



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

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

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. Es werden deutlich weniger Wohnungen erstellt und Flächen versiegelt. Eine große Stellplatzfläche entfällt völlig. Pufferzonen werden als Grünflächen zu den östlich gelegenen Söllen eingerichtet und die Weiden- und Eschenreihen weitgehend erhalten. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur stimmt der Änderungsplanung zu. Zu berücksichtigen war zum Hochwasserschutz die Festlegung einer Erdgeschossfußbodenhöhe von mind. 2,5 m ü.HN.

Der Umweltbericht wurde von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Rügen bestätigt. Der Ersatz von zwei Reihen einer dreireihigen Kiefernhecke ist aufgrund der Verschattung der geplanten Hausgärten erforderlich. Stattdessen wird eine zweireihige Hecke aus einheimischen Laubgehölzen angepflanzt. Eine entsprechende Übereinkunft wurde mit den betroffenen Nachbarn erzielt, die Einwendungen gegen das Entfallen von zwei Reihen der Kiefernhecke vorgebracht haben.

Der Entnahme von Kiefern, die hier als standortfremd gelten, steht der Erhalt von Weiden und Eschen im Plangebiet gegenüber, die nach der Ursprungsplanung entfallen sollten. Die Hecke wurde in der verbal vergleichenden Bilanzierung des Umweltberichts berücksichtigt.

Die externe Ausgleichsmaßnahme zur Extensivierung einer Weidefläche ist grundbuchlich zu sichern und über den Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger abzusichern. Die Gemeinde wird die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme überwachen.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser kann nur bedingt versickern und wird daher in das benachbarte Soll abgeleitet, das gleichzeitig als Löschwasserteich

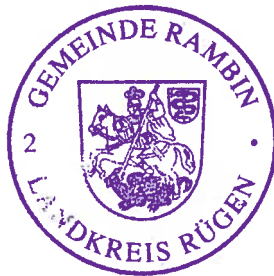
ausgerüstet wird. Dazu erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung weitere Abstimmungen mit der UNB.

Die sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden haben der Planung im Wesentlichen zugestimmt. Die gegebenen allgemeinen Hinweise sind bei der Erschließung und Bebauung des Geländes zu beachten.

Die Flächenausweisung als Allgemeines Wohngebiet wurde bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geprüft und genehmigt. In Ramin 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 qualitativ vollen Wohnstandort darstellt.

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird eine geringere Eingriffsintensität verursacht als durch den Bebauungsplan Nr. 3 und eine weniger verdichtete Bebauung entstehen. Damit wurde eine verträgliche Planungsalternative gefunden, die den aktuellen Zielen der gemeindlichen Entwicklung entspricht.

Ramin, den 23.06.2005



O. Thiede
Thiede, Bürgermeister