

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
„Heilpflanzenproduktion Bessin“
der Gemeinde Ramin**



Begründung

Abwägungs- und Satzungsbechluß (§ 10 Abs. 1 BauBG9)

1. Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung

Die Eheleute Cramer haben 1991 in Bessin rund 25 ha Landwirtschaftsflächen gekauft und diese inzwischen auf 91,7 ha Eigentum und langfristige Pacht vergrößert, um aus einem Marktfruchtbetrieb einen landwirtschaftlichen Spezialbetrieb der Heilpflanzenproduktion zu entwickeln.

1.1 Als Standort der notwendigen Betriebsgebäude wurden die Flurstücke 24/1 und 25/1 der Gemarkung Bessin gewählt, weil sie als Teilstücke der an die Ortslage heranreichenden Flur 24 und Flur 25 (Eigentum der Eheleute Cramer) dem Dorf unmittelbar zugeordnet sind. Dadurch ist die erstrebenswerte unmittelbare Verbindung zwischen Ackerflächen und Betriebsgebäuden gegeben. Eine Errichtung der Betriebsgebäude an anderer Stelle – mehr oder minder inmitten der Ackerflächen - hätte zu einer Zersiedelung der Landschaft geführt und kam daher nicht in Frage. Somit schont der weiter zu entwickelnde Standort den Außenbereich.

Die vorhandenen Wohnbebauung folgt der ausgebauten Dorfstraße. (Dementsprechend weist auch die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung dort für Bessin Bauland für eine Wohnbebauung aus.) Im Landschafts- und Ortsbild lehnt sich das Gelände für die Betriebsanlage über einen Nebenweg erschlossen an den Wohnbereich an. Es stellt sich als mit Baumbestand gefaßter Bereich optisch als Ergänzung der Dorfanlage dar. Es kann und soll jedoch eