
Gemeinde Rambin

Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“

Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf

Stand 22.12.2020

Amt West Rügen • Dorfplatz 2 • 18573 Samtens • Tel. 038306 1590

Inhalt

1	Allgemeines	2
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	2
2.1	Übersicht der Stellungnahmen der Öffentlichkeit	2
2.2	Behandlung der Anregungen, Bedenken und Hinweise der Öffentlichkeit	3
3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	14
3.1	Übersicht der Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	14
3.2	Behandlung der Anregungen, Bedenken und Hinweise der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	15

1 Allgemeines

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16 „Grabitz“ der Gemeinde Ramin wurde mit folgenden Unterlagen durchgeführt:

- Vorentwurf des Bebauungsplans, Stand 18.02.2020,
- Vorentwurf der Begründung, Stand 18.02.2020, mit
 - Anlage 1 - Karte Biotoptypen - Bestand (Biotoptypenkartierung)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16 „Grabitz“ der Gemeinde Ramin wurde mit folgenden Unterlagen durchgeführt:

- Vorentwurf des Bebauungsplans, Stand 18.02.2020,
- Vorentwurf der Begründung, Stand 18.02.2020, mit
 - Anlage 1 - Karte Biotoptypen - Bestand (Biotoptypenkartierung)

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

2.1 Übersicht der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16 „Grabitz“, Stand 18.02.2020, lag einschließlich seiner Begründung vom 06.07.2020 bis zum 21.07.2020 im Amt West Rügen, Dorfplatz 2, 18573 Samtens während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

- montags, mittwochs, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr
- dienstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 18.00 Uhr
- donnerstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 17.00 Uhr

Seitens der Öffentlichkeit sind während der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern beim Amt West Rügen eingegangen. Natürliche Personen sollen nicht persönlich ermittelbar sein, daher werden die Stellungnahmen anonymisiert und als „Bürger*in xx“ bezeichnet. Zur Unterscheidung sind neben Schreibdatum und Posteingangsdatum auch Postleitzahl und Ort angeben.

Mit einbezogen In die Abwägung wurde als Nr. Ö1-13-1 ein bereits zuvor eingegangenes Schreiben eines sich seinerzeit im nichteuropäischen Ausland aufhaltenden Bürgers, welcher auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgab.

Nr.	Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Stellungnehmende	Eingang am	Zustim- mung	Hin- weise	Anre- gungen
Ö1-01	Bürger*in 1, 18573 Dreschwitz	20.07.2020		X	X
Ö1-02	Bürger*in 2, 18573 Altefähr	20.07.2020		X	X
Ö1-03	Bürger*in 3, 18574 Garz	20.07.2020		X	X
Ö1-04	Bürger*in 4, 18581 Putbus	20.07.2020		X	X
Ö1-05	Bürger*in 5, 18356 Barth	20.07.2020		X	X
Ö1-06	Bürger*in 6, 18437 Stralsund	20.07.2020		X	X
Ö1-07	Bürger*in 7, 24321 Panker	20.07.2020		X	X
Ö1-08	Bürger*in 8, 18573 Ramin	20.07.2020		X	X
Ö1-09	Bürger*in 9, 18573 Ramin	20.07.2020		X	X
Ö1-10	Bürger*in 10, 18573 Ramin	20.07.2020		X	X
Ö1-11	Bürger*in 11, 18573 Ramin	20.07.2020		X	X
Ö1-12	Bürger*in 12, 49205 Hasbergen	22.07.2020		X	X
Ö1-13-1	Bürger*in 13, 18573 Ramin	18.04.2020		X	X
Ö1-13-2	Bürger*in 13, 18573 Ramin	10.07.2020		X	X

2.2 Behandlung der Anregungen, Bedenken und Hinweise der Öffentlichkeit

Im Folgenden werden die mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise behandelt. Die dreizehn Stellungnahmen Ö1-01 bis Ö1-12 und Ö1-13-2 sind in Inhalt und Wortlaut sowie im Format identisch. Bis auf die Stellungnahme Ö1-13-2 sind diesen dreizehn Stellungnahmen jeweils eine identische Anlage „Entwurf / Planungskonzept“ beigelegt, sie beinhaltet das Impressum von Bürger*in 11, 18573 Ramin. Die identischen Stellungnahmen werden gebündelt behandelt.

Nr.	Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise	
Ö1-01	Bürger*in 1, 18573 Dreschwitz	Stellungnahme vom 07.07.2020
Ö1-02	Bürger*in 2, 18573 Altefähr	Stellungnahme vom 07.07.2020
Ö1-03	Bürger*in 3, 18574 Garz	Stellungnahme vom 08.07.2020
Ö1-04	Bürger*in 4, 18581 Putbus	Stellungnahme vom 09.07.2020
Ö1-05	Bürger*in 5, 18356 Barth	Stellungnahme vom 09.07.2020
Ö1-06	Bürger*in 6, 18437 Stralsund	Stellungnahme vom 09.07.2020
Ö1-07	Bürger*in 7, 24321 Panker	Stellungnahme vom 10.07.2020
Ö1-08	Bürger*in 8, 18573 Ramin	Stellungnahme vom 13.07.2020
Ö1-09	Bürger*in 9, 18573 Ramin	Stellungnahme vom 13.07.2020
Ö1-10	Bürger*in 10, 18573 Ramin	Stellungnahme vom 19.07.2020
Ö1-11	Bürger*in 11, 18573 Ramin	Stellungnahme vom 19.07.2020
Ö1-12	Bürger*in 12, 49205 Hasbergen	Stellungnahme vom 21.07.2020
Ö1-13-2	Bürger*in 13, 18573 Ramin	Stellungnahme vom 10.07.2020

Stellungnahme zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gern. §3 BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“ der Gemeinde Ramin.

Ich bin mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Grabitz“ in der ausliegenden Form nicht einverstanden. Dieser benachteiligt zum einen einen Großteil der im Bebauungsgebiet befindlichen Grundstücke.

Zum anderen ermöglicht er eine massive Bebauung welche ein überproportionalen Anstieg an Touristen und damit einhergehende Aktivitäten nach sich zieht. Diese werden das unmittelbar angrenzende internationale Vogelschutzgebiet

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

Die genannten Stellungnahmen Ö1-01 bis Ö1-12 und Ö1-13-2 sind in Inhalt und Wortlaut sowie im Format identisch, daher werden sie gebündelt behandelt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis hinsichtlich einer Benachteiligung eines Großteils der im Plangebiet gelegenen Grundstücke durch den Bebauungsplan kann nicht nachvollzogen werden, siehe weitere Abwägung. Vielmehr verbessern sich im Allgemeinen die Möglichkeiten der baulichen Nutzung durch die Planung, u.a. auch bei der erforderlichen umfangreichen Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange in der Bebauungsplanung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die mit der Planung verbundenen artenschutzrechtlichen Auswirkungen werden im Zuge einer Natura-2000-Vorprüfung und eines Artenschutzrechtlichen

„Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401) derart belasten, dass die darin lebenden Tiere nicht durch den Gebietsschutz profitieren und ein Schutz somit faktisch nicht mehr gegeben ist.

Durch die Entscheidungen des EuGH sowie nachfolgend des BVerwG wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Regelungen zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Für eine rechtskonforme Umsetzung der novellierten artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich, das Eintreten der Verbotsnormen aus § 44 Abs. 1 BNatSchG zu ermitteln und darzustellen.

Als fachliche Grundlage für die erforderlichen Entscheidungsprozesse sind im Rahmen von Genehmigungsverfahren artenschutzrechtliche Fachbeiträge (AFB) zu erarbeiten welches ich hiermit fordere.

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf weist einige eklatante Fehler und widersprüchliche Angaben auf, die zu einer Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen könnten.

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanentwurfes stimmt nicht mit den Gegebenheiten vor Ort überein. Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist nicht richtig eingezeichnet.

Fachbeitrags (AFB) behandelt, welche durch das Büro Naturschutz und Umweltbeobachtung, Jens Berg bearbeitet wurden.

Die Natura-2000-Vorprüfung ergab, dass durch das Vorhaben die Entwicklungs- und Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete - sowohl des EU-Vogelschutzgebiets DE1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (SPA 28) als auch des FFH-Gebiets DE1544-302 „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee“ - nicht beeinträchtigt werden und das Vorhaben insofern im Sinne des § 34 BNatSchG zulässig ist.

Gemäß artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kann bei Durchführung der dort genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden und ist das Vorhaben somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig. Die Ergebnisse wurden in die Planungsunterlagen eingearbeitet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen werden in der Planung berücksichtigt.

Die Anregung wird berücksichtigt, siehe oben.

Der Erarbeitung der Artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz wurde in der Begründung zum Vorentwurf (Teil 2 - Umweltbericht, S. 29) genannt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis kann anhand der folgenden Ausführungen der Stellungnahme nicht nachvollzogen werden.

Grundlage der Abbildungen im Planentwurf ist in erster Linie die amtliche Liegenschaftskarte. Die Plangrundlage wurde auf Basis einer Lage- und Höhenvermessung aktualisiert. Eine Änderung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergab sich daraus nicht. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind grundsätzlich aus dem räumlichen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes kollidieren mit der bestehenden Bebauung.

So sind beispielsweise die vorhandenen Gebäude - Grabitz 6, Flurstücke 90/2 und 91) im vorderen Bereich (Pension und Restaurant) zweigeschossig, mit einer Firsthöhe von über 10,00 m und einer Fußbodenhöhen im EG von mehr als 50 cm über Straßenniveau welches der nicht näher zu definierenden Höhenbezugspunkt ist.

Die Stallanlage auf dem Flurstück 88 hat ein Satteldach, dürfte aber gemäß den textlichen Festsetzungen, nur ein Flachdach haben.

Genauso verhält es sich mit der Scheune auf dem Flurstück 93, welche als Nebengebäude nur ein Flachdach haben dürfte. Zudem ist auch die Scheune zweigeschossig.

Auch ist die Aussage hinsichtlich der Dachbegrünung auf Flachdächern nicht eindeutig, da sie im Kontext der Dacheindeckung der Haupthäuser steht, welche ja eben kein Flachdach haben dürften.

So scheint es, dass auf den Haupthäusern begrünte Flachdächer erlaubt seien. Somit sind die Festsetzungen widersprüchlich und genügen nicht dem Bestimmtheitsgebot.

Auch ist es nicht erforderlich bestehende Vorschriften hinsichtlich einer freizuhaltenden Fläche vor Garagen und Carports um einfache Stellplätze zu erweitern. Dieser Zusatz ist zu entfernen.

Geltungsbereich ausgegrenzt, dies betrifft auch Teile von Flurstücken.

Der Bestandsschutz der vorhanden baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt.

Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans wurden auf Basis einer Lage- und Höhenvermessung an die eingemessenen Höhen der Bestandsgebäude angepasst. Die genannte Festsetzung zur Fußbodenoberkante entfiel. Gemäß nun vorliegender Vermessung sind innerhalb der äußeren Abmessungen dieser Bebauung teilweise zwei Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 LBauO M-V möglich. Für die an den ehemaligen Gutshof angrenzenden Gebäude werden nunmehr 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Daher werden für diese Gebäude entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Der Text Teil B enthält keine entsprechende textliche Festsetzung. Die Stallanlage ist als Hauptgebäude auf dem Flurstück 88 von der örtlichen Bauvorschrift für Garagen, die nicht Teil eines Hauptgebäudes sind, sowie für Carports und sonstige Nebengebäude nicht erfasst. Bestehende Gebäude unterliegen ferner dem Bestandsschutz.

