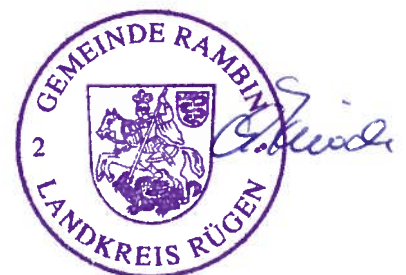


SATZUNG DER GEMEINDE RAMBIN

über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Kubitzer Bodden" (ehemals "Seniorenwohnanlage")

BEGRÜNDUNG





Stadt- und Regionalplanung

Dipl. Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke

Mecklenburger Str. 32 23966 Ulsdorf
Tel. 03841 - 28 75 97-98
Fax 03841 - 28 75 99
www.stad-und-regionalplanung.de
stad.regionalplanung@t-online.de

Inhalt	Seite
1. Einleitung	1
1.1 Planungsziele	1
1.2 Lage und Geltungsbereich	1
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	1
2. Bebauungskonzept	2
2.1 Bisherige Nutzung	2
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	2
2.3 Örtliche Bauvorschriften	3
2.4 Verkehrserschließung	4
2.5 Grünordnungsplanung	4
2.6 Flächenbilanz	5
3. Ver- und Entsorgung	5
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	5
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	6
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	6
3.4 Energieversorgung	6
3.5 Abfallentsorgung/Altlasten	7
3.6 Telekommunikation	7
4. Bodendenkmale	7
5. Immissionsschutz	7
6. Hochwasserschutz	7
7. Eigentumsverhältnisse, Erschließungsträger	8
Umweltbericht	8
I. Einleitung	8
I.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	8
I.2 Ziele des Umweltschutzes	8
I.3 Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung	9
I.3.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit	9
I.3.2 Eingriffsregelung: Aufgabe, Zielsetzung und Methodik	10
II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
II.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	10
II.2 Eingriffsdarstellung und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	12
II.3 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft	13
II.4 Planungsalternativen	16
III. Zusätzliche Angaben	16
III.1 Verfahren der Umweltprüfung	16
III.2 Monitoring	16
III.3 Zusammenfassung	17
Anlage 1: Konzept der ursprünglich geplanten Bebauung	
Anlage 2: Bestandsplan	
Anlage 3: Sonstiger Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3	

1. Einleitung

1.1 Planungsziele

Die Gemeinde Ramin hat am 9.9.2004 die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Kubitzer Bodden" beschlossen.

Der seit dem 6.2.1999 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 "Seniorenwohnanlage" soll dadurch überplant und in ein Wohngebiet für eine Einfamilienhausbebauung umgewidmet werden. Damit einhergehend wurde eine Namensänderung von "Seniorenwohnanlage" in "Am Kubitzer Bodden" beschlossen, um dem künftigen Charakter der Anlage gerecht zu werden.

Die ursprünglich mit dem B-Plan Nr. 3 vorbereitete Nutzung als Seniorenwohnanlage mit ca. 56 Wohneinheiten (s. Anlage 1) konnte nicht realisiert werden. Inzwischen besteht Interesse, das seit Jahren brach liegende Gebiet zu einem kleinen Wohngebiet mit ca. 14 Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise zu entwickeln. Damit wird eine ortsangepasste und zeitgemäße Nutzung mit aufgelockerter Bebauung und eine deutliche Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten und der Bebauungsintensität an diesem Standort erreicht.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung ist ca. 1,9 ha groß und liegt am nördlichen Ortsrand von Ramin (Giesendorf) im Südwesten der Insel Rügen, östlich des Weges von Ramin nach Giesendorf zwischen den vorhandenen Höfen an diesem Weg. Es umfasst die Flurstücke 68/2, 68/3 (teilw.) und 78/6 der Flur 2, Gemarkung Ramin. Der Geltungsbereich der Ursprungsplanung umfasste außerdem die Zufahrtsstraße von der Strandstraße bis zum Geltungsbereich sowie eine Ausgleichsfläche im sonstigen Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans. Eine Überplanung der Straße ist nicht vorgesehen, sie ist daher nicht Bestandteil der Änderung. Der sonstige Geltungsbereich behält durch die Fortgeltung der textlichen Festsetzung der Ursprungsplanung über die externe Ausgleichsmaßnahme auch weiterhin Gültigkeit und ist ebenfalls nicht Bestandteil der Änderungsplanung.

Nördlich, nordöstlich und südlich des Plangebietes befinden sich ehemalige landwirtschaftliche Hofanlagen, die heute zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Ortslage von Ramin schließt sich südlich an.

Die weitere Umgebung des Plangebietes ist durch Weideflächen mit Söllen und Baumreihen geprägt.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt, in dem das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die geänderte Zielstellung stimmt nach wie vor mit der Ausweisung des Flächennutzungsplanes überein. Insofern wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB entsprochen. Inhaltlich wird sich eine Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten und eine aufgelockerte Bebauung im Vergleich zur Ursprungsplanung ergeben, die den Zielen der Raumordnung entspricht. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist für Ramin eine auf die Eigenentwicklung orientierte Bauflächenausweisung vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan ist der östliche Teil der Wohnbaufläche als überschwemmungsgefährdetes Gebiet dargestellt. Das anstehende Gelände in diesem Bereich

befindet sich unterhalb des Bemessungshochwasserstandes von 2,5 m ü.HN und wurde nachrichtlich im B-Plan markiert. Hier muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mind. 2,5 m ü. HN betragen.

Mit Schreiben vom 15.10.2004 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern bestätigt, dass die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 mit einer Gesamtkapazität von max. ca. 20 Wohneinheiten mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.2004 (BGBl. I S. 2414),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6.5.1998 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlässe und Richtlinien.

2. Bebauungskonzept

2.1 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet stellt eine Freifläche zwischen ehemals landwirtschaftlich genutzten Höfen im Norden der Ortslage von Rambin dar. Der nördlich gelegene, verfallene Hof wurde zwischenzeitlich durch ein Neubauensemble ersetzt. Im Norden des Plangebietes befinden sich noch alte Schuppen des ehemaligen Hofes im Bereich einer aufgelassenen Hausgartenfläche. Die Abgrenzung der alten Hoffläche bildet eine Reihe aus Kopfweiden, die nicht mehr gepflegt wurde. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein großes, reetgedecktes Wohnhaus.

Der überwiegende Teil der Fläche ist als Grünland genutzt. Das Gelände fällt vom Weg nach Giesendorf in östliche Richtung von 4 – 5 m auf 1 – 2 m ü.HN ab. An der westlichen Geltungsbereichsgrenzen befinden sich zwei Sölle, ein Erlenbruch sowie eine Schilffläche im nördlichen Teil. Östlich und nördlich schließen sich Entwässerungsgräben an. Die derzeit durch Weidezäune abgegrenzten Grünlandflächen werden von Reihen aus Silberweiden und Eschen eingefasst, die weitgehend erhalten werden und in der Planzeichnung dargestellt sind.

Eine detaillierte Bestandserfassung erfolgte im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3, die weiterhin Bestand hat und von der Planänderung nicht betroffen wird. Auf diese wird daher ausdrücklich verwiesen (s. Anlage 2). Eine Zusammenfassung der bereits im Grünordnungsplan erfolgten Bestandserfassung erfolgt darüber hinaus im Umweltbericht zu dieser Änderung.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Anstelle der kompakten Bebauung der Seniorenwohnanlage, die aus Reihenhäusern, die um einen Innenhof gruppiert waren, einem Bade- und einem Sozialhaus, einer Stellplatzanlage, einem Grillplatz mit Freisitz und einer Liegewiese bestand, wird ein aufgelockertes Einfamilienhausgebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (vgl. Anlage 1).

Die Erschließung erfolgt über den Weg von Rambin nach Giesendorf, der im Rahmen des ländlichen Wegebaus befestigt werden soll. Von diesem zweigt eine verkehrsberuhigte Ringstraße ab, die die vorgesehenen 14 Einfamilienhaus-Grundstücke als Mischverkehrsfläche erschließt. In westliche Richtung verläuft ein Fußweg in die Wiesenflächen, der auch als Trasse für die Regenwasserableitung dient.

Die ausgewiesenen Bauflächen verringern sich im Vergleich zur Seniorenwohnanlage. Eine Stellplatzfläche wird nicht mehr benötigt, die betreffende Fläche im Süden des Plangebietes wird künftig als Grünfläche ausgewiesen und soll der natürlichen Sukzession überlassen werden. Die Bebaubarkeit in östliche Richtung wird ebenfalls deutlich eingeschränkt, die Flächen werden stattdessen als Maßnahmenflächen für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Die vorgesehenen Grundstücke sind zwischen ca. 650 m² und 900 m² groß, wobei große Grundstücke für eine Doppelhausbebauung geeignet sind. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wurde festgesetzt (Einzelhaus 600 m², Doppelhaus 300 m² je Haushälfte), um eine ungewollte Verdichtung zu vermeiden. Daher wird auch festgesetzt, dass max. zwei Wohneinheiten je Einzel- oder Doppelhaus (1 WE je Doppelhaushälfte) zulässig sind. In Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde die Möglichkeit zur Errichtung von Doppelhäusern auf 7 Grundstücke beschränkt. Damit wird die voraussichtliche Zahl der entstehenden Wohneinheiten eine Anzahl von 20 WE nicht überschreiten, da vorwiegend Interesse an der Errichtung von Einfamilienhäusern mit i.d.R. einer Wohneinheit besteht.

Planungsrechtlich handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I, die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Die Firsthöhe wird mit max. 9,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt, eine Firsthöhe von z.T. 11,0 m wie in der rechtskräftigen Bebauungsplanung wird zwecks Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild vermieden.

Zur Wahrung des Ortsbildes werden Carports und Garagen im Vorgartenbereich zwischen Baugrenze und Planstraße bzw. Weg nach Giesendorf ausgeschlossen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Gestaltung des künftigen Baugebietes und zur Anpassung an das Landschaftsbild dienen auch die örtlichen Bauvorschriften. Demnach sind grelle Farben zur Dach- und Fassadengestaltung unzulässig, die sich insbesondere in der Ortsrandlage störend auf das Landschaftsbild auswirken könnten. Für Dacheindeckungen sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Ebenso zulässig ist die Ausbildung von begrünten Dächern. Flachdächer sind nicht zulässig, da sie als ortsuntypisch anzusprechen sind. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.

Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen der beiden Haushälften in gleichen Materialien und Farbtönen auszuführen, um dem Missstand z.B. der unterschiedlichen Gestaltung von Dachhälften vorzubeugen. Die Fassaden sind als verputzte Flächen in hellen Farbtönen, als Sichtmauerwerk in Rottönen oder in Holz auszubilden.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, Holzzaun mit senkrecht stehender Lattung oder Natursteinmauer zulässig. An der Straßenfront beträgt die zulässige Höhe 1,2 m. Mit diesen Vorschriften will die Gemeinde die Einfügung des Neubaugebietes in die Umgebung fördern.

2.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße von Rambin nach Giesendorf erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über einen Ringweg, der als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit einem Ausbauquerschnitt von 6,0 m realisiert wird. Mischverkehrsflächen sind für das gleichberechtigte Nebeneinander von Kfz, Fußgängern und Radfahrern ausgelegt und geschwindigkeitsmindernd auszubauen. Im Verlauf der Planstraße werden öffentliche Parkflächen ausgewiesen, die gleichzeitig der Verkehrsberuhigung in der Mischverkehrsfläche dienen. Parken außerhalb dieser Flächen ist unzulässig.

Die Stellplätze der Anwohner sind auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Eine ordnungsgemäße Müllentsorgung ist durch die geplante Verkehrserschließung gesichert.

2.5 Grünordnungsplanung

Die Grünordnungsplanung umfasst v.a. die Freiflächengestaltung innerhalb des Plangebietes. Die Eingriffsregelung nach dem Naturschutzrecht wird im Sinne der Novelle des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2004 im Rahmen des Umweltberichtes zu dieser Begründung abgearbeitet. Zur groß- und kleinräumigen Bestandserfassung wird im übrigen auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3 verwiesen.

Die grünplanerische Gestaltung berücksichtigt die vorhandenen Potentiale von Natur und Landschaft im Planungsraum. Im Gegensatz zur Ursprungsplanung wird die nördliche Weidenreihe weitgehend erhalten. Auch die Weiden- und Eschenreihen im nordöstlichen Teil des Plangebietes und im Südosten bleiben weitgehend bestehen.

Die für eine Bebauung zur Verfügung stehende Fläche wird im Osten und Süden des Plangebietes deutlich verringert. Der östliche und südliche Teil des Plangebietes wird keiner baulichen oder Freizeitnutzung mehr unterzogen, sondern als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese Weideflächen verbleiben nunmehr der Sukzession bei einmaliger Mahd/Jahr bzw. bei extensiver Beweidung. Durch diese Maßnahmen wird außerdem eine Pufferzone zu den östlich gelegenen Biotopen der weidenumstandenen Sölle und des Erlenbruchs errichtet. Der Erlenbruch ragt z.T. in das überplante Flurstück hinein. Er ist, ebenso wie das Schilfröhricht im Nordosten, nachrichtlich als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 LNatG M-V dargestellt.

Die standortfremde Kiefernhecke im Südwesten soll z.T. entfernt und durch eine Laubholzhecke ersetzt werden (wobei die Laub- und sonstigen Bäume, die sich u.a. auf dem Nachbargrundstück befinden, erhalten bleiben können). Der Verlust von Bäumen wird im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bewertet und durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Allerdings ist der Eingriff in Natur und Land-

schaft mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der oben genannten Faktoren geringer als in der Ursprungsplanung (vgl. Umweltbericht).

