation

Innerhalb der Grabitzer Straße und Breesener Straße befinden sich Gasleitungen der Telekom Technik GmbH. Ein Anschluss muss bei Bedarf vor Baubeginn in Rahmen der Erschließungsplanung mit der Telekom Technik GmbH abgestimmt werden

Abfall

Zuständig für entsorgungspflichtige Körperschaft ist der Eigenbetriebes Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen. Die Entleerung der Abfallbehälter finde in der Regel 14-tägig an Werktagen in der Zeit von 06:00 bis 20:00 Uhr statt.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt.

Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

2.5 Natur und Umwelt

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 soll bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, berücksichtigt werden.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Besonders die Nachverdichtung und die Wiedernutzbarmachung von bereits versiegelten Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen und die Bodenversiegelung lediglich auf ein notwendiges Maß beschränkt werden.

2.5.1 Naturschutz

Europäisches Vogelschutzgebiet

Südwestlich befindet sich das europäische Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Dies liegt außerhalb des Geltungsbereiches und befindet sich angrenzend zum Übergang in die Natur und Landschaft. Damit besteht grundsätzlich keine Betroffenheit.

Gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V

Nordwestlich befindet sich angrenzend an den Geltungsbereich eine Baumgruppe, welche als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft ist. Eine Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes des gesamten Biotops ist unzulässig.

Einzelbaumbestand

Im Rahmen des Vorhabens wird der Bestand an Einzelbäumen beeinträchtigt. Dieser Bestand weist drei Bäume auf, die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind und entsprechend ausgeglichen werden müssen.

2.5.2 Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse sind für stationäre Beleuchtungen der Verkehrsflächen ausschließlich Natriumdampflampen und LED-Leuchten ohne Blaulichtanteil mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 3.000 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen UV-Anteil im Farbspektrum ist zu achten. Die Beleuchtung ist nach unten abstrahlend auszurichten.

Um die Kollision von Vögeln mit durchsichtigen Fensterflächen zu minimieren, sind Fenster- und Glasflächen ausschließlich mit vogelfreundlichen Materialien auszuführen. Die Ausführung muss mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Dieser hat den Bestand von Arten aufgenommen. Es wurden unter anderem 7 Arten festgestellt. Für die vorhandenen Fledermäuse müssen im Rahmen der Planung Ersatzquartiere gebaut werden.

2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Planstraße A des Bebauungsplans wird zusätzlich mit einem Leitungsrecht für Versorgungsträger festgesetzt. So kann der zukünftige Anschluss im öffentlichen Straßenraum von gewünschten Versorgungsleitungen gesichert werden.

Nordwestlich im Geltungsbereich befindet sich ein geplantes Baufeld mit drei möglichen Grundstücken. Um die Zufahrt zu den Grundstücken zu einem späteren Zeitpunkt zu ermöglichen, ist dort ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Um eine ausreichende Dimensionierung einer potenziellen Zuwegung zu gewährleisten, wurde gemäß der RAST06 eine Breite von 4,50 m gewählt, welche für Wohnstraßen mit einer geringen Nutzungsintensität empfohlen wird.

2.7 Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

Als Dachformen sind nur Satteldächer, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Flachdächer zulässig. Diese orientieren sich an der Umgebung und die vorhandene

Siedlungsstruktur im Norden, Osten und Südosten. Flachdächer werden als zusätzliche Dachform festgesetzt, um eine Dachbegrünung zu ermöglichen.

Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzuhausen oder einzugrünen, dass sie nicht einsehbar sind. Dies soll das Bild des Straßenraumes aufwerten und verhindern, dass Mülltonnen an nicht definierten und auf jedem Grundstück an unterschiedlichen Stellen stehen.

Um ungewünschte Blendwirkungen seitens der Dacheindeckung in den öffentlichen Straßenraum zu verhindern, sind Dacheindeckungen blendfrei und mit nicht reflektierenden Materialien einzudecken. Dies gilt ebenfalls für die Gestaltung von Fassaden.

Um den Artenschutz Rechnung zu tragen wurden ebenfalls Festsetzungen getroffen, die eine fledermausfreundlichen Beleuchtung garantieren.

Auf Grund der angrenzenden Landschaft und Schutzgebiete wurde im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift die Verwendung vogelfreundlicher Materialien bei Fensterflächen festgesetzt. Dies ist im Rahmen der späteren mit der unteren Naturschutzbehörde konkret abzustimmen.

2.8 Nachrichtliche Übernahme

Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen nachhaltigen Beeinträchtigungen nachrichtlich übernommener Biotope führen können, unzulässig.