Hinsichtlich dieser Bebauung nördlich des ehemaligen Gutshofs gilt ebenfalls, was in den beiden vorherigen Punkten erläutert ist.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Dachformen und -eindeckungen wurden teilweise klarstellend - auch mit Bezug auf die Planzeichnung - neu formuliert, um Missverständnissen vorzubeugen.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Da von „einfachen“ Stellplätzen nicht die Wirkung eines Gebäudes ausgeht, wurde die bisherige textliche Festsetzung 4.1 angepasst und nur eine Bestimmung zu Garagen und Carports getroffen.

„Bessere Nutzbarkeit der Bauflächen“ ist die Essenz dieses Abschnittes in der Begründung. Dieses stimmt aber leider auch nicht. Eine verbesserte Nutzung der Bauflächen findet nur auf den Flurstücken 112 (Teilgrundstück) 94, 77, 78,2 und 88 statt. Demzufolge nur auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin. Auf allen anderen Grundstücken verschlechtert sich die Bebaubarkeit immens.

Dieses ist darin begründet, dass nun nur [sic] innerhalb der Baufelder gebaut werden darf.

Weiter im Text heißt es, „Die [...] zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sollen eine optimale Bebaubarkeit ermöglichen. Straßenabgewandten Grundstücksteile sollen durch diese Festsetzung überwiegend freigehalten werden.“ Das „überwiegend“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Dieser Einschätzung trifft nicht zu.

Die Möglichkeiten für bauliche Nutzungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auch für weitere Flurstücke verbessert:

1. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen gegenüber der bisher rechtswirksamen Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für die Mehrzahl der Grundstücke der Ortslage Grabitz ein erhöhtes Maß der baulichen Nutzungen. Bereits der Vorentwurf des Bebauungsplans sah gegenüber dieser Satzung vergrößerte Baufenster im Süden des Plangebiets sowie ein weiteres Baufenster im Norden des Plangebiets vor. Im folgenden Verlauf des Aufstellungsverfahrens wurden unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie weiterer Planungsgrundlagen die Baufelder nochmals an die örtlichen Bedingungen und Flächenpotentiale angepasst. Dadurch konnten im Westen des Plangebiets auf den Flurstücken 90/2 und 14/1 die Bebauungsmöglichkeiten verbessert werden.
2. Die Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen (in Teil B - Text) definieren in Verbindung mit den Festsetzungen der Planzeichnung intensivere Nutzungsmöglichkeiten als die bisher rechtswirksame Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.

Die in der Stellungnahme beschriebenen immensen Verschlechterungen der Bebaubarkeit auf allen Grundstücken, welche nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen, sind auch beim Vergleich der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB mit dem Vorentwurf nicht erkennbar.

Diese Einschätzung trifft nicht zu.

Der Bebauungsplan enthält für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Bau nutzungsverordnung) und für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, keine Einschränkungen nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

Der Bezug insbesondere zu Grundstücken, welche der Vorhabenträgerin gehören oder nicht gehören besteht nicht.

Es besteht hingegen ein Bezug zu den zum Wohnen genutzten Grundstücken mit

bezieht sich wieder auf alle nicht der Vorhabenträgerin gehörenden Grundstücke.

Ein Freihalten des hinteren Bereichs macht städtebaulich natürlich keinen Sinn. Zum einen ist eine Verdichtung der Bebauung anzustreben,

zum anderen sollte auch anderen Mitbürgern zumindest die Möglichkeit gegeben werden, auf ihrem Grundstück noch zu bauen.

Hierbei darf nicht außer Acht gelassen werden, dass wiederum auf allen Grundstücken die nicht Eigentum der Vorhabenträgerin sind, die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,4 nicht erreicht werden kann. Bei allen anderen Grundstücken liegt die GRZ faktisch bei 0,2, also nur bei der Hälfte dessen was die Vorhabenträgerin nach ihrer Planung auf ihren Flurstücken bauen dürfte.

in der Regel straßenabgewandt liegenden Gärten, welcher sich somit aus der städtebaulichen Gestalt der Ortslage Grabitz ableitet.

Zur Beibehaltung der landschafts- und ortstypischen Siedlungsstruktur ist in der Regel das Freihalten bestimmter Grundstücksteile wie Gärten sinnvoll. Im mittleren, westlichen und nördlichen Teil der ehemaligen Gutsanlage ergeben sich hingegen Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere durch umfangreichen geschützten Baumbestand. Daher wird hier nunmehr städtebaulich das Ziel verfolgt, auch eine zum ehemaligen Gutshof rückwärtige Bebauung zu ermöglichen. Zur Gestaltung des westlichen Ortsrands sollen die Flächen westlich des ehemaligen Gutshofs in den Bereich der aufgelockerten Bebauung einbezogen werden, welcher auch in Norden des Plangebiets weiterentwickelt wird.

Der Einschätzung wird nicht gefolgt.

Mit der Planung ist eine überwiegend bestandsorientierte Entwicklung der Siedlungsstruktur verbunden. Dabei wurde auch ein angemessener Rahmen für Vorhaben auf bebauten Grundstücken eingeräumt.

Diese Einschätzung trifft nicht zu.

Die Berechnung konnte nicht nachvollzogen werden.

Zur Ermittlung der GRZ (Grundflächenzahl) sind sowohl die Grundflächen der nur innerhalb der Baugrenzen zulässigen baulichen Anlagen, als auch der Nebenanlagen bzw. baulichen Anlagen, die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, mitzurechnen: Der Bebauungsplan enthält zudem für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Baunutzungsverordnung) und für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, keine Einschränkungen nach § 23 Abs. 5 BauNVO. Die GRZ bezieht sich also nicht ausschließlich auf die Baugrenzen. Im Weiteren ist der in § 19 BauNVO gesetzte Rahmen für Überschreitungen der GRZ zu beachten.

Dabei muss die ausgewiesene GRZ nicht in allen Flurstücken eines Baugebiets erreichbar sein. Bereits im Vorentwurf der Planung war auf Grundstücken innerhalb aller Baugebiete (SO1; SO 2; SO 3 und SO 4) die maximal zulässige GRZ von 0,4 erreichbar.

Durch Bestandsnutzungen, naturschutzrechtliche Bedingungen und Verfügbarkeit

Klar ersichtlich wird es anhand dieses Beispiels:

Die Flurstücke 93, 91 und 90/2 bilden ein Grundstück von rund 10.000 m². Bei einer GRZ von 0,4 dürfen 40% also 4.000 m² überbaut werden. Rechnet man nun die Fläche des im Bebauungsplan eingezeichneten Baufensters aus, kommt man auf ca. 2.500 m². Da wir aber die Festsetzung der offenen Bauweise haben, muss alle 50 m das Gebäude aufhören und kann erst 6 m weiter wieder ein neues beginnen. So kommen wir bestenfalls auf eine Fläche von ca. 2.000 m² welche überbaubar ist. Diese 2.000 m² entsprechen einer GRZ von 0,2 - also gerade mal der Hälfte der im vorgelegten Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl.

Unwirksamkeit aufgrund Ungleichbehandlung

Das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB betrifft mit seinen Anforderungen sowohl den Abwägungsvorgang als auch das Abwägungsergebnis. Es umfasst dabei insbesondere die Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes. Bei der Abwägung der berührten privaten Belange ist das Gebot der Gleichbehandlung aus Art. 3 Abs. 1 GG zu beachten, das auch bei der Inhaltsbestimmung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG zur Geltung kommt. Es gilt das Prinzip der Lastengleichheit.

Der Bebauungsplan ist unwirksam, wenn gegen das Gebot der gerechten Abwägung verstoßen wird. Zudem wird der Art. 14 GG verletzt (Eigentumsfreiheit -> hier Verletzung in Form der Baufreiheit). Zum Punkt der wesentlichen Auswirkungen der

sind die Flächen des Plangebiets in unterschiedlichem Maße für die beabsichtigte Entwicklung von Nichtwohnnutzungen im Zusammenhang des Tourismus und des Reitens (Reitplatz, Betriebsgebäude der Reiterhofs u.a.) aktivierbar. Dies findet in der Planung auch in der Ausweisung der bebaubaren Flächen seine Ausprägung. Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erstellten Lage- und Höhenvermessung wurden gegenüber dem Vorentwurf zusätzliche Grünflächen ausgewiesen, beim ehemaligen Gutshof auch anstelle der Festsetzung für von Bebauung freizuhaltenen Flächen. Baumbestandene ortbildprägende Grünflächen sind der ehemalige Gutshof, ein davon nördlich gelegener Bereich und der südöstlich vom Gutshof gelegene Bereich mit dem o.g. Dorfteich. Weitere ortsbildprägende Grünflächen im Plangebiet sind die Gärten im Südwesten der Ortslage und eine Kette von Gehölzflächen am westlichen Rand der Ortslage.

Damit verändert in der Folge auch der Anteil der bebaubaren Flächen an den Flurstücken 90/2, 91 und 93.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Verlauf des Verfahrens wurde bzw. wird auf die vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden eingegangen. Die beabsichtigten Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 ff BauGB sind begründet. Eine Ungleichbehandlung oder eine ungerechte Abwägung sind anhand der vorgetragenen Aspekte nicht erkennbar. Die verfassungsrechtlich garantierten Grundrechte bleiben von der Bauleitplanung unberührt.

Planung wird vom Entwurfsverfasser abschließend festgestellt:
„Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.“
Wir denken, dass die nachteiligen Auswirkungen zu genüge dargelegt wurden. Ein Beibehalten des Entwurfes führt zu einem Normenkontrollverfahren.

Alternativentwurf des Bebauungsplanes
Entwurfskonzept (mit Anlage - Zeichnung, s. folgende Seite)

Betrachtet man die Bestandsstruktur der Bebauung in Grabitz, so fällt eine Dreigliederung des Planungsgebietes ins Auge. Im südlichen Bereich befindet sich eine eher kleinteilige Bebauung welche überwiegend der Wohnnutzung dient. Nördlich darüber, im Zentrum der Ortslage, befindet sich die massivere Bebauung des Apartmenthauses und die Gebäude der Pension und des Restaurants mit ihren Nebengebäuden. Dieser Bereich ist dem Tourismus und dem Reiten zuzuordnen. Zwischen diesen Bereichen ist eine Freifläche erkennbar deren Begrenzungen durch die Gebäude Grabitz 5 im Süden und der Stallanlage auf dem Flurstück 88 definiert wird. In der dritten Zone löst sich die massive Bebauung des Tourismus wieder auf und wandelt sich zu kleineren Wohneinheiten.
Des Weiteren erkennen wir zusätzlich die Erschließungsstraßen und die Teichanlage auf dem Flurstück 87. Der zu erwartende Verkehrsfluss wird sich, von Ramin kommend und abfließend, im Bereich der Einmündung des nach Norden führenden Weges (Richtung Bodden) abspielen. Im Verlauf der Wege in Richtung Bodden und Richtung Breesen wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen abnehmen.