Zur Gliederung des Straßenraumes ist die Anpflanzung von Schwedischen Mehlbeeren straßenbegleitend auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Die Anpflanzung ist im Rahmen der Erschließung durch den Erschließungsträger vorzunehmen, eine entsprechende Absicherung erfolgt im Erschließungsvertrag mit der Gemeinde.

Für die privaten Grundstücksflächen wurde eine Bepflanzung der Freiflächen zu mindestens 10 % mit einheimischen Sträuchern sowie jeweils einem einheimischen Laubbaum festgesetzt, so dass sich eine intensive Begrünung des gesamten Baugebietes ergibt.

2.6 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 beträgt rund 1,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung 1. Änderung B-Plan Nr. 3	Flächengröße ca. in m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	10715
Öffentliche Verkehrsflächen einschl. Fußweg	1175
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Biotopflächen	6460
Privater Hausgarten	600
Σ	18950

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind neu zu errichten. Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger in der Strandstraße.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern im Verkehrsraum bzw. auf sonstigen Flächen ausreichende Leitungstrassen vorzusehen. Die Beteiligten sollen frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten.

Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Anbindung an die Frischwasserleitungen in der Strandstraße über das Wasserwerk Rambin sichergestellt. Die vorhandene Versorgungsleitung nach Giesendorf ist nicht ausreichend und daher auszutauschen. Versorgungsträger ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das benachbarte Soll, das auch als Regenrückhaltung fungiert. Von der einzurichtenden Entnahmestelle wird das Wasser über eine Rohrleitung im öffentlichen Fußweg zu einem Entnahmeschacht geleitet. Es ist sicherzustellen, dass das Soll dauerhaft eine ausreichende Menge Wasser führt. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind dazu Abstimmungen mit der Unteren Naturschutz- und Bauordnungsbehörde des Landkreises sowie mit der örtlichen Feuerwehr zu führen.

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge, müssen entsprechend DIN 14090 gewährleistet sein. Das Parken ist für Besucher daher nur innerhalb der ausgewiesenen Parkflächen zulässig.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Abwasserleitungen sind neu zu verlegen und an die vorhandenen Leitungen in der Strandstraße anzuschließen. Die Zustimmung des ZWAR dazu liegt vor.

Der ZWAR betreibt in Rambin kein Niederschlagsentwässerungssystem. Das Regenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht versickert werden und wird daher über das Soll in den Graben östlich des Plangebietes übergeleitet. Das Soll fungiert dabei als Regenwasserrückhaltung bei Starkregenereignissen. Das System der Niederschlagswasserableitung ist durch den Erschließungsplaner in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband zu erstellen.

3.4 Energieversorgung

Strom- und Erdgasleitungen befinden sich in der Strandstraße und können zum Anschluss des Plangebietes genutzt werden. Eine vorhandene Hausanschluss-Freileitung entlang des Weges nach Giesendorf (direkt außerhalb der Grenze des Geltungsbereichs) soll in Abstimmung mit der e.dis im Rahmen der Erschließungsarbeiten als Erdkabel verlegt werden. Die Versorgung wird durch die e.dis bzw. EWE sichergestellt. Die Versorgungsbedingungen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern ausdrücklich zugelassen. Dies sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

3.5 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Erschließungsanlagen gesichert.

Die Stellplätze für Müllbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Landkreis wird hingewiesen.

Anfallender Bodenaushub, Abfälle und Bauschutt sind entsprechend ihrer Beschaffenheit nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- bzw. Bundesbodenschutzgesetzes zu verwerten bzw. zu beseitigen.

3.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt. Das Leitungsnetz ist dazu auszubauen. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

Über dem Plangebiet verläuft eine militärische Richtfunkstrecke. Nach Auskunft der Wehrbereichsverwaltung wird sie durch die Planung weder tangiert noch hat die Richtfunkstrecke Auswirkungen auf die künftige Wohnbebauung.

4. Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Geltungsbereich derzeit nicht bekannt. Der Hinweis zu Verhaltensmaßregeln bei der zufälligen Entdeckung von Bodendenkmalen befindet sich auf der Planzeichnung.

5. Immissionsschutz

Von den zuständigen Fachbehörden wurden während der frühzeitigen Beteiligung keine Belange des Immissionsschutzes geltend gemacht. Nennenswerte Emissionen von Verkehrsstraßen oder Industrieanlagen sind nicht bekannt.

6. Hochwasserschutz

Der östliche Teil der Bauflächen liegt unterhalb des Bemessungshochwasserstandes von 2,5 m ü.HN. In Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur (StAUN) ist daher festgesetzt worden, dass aus Gründen des Hochwasserschutzes innerhalb der umgrenzten Gebiete mit Vorkehrungen gegen Naturgewalten die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens eine Höhe von 2,5 m ü.HN aufweisen muss. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Land Mecklenburg-Vorpommern keinerlei Haftung für Schäden übernimmt, die durch Sturmfluten entstehen.

7. Eigentumsverhältnisse, Erschließungsträger

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privatbesitz und werden durch einen Erschließungsträger erschlossen. Die Gartenfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ebenfalls in Privatbesitz. Der Weg nach Giesendorf ist Gemeindeeigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden nach Fertigstellung kostenfrei an die Gemeinde übergeben.

Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten für die Anpflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden vom Erschließungsträger übernommen und durch die Grundstücksverkäufe refinanziert. Dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB mit der Gemeinde abgeschlossen. Bezüglich der Erschließungsmaßnahmen werden Erschließungsverträge mit der Gemeinde sowie direkt mit den Versorgungsträgern abgeschlossen. Vertraglich und grundbuchlich ist gem. § 11 BauGB auch die Ausgleichsmaßnahme im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde abzusichern.

Der Gemeinde entstehen durch die Planung und Realisierung des Vorhabens keine Kosten.

Umweltbericht

I. Einleitung

I.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird das Ziel verfolgt, die Planungsinhalte der rechtskräftigen Satzung über den B-Plan Nr. 3 zu ändern und Bau-recht für eine Bebauung mit ca. 14 Einfamilienhäusern zu schaffen. Die betreffende Fläche am nördlichen Ortsrand von Rambin ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Fläche war bisher für eine Nutzung als Seniorenwohnanlage mit 56 Wohneinheiten überplant worden. Diese Nutzung ließ sich jedoch nicht realisieren. Mit der nun geänderten Planung wird eine deutlich geringere Besiedlung und Bebauung für den Standort vorgesehen.