Natura 2000 Gebiet (Richtlinie 2009/147/EG)

Mit der Ausweisung von Europäischen Vogelschutzgebieten, dürfen die geplanten Entwicklungen keine erheblichen Störungen von geschützten Vogelarten oder Zerstörung ihrer Lebensräume verursachen (z. B. Brut-, Rast- oder Nahrungsgebiete). Kommunen müssen Naturschutzbehörden frühzeitig einbinden und Artenschutzgutachten erstellen lassen.

2.9 Kennzeichnung und Hinweise

Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

Artenschutz

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

Zum Schutz der Brutzeiten sind als nachrichtliche Übernahme ebenso Verbote von Abrissarbeiten, Baufeldfreimachungen sowie die Fällung und Entfernung von Gehölzen lediglich innerhalb der genannten Zeiträume untersagt. Ausnahmen sind mit der zuständigen Behörde vorab abzusprechen und benötigen eine Freigabe.

Löschwasser

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Altlasten

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurden ebenfalls Proben zur Überprüfung von Altlasten entnommen. Die Richtwerte für den Bodenschutz wurden nicht überschritten.

3 Grünordnerische Festsetzungen / Kompensationsmaßnahmen

Minderungsmaßnahmen

Folgende textliche Festsetzungen wurden zur Reduzierung der Versiegelung und Steigerung der der nicht überbauten Fläche unter „5. Grünordnerische Festsetzungen“ gewählt:

Die nicht durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen sind mindestens durch eine Rasen- oder Wiesenfläche durch Ansaat gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Stellplätze und Zufahrten sind im gesamten Geltungsbereich wasserdurchlässig zu befestigen.

Lose Material-, Schotter- und/oder Steinflächen (z.B. sog. "Schottergärten") jeder Art und Ausführung sind unzulässig.

Artenschutz

Um eine Abgrenzung zum Vogelschutzgebiet zu erhalten und diesem auch als erweiterten Korridor gerecht zu werden, wird im Rahmen der grünordnerischen Festsetzung eine mindestens 1,50 m breite Strauchhecke im Bereich des WA 2 festgesetzt. Diese dient zusätzlich als gestalterische Abgrenzung zum umliegenden Freiraum.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag angefertigt (Anlage 1). Dieser zeigt Maßnahmen auf, die die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen vermeiden soll (V1 bis V4). Ebenso sind vorgezogene Maßnahmen

aufgeführt, die den vorhabenbedingten Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ersetzt (E1 bis E 4).

Konkrete Anzahl der Nist- und Brutkästen sowie der Fledermausquartiere werden im weiteren Verfahrensverlauf in die Planung eingearbeitet bzw. im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert.

4 Zusammenfassung

4.1 Auswirkung des Bebauungsplans

Für die Festsetzung der Wohnbaufläche wird bisherige landwirtschaftlich genutzte Fläche, die mit Lagerhallen bebaut ist, genutzt. Die Verkehrsflächen werden auf dieser Fläche ebenfalls realisiert oder bestehen bereits.

Auf die angrenzende Bestandsbebauung hat die Planung keine Auswirkung. Abstandsflächen und die Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse in der Bestandsbebauung sind nicht beeinträchtigt.

Die Planung nutzt bestehende Flächen der Innenentwicklung. Da diese bereits bebaut und beeinträchtigt ist, muss keine unbeeinträchtigte Fläche für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden.

4.2 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Bodenordnung und Vermessung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Die Grundstücke sind durch die Gemeinde, oder alternativ von einem Erschließungsträger, neu zu parzellieren.

Straßenbau

Zur straßentechnischen Erschließung des Gebietes müssen im Geltungsbereich rund 140 m Straßenverkehrsfläche neu gebaut werden.

Ver- und Entsorgung

Alle Erschließungsmedien liegen an den vorhandenen Bebauungen im Geltungsbereich an und müssen von dort weiter verteilt werden.

Zusätzlich müssen im Rahmen der Regenwasserentwässerung Sickerungsanlagen oder der Anschluss an die Regenwasserleitung hergestellt werden.

4.3 Kosten und Finanzierung

Straßenbau

Die öffentliche Straße „Planstraße A“ wird nach Fertigstellung der Gemeinde Ramin übergeben. Diese ist von der Kommune dauerhaft zu unterhalten.

4.4 Flächenbilanz

Flächenart	Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	19.939	100
Allgemeines Wohngebiet	16.624	83
davon überbaubare Fläche	6.650	40
davon nicht überbaubare Fläche	9.974	60
davon Anpflanzungsgebot „P1“	246	2,5
Straßenverkehrsfläche	3.315	17

Tab. 1: Flächenbilanz Planung, eigene Tabelle