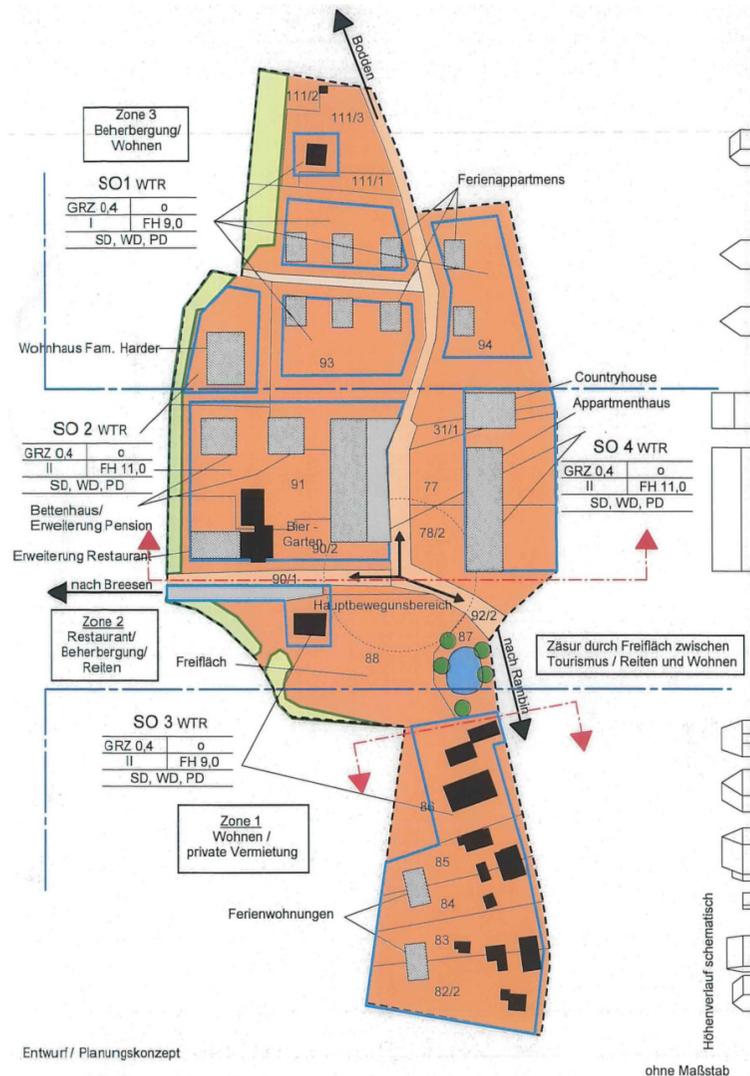
Wie dargestellt und bereits oben erwähnt, sollte die Wohnbebauung in der Zone 1 im südlichen Bereich des Planungsgebietes durch die Erweiterung der Baufelder im rückwärtigen Bereich erweitert werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das der Stellungnahme anliegende Entwurfskonzept schlägt u. a. vor, die als Flurstücke der Vorhabenträgerin benannten Flächen baulich weniger intensiv zu nutzen. Für andere Flächen, insbesondere der Bereich der in der Stellungnahme aufgeführten Flurstücke 90/2; 91 und 93, schlägt es eine erhöhte Nutzungsintensität vor.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Zur Beibehaltung der landschafts- und ortstypischen Siedlungsstruktur ist das Freihalten von Grundstücksteilen wie Gärten sinnvoll.



Anlage - Zeichnung

Folgende weitere, zeichnerische Anregungen werden berücksichtigt:

- Bestandorientiert sind Nutzungen abgebildet (wie Wohnen, Restaurant, Reiten):
Die Planung ermöglicht eine überwiegend bestandsorientierte Entwicklung in der Ortslage.
- Abgebildet ist eine Kette von Gehölzflächen am westlichen Rand der Ortslage: Die Kette von Gehölzflächen ist ortsbildprägend. Hier werden daher in der Planung nach örtlicher Situation Grünflächen festgesetzt.
- Im Norden und am westlichen Ortsrand ist aufgelockerte Bebauung abgebildet: Die aufgelockerte Bebauung im Norden wird in der Planung in dieser Ausprägung gesichert, wobei auch zur Gestaltung des westlichen Ortsrands die Flächen westlich des ehemaligen Gutshofs mit einbezogen werden.

Folgende weitere, zeichnerische Anregungen werden nicht berücksichtigt:

- Überbauung des ehemaligen Gutshofs und weiterer Grünflächen:
Es werden Grünflächen, u.a. mit gesetzlich geschützten Biotopen und Gehölzen festgesetzt, um
 - vorhandene ortsbildprägende Grünflächen zu sichern,
 - weiterer Flächenversiegelung entgegenzuwirken und
 - naturschutzrechtliche Belange zu wahren.
- Entwicklung der Ortslage in drei Zonen:
Die Ortslage Grabitz ist eine ehemalige Gutsanlage mit ergänzend entstandener Wohnbebauung. Unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur, der Bestandsnutzungen, der naturschutzrechtliche Bedingungen und der Flächenverfügbarkeit wird das folgende Konzept einer angestrebten bestandsorientierten Entwicklung besser gerecht.
 - Die allseitige Bebauung um die zentral gelegene, rechteckige Fläche des ehemaligen Gutshofs soll weiter ermöglicht werden. Dieser Bereich soll mit seinem touristischen Nutzungsspektrum die Ortslage prägen können.
 - Die sich südlich erstreckende straßenbegleitende Bebauung mit Doppel- und Einzelhäusern soll gesichert werden. Sie soll weiterhin im räumlichen Zusammenhang zur erschließenden Straße entwickeln.
 - Die aufgelockerte Bebauung im Norden soll in dieser Ausprägung gesichert

Die anschließende Freifläche, die bereits im Bestands der Bebauungsstruktur gut erkennbar war, sollte beibehalten werden um den Effekt des Teiches als Refugium auf der einen Seite und eine räumliche Trennung zwischen Tourismus und privatem Wohnen auf der anderen Seite zu manifestieren.

Das Zentrum des Planungsgebietes - Zone 2 - bilden die Apartmenthäuser, die Pension und das Restaurant mit den Schwerpunkten Tourismus und Reiten.

Dieses ist auch der Bereich wo am meisten Verkehrsaufkommen sein wird. Umso wichtiger ist die Zäsur durch die zuvor erwähnte Freifläche.

In der dritten Zone läuft das Baugebiet wieder aus. Die Gebäude werden wieder kleiner und passen sich dementsprechend auch in der Höhe an, bevor das Baugebiet in die Wiesen und den Bodden übergeht.

Aus diesen Überlegungen ergibt sich der im Anhang dargestellte Entwurf des alternativen Bebauungsplanes welchen ich hiermit unterstütze und beantrage. Dieser strukturiert die gewünschten Bauvorhaben in ihren einzelnen Bereichen und ermöglicht so eine gerechte Verteilung von Vorteilen und Lasten ohne jemand zu übervorteilen.

Ö1-
13-1

Bürger*in 13, 18573 Rambin

Stellungnahme vom 18.04.2020

im Jahre 2018 habe ich die Erbbaupacht in Grabitz 7 / Flurstück 114 übernommen und möchte dort später gerne ein neues Haus bauen. Da ich seit September 2019 in der Mongolei arbeite, habe ich nur durch Zufall erfahren, dass dort nun ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wurde. Im Internet habe ich dazu leider nichts gefunden.

und ergänzt werden und kann dabei zur Gestaltung des westlichen Ortsrands auch Flächen westlich des ehemaligen Gutshofs mit einbeziehen.

- Die touristischen Nutzungen im Zusammenhang des Reiterhofs erstrecken sich wie bisher vom östlichen Ortsrand in das Plangebiet.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Zum südlichen Teil der Ortslage misst die Anlage der Stellungnahme der räumlichen Trennung von Tourismus und Wohnen offenbar eine hohe Bedeutung bei. Worin die Notwendigkeit einer solchen „manifesten“ Trennung besteht, bleibt allerdings offen. Zur nördlich vorgesehenen Wohnbebauung hin („Zone 3“) wird hingegen keine räumliche Trennung vorgeschlagen.

Hier weicht die Stellungnahme ihren vorherigen Ausführungen ab. Der zu erwartende Verkehr sei demnach (s.o.) überwiegend auf der Gemeindestraße in Richtung Rambin bis zur Einmündung des nach Norden führenden Weges zu erwarten.

Es ist jedoch nicht absehbar, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Bereich der Wegeinmündung die in der Stellungnahme formulierte „Zäsur“ rechtfertigt.

Die aktive Beteiligung am Planverfahren mit Anregungen und Hinweisen einschließlich deren zeichnerischen Erfassung wird begrüßt.

Gemeinde Rambin ist darauf in ihren Ausführungen der Stellungnahme / Abwägung umfassend und gerecht abgewogen eingegangen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Aufgrund der Corona- Krise ist es mir derzeit nicht möglich, nach Deutschland zu kommen. Die Mongolei hat ihre Grenzen schon vor Monaten geschlossen und jeglichen Flugverkehr eingestellt. Dieser Zustand wird wahrscheinlich bis September (oder länger?) aufrecht erhalten.

Deshalb meine Frage, auf welche Weise ich mich zu dem nun vorliegenden Entwurf äußern kann. Meine Wünsche sind Folgende:

1. Aufgrund des schlechten Untergrunds und der an meiner Südgrenze stehenden hohen Bäume steht das derzeitige Haus immer feucht und die meiste Zeit im Schatten. Ich würde daher gerne das Baufenster auf das gesamte Grundstück ausdehnen, um einen besseren Standort für das neue Haus finden zu können.

2. Ich möchte gegen jegliche Bebauung auf dem Grundstück 113 Einspruch erheben. Eine Bebauung würde mein Grundstück total entwerten! Ich habe die Erbpacht übernommen, weil ich dort ein ruhiges Fleckchen mit direkten Blick auf dem Bodden haben wollte. Die von Frau B. geplanten Veränderungen im Dorf sind so erheblich, dass sie das gesamte Flair dieser alten Ortschaft zerstören.

Ich würde mich freuen, bald von Ihnen zu hören.

Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt

Grundsätzlich wurden die im Vorentwurf dargestellten Baugrenzen ableitend aus der Bestandsbebauung und den Festsetzungen der bisher rechtsgültigen Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB ausgeformt. Unter Berücksichtigung des vom Einwender geäußerten Belangs wurde ein Baufenster im nördlichen Bereich des Flurstücks 114/1 in die Planung aufgenommen.

Die Hinweise und die Ablehnung werden zur Kenntnis genommen

Das Flurstück 113 ist ein Wegegrundstück. In Richtung des vorgesehenen Baufensters auf dem Flurstück 112 in nordöstliche Richtung ist die Sicht bereits durch die dahinterliegende Bebauung des Flurstücks 111/3 sowie durch diversen Gehölzbestand eingeschränkt. In nordwestlicher Richtung wird durch den Bebauungsplan keine Veränderung vorgesehen. Es wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass sich aus dem BauGB kein Anspruch auf eine unverbaute Aussicht ableiten lässt. Mit dem Bebauungsplan sollen gemäß Kapitel 1.1 der Begründung Vorhaben im Zusammenhang mit den bestehenden Nutzungen ermöglicht werden. Der ländliche Charakter der Ortslage wird durch die Planung grundsätzlich nicht berührt.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

3.1 Übersicht der Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Im Folgenden sind die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeforderten und von Juni bis September beim Amt Samtens eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden aufgelistet.

Nr.	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden	Eingang am	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
B1-01	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin	22.06.2020		X	
B1-02	Polizeipräsidium Neubrandenburg, Polizeiinspektion Stralsund, Sachbereich Einsatz/Verkehr	19.06.2020		X	
B1-03	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Schwerin	22.06.2020		X	
B1-04	GDMcom GmbH, Leipzig	22.06.2020			
B1-05	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund	23.06.2020			
B1-06	E.DIS Netz GmbH, Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern, Bergen	19.06.2020			X
B1-07	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	25.06.2020			
B1-08	ZWAR – Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Bergen Ergänzung der Stellungnahme vom 02.07.2020	02.07.2020 23.07.2020		X X	
B1-09	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt, Greifswald	26.06.2020			
B1-10	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde, Stralsund	07.07.2020		X	
B1-11	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (Nachtrag zu Küsten- und Hochwasserschutz, Immissionsschutz und Abfallrecht)	27.07.2020		X	X
B1-12	50Herz Transmission GmbH, Berlin	07.07.2020			
B1-13	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schwerin	08.07.2020			
B1-14	Wasser- und Bodenverband „Rügen“, Teschenhagen	09.06.2020		X	

Nr.	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden	Eingang am	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
B1-15	DWD Deutscher Wetterdienst, Hamburg	14.07.2020			
B1-16	Deutsche Telekom Technik GmbH, Dresden	14.07.2020		X	
B1-17	Straßenbauamt, Stralsund	16.07.2020			
B1-18	Industrie- und Handelskammer, Rostock	20.07.2020			
B1-19	Landkreis Vorpommern-Rügen	10.08.2020		X	X
B1-20	Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern	04.09.2020		X	X

3.2 Behandlung der Anregungen, Bedenken und Hinweise der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Im Folgenden werden die mit den Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise behandelt.