Es sind 14 Grundstücksflächen mit Größen zwischen 650 m² und 900 m² geplant. Vorwiegend sollen Einzelhäuser entstehen, für sieben Grundstücke ist nach den Festsetzungen auch eine Doppelhausbebauung möglich. Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt. Die GRZ lag vorher nur bei 0,2, allerdings war ein wesentlich größerer Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen und für eine Reihenhausbebauung, die sich um einen Innenhof gruppiert, vorgesehen. Zusätzlich waren große Nebenanlagen wie Gemeinschaftsstellfläche, Freisitz, Grillplatz, Liegewiese, Innenhof usw. angedacht. Die Firsthöhe wird aktuell auf 9,0 m begrenzt (vorher 9,0 bzw. 11,0 m). Es gilt - wie in der Ursprungsplanung - die offene, eingeschossige Bauweise.

I.2 Ziele des Umweltschutzes

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird eine Fläche bebaut, die bisher nur zum Teil mit Nebenanlagen eines landwirtschaftlichen Gehöfts bebaut war. Der größere Teil der Fläche ist als Dauergrünland anzusprechen. Es erfolgt also ein Eingriff in Natur und Landschaft, der zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist. Außerdem soll sich das Baugebiet landschaftlich einfügen und zu keinen nachhaltigen störenden Wirkungen am Ortsrand von Rambin führen.

Zur Ermittlung des Bestandes und des Ausgleichs der Eingriffe wurde ein Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 3 erarbeitet. Die Bestandsaufnahme ist von der Änderungsplanung nicht betroffen, daher wird ausdrücklich auf diese verwiesen (s. Anlage 2). Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme wurde für den Eingriff im B-Plan Nr. 3 mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde eine intensiv genutzte, ca. 6,3 ha große Fläche ca. 200 m östlich des Eingriffsgebietes zur Extensivierung festgesetzt (s. Anlage 3). Damit konnte der Eingriff vollständig kompensiert werden. Auch diese Ausgleichsmaßnahme, deren Realisierung vertraglich mit der Gemeinde fixiert wird, behält weiterhin Gültigkeit.

Die Ziele des Umweltschutzes wurden bei der vorliegenden Planung beachtet. Bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche als Baufläche ausgewiesen und insofern eine Vorprüfung der Umweltbelange vorgenommen. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Bundesnaturschutzgesetz befinden sich nicht im Plangebiet. Sölle und ein Erlenbruch im Randbereich gelten als nach § 20 LNatG M-V geschützte Biotope und sind Bestandteil der Planung. Durch das Abrücken der Bauflächen von diesen Schutzbereichen und die Ausweisung einer Pufferzone wird den Zielen des Naturschutzes in der Änderungsplanung besser entsprochen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesenen Vorsorgeraumes Naturschutz und Landschaftspflege. Auch diesbezüglich wird den Zielen des Umweltschutzes durch den Erhalt einer größeren Anzahl von Silberweiden besser entsprochen als in der Ursprungsplanung. Durch die örtlichen Bauvorschriften, z.B. den Ausschluss von bunten oder glasierten Dächern oder von unpassenden Fassadenmaterialien, wird das Landschaftsbild in der Ortsrandlage berücksichtigt.

Weiterhin liegt das Gebiet in einem Vorsorgeraum für Trinkwassersicherung. Der Versiegelungsgrad wird mit der Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Zufahrten und Stellplätze daher möglichst gering gehalten.

Die Wasserflächen um Rügen sind zu einem großen Teil als Flora-Fauna-Habitat-(FFH-) Lebensräume gemäß Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft vorgeschlagen. Das vorgeschlagene FFH-Gebiet "Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee" umfasst den Küstenstreifen des Kubitzer Boddens und befindet sich ca. 1,3 km nördlich des Geltungsbereichs. Aufgrund der Entfernung, der geringen Größe des Plangebietes und der verringerten Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiete zu erwarten. Vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur sowie der Unteren Naturschutzbehörde wurden daher während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden keine näheren Untersuchungen, auch zu den sonstigen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die über das Maß der Untersuchungen des vorhandenen Grünordnungsplanes hinausgehen, gefordert.

I.3 Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

I.3.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sind bei Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig zu ermitteln. In Anlage 1 des UVP, Pkt. 18.7.2 wird für bestimmte Städtebauprojekte, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine UVP bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgeschrieben, aus der ersichtlich wird, ob eine UVP notwendig ist oder nicht. Den Schwellenwert für eine UVP bildet eine versiegelte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 100.000 m², der Schwellenwert für eine Vorprüfung liegt bei 20.000 m².

Beide Schwellenwerte werden im vorliegenden Bebauungsplan weit unterschritten. Die mögliche Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt in diesem Fall bei ca. 3215 m², so dass keine Vorprüfung des Einzelfalls oder eine UVP notwendig sind. Die Versiegelung nimmt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan sogar ab.

I.3.2 Eingriffsregelung: Aufgabe, Zielsetzung und Methodik

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet bzw. im Vergleich zur Ursprungsplanung verändert. Diese sind dem vorhandenen Bestand bzw. den vorhandenen Belastungen gegenüber zu stellen. Dazu wird eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes M-V" 1999 erarbeitet.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Naturhaushalt umfasst das ganzheitliche Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren.

Nach den §§ 19 u. 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf Ebene der Bauleitplanung die Umweltbelange frühzeitig in den Planungsprozess mit einzubinden und Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern.

Diese Vorgaben wurden bei der vorliegenden Bebauungsplanung berücksichtigt.

Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffes und der zu erwartenden Eingriffsfolgen werden der Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild des Planungsraumes erfasst und bewertet. Der derzeitige Zustand wird als "Voreingriffszustand" mittels einer numerischen Einteilung bewertet. Auch der Zustand, der sich nach vollständiger und möglicher Realisierung des Bebauungsplanes ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet. Dieses Verfahren mit dem Ergebnis der Festsetzung von entsprechenden Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe wurde bereits bei der rechtskräftigen Planung zum B-Plan Nr. 3 angewandt. Daher wird im Rahmen der 1. Änderung geprüft, inwieweit sich durch die neuen Festsetzungen ein höheres oder geringeres Kompensationsanfordernis im Vergleich zur Ursprungsplanung ergibt.

Für den Eingriff innerhalb des Plangebietes werden also die bisher zulässigen Nutzungen den nun zulässigen Nutzungen gegenüber gestellt und so der Ausgleichsbedarf im Vergleich zur Ursprungsplanung ermittelt. Ebenso sind die ehemals geplanten Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen und den neuen Ausgleichsmaßnahmen gegenüberzustellen und zu bewerten.

II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Folgenden werden die wesentlichen Aspekte der Bestandsaufnahme und Biotopbewertung aktualisiert dargestellt. Auf eine Wiederholung der bereits vorliegenden, ausführlichen Beschreibung wird an dieser Stelle verzichtet. Diese erfolgte, wie einleitend erwähnt, bereits mit dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3, der

1998 von der Firma Thalen Consult GmbH, Schwerin, erarbeitet wurde. Dieser Grünordnungsplan liegt den betroffenen Behörden vor und wird als Ergänzung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 öffentlich mit ausgelegt.

