

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 37 85 64  
Tel: 0172 96 83 511  
18439 Stralsund, Neuer Markt 5  
Tel: 03831 203 496  
Fax: 03831 203 498  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

# **1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Gemeinde Rambin Ortslage Bessin**

**Gemeinde Rambin / Rügen**

**Satzung**

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1) Grundsätze / Ausgangslage.....</b>	<b>2</b>
1.1) Umfang der Änderung.....	2
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung.....	2
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen.....	3
1.5) Schutzgebiete.....	3
1.6) Abwägungsrelevante Belange.....	3
<b>2) Städtebauliche Planung.....</b>	<b>4</b>
2.1) Bebauungskonzept.....	4
<b>3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....</b>	<b>4</b>
3.1) Zusammenfassung.....	4

## 1) Grundsätze / Ausgangslage

### 1.1) Umfang der Änderung

Die 1. Änderung erstreckt sich auf das Flurstück 25/5 der Flur 2. Der im Geltungsbereich der Satzung liegende Grundstücksteil umfasst knapp 2.360 qm.

Die Änderung umfasst folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

- das bestehende Baufenster wird auf Antrag des Grundstückseigentümers nach Süden erweitert.

Die Örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung wird angepasst.

Die Textlichen Festsetzungen gelten ansonsten im Planbereich in der aktuellen Fassung unverändert fort.

Die Grundzüge der Planung, insbesondere die generellen Festsetzungen zur zulässigen Bebauung, werden unverändert beibehalten.

### 1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Auf dem Grundstück bestand eine inzwischen abgerissene Scheune, die als Wohnhaus wieder aufgebaut werden soll. Nachdem der private Vorhabenträger es jedoch versäumt hatte, dieses Bebauungskonzept bereits bei der Aufstellung der Satzung darzulegen, wurden diese Vorstellungen damals nicht im städtebaulich möglichen Rahmen berücksichtigt. Da erkennbar keine öffentlichen Belange einer Änderung des Baufensters entgegenstehen, sollen mit der Änderung nunmehr nachträglich die Vorstellungen des Vorhabenträgers eingearbeitet werden.

### 1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rambin verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Das Angerdorf Bessin ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung konkretisiert durch die Festsetzungen zur zulässigen Nutzung diese Ausweisung als reines Wohngebiet und entspricht dem rechtswirksamen FNP.

### 1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

Im Bereich der Änderung stellt eine Teilfläche einer alten Hofstelle dar. , Früher bestand auf Flurstück 25/5 ein inzwischen abgerissener Stall. Der historisch bebaute Bereich war dabei größer als der Geltungsbereich der Satzung und erstreckt sich auch auf die westlich angrenzenden Flurstücke 25/6 und 25/7.

Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung ist mit Festsetzungen nach § 9 BauGB kombiniert. Die Satzung lässt im Geltungsbereich als Hauptanlagen ausschließlich Wohngebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten bei einer Gebäudegrundfläche von 180 qm sowie einer Firsthöhe von 10 m zu,

wobei Doppel- und Reihenhäuser ausgeschlossen sind. Die denkmalgeschützte Kapelle genießt Bestandsschutz. Die Festsetzungen werden ergänzt um die Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie um örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung.

Angesichts der erfolgten planungsrechtlichen Festlegungen ist die Aussage des § 2 der Satzung, „sämtliche geplante Bauvorhaben und bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in das Ortsbild Bessin bzw. die Umgebung einfügen“ praktisch wirkungslos.

### 1.5) Schutzgebiete

Die Ortslage Bessin liegt im Norden, Westen und Süden eng umschlossen vom EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. In einem Abstand von ca. 440 m in nordwestlicher Richtung befindet sich zudem das FFH-Gebiet DE 1544-302 „Westrügische Boddenlandschaft mit Hiddensee“.

Die Ortslage Bessin liegt als Aussparung allseitig umgeben vom Landschaftsschutzgebiet L143 „West-Rügen“.

### 1.6) Abwägungsrelevante Belange

Öffentliche Belange sind durch die 1. Änderung nicht zuletzt wegen dem räumlich und inhaltlich geringen Änderungsumfang nicht erheblich betroffen.

Die *privaten Belange* sind angemessen zu berücksichtigen. Dazu gehört auch, bei städtebaulich gleichwertigen Lösungen die entwurflichen Vorstellungen der Betroffenen zu berücksichtigen.

Bezüglich der Gesamtplanung bleiben allgemein die in der Begründung zur Ursprungsplanung getätigten Aussagen gültig. Die Änderung hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Erschließung, da sich das zulässige Gesamtvolumen der Bebauung im Ort nicht verändert.