Nr.	Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin
B1-01	<p data-bbox="257 359 1108 454">Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin 22.06.2020</p> <p data-bbox="257 494 1108 526">Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange</p> <p data-bbox="257 566 1108 630">Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“ und 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ramin</p> <p data-bbox="257 670 1108 829">Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.</p> <p data-bbox="257 869 1108 933">Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.</p> <p data-bbox="257 973 1108 1069">Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.</p> <p data-bbox="257 1109 1108 1173">Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.</p> <p data-bbox="257 1212 1108 1337">Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor</p>	<p data-bbox="1160 973 2060 1069">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Behörden wurden bzw. werden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am Verfahren der Planaufstellung beteiligt.</p> <p data-bbox="1160 1109 2060 1204">Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Punkt 2.9 der Begründung zu mit Kampfmitteln belasteten Bereichen wurde ergänzt.</p>

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

**B1-02 Polizeipräsidium Neubrandenburg, Polizeiinspektion Stralsund,
Sachbereich Einsatz/ Verkehr
19.06.2020**

Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“ und 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ramin

Beteiligung der Behörden

Das beschriebene Plangebiet wird von Gemeindestraßen gequert. Eine Gemeindestraße verbindet die Ortslage Grabitz mit Breesen und Ramin. Seitens der Polizeiinspektion Stralsund bestehen zu dem o.g. BV keine Bedenken. Folgende Hinweise seien jedoch für die Planung und Bebauung gegeben:

- Ausreichende Ein- und Ausfahrbreiten zu Grundstückszufahrten, optimaler Weise breiter als das gesetzlich geforderte bzw. empfohlene Mindestmaß
- Ausreichende Sichtweiten bzgl. Bebauung und Begrünung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die in der Planung vorgesehenen Straßenverkehrsflächen werden hinreichend dimensioniert um die verkehrliche Erschließung auch für Feuerwehr, Rettungsdienste und Abfallentsorgungsfahrzeuge sicherzustellen. Die Hinweise betreffen im Weiteren die Erschließungsplanung.

Die Grundstückszufahrten können im Rahmen der Festsetzungen im ausreichenden Maß und unter Berücksichtigung ausreichender Sichtweiten hergestellt werden. Die bauliche Gestaltung der Straßenräume, auch hinsichtlich ausreichender Park- bzw. Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, einer Geschwindigkeitsreduzierung und der

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

- insbesondere Bereich der Grundstückszufahrten
- Ausreichende Park- bzw. Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, die überall ein gefahrenloses Passieren des fließenden Verkehrs ermöglichen
 - Bauliche Gestaltung/ Anpassung der Straße, die eine ggf. geplante Geschwindigkeitsreduzierung realistisch und einhaltbar macht
 - Bauliche Gestaltung der Straße, die ein gefahrenloses/ gefahrenarmes Teilnehmen am Straßenverkehr, insbesondere von schwachen Verkehrsteilnehmern ermöglicht
 - Ausreichende Anfahrts- und Wendemöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes
 - ordnungsgemäße Zuwegung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge

**B1-03 Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Schwerin
20.06.2020**

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern
hier: B-Plan Nr.16 Grabitz sowie ... 8. Änderung des F.Plan der Gem. Ramin

Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
 Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
 Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farblich markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

Gefahrenreduzierung für schwache Verkehrsteilnehmer kann im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die mitgeteilten Lagefestpunkte 164553450 und 51340400 und deren Umgebungsbereiche liegen in mindestens ca. 400 m Entfernung des Plangebiets. Von einer Beeinträchtigung durch die Planung ist daher nicht auszugehen.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

("vermarkt"). Lagefestpunkte ("TP") haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche

Nr.	Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin
B1-04	<p data-bbox="255 327 1108 391">geltend zu machen. Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.</p> <p data-bbox="255 395 1108 427">Hinweis:</p> <p data-bbox="255 432 1108 560">Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</p> <p data-bbox="255 598 1108 662">GDMcom GmbH, Leipzig 22.06.2020</p> <p data-bbox="255 699 1108 762">Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“ und 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ramin - §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB</p> <p data-bbox="255 799 1108 863">bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <p data-bbox="255 868 1108 900">Anlagenbetreiber, Hauptsitz: Betroffenheit - Anhang</p> <p data-bbox="255 904 1108 936">Erdgasspeicher Peissen GmbH, Halle: nicht betroffen - Auskunft Allgemein</p> <p data-bbox="255 941 1108 973">Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)¹, Schwaig b. Nürnberg: nicht betroffen - Auskunft Allgemein</p> <p data-bbox="255 978 1108 1010">GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher</p> <p data-bbox="255 1015 1108 1046">Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen: nicht betroffen* - Auskunft Allgemein</p> <p data-bbox="255 1051 1108 1083">ONTRAS Gastransport GmbH², Leipzig nicht betroffen - Auskunft Allgemein</p> <p data-bbox="255 1088 1108 1120">VNG Gasspeicher GmbH², Leipzig nicht betroffen - Auskunft Allgemein</p> <p data-bbox="255 1209 1108 1305">*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.</p> <p data-bbox="255 1310 1108 1339">¹) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der</p>	Keine Abwägung erforderlich

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

²⁾ Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS - VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG - Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen. Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Anhang - Auskunft Allgemein

ONTRAS Gastransport GmbH
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)
VNG Gasspeicher GmbH
Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden

Nr.	Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin
	<p>rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern Ihre Anfrage nicht bereits über das BIL-Portal erfolgte, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf: GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftportal BIL (https://portal.bil-leitungsauskunft.de)</p> <p>Weitere Anlagenbetreiber Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>	
B1-05	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund 23.06.2020	
	<p>Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“ und Vorentwurf zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ramin - §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB</p> <p>Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) des Bundes werden durch Ihr Vorhaben im oben genannten Gebiet nicht berührt. Von Seiten des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Stralsund gibt es keine Hinweise bzw. Einwände.</p>	Keine Abwägung erforderlich

Nr.	Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin
B1-06	E.DIS Netz GmbH, Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern, Bergen 19.06.2020	
	8. Änderung des FNP und Bebauungsplan Nr. 16, "Grabitz", der Gemeinde Ramin	
	wir bestätigen den Eingang Ihrer mit Schreiben vom 15.06.2020 eingereichten Unterlagen zu o. g. Betreff und bedanken uns dafür. Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung. Eine ausreichende Versorgung im geplanten Bereich mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.	Keine Abwägung erforderlich
	Diesbezüglich kann es erforderlich werden, neue Transformatorenstationen zu errichten. Bitte berücksichtigen Sie in Ihren Planungen eine entsprechende Grundfläche von ca. 25m ² . Zu gegebenem Zeitpunkt ist der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für eine Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter, Herrn Kunath.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt Der gegenwärtige Standort der Transformatorenstation liegt außerhalb des Geltungsbereichs am südlichen Rand der Ortslage. Dieser Standort ist für den genannten Flächenbedarf voraussichtlich ausreichend, die Erschließung ist mit der anliegenden Straßenverkehrsfläche gesichert. Sofern die Fläche einer Trafostation im Außenbereich liegt, wird die Station als Anlage die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität dient gem. § 35 Abs. 1 BauGB zukünftig weiterhin zulässig sein. Innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Baugebiete können Anlagen, welche deren Versorgung u.a. mit Elektrizität dienen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden.
B1-07	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr 25.06.2020	
	Gemeinde Ramin - BBP Nr. 16 "Grabitz" und 8. Änderung FNP	

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Keine Abwägung erforderlich

**B1-08 ZWAR – Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung
Rügen, Bergen
02.07.2020**

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 16 „Grabitz“ und zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ramin.

dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M-V die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den Inseln Rügen und Hiddensee. Weiterhin erfolgt durch den ZWAR in großen Teilen seines Versorgungsgebietes der Breitbandausbau für schnelles Internet. Zu o. g. Planungen erfolgt folgende Stellungnahme:

1. Trinkwasserversorgung

Der Ort Grabitz ist mit vor kurzem neu verlegten, öffentlichen Trinkwasserleitungen erschlossen. Die technischen Anschlussbedingungen für Neubauten werden nach Antragstellung gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR im Antragsverfahren festgelegt.

Keine Abwägung erforderlich

2. Schmutzwasserentsorgung

Öffentliche Schmutzwasserentsorgungsanlagen sind in Grabitz nicht vorhanden. Für den überwiegenden Teil der Grundstücke in Grabitz ist der ZWAR von der

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Die nach der Beratung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen nachgereichte Ergänzung wird berücksichtigt.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Schmutzwasserentsorgungspflicht befreit, so dass gemäß § 55 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz die Möglichkeit der Errichtung grundstücksbezogener, dezentraler Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung besteht. Die Schmutzwasserentsorgung auf den baulich genutzten Grundstücken in Grabitz erfolgt entsprechend über private Kleinkläranlagen. Am 08.07.2020 erfolgt zwecks Festlegung der weiteren Verfahrensweise zur Schmutzwasserentsorgung in Grabitz eine Beratung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen. Falls von den o. g. Darlegungen abweichende Festlegungen getroffen werden, erhalten Sie darüber eine ergänzende Stellungnahme.

3. Niederschlagswasserentsorgung

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist deren Bau gemäß langfristigem Konzept des ZWAR auch nicht geplant. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt. Die Errichtung von grundstücksbezogenen Anlagen zur Versickerung, Verrieselung

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

Die Schmutzwasserbeseitigung kann durch die Herstellung eines öffentlichen Netzes sichergestellt werden. Diese wird auf Basis eines Erschließungsvertrages mit dem ZWAR zu regeln sein. Damit verbunden ist der Anschlusszwang an die öffentlichen Abwasseranlagen des ZWAR. Seitens der Unteren Wasserbehörde ist keine weitere Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnisse im Zusammenhang der Befreiung des ZWAR von der Entsorgungspflicht vorgesehen.

Für die bisher unbebauten Baufelder innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verbleibt die Abwasserbeseitigungspflicht für das Schmutzwasser beim ZWAR. Daher ist die dezentrale Schmutzwasserbeseitigung mittels Kleinkläranlagen für die Neubauten nicht zulässig.

Als Übergangslösung kann die Schmutzwasserbeseitigung mittels abflusslosen Sammelgruben erfolgen („rollender Kanal“). Dabei verbleibt die Entsorgungspflicht beim ZWAR. Die Übergangslösung ist mit dem ZWAR abzustimmen und zu regeln sowie die Errichtung der abflusslosen Sammelgruben der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Eine durch das Ingenieurbüro Streubel und Partner erfolgte grundstücksbezogene Bodenuntersuchung weist die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung für Teilbereiche des Plangebiets nach. Daher wurde im Teil B - Text eine Festsetzung zur möglichen dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung ergänzt. Soweit die Versickerungsfähigkeit der Böden in konkreten Fällen unzureichend ist, kann die Möglichkeit das Niederschlagswasser in eine Vorflut bzw. ein Gewässer abzuleiten, verfolgt werden.

Von mehreren Grundstücken bestehen bereits entsprechende Ableitungen, wie nach Hinweis des ZWAR für die Flurstücke 90/2, 91, 93 und 86 der Flur 1.

Die qualitativen Anforderungen an das zu beseitigende Niederschlagswasser sind in jedem Fall sicherzustellen.