Das Plangebiet im Südwesten der Insel Rügen gehört landschaftsräumlich zum Ostseeküstengebiet, kleinräumiger zur westrügenschenden Boddenlandschaft. Es ist morphologisch geprägt durch die eiszeitliche Grundmoränenlandschaft mit geringen Höhen von ca. 1 bis 5 m ü.HN. So finden sich Geschiebemergel mit überlagernden Sanden sowie vernässte Niederungsbereiche und Torfgebiete im Geltungsbereich. Letztere stehen im Ostteil des Plangebietes an und bedingen gemäß Bodengutachten eine eingeschränkte Bebaubarkeit. Der Grundwasserflurabstand ist entsprechend hoch und beträgt im westlichen Teil 1,7 m, während er im tiefer gelegenen östlichen Teil bis auf 0,4 m absinkt. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist daher nur eingeschränkt möglich.

Der Bemessungshochwasserstand ist für den Kubitzer Bodden mit 2,5 m ü. HN festgeschrieben. Zum Schutz vor Hochwasser muss daher die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Plangebiet daher mind. 2,5 m ü. HN betragen. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes fällt das Gelände im Bereich der Baugrenzen teilweise auf ca. 2,0 m ab, so dass hier ggf. anzufüllen ist.

Die 2004 vorzufindenden Biotoptypen entsprechen dem 1998 erfassten Bestand (vgl. Anlage 2). Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild sind durch menschliche Einflussnahme überprägt. Das Plangebiet stellt eine Freifläche zwischen ehemals landwirtschaftlich genutzten Höfen im Norden der Ortslage von Rambin dar. Der nördlich gelegene, verfallene Hof wurde zwischenzeitlich durch ein Neubauensemble ersetzt. Im Norden des Plangebietes befinden sich noch alte Schuppen des ehemaligen Hofes im Bereich einer aufgelassenen Hausgartenfläche. Der nordöstliche Bereich ist als Frischweide (Schafbeweidung) ausgeprägt. Die Abgrenzung der alten Hoffläche bildet eine Reihe aus Kopfweiden, die nicht mehr gepflegt wurden. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein großes, reetgedecktes Wohnhaus.

Der überwiegende Teil der Fläche ist als Intensivgrünland genutzt. Im nordöstlichen Teil befindet sich ein temporär vernässter Schilfröhricht, zwei weidenumstandene Sölle liegen östlich der Plangebietsgrenze. Im Südosten liegt ein Erlenbruch, der als geschütztes Biotop erhalten bleibt. Östlich und nördlich schließen sich Entwässerungsgräben an. Die derzeit durch Weidezäune abgegrenzten Grünlandflächen werden von Reihen aus Silberweiden und Eschen eingefasst, die weitgehend erhalten werden und in der Planzeichnung dargestellt sind.

Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD"

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 1 bis 4 vergeben. Steht eine Spannweite (z.B. Wertstufe 1-3) zur Verfügung, so wird i.d.R. der höhere Wert herangezogen, allerdings richtet sich die konkrete Bewertung des Biotoptyps nach der lokalen Ausprägung, nach Gefährdungsgrad, vorkommenden Arten, Größe, Alter und vorhandenen Beeinträchtigungen. Soweit keine Regenerationsfähigkeit und/oder keine Rote Liste Biotoptypen BRD zuzuordnen sind, wird

eine Wertstufe unter 1, also von 0 bis 0,9 vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten keine Wertigkeit.

In der Tabelle 1 auf der nächsten Seite sind die innerhalb des Geltungsbereiches abgrenzbaren Biotop- und Nutzungstypen zusammengestellt. Sie sind im Bestandsplan in der Anlage 1 dargestellt, der dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3 entnommen wurde.

Tab. 1: Vorkommende Biotop- und Nutzungstypen

Nr. Biototyp.	Biototyp M-V	Fläche in m²	Wertstufe
1.1.2	Erlenbruch: Schwarzerlenbestand stark entwässerter Standorte mit nitrophytischen Hochstauden, ohne gefährdete Arten, vermüllt	200	3
2.4.1	Windschutzpflanzung aus vorw. standortfremden Nadelgehölzen (Kiefern u. Fichten sowie vereinzelt Birke, Weide, Esche), 3-reihig, strukturarm, kaum Unterwuchs	520	1
2.3.5	Jüngere Feldhecke, kleinflächig am Weg im Bereich des aufgelassenen Gartens, Sträucher, Heister, v.a. Flieder, Hasel, Holunder	40	3
2.6.3	Lückige Baumreihen aus Silber-Weide sowie Esche (Einzelbäume)	(innerhalb der folgenden Flächen)	3
9.2.2/ 6.2.1	Frischweide zur Schafbeweidung mit Schilfröhricht, hoher Anteil nitrophytischer Arten, Schuppenbestand,	2600	2
9.3.2	Intensivgrünland, artenarme Einsaatfläche, intensive Beweidung	14590	1
13.8.1	Aufgelassener Hausgarten mit Obstbäumen	350	2
13.8.4	Neuangelegter Hausgarten, Rasenfläche	570	0,5
14.5	Gebäude	80	-
Σ		18950	

II.2 Eingriffsdarstellung und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung werden einflussrelevante Flächennutzungen verursacht. Größtenteils werden Flächen beansprucht, die einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, aber derzeit einen charakteristischen un bebauten Freiraum im Außenbereich darstellen. Die Beeinträchtigungen setzen sich aus der Versiegelung durch die Planstraße, der Teilversiegelung im Bereich der Stellplätze und Zufahrten sowie der nach GRZ möglichen Vollversiegelung durch die Bebauung, einschließlich der nach BauNVO möglichen Überschreitung der GRZ um max. 50 % für Garagen und Nebenanlagen zusammen. Durch Wohnhäuser, Garagen, Carports, sonstige Nebenanlagen, Wege usw. werden bisher unversiegelte Bodenflächen versiegelt und verdichtet. Die Weideflächen wer-

den künftig zu einem großen Teil als private Hausgärten genutzt. Dadurch wird einerseits ein größeres Artenspektrum verbreitet, andererseits sind die Störeinflüsse größer als bisher. Mit der Begrünung und der Anpflanzung einheimischer Gehölze wird allerdings auch eine gestalterische Aufwertung erreicht. Einzelne Eschen und Weiden sowie ein Teil der Kiefern- und Fichtenhecke gehen verloren. Der größte Teil des Baumbestandes wird jedoch bei der Änderungsplanung berücksichtigt und kann erhalten werden.

Der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers vergrößert sich durch die Flächenversiegelung, die Grundwasserneubildungsrate verringert sich im Plangebiet. Allerdings wird das Regenwasser geregelt über das vorhandene Soll in die Abflussgräben übergeleitet, so dass sich keine Veränderungen des großräumigen Regimes ergeben.

Das Landschaftsbild wird kleinräumig durch die Bebauung der Weidefläche verändert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt aufgrund der vorhandenen, umgebenden Bebauung und der geplanten Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht.