Abbildung 1: Messtischblatt von 1886 mit Nachträgen bis 1937 (Ausschnitt)

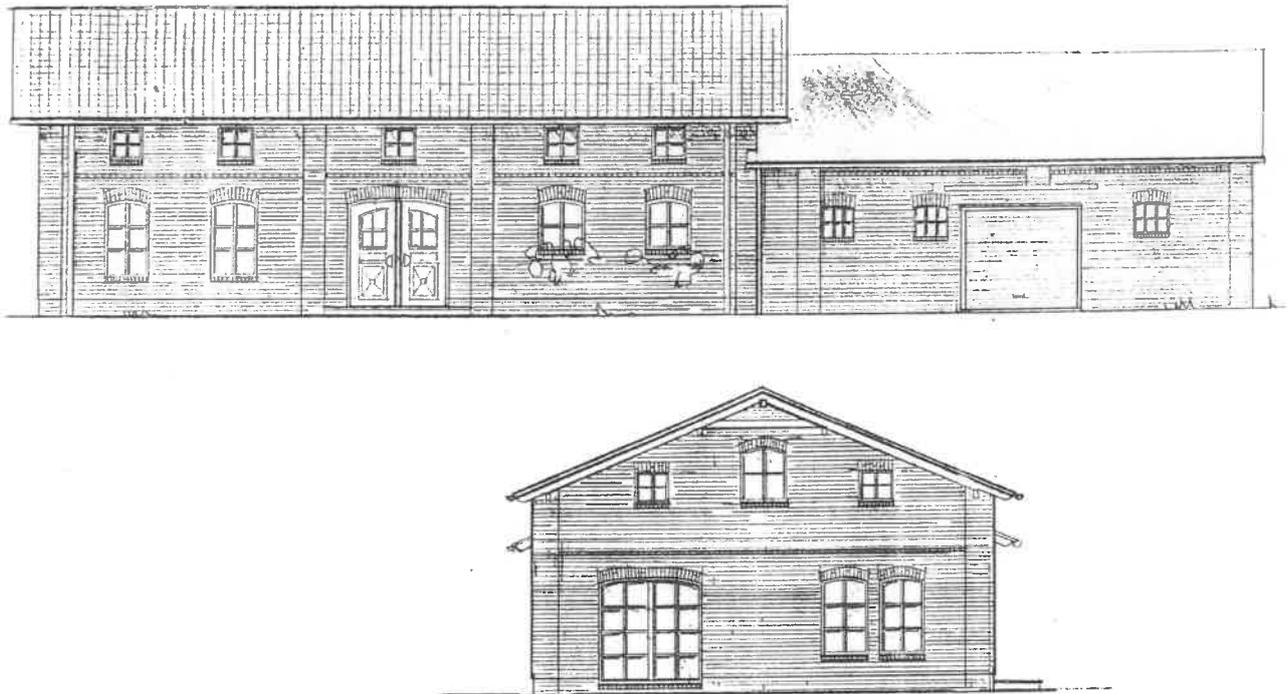


Abbildung 2: geplante Bebauung, Ansicht von Osten (oben) und Süden (unten)

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Bauungskonzept

Die inhaltliche Änderung erstreckt sich auf einen als Entwicklungsfläche gekennzeichneten Bereich des Plangebiets.

Mit der 1. Änderung wird planungsrechtlich ausschließlich das Baufenster und damit die mögliche Lage des Hauses den Vorstellungen des Bauherrn angepasst. Errichtet werden soll in Anlehnung an die frühere Bebauung ein längliches, in Nord-Süd-Richtung orientiertes Wohngebäude.

Durch die Veränderung des Baufensters wird die Bebauung quantitativ nicht ausgeweitet, da auch das ursprüngliche Baufenster (347 qm) die Errichtung eines Wohnhauses mit 180 qm Grundfläche erlaubt hätte.

Ergänzend wird für diesen Bereich die Örtliche Bauvorschrift zur Dachgestaltung angepasst.

## 3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

### 3.1) Zusammenfassung

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht. Die zulässige Bebauung bleibt unverändert (Wohngebäude mit 180 qm Grundfläche). Die Aussagen der Ursprungsfassung zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben deshalb in vollem Umfang gültig.

Im Rahmen des ursprünglichen Satzungsverfahrens wurde eine Kompensationsermittlung vorgelegt. Die Erweiterungsmöglichkeiten der Entwicklungsflächen unterlagen nach Einschätzung

der Gemeinde nicht der Eingriffsregelung und blieben daher unberücksichtigt. Da sich die planungsrechtliche Änderung inhaltlich auf den Bereich der Entwicklungsflächen beschränkt, ist im Rahmen des Änderungsverfahrens ebenfalls keine Kompensationsermittlung vorzunehmen.

Der Baumbestand im Geltungsbereich der Satzung unterliegt im Bereich der Entwicklungsflächen dem gesetzlichen Baumschutz (§ 26a des LNatG M-V). Eventuelle Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

Rambin, August 2012