Ein Hinweis auf die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wurde unter Punkt 4.11 der Begründung in die Planung aufgenommen.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen unteren Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer.

4. Breitbandausbau

Seitens des ZWAR gibt es derzeit noch keine Planungen zum Breitbandausbau in Grabitz.

5. Allgemeines

Die Kosten zur Herstellung der Trinkwasserhausanschlüsse sind satzungsgemäß vom Bauherren/ Anschlussnehmer zu tragen.

23.07.2020

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 16 „Grabitz“ und zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ramin.

Wie in der Stellungnahme vom 02.07.2020 angekündigt, wird für den Pkt. 2 Schmutzwasserentsorgung folgende Ergänzung vorgenommen.
Für zukünftige Bebauung in den nicht bebauten Baufeldern ist die Schmutzwasserentsorgung nicht mehr über private Kleinkläranlagen möglich. Die zentrale Erschließung ist mit dem Zweckverband zu regeln (Erschließungsvertrag).

B1-09 Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Greifswald

26.06.2020

Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“ und 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ramin

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Schmutzwasserbeseitigung kann durch die Herstellung eines öffentlichen Netzes sichergestellt werden. Diese wird auf Basis eines Erschließungsvertrages mit dem ZWAR zu regeln sein (s.o.). Bis zu dessen Herstellung kann die Schmutzwasserbeseitigung als Übergangslösung mittels abflussloser Sammelgruben erfolgen („rollender Kanal“). Dabei verbleibt die Entsorgungspflicht beim ZWAR. Die Übergangslösung ist mit dem ZWAR abzustimmen und zu regeln sowie die Errichtung der abflusslosen Sammelgruben der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Nr. **Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise**

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

die oben genannte Unterlage wurde im Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamt Greifswald überprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Grabitz“ und der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ramin kein Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, so dass unsererseits hierzu weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen sind. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Verfahrensgebiet forst- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, nicht durch das Staatliche Bau- und Liegenschaftsamt Greifswald verwalteten Grundstücken, sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist. Auf eine weitere Beteiligung des Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamtes Greifswald im Planungsverfahren wird verzichtet.

Keine Abwägung erforderlich

**B1-10 **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Abteilung
Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde, Stralsund**
07.07.2020**

Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“ der Gemeinde Ramin
Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde

Durch die o.g. Planung werden agrarstrukturelle Belange berührt. Ich bitte daher den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb in die Planung einzubeziehen. Die Flächen liegen im Flurneuordnungsverfahren Ramin. Seitens der Flurneuordnungsbehörde bestehen keine Bedenken gegen die im Betreff genannten Pläne.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Im Plangebiet ist kein landwirtschaftlicher Betrieb bekannt. Landwirtschaftliche Betriebe wurden bzw. werden als Teil der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB am Planverfahren beteiligt.

B1-11 **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
(Nachtrag zu Küsten- und Hochwasserschutz, Immissionsschutz und Abfallrecht)**

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

27.07.2020 (nach Fristverlängerung)

Küsten- und Hochwasserschutz

Wie in der Änderung zum FNP sowie im BBP angeführt, ist das Plangebiet nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Die in der Änderung des FNP für das weitere Planverfahren angekündigte Prüfung der Belange des Hochwasserschutzes erfolgte laut den vorliegenden Unterlagen zum BBP allerdings nicht.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) für den Küstenabschnitt beträgt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz MV“ 2,60 NHN. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Entsprechend mir vorliegenden Unterlagen (GAIA - topografische Karte; Kartenportal Umwelt MV-Gefahrenkarte, potentielle Überflutungsräume, s. Anlage) ist das Plangebiet größtenteils im Fall eines Extremereignisses überflutungsgefährdet.

Die konkrete Höhenlage ist mittels einer auf NHN bezogenen Vermessung zu ermitteln. Für Geländehöhen unterhalb BHW sind entsprechende Schutzmaßnahmen im Sinne des § 13 LBauO MV notwendig.

Als Schutzmaßnahmen empfehle ich z. B. eine Geländeerhöhung, bei Gebäuden zum Aufenthalt von Menschen die Festsetzung der OKFF auf BHW bei Verzicht auf Unterkellerung, die Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber BHW sowie die Berücksichtigung des BHW bei der Anordnung elektrotechnischer Anlagen und der Lagerung wassergefährdender Stoffe.

Überflutungsgefährdete Bereiche sind zeichnerisch als Gebiete darzustellen, „in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen“ und Schutzmaßnahmen textlich festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB). Die überflutungsgefährdeten Bereiche

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.

Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.

Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt

Die überflutungsgefährdeten Bereiche (bis 2,6 m NHN) werden in der Planzeichnung als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen. Die nachrichtliche Übernahme erfolgt mit vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zur Verfügung gestellten Daten (Shape-Files, 02.09.2020). Die von der Höhe des BHW abgeleitete Ausdehnung des Risikogebiets im Plangebiet wurde durch Höhenvermessung (Vermessungsbüro Klug, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Ramin, Oktober 2020) geprüft. Die Abbildung des Risikogebiets in der Planzeichnung wurde entsprechend angepasst. Da die Abbildung des Risikogebiets unter Berücksichtigung des Maßstabs der Bauleitplanung leicht vereinfacht erfolgt und zwischenzeitliche Geländeänderungen nicht auszuschließen sind, ist für Vorhaben die genaue Höhenlage durch eine aktuelle

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

sind außerdem als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“ anzusehen (§ 9 Abs. 6a BauGB).
Ich bitte bei der weiteren Planung die entsprechenden Festsetzungen als Voraussetzung für meine Zustimmung zur vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.

B1-12 50Hertz Transmission GmbH, Berlin

07.07.2020

Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“ und 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ramin

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B.

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

Vermessung zu ermitteln.

Für den Bereich des Bemessungshochwassers werden Schutzmaßnahmen gegen Hochwasserschäden textlich festgesetzt. Bei Geländehöhen bis zum Höhenniveau des Bemessungshochwassers (BHW) von 2,60 m NHN sind Gebäude demnach nur mit einer Höhe des untersten Fußbodenniveaus oberhalb des BHW zulässig. Die Wirkung dieser Bestimmung gem. BauGB geht über den Schutz vor Schäden an Sachwerten hinaus, sie trägt zum Schutz von Leben und Gesundheit bei. Weiterhin wurde ein Hinweis im Teil B - Text aufgenommen um darauf aufmerksam zu machen, dass der Wasserstand des BHW nicht den Wellenauflauf berücksichtigt und dass ausreichende Schutzmaßnahmen für Mensch, Natur und Umwelt, Gebäude und sonstige Sachgüter zu verwirklichen sind. Die Ausführungen unter Punkt 4.7 und unter Punkt 4.11 der Begründung wurden ergänzt. Dabei wurde in Punkt 4.11 auf weitere Schutzmaßnahmen eingegangen.

Keine Abwägung erforderlich

Keine Abwägung erforderlich

Keine Abwägung erforderlich

Nr.	Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin
B1-13	<p data-bbox="257 328 1115 456">Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p> <p data-bbox="257 499 880 563">Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH 07.07.2020</p> <p data-bbox="257 603 1115 762">Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p data-bbox="1160 603 1496 635">Keine Abwägung erforderlich</p>
B1-14	<p data-bbox="257 810 864 874">Wasser- und Bodenverband „Rügen“, Teschenhagen 09.06.2020</p> <p data-bbox="257 914 1115 946">der Wasser- und Bodenverband „Rügen“ weist auf folgende Sachverhalte hin:</p> <ul data-bbox="309 946 1115 1350" style="list-style-type: none"><li data-bbox="309 946 1115 1145">• Teilbereiche der Planungsfläche befinden sich im Polder Grabitz (sh. Anlage). Der WBV „Rügen“ hält den Grundwasserspiegel in diesem Bereich künstlich tiefer. Bei Havarien am Schöpfwerk kann es in diesem Bereich zu höheren Wasserständen kommen. Der WBV „Rügen“ übernimmt in Poldergebieten keine Haftung bei Schäden durch Hochwasser!<li data-bbox="309 1153 1115 1249">• Des Weiteren befinden sich in den von Ihnen angegebenen Planungsbereich zahlreiche Flächendrainagen die nicht zum Unterhaltungsbestand des WBV Rügen gehören.<li data-bbox="309 1257 1115 1350">• Sollte im Zuge der weiteren Planung die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer II. Ordnung (Graben L3) notwendig werden, ist der WBV „Rügen“ mit Detailplänen und	<p data-bbox="1160 914 1686 946">Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p data-bbox="1160 946 2103 1114">Gemäß Anlage dieser Stellungnahme befinden sich keine Flächen des Polders innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Teile des Plangebiets befinden sich im Fall eines Extremereignisses in überflutungsgefährdeten Bereichen. Für diese Flächen werden textliche Festsetzungen zum Schutz vor Hochwasserschäden in die Planung aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin
B1-15	<p data-bbox="353 323 730 355">Einleitmengen erneut zu beteiligen.</p> <p data-bbox="255 395 712 459">DWD Deutscher Wetterdienst, Hamburg 14.07.2020</p> <p data-bbox="255 496 1088 560">Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“ und 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ramin</p> <p data-bbox="255 600 1099 727">der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben. Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.</p> <p data-bbox="255 735 1115 906">Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren. Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.</p>	<p data-bbox="1160 600 1496 632">Keine Abwägung erforderlich</p>
B1-16	<p data-bbox="255 943 757 1007">Deutsche Telekom Technik GmbH, Dresden 14.07.2020</p> <p data-bbox="255 1046 846 1078">Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“ der Gemeinde Ramin</p> <p data-bbox="255 1110 1122 1310">die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p data-bbox="255 1318 801 1343">Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung.</p>	

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:
In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist. Für die nichtöffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten. Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohr DN 100) mitverlegt wird. Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den obengenannten Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.

B1-17 Straßenbauamt, Stralsund

16.07.2020

Bebauungsplan Nr. 16 "Grabitz" und 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gem. Ramin

durch die im Betreff genannten Planungen werden die Belange des Straßenbauamtes nicht berührt.

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen,

Die mitgeteilten Leitungsverläufe werden als Hinweis in der Planzeichnung aufgenommen. Sie befinden sich gemäß Leitungsauskunft nur teilweise innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter. Ihre Lage ist zum großen Teil aufgrund der ungenauen Bestandspläne unsicher. Aus diesem Grund und weil Vorhaben eine Umverlegung erforderlich machen können, werden außerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen keine mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Die Hinweise betreffen im Weiteren die Erschließungsplanung.

Keine Abwägung erforderlich

Nr.	Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin
B1-18	Industrie- und Handelskammer, Rostock 20.07.2020	
	8. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“ der Gemeinde Ramin	
	Sie übergaben uns im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die 8. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“ der Gemeinde Ramin zur Stellungnahme.	
	Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen kommt die Industrie- und Handelskammer zu Rostock zu dem Ergebnis, dass unsererseits gegen den o.g. Flächennutzungs- und Bebauungsplan keine Einwände bestehen und keine Anregungen einzubringen sind.	Keine Abwägung erforderlich
B1-19	Landkreis Vorpommern-Rügen 10.08.2020	
	<u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u> Die Gemeinde Ramin plant mit der Aufstellung des B-Plan Nr. 16 „Grabitz“ die Verbesserung der Nutzbarkeit der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 16 überlagert den vollständigen Geltungsbereich der seit dem 02. Juli 2009 rechtskräftigen Außenbereichssatzung für die Ortslage Grabitz, sowie ergänzende Flächen. Durch die Planung sollen Vorhaben für Wohnnutzung, Beherbergungsgewerbe sowie die gewerbliche und nichtgewerbliche Pferdenutzung ermöglicht werden.	
	Im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 16 werden vier Baugebiete als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Ländliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“ ausgewiesen, mit gleichlautender Festsetzung zur	

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Zulässigkeit und ausnahmsweisen Zulässigkeit entsprechend der Textlichen Festsetzung (Teil B).