Die Weideflächen im Plangebiet sind als Offenlandschaft als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen, dessen Kleinklima durch die Umsetzung des Bebauungsplanes verändert wird. Gleichzeitig kann es zu Einschränkungen des horizontalen Frischlufttransfers kommen. Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und den Erhalt wesentlicher Biotopstrukturen lassen sich die negativen Auswirkungen der Bebauung mindern.

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würde der alte Bebauungsplan weiterhin gelten. Damit bestünde Baurecht für eine Bebauung, die aufgrund der höheren Bebauungsdichte und der größeren Flächeninanspruchnahme intensiver in Natur und Landschaft eingreift als die nun vorgesehene Bebauung mit Einfamilienhäusern.

II.3 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Dem Grundsatz der Eingriffsminimierung wird durch die Inanspruchnahme und Überbauung von landwirtschaftlichen Nutzflächen entsprochen. Hochwertigere Flächen werden nicht überbaut. Die folgenden Maßnahmen dienen der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft:

- Erhalt des größten Teils der vorhandenen Weiden und Eschen sowie der standortgerechten Strauchhecke;
- Ausbildung einer Pufferzone als Maßnahmenfläche für den Naturschutz in Abgrenzung zu den westlich gelegenen Biotopflächen;
- Erhalt des Mutterbodens;
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien zur Befestigung von privaten Wegen, Zufahrten und Stellplätzen;
- landschaftsgerechte Einbindung durch festgesetzte, ortsangepasste und aufgelockerte Bauweise der Gebäude, große Grundstücke, Beschränkung der Firsthöhe und Begrünung des Wohngebietes;
- Empfehlung zur Nutzung der Sonnenenergie.

Wie bereits im Kap. I.3.2 erläutert, ist im Folgenden zu ermitteln, welche Veränderungen sich hinsichtlich des Kompensationserfordernisses im Vergleich zur Ursprungsplanung ergeben. Der Eingriff im rechtskräftigen Bebauungsplan war durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen voll ausgeglichen. Nun sind die Änderungen der Bebauung und Nutzungsintensität der 1. Änderung der Ursprungsplanung gegenüberzustellen und zu bewerten. Ebenso sind die ehemals geplanten Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen und den neuen Ausgleichsmaßnahmen gegenüberzustellen. Diese Gegenüberstellung erfolgt in verbaler Form, da die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen numerisch nicht vergleichbar sind. Damals wurde zur Bilanzierung die "Ausgleichsabgabeverordnung für das Land Hessen" zugrunde gelegt, die heute als überholt angesehen werden muss und durch die "Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes M-V" ersetzt wurde. Außerdem wurde in der Ursprungsplanung z.T. eine verbale Bewertung vorgenommen.

Zunächst werden die Eingriffe im Plangebiet gegenübergestellt:

Eingriffsflächen in m²	1. Änderung des B-Planes Nr. 3	B-Plan Nr. 3
Vollversiegelung durch Bebauung lt. GRZ	3215	3294
Teilversiegelung im Umfeld der Gebäude lt. zulässiger GRZ-Überschreitung	1607	1647
Vollversiegelung Planstraße	1045	1280
Teilversiegelung Gehwege	130	ca. 800
Teilversiegelung Gemeinschaftsstellfläche	-	1500
Σ Vollversiegelung	4260	4574
Σ Teilversiegelung	1737	3947

Aus der Gegenüberstellung der versiegelten Flächen geht ein verminderter Eingriff in Natur und Landschaft in der 1. Änderung hervor als in der Ursprungsplanung. Die geringere GRZ im B-Plan Nr. 3 war aufgrund der Ausweisung fast des gesamten Gebietes als Wohnbauland möglich. Trotzdem waren eine Konzentration der Bebauung um einen Innenhof sowie Intensivnutzungen im südlichen und östlichen Teil vorgesehen, die heute völlig entfallen (vgl. Anlage 1). Die Ringschließung hatte einen größeren Radius als heute, so dass auch die Versiegelung für die Planstraße größer war. Die maximal mögliche Vollversiegelung war insgesamt um rund 300 m² höher als in der jetzigen Planung. Eine sehr deutliche Abnahme ergibt sich im Vergleich zur 1. Änderung im Bereich der Teilversiegelung. Für die Nebenanlagen wie Fußwege, Freisitz, Grillplatz und v.a. die Gemeinschaftsstellfläche wurden zusätzlich zu den Zuwegungen und sonstigen Nebenanlagen der Häuser rund 2200 m² mehr teilversiegelt als heute.

2 Reihen der 3-reihigen Windschutzpflanzung aus standortfremden Nadelgehölzen, die sich im Südwesten des Plangebietes befinden, sollen sukzessive entfernt werden. Eine Reihe steht auf den benachbarten Grundstücken 78/2 und 78/3 und soll erhalten bleiben. Der Kiefernbestand hätte eine zu starke Verschattung der Südseite

der Grundstücke im Baugebiet zur Folge. Daher soll die an dieser Stelle nicht standortgerechte Kiefernhecke nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Stattdessen soll auf den privaten Grundstücksflächen zur Nachbarbebauung eine mind. 1,5 m breite Hecke aus einheimischen Laubgehölzen angepflanzt werden.

Die in der Ursprungsplanung zum Erhalt bzw. zum sukzessiven Ersatz festgesetzte Kiefernhecke umfasste eine Fläche von ca. 260 m². Die nun als Ersatz geplante zweireihige Laubholzhecke in einer Breite von 1,5 m überdeckt eine Fläche von ca. 130 m². Die übrigen 130 m² werden künftig als Hausgartenfläche ausgebildet, die einen vergleichbaren Biotopwert hat wie die Kiefernhecke.

Die Kiefernhecke hat außerdem einen geringeren Biotopwert als die ehemals entfallenden Weiden- und Eschenreihen in der Ursprungsplanung. In der Gesamtbilanzierung bzw. Gegenüberstellung der Eingriffe in der Ursprungsplanung und der 1. Änderung ist zu berücksichtigen, dass anstelle der ehemals 24 entfallenden Weiden und Eschen im Plangebiet mit den nun festgesetzten Erhaltungsgeboten nur noch 10 Bäume entfallen. Stattdessen sind einige größere Kiefern durch den Umbau der Hecke betroffen.

Zusammenfassend wird als durch die Abnahme von Bäumen bzw. der Kiefernhecke kein größerer Eingriff aus naturschutzfachlicher Sicht erfolgen als in der Ursprungsplanung.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen stellen sich im Vergleich wie folgt dar:

Die Ausgleichsmaßnahme der rechtskräftigen Ursprungsplanung zur Extensivierung einer 6,3 ha großen, externen Fläche gilt für die Änderungsplanung weiterhin fort. Die Ausgleichsmaßnahme wird im Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger sowie grundbuchlich gesichert (vgl. Anlage 3).