Für den weiteren Verlauf der Planungen möchte ich informativ auf den Entwurf zum „Baulandmobilisierungsgesetz“ hinweisen, dass Änderungen im BauGB, BauNVO und der PlanZV vorsieht. „Zur Erleichterung des Zusammenlebens auf dem Land soll mit § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine neue Gebietskategorie eingefügt werden. Hierbei handelt es sich um das Dörfliche Wohngebiet, welches seiner Konzeption nach unter anderem dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen einschließlich der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden dient“. Der in den Planungsunterlagen zum Ausdruck gebrachte Planungswille könnte entsprechend dem Entwurf des Baulandmobilisierungsgesetz im neu einzuführenden Dörflichen Wohngebiet nach § 5a BauNVO (neu) umsetzbar sein.

Die Erschließungsstraße ist als Verkehrsfläche bzw. Straßenbegrenzungslinie für das SO 4 im Süden weiterzuführen. Ansonsten ist hier in Ermangelung einer Straßenbegrenzungslinie die Festsetzung 4.1 funktionslos.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass Carports dem bauordnungsrechtlichen Begriff eines Gebäudes und in der Regel einer offenen Kleingarage im Sinne von § 2 Abs. 2. GarVO M-V entsprechen. Mithin empfehle ich die einheitliche Verwendung gesetzlich definierter Begriffe. Den Begriff Stellfläche kennen weder das BauGB noch die BauNVO.

Für die textlichen Festsetzungen sind die Ermächtigungsgrundlagen zu überprüfen bzw. zu ändern. Der Regelungsinhalt der Festsetzung unter 4.1 findet seine Ermächtigungsgrundlage nicht in § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, da hier keine

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung umfasst bei den allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Wesentlichen Nutzungen, welche im Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO bzw. im Dörflichen Wohngebiet gemäß des vorgesehenen § 5a BauNVO (gem. Gesetzentwurf vom 04.11.2020 der Bundesregierung zum Baulandmobilisierungsgesetz) allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind.

Da das Nutzungsspektrum des Sonstiges Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“ nicht auf die allgemein zulässige Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe oder Nebenerwerbsbetriebe ausgerichtet ist, weicht die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets ab und ist der Umfang der allgemein zulässigen Nutzungen kleiner. Damit verbunden ist auch, dass das Immissionsverhalten dieser Sondergebiete gegenüber dem Dorfgebiet bzw. dem Dörflichen Wohngebiet nicht nachteilig ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:

Die bisherige textliche Festsetzung 4.1 wird angepasst: „Für Carports und Garagen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße zugewandten Grundstücksgrenze einzuhalten.“ Die explizite Aufführung von Carports wird zur Klarstellung beibehalten. Die Begründung wird zur Erläuterung ergänzt. Die Verkehrsfläche östlich des SO 4 wird in den räumlichen Geltungsbereich eingegrenzt und mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:

Die Angabe der Ermächtigungsgrundlagen der bisherigen textlichen Festsetzung 4.1 werden berichtigt.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Flächenfestsetzung erfolgt, sondern eher eine Abstandsregelung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Garagen grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Als Ausnahmeregelung kommt hierzu nur § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO in Betracht. Ist insofern im Abgleich mit dem städtebaulichen Konzept zu prüfen, inwieweit hier eine ausdrückliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO) außerhalb von Baugrenzen getroffen werden sollte. Zumal die Baugrenzen in weiten Teilen des Plangebietes in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie liegen. Insofern würde sich die vorliegende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB begründen.

Darüber hinaus empfehle bei der Angabe der Ermächtigungsgrundlagen für die textlichen Festsetzungen die Beschränkung auf die Zutreffenden. So bezieht sich die Festsetzung unter 3.1 allein auf die überbaubare Grundstücksfläche. Ansonsten wäre zu vermuten, dass es noch weitere Festsetzungen unter 3. geben soll. Diese Annahme wird durch die weitere Untergliederung bestärkt. Daher sollte bei lediglich einer Festsetzung wie unter den textlichen Festsetzungen zu 3 bis 8 des vorliegenden Entwurfes, auf eine weitere Untergliederung verzichtet werden.

Als nachrichtliche Übernahme ist die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet nach 13.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) darzustellen. Landschaftsschutz- und Vogelschutzgebiete sowie Kleingewässer mit Gehölz sind auch außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans zeichnerisch darzustellen, um eventuelle Entfernungen und damit verbundene eventuelle Beeinträchtigungen abschätzen zu können. Ein lediglich textlicher Hinweis ist nicht ausreichend.

Im SO 2 geht das Bestandsgebäude über das Baufeld in südlicher Richtung hinaus. Die ohnehin zu begründende Festsetzung der Baugrenzen ist hier wegen der in die Zukunft wirkende Beschränkung der Bebauungsmöglichkeiten

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Angaben zur Ermächtigungsgrundlage für die jeweiligen Festsetzungen werden geprüft. Die Gliederung der Festsetzungen wurde überarbeitet.

Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

Die genannten Schutzgebiete liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs und werden deshalb als Hinweis in der Planzeichnung abgebildet. Gesetzlich geschützte Biotop innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wurden als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen. Gesetzliche geschützte Biotop außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind in der Biotoptypenkartierung (Anlage 1 der Begründung) nachvollziehbar dargestellt.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Die betreffende Baugrenze im SO 2 entspricht der durch die bisher rechtsgültige Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB, festgesetzten Baugrenze. Ein bereits genehmigtes

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

insbesondere zu rechtfertigen. In die Betrachtungen ist der etwaige Entzug von Baurechten einzubeziehen. Dementsprechend ist auch das städtebauliche Konzept der Gemeinde ausführlich zu erläutern. Dies auch vor dem Hintergrund der Bewertung etwaiger Abweichungs- bzw. Befreiungsanträge.

In den Planunterlagen ist darzustellen, wie die Löschwasserversorgung sichergestellt ist. Es ist darauf zu achten, dass das Biotop Dorfteich kein Löschteich sein kann. Die Löschwasserversorgung mit der entsprechenden Löschwasserentnahmestelle ist im Textteil B oder in der Planzeichnung Teil A aufzunehmen.

Das Hochwasserrisikomanagement zu beachten bzw. in der Begründung zu erläutern.

Auf Seite 11 der Begründung in der Papierfassung beziehen sich die Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf allgemeine Wohngebiete. Der Wortlaut ist entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung anzupassen.

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

Vorhaben in diesem Bereich überschreitet diese Baugrenze nicht. Die Begründung der festgesetzten Baugrenzen wird ergänzt. Die Ausführungen im Kapitel 4.1 der Begründung werden ergänzt. Die Kartengrundlage wird auf Basis einer Lage- und Höhenvermessung aktualisiert.

Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.

Im Zuge eines Vorhabens wird auf den Flurstücken 77 und 78/2 der Flur 1 ein Löschwasserteich als Teil der Außenanlage errichtet. Dieser wird zur Sicherung der Löschwasserversorgung in die Planung aufgenommen. Im Teil B - Text wird festgesetzt, dass die im als Sondergebiet SO 2 WTR ausgewiesenen Flächen ein Löschwasserteich mit einer Kapazität von mindestens 96 m³ Löschwasser in Erreichbarkeit der festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Feuerwehr zu belastenden Flächen herzustellen und zu unterhalten ist. Der als Löschwasserteich angegebene besondere Nutzungszweck von Flächen ist zeichnerisch neben diesem Leitungsrecht festgesetzt. Der gesamte räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Radius von unter 300 m zum festgesetzten Löschwasserteich, womit den Anforderungen des Arbeitsblatts W 405 entsprochen wird.

Es ist demnach nicht erforderlich den in der Stellungnahme genannten Dorfteich weiterhin zur Versorgung mit Löschwasser zu unterhalten.

Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.

Die Hochwasserrisikomanagementplanung, Teilbearbeitungsgebiet BG3b: Westrügen wird im Rahmen der Prüfung der Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt. Ein Verweis auf die Hochwasserrisikomanagementplanung für Westrügen wird unter Punkt 2.6 der Begründung ergänzt.

Die Anregung wird berücksichtigt

Der Wortlaut wird korrigiert.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Bauaufsicht

Durch die untere Bauaufsichtsbehörde wurden die vorliegenden Unterlagen im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelvorhaben bzw. deren Prüfung im Baugenehmigungsverfahren beurteilt.

1. Die Wahl der Festsetzung Art der baulichen Nutzung ist in der Begründung näher zu konkretisieren.

2. Zwischen dem Gebiet SO1 und SO3 bestehen in der Festsetzung keine Unterschiede

3. Der Höhenbezug der Festsetzung Gebäudehöhe ist zu konkretisieren, z.B. Der Höhenbezug ist in der Straßenmitte im Bereich Mitte Gebäude.
4. Die Mischung der Nutzungsarten ist zu komplex und nicht ausreichend konkretisiert; es sind zu viele Nutzungsarten möglich.

5. Das Baufeld SO 2 mit der Firsthöhe 11,0 m sollte unterteilt werden, da es in der möglichen beplanbaren Baumasse zu groß ist; ggf. Änderung auf 9,0 m Firsthöhe im nördlichen Teil des Baufeldes

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

Bei der Planung handelt es sich um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ziel der Planung ist es, Vorhaben im Zusammenhang der bestehenden Nutzungen zu ermöglichen. Die Planung strebt an das bestehende Nutzungsspektrum weiter zu entwickeln. Die textlichen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung wurden im Sinne der Ziele der Planung fortgeschrieben und begründet. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten wurden unter Berücksichtigung einer Lage- und Höhenvermessung angepasst und unterscheiden sich nunmehr bei allen Baugebieten. Die Bezugshöhe wurde durch die textliche Festsetzung 2.1 definiert. Die Höhenangaben beziehen sich nunmehr auf das Höhenniveau NHN. Auswahl und Umfang der vorgesehenen zulässigen Nutzungsarten entsprechen den Zielen der Planung. Sie sind dem Nutzungskatalog des § 5 BauNVO bzw. dem § 5a BauNVO gem. Gesetzentwurf vom 04.11.2020 der Bundesregierung zum Baulandmobilisierungsgesetz in weiten Teilen entlehnt. Die angestrebte Nutzungsmischung macht gleichwohl eine Festsetzung gem. § 11 BauNVO erforderlich. Die textlichen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung wurden im Sinne der Ziele der Planung fortgeschrieben und begründet. Das Baufenster innerhalb des SO 2 wurde neu geordnet und verkleinert. Teilflächen im Norden des SO 2 werden aus dem Baufenster ausgegrenzt. Dabei wurde weiterhin ein größeres Baufenster belassen, um hier eine betriebliche Entwicklungsreserve im Rahmen ortbildverträglicher Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise zu erhalten. Die festgesetzte maximale Zahl von 2 Vollgeschossen ist teilweise um ein Geschoss höher als bei den im Westen bzw. Nordwesten benachbarten Baugebieten, die festgesetzte maximale Firsthöhe von 14,5 m NHN ist maximal 3 m höher. Die maximal zulässige Gebäudelänge entspricht dem Bestand.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

6. Im Baufeld SO 2 wurde bereits in der Vergangenheit ein Gebäude mit einer Firsthöhe von Größer 11,0 m genehmigt (Bestandsgebäude). Bitte kontrollieren, ob die Firsthöhe richtig gewählt (nach BG ca. 11,60 m? Firsthöhe)
7. Der Südliche Geltungsbereich bei SO 4 ist zu groß mit zu viel Gartenland. Hier wären Nebenanlagen möglich. Daher sollte der Geltungsbereich auf die Mitte der Flurstücke reduziert werden. (Der Geltungsbereich ist nicht Flurstücks abhängig.)
8. Die Darstellung des Bestandes ist irreführend; bitte kontrollieren, ob tatsächlich Baubestand vorhanden. Was ist mit dem Bestand ohne Baufeld?

Umweltschutz

Durch das Planvorhaben werden Teilflächen von zusätzlich 1,05 ha versiegelt. Mit der damit verbundenen Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung werden Bodenfunktionen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und darzulegen.

Wasserwirtschaft

1. Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen und Gewässer II. Ordnung nicht berührt.
2. Wassertechnische Erschließung
 - 2.1. Trinkwasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung ist über die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) zu realisieren.
 - 2.2. Schmutzwasserentsorgung
Der SW-Entsorgung des B-Plangebietes über den derzeitigen Bestand hinaus

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

Die Höhen der Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets wurden im Zuge einer Lage- und Höhenvermessung ermittelt und Höhenfestsetzungen hauptsächlich daran angepasst.

Die Festsetzung der zulässigen Firsthöhe wurde an die Baugenehmigung angepasst.

Zur Sicherung der bestehenden Nutzung werden die straßenabgewandten Flächen im SO 4 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten, Wiese“ zeichnerisch festgesetzt.

Die Lagedarstellung der Bestandsgebäude wurde auf Basis einer Lage- und Höhenvermessung korrigiert. Nebenanlagen können außerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig sein.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Die durch Planung nicht zu vermeidenden möglichen Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen werden im Umweltbericht entsprechend behandelt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Schmutzwasserbeseitigung kann durch die Herstellung eines öffentlichen Netzes

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

mittels Kleinkläranlagen oder durch die Erweiterung des Anschlussgrades der KA des Appartementhauses wird seitens der unteren Wasserbehörde nicht zugestimmt. Eine dauerhafte Abwasserentsorgung des B- Plangebietes gilt momentan als nicht gesichert.

Begründung:

Das B-Plangebiet umfasst die gesamte Ortslage Grabitz. Mit der Aufstellung des B-Planes soll die Nutzbarkeit der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches für Vorhaben in Verbindung mit den bestehenden Nutzungen verbessert werden. Im nördlichen Geltungsbereich sind weitere Baufelder vorgesehen. Das gesamte B-Plangebiet ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ländliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“ ausgewiesen. Derzeit besteht in der OL Grabitz keine öffentliche SW- Kanalisation. Die Grundstücke innerhalb der OL Grabitz verfügen über vollbiologische Kleinkläranlagen. Die wasserrechtlichen Erlaubnisse wurden bisher längstens bis zum 31.12.2031 befristet und der ZWAR bis zu diesem Zeitpunkt von seiner Entsorgungspflicht befreit.

Für das Appartementhaus „Gut Grabitz“ wurde Frau Kathrin Braß am 09.06.2020 eine wasserrechtliche Erlaubnis mit einem Anschlusswert von 76 Einwohnerwerten erteilt, um die Abwasserentsorgung der Appartementanlage sicherzustellen. Hierfür wurde der ZWAR auf seinen Antrag hin von seiner Abwasserbeseitigungspflicht bis zum 31.12.2035 befreit.

Die übrigen ausgewiesenen großzügig bemessenen Baufelder mit einer undefinierbaren Mischnutzung müssen abwasserseitig öffentlich erschlossen werden. Kleinkläranlagen werden nicht zugelassen.

Es wird gefordert, dass der ZWAR seinen gesetzlichen Pflichten hinsichtlich der öffentlichen SW-Entsorgung nachkommen muss. Die zukünftige

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

gesichert werden. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem ZWAR ist bis zu dessen Herstellung eine Übergangslösung mit den vorhandenen Kleinkläranlagen und mit abflussloser Sammelgruben („rollender Kanal“) möglich. Die dauerhafte Abwasserbeseitigung kann daher sichergestellt werden. Die Ausführungen unter Punkt 4.5 der Begründung werden entsprechend ergänzt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Auswahl und Umfang der vorgesehenen zulässigen Nutzungsarten entsprechen den Zielen der Planung. Sie sind dem Nutzungskatalog des § 5 BauNVO bzw. dem § 5a BauNVO gem. Gesetzentwurf vom 04.11.2020 der Bundesregierung zum Baulandmobilisierungsgesetz in weiten Teilen entlehnt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Die Herstellung eines öffentlichen Netzes zur Schmutzwasserbeseitigung ist durch ein

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

wassertechnische Erschließung des B-Plangebietes ist daher mit ihm zu regeln und vertraglich zu vereinbaren (Erschließungsvertrag).

2. 3. Niederschlagswasserentsorgung

Zur Niederschlagswasserbeseitigung steht unter 3.5. geschrieben, dass eine Versickerung wegen des hohen Grundwasserspiegels kaum möglich erscheint. Dieser Einschätzung liegt jedoch noch keine Baugrunduntersuchung zugrunde. Einer angedachten dezentralen Niederschlagswasserversickerung ohne Nachweisführung kann seitens der unteren Wasserbehörde nicht zugestimmt werden.

Dennoch werden zur Versickerung des Niederschlagswassers in B-Plangebieten nachfolgende allgemeine Hinweise gegeben:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle ebenfalls dem ZWAR. Der Zweckverband kann durch Satzung regeln, dass das Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG).

Da aber eine solche Satzung des Zweckverbandes noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere in Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Damit verbunden ist der Anschlusszwang an die öffentlichen Abwasseranlagen des ZWAR. Ein Hinweis hierauf wurde in die Begründung aufgenommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Die Ausführungen zu den vorliegenden Baugrundinformationen unter Punkt 2.9 der Begründung werden ergänzt.

Eine durch das Ingenieurbüro Streubel und Partner erfolgte grundstücksbezogene Bodenuntersuchung weist die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung für Teilbereiche des Plangebiets nach. Daher wurde im Teil B - Text eine Festsetzung zur möglichen dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung ergänzt. Soweit die Versickerungsfähigkeit der Böden in konkreten Fällen unzureichend ist, kann die Möglichkeit das Niederschlagswasser in eine Vorflut bzw. ein Gewässer abzuleiten, verfolgt werden.

Von mehreren Grundstücken bestehen bereits entsprechende Ableitungen, wie nach Hinweis des ZWAR für die Flurstücke 90/2, 91, 93 und 86 der Flur 1. Die qualitativen Anforderungen an das zu beseitigende Niederschlagswasser sind in jedem Fall sicherzustellen. Ein Hinweis auf die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wurde unter Punkt 4.11 der Begründung in die Planung aufgenommen.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

BauGB aufgenommen werden. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen daher durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem Zweckverband erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer fach- und sachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollte der Bauleitplan Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich auch nachweislich, z. B. durch eine Baugrunduntersuchung, gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten!).

Im ländlichen Raum ist es in der Regel zweckmäßig, die Festlegung zu treffen, dass das gering verschmutzte Niederschlagswasser versickert werden soll, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist.

Mit dem Inkrafttreten der B-Plansatzung mit entsprechenden Festsetzungen zur dezentralen Niederschlagswasserversickerung entfällt für den ZWAR das Erfordernis der Befreiung gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG und für die jeweiligen Grundstückseigentümern das Erlaubniserfordernis.

Für den Fall, dass das Niederschlagswasser durch denjenigen, bei dem es anfällt, nicht versickert oder verwertet werden kann und dann mittels Kanalisation abgeleitet werden muss, ist der ZWAR für die Ableitung pflichtig.

Das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Wird das NW über die Hausanschlüsse zusammengefasst und abgeleitet, handelt es sich hierbei um eine öffentliche RW-Erschließung. Der Antragsteller im Erlaubnisverfahren muss in diesem Falle auch der ZWAR sein.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Ein Hinweis auf die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wurde unter Punkt 4.11 der Begründung in die Planung aufgenommen.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Naturschutz

Aussagen zur Eingriffsregelung, zum Artenschutz und zum Baumschutz werden z. Z. vom Planungsbüro noch bearbeitet und waren nicht Bestandteil der Unterlagen. Eine Stellungnahme der UNB kann erst nach Vorlage dieser Unterlagen, insbesondere im Zuge der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend am Europäischen Vogelschutzgebiet DE 1542-401 Vorpommersche Boddenlandschaft. Hinsichtlich des Natura-2000-Gebietes ist zunächst in einer FFH-Vorprüfung auf Grundlage vorhandener Unterlagen zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes kommen kann. Die Entscheidung ist lediglich nachvollziehbar zu dokumentieren. Grundsätzlich gilt im Rahmen der Vorprüfung ein strenger Vorsorgegrundsatz, bereits die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung löst die Pflicht zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung aus. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhaltes eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG durchgeführt werden.

In der vorgelegten Biotoptypenkartierung (Fassung vom 18.02.2020) wurden zwei Gewässer im Planbereich kartiert, von denen nur der sogenannte Dorfteich (Eigentümer ist die Gemeinde Ramin) als gesetzlich geschütztes Biotop (Wasserfläche) erfasst wurde. Der Uferbereich wurde als sonstige Grünfläche mit Altbäumen (PSA) eingestuft. Ein Luftbild von 2013 zeigt hier eine Ausprägung als standorttypischen Gehölzsaum anstehenden Gewässern (VSX), der als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen war. Bei einer Vorortbegehung am 07.07.2020 wurde festgestellt, dass das gesetzlich geschützte Biotop durch intensives und wiederholtes Mähen vernichtet wurde.

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Die nicht zu vermeidenden naturschutzrechtlichen Eingriffe und die ggf. notwendige Kompensation wurden im Zuge des weiteren Verfahrens bilanziert. Ebenso wurden Aussagen zum Baumschutz in die Planung aufgenommen.

Die mit der Planung verbundenen artenschutzrechtlichen Auswirkungen werden im Zuge einer Natura-2000-Vorprüfung und eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB) behandelt, welche durch das Büro Naturschutz und Umweltbeobachtung, Jens Berg bearbeitet wurden.

Die Natura-2000-Vorprüfung ergab, dass durch das Vorhaben die Entwicklungs- und Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete - sowohl des EU-Vogelschutzgebiets DE1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (SPA 28) als auch des FFH-Gebiets DE1544-302 „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee“ - nicht beeinträchtigt werden und das Vorhaben insofern im Sinne des § 34 BNatSchG zulässig ist.

Gemäß artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kann bei Durchführung der dort genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden und ist das Vorhaben somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

Die Ergebnisse wurden in die Planungsunterlagen eingearbeitet.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Die in der Biotoptypenkartierung vom 18.02.2020 dargestellten Biotope wurden auf Grundlage einer Vorortbegehung im Januar 2020 beurteilt. Die darin erfassten gesetzlich geschützten Biotope wurden nachrichtlich in die Planzeichnung des Vorentwurfs übernommen. Nach einer Nachprüfung am 23.11.2020 wurde die Biotoptypenkartierung korrigiert. Die Planzeichnung des Einwurfs wurde dementsprechend angepasst.

Nr. **Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise**

Für das zweite Gewässer (gegenüber SO2 WTR) wurde festgestellt, dass es eine aktuelle Größe von unter 25 m² hat und daher nicht dem Schutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegt. Hier zeigt das Luftbild von 2013 eine Wasserfläche von ca. 70 m² und einen teilweise intakten Uferbereich. Anscheinend wurde das gesetzlich geschützte Biotop in den letzten Jahren zum größten Teil vernichtet.

Für beide Biotopbeeinträchtigungen gab es keine Genehmigungen durch die untere Naturschutzbehörde. Sie stellen daher eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des Naturschutzrechtes dar. Im B-Planverfahren sind beide Biotope im ordnungsgemäßen Zustand zeichnerisch und textlich festzusetzen.