Mit der Änderungsplanung werden die Grünflächen im nördlichen, östlichen und südlichen Teil des Plangebietes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, einmalige Mahd/Jahr oder extensive Beweidung sind zulässig. Damit wird eine Aufwertung gegenüber dem derzeitigen Zustand der Intensivweide erreicht. Außerdem wird eine Pufferzone zu den östlich gelegenen Biotopen angelegt. Die Flächen sind insgesamt 6460 m² groß.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren diese Flächen als Gemeinschaftsstellfläche oder Außenanlagen der Seniorenwohnanlage genutzt (Freisitz, Grillplatz, Liegewiese). Die festgesetzten Hecken dienten zur Abgrenzung gegenüber den Biotopflächen.

Aus heutiger Sicht kann beurteilt werden, dass die neu festgesetzte Maßnahmenfläche die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege besser berücksichtigt und ein höheres Ausgleichspotential erreicht wird als mit den bisher festgesetzten Maßnahmen. Das trifft auch auf die Bepflanzung mit Bäumen zu, die eher einen gestalterischen Charakter hatten. Von einer Neuanpflanzung von Bäumen innerhalb der ausgewiesenen Schutzflächen wird heute unter Berücksichtigung des Entwicklungszieles der festgesetzten Kompensationsmaßnahme abgesehen.

Weiterhin sind gemäß textlicher Festsetzungen entlang der Planstraße Schwedische Mehlbeeren zur Gestaltung des Wohngebietes und Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild anzupflanzen. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass je Grundstücksflä-

che mindestens ein einheimischer Baum sowie 10 % der Freiflächen mit einheimischen Sträuchern der Artenliste zu bepflanzen sind.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die geringere Flächeninanspruchnahme, die geringere Versiegelung, die geringe Zahl der Wohneinheiten und die entsprechend geringere Eingriffsintensität nicht so hoch ist wie in der Ursprungsplanung. Gleichzeitig kann durch die höherwertige Ausgleichsmaßnahme eine effektivere und vollständige Kompensation erreicht werden.

II.4 Planungsalternativen

Die Flächenausweisung als Allgemeines Wohngebiet wurde bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geprüft und genehmigt. In Rambin stehen nur noch eingeschränkt Wohnbauflächen für die künftige Entwicklung zur Verfügung. Insbesondere der südliche Teil der Ortslage ist durch die Eisenbahntrasse und die Bundesstraße 96 stark belastet, so dass die Fläche am nördlichen Ortsrand einen attraktiven und qualitätvollen Wohnstandort darstellt.

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird eine geringere Eingriffsintensität verursacht als durch den Bebauungsplan Nr. 3. Es werden max. ca. 20 WE im Vergleich zu den ursprünglich geplanten 56 WE und eine weniger verdichtete Bebauung entstehen. Damit wurde also eine verträgliche Planungsalternative gefunden, die den aktuellen Zielen der gemeindlichen Entwicklung entspricht.

III. Zusätzliche Angaben

III.1 Verfahren der Umweltprüfung

Der Umweltprüfung liegt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2004 zu Grunde. Darin wurden die Ziele des "Europarechtsanpassungsgesetzes Bau" (EAG Bau) umgesetzt und eingeführt. Der Biotopbewertung basiert auf den "Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (1999). Des Weiteren wurden die vorhandenen Unterlagen Flächennutzungsplan, B-Plan Nr. 3, Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 3, ein Baugrundgutachten zum Plangebiet (1998), das Regionale Raumordnungsprogramm, der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan und die Meldevorschläge zu FFH-Gebieten (Kubitzer Bodden) des Umweltministeriums verwendet.

Besondere technische Verfahren, z.B. zur Emissionsermittlung, mussten nicht angewendet werden. Der Gemeinde sind keine wesentlichen Belange bekannt, die in der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt worden sind.

III.2 Monitoring

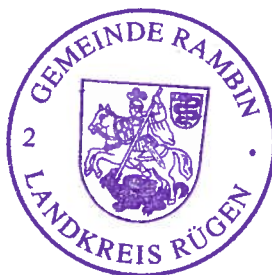
Die Umsetzung des Bauleitplans führt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Durchführung der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und die Entwicklung der Umweltziele werden durch die Gemeinde und die zuständige Untere Naturschutzbehörde überwacht. Zunächst werden die Ausgleichsmaßnahmen im Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger fixiert. Damit verpflichtet sich der Erschließungsträger zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen. Sie sind grundbuchlich abzusichern. Die Ausgleichs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind im Rahmen der Erschließung des Geländes durchzuführen.

Die Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen wird außerdem von der Bauaufsichtsbehörde überwacht.

III.3 Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Ramin wird anstelle der ehemals geplanten Seniorenwohnanlage mit 56 Wohneinheiten ein kleines Wohngebiet für Einfamilienhäuser mit 14 Grundstücken vorbereitet. In diesem Zusammenhang wurden die zur Verfügung stehenden Bauflächen verkleinert und eine aufgelockerte Bebauung in der Ortsrandlage festgesetzt. Die Überprüfung der Umweltbelange führte zu dem Ergebnis, dass der Eingriff in Natur und Landschaft geringer ist als in der Ursprungsplanung und verbesserte Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Ramin, den *23.06.2005*