Brand- und Katastrophenschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben. Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),
- 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. Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

Das in der Biotoptypenkartierung vom 18.02.2020 dargestellte Gewässer war eine temporäre Aufweitung eines Straßengrabens und wird nicht mehr abgebildet. Das laut Stellungnahme sich im Luftbild von 2013 befindliche Gewässer ist nicht vorhanden und wird gem. Biotoptypenkartierung vom 18.02.2020 und der Nachprüfung am 23.11.2020 nicht berücksichtigt.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt

Eines der genannten Biotope ist nicht vorhanden, das zweite Biotop (Dorfteich) wird wie vorgefunden in der Biotoptypenkartierung (Anlage 1 der Begründung) nachvollziehbar dargestellt.

Die Darstellung dieses Biotops wird auf Basis einer Lage- und Höhenvermessung korrigiert. Der Schutzstatus der genannten Biotope ergibt sich ggf. aus § 20 NatSchAG M-V, daher werden gesetzlich geschützte Biotope als Nachrichtliche Übernahmen dargestellt, durch die Planung jedoch nicht festgesetzt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen werden gem. Anhang E der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr MV ausreichend dimensioniert.

Im Zuge eines Vorhabens wird auf den Flurstücken 77 und 78/2 der Flur 1 ein Löschwasserteich als Teil der Außenanlage errichtet. Dieser wurde zur Sicherung der Löschwasserversorgung in die Planung aufgenommen. Im Teil B - Text wurde festgesetzt, dass die im als Sondergebiet SO 2 WTR ausgewiesenen Flächen ein Löschwasserteich mit einer Kapazität von mindestens 96 m³ Löschwasser (48 m³ x 2 Stunden nach Arbeitsblatt W 405) in Erreichbarkeit der festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Feuerwehr zu belastenden Flächen herzustellen und zu unterhalten ist. Der als Löschwasserteich angegebene besondere

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Brandschutz und die Technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg- Vorpommern vom 31.Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Kataster und Vermessung

Planzeichnung Teil A

Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet. Die Benennung des Plangebietes fehlt.

Begründung:

Unter Punkt 1.2 „Lage und Abgrenzung des Plangebiets" ist die Auflistung der vom Geltungsbereich betroffenen Flurstücke zu berichtigen.

Sonstiges:

Die Flurstücke befinden sich im Flurneuerordnungsverfahren „Ramin". Nach Abschluss dieses Verfahrens werden sich sämtliche Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.

Tiefbau

Die Belange des FG Tiefbau sind nicht berührt, solange keine baulichen Veränderungen an den öffentlichen Straßen und Wegen erfolgen.

Abfallwirtschaft

Bitte tauschen Sie den Hinweis unter dem Punkt 3.5 Abfallbewirtschaftung gegen den folgenden aus:

„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."

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

Nutzungszweck von Flächen ist zeichnerisch neben diesem Leitungsrecht festgesetzt. Der gesamte räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Radius von unter 300 m zum festgesetzten Löschwasserteich, womit den Anforderungen des Arbeitsblatts W 405 entsprochen wird.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Das Plangebiet ist durch das Sonstige Planzeichen „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans“ in der Planzeichnung dargestellt.

Die Auflistung der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke wurde geprüft und entspricht den Tatsachen.

Unter Punkt 1.3 der Begründung wurde ein Hinweis auf das Flurneuerordnungsverfahren Ramin aufgenommen

Keine Abwägung erforderlich

Der Anregung wird gefolgt

Nr. Stellungnahme bzw. Anregung, Bedenken und Hinweise

Ich bitte Sie für die weitere Planung bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straße folgendes zu beachten:

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippem." Zum § 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“

Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendepplattenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z. B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/-schleife nicht realisiert werden kann.

Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen. Der Wendepplattenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.

Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Verkehrsflächen werden entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik dimensioniert um die An- und Durchfahrt von bis zu dreiachsigen Müllfahrzeugen sicherstellen zu können. Hierfür wurden auch Verkehrsflächen für eine Wendemöglichkeit zeichnerisch festgesetzt, die u.a. den Maßen eines zweiseitigen Wendehammers für 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß RAST 06, Bild 59 entspricht. Um auch die Abfallentsorgung der Grundstücke zu gewährleisten, die nur über eine Sackgasse sind, ist die Verkehrsfläche so dimensioniert, dass Abfallbehälter im Bereich der Wendemöglichkeit abgestellt werden können. Das Abstellen der Abfallbehälter ist für den Tag der Abholung im Sinne des § 15 Abs. 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen vorgesehen. Die Hinweise betreffen im Übrigen die Erschließungsplanung.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen." Das bedeutet:

1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.
2. Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben. Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.
3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).
4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Hecklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen).

Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt der § 15 Absatz 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen: „Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden.“

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen."

Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen befahren dürfen.

B1-20 Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

04.09.2020

Die über den Landkreis Vorpommern-Rügen angezeigten o.g. Bauleitpläne werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LMG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) beurteilt.

Zur Beurteilung haben folgende Unterlagen vorgelegen: - Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“ (Stand 18.02.2020) sowie zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand 18.02.2020)

Planinhalt

Mit o. g. Vorhaben soll für die Ortslage Grabitz ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ländliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“ festgesetzt werden. Das ca. 4,4 ha große Plangebiet umfasst die gesamte Ortslage Grabitz. Aktuell wird der Bereich durch einen Reiterhof, Wohnbebauung und einen Beherbergungsbetrieb genutzt. Planungsziel ist, die Nutzbarkeit der bestehenden Nutzungen zu verbessern und auszubauen. Hierfür werden in der Planzeichnung Baufelder ausgewiesen, um Vorhaben für Wohnnutzung, Beherbergungsgewerbe sowie der gewerblichen und nicht gewerblichen Pferdehaltung zu ermöglichen. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept wird in der Begründung nicht ausreichend thematisiert.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das städtebauliche Konzept wurde in der Begründung ausführlicher beschrieben. Die Planzeichnung wurde um Darstellungen von möglichen Gebäuden und Nebenanlagen ergänzt.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für die Ortslage Grabitz eine gemischte Baufläche dar. Der FNP soll im Parallelverfahren in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ländliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“ geändert werden.

Landesplanerische Bewertung

Gemäß der Karte M 1:100.000 des RREP VP befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie in einem Tourismusentwicklungsraum. Die Ortslage wird allseitig durch ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege umgrenzt. Die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP) und der Landwirtschaftsräume (3.1.4 (1) RREP VP) sind zu berücksichtigen.

Eine Bewertung zur siedlungsstrukturellen, touristischen und Wohnbauflächenentwicklung kann nicht vorgenommen werden, da die Planungsunterlagen nicht hinreichend klar die gemeindlichen Entwicklungsabsichten für die Ortslage Grabitz beschreiben.

Mit den o.g. Vorhaben sollen neue Bauflächen erschlossen werden. Der Standort der Planung, die Größe, die Kapazität, die Wohnform sowie die geplanten städtebaulichen Strukturen sind vor dem Hintergrund der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) LEP M-V sowie der Programmsätze 4.1 (4), (6) RREP VP zur Siedlungsstruktur darzulegen und zu begründen.

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wird der Bezug zu den genannten Vorgaben der Raumordnung und Landplanung hergestellt. Die Belange der Tourismusräume und der Landwirtschaftsräume werden durch die Planung berücksichtigt. Die Ausführungen zu den Entwicklungsabsichten der Gemeinden werden unter Punkt 3 und Punkt 4.1 in der Begründung vertieft.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung sieht eine bestandsorientierte Entwicklung der Ortslage Grabitz im Sinne der Innenentwicklung vor. Gemäß der städtebaulichen Konzeption werden neue Baufelder nur im engen räumlichen Bezug zur Bestandsbebauung ausgewiesen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den historischen Siedlungskern mit dem ehemaligen Gutshof. Mit dem Bebauungsplan können Möglichkeiten der Nachverdichtung gemäß Ziel 4.1 (5) LEP M-V genutzt werden. Das Plangebiet ist prädestiniert, die standort-spezifischen Anforderungen vor allem von Vorhaben des Tourismus in Verbindung mit Reiten zu erfüllen. Die Planung strebt bauliche Nutzungen im Zusammenhang mit den bestehenden Nutzungen innerhalb der Ortslage an. Dieser Zusammenhang kann außerhalb des Plangebiets nicht hergestellt werden.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die baulichen Möglichkeiten in den vorhandenen Bauflächen bzw. -gebieten

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Die Gemeinde Ramin hat keine zentralörtlichen Funktionen zu übernehmen. Das hat zur Folge, dass die Wohnbauflächenentwicklung gemäß Ziel 4.2 (2) LEP M-V am Eigenbedarf der Gemeinde, der sich aus Größe/ natürlicher Bevölkerungsentwicklung, steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und der Haushaltsstruktur ergibt, zu orientieren ist.

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind gemäß Ziel 4.1 (6) LEP M-V zu vermeiden.

Zusammenfassung
Auf Grundlage der eingereichten Planunterlagen kann keine abschließende

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Ramin

werden im Zuge der Planung erweitert. Dem Ziel 4.1 (4) und dem Grundsatz 4.1 (6) RREP VP wird somit entsprochen.
Die Ausführungen in der Begründung werden ergänzt (s.o.).

Es ist weder beabsichtigt noch zu erwarten, dass durch die Planung raumordnerisch bedeutsame Wohnbaupotentiale geschaffen werden können. Es wird erwartet, dass mit dem unter Berücksichtigung der bekannten Nutzungsabsichten ein bis maximal drei zusätzliche Eigenheime entstehen können, was jedoch auch im Zusammenhang beabsichtigten Umnutzung eines Apartmenthauses für Beherbergungszwecke (Ferienwohnen) zu keiner unverträglichen Ortsentwicklung führt. Wohnbauflächen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden nicht ausgewiesen.

Mit der bisher rechtsgültigen Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann sonstigen Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Bebauung entwickelt sich aus und begründet sich in der herkömmlichen regional typischen städtebaulichen Struktur. Die Ausführungen in der Begründung werden um eine Beschreibung der herkömmlichen und regional typischen städtebaulichen Struktur ergänzt. Dabei wird ein Verweis auf die typische städtebauliche Struktur innerhalb des Amtsbereiches aufgenommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen eine geordnete Bebauung im Bezug zum historischen Siedlungskern vor und verursachen keine zusammenhanglose oder aus anderen Gründen unangemessene Bebauung, wie sie bei der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten wäre. Mit der Aufstellung ist keine Zersiedlung der Landschaft oder Verfestigung von Siedlungssplittern zu befürchten. Dem genannten Ziel 4.1 (6) LEP M-V wird entsprochen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

raumordnerische Bewertung zu den o.g. Vorhaben abgegeben werden. Dazu sind die Planunterlagen weiter auszuführen und um folgende Anforderungen zu präzisieren:

- Erläuterungen zum Bestand, zum Entwicklungsbedarf sowie der städtebaulichen Konzeption und der gemeindlichen Zielvorstellung
- Kapazitätsangaben in Wohneinheiten (WE) für Dauerwohnen und Ferienwohnungen
- Aussagen zur touristischen Konzeption für den Ausbau des Reiterhofs

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Rambin

Zur Ermöglichung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplans. Dies ist ersichtlich im Kapitel 1.1 der Begründung.

Die Ausführungen in den Planunterlagen werden ergänzt und präzisiert (siehe oben). Angaben zu möglichen Wohngebäuden werden ergänzt.

Es handelt sich bei der Planung um keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, für touristische Konzeptionen soll ein gewisser Gestaltungsrahmen offen gehalten werden. Genaue Kapazitätsangaben können daher nicht in die Planung aufgenommen werden. Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen im Sinne der Grundsätze unter 4.3.3 RREP VP, die saisonverlängernd oder -stabilisierend wirken, allerdings nicht abzusehen.