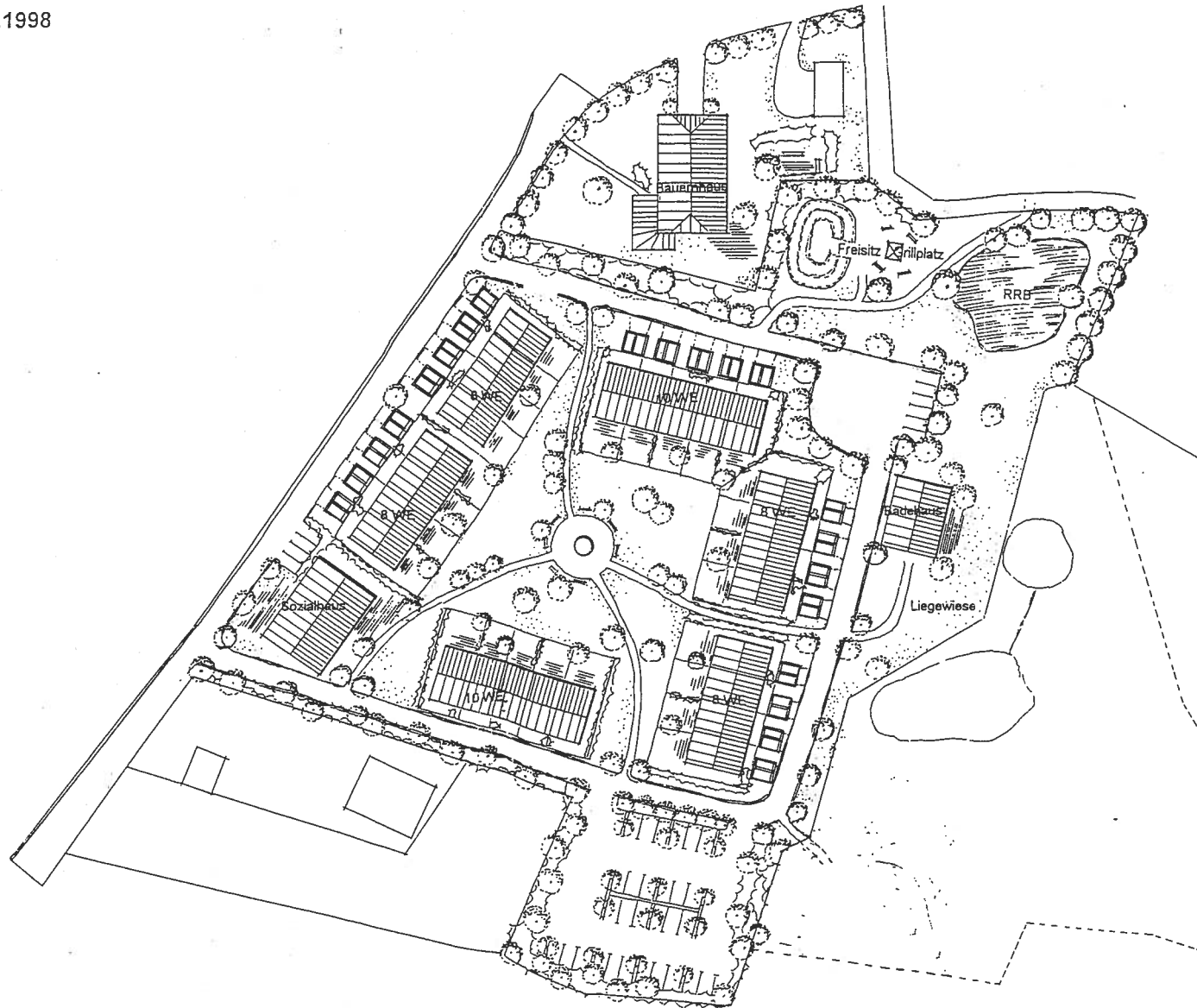


G. Thiede
Thiede, Bürgermeister

- Anlage 1: Konzept der ursprünglich geplanten Bebauung
- Anlage 2: Bestandsplan
- Anlage 3: Sonstiger Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3

B-Plan Nr. 3 „Seniorenwohnanlage“ der Gemeinde Ramin
Bebauungskonzept M 1 : 1.000

Stand 28.05.1998

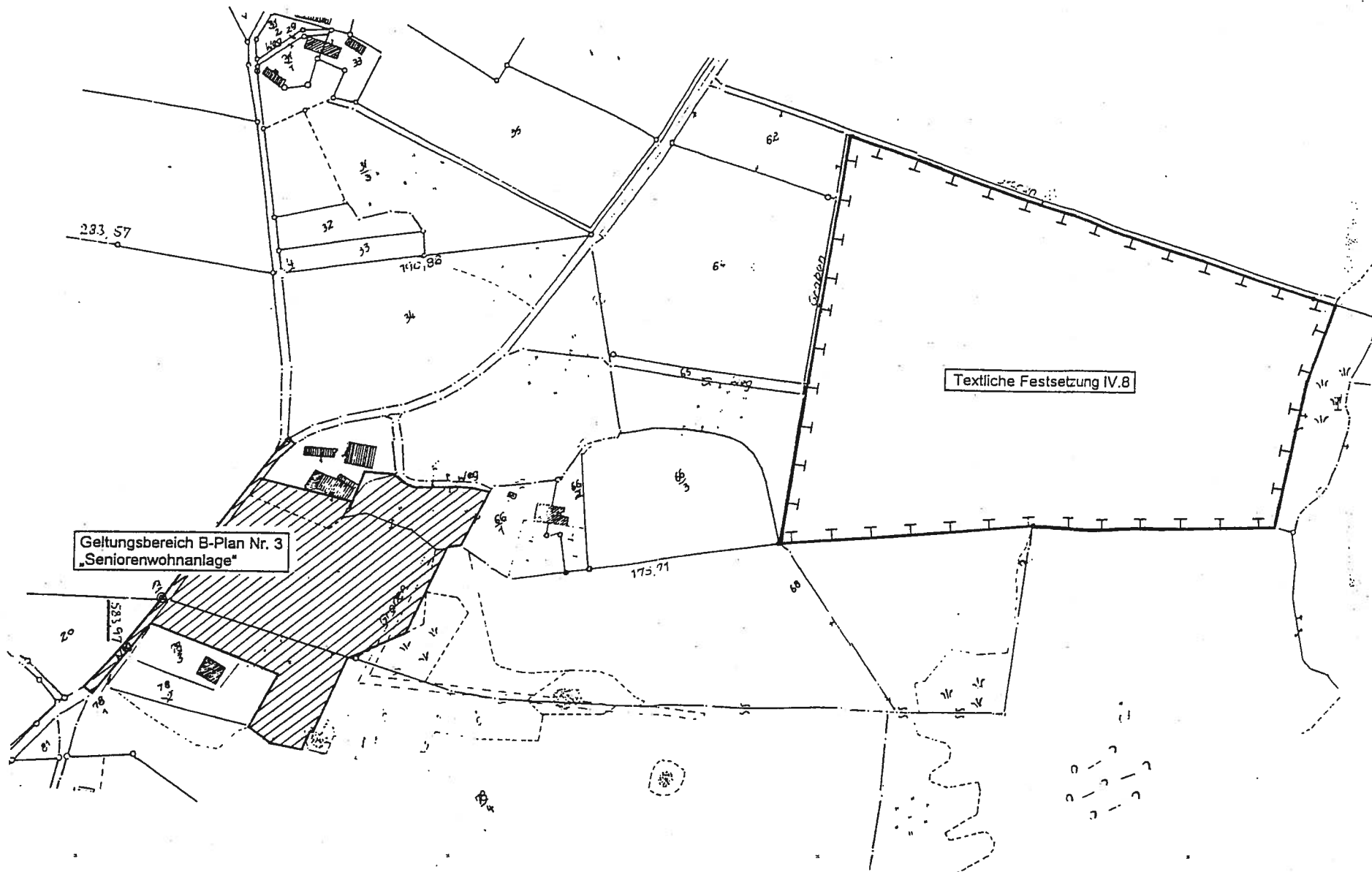


Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 3 „Seniorenwohnanlage“ der Gemeinde Rambin

Bestandsplan



Teil A: Zeichnerische Festsetzung des sonstigen Geltungsbereiches mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 29 BauGB i.V. mit § 1a (3) BauGB



Geltungsbereich B-Plan Nr. 3
„Seniorenwohnanlage“

Textliche Festsetzung IV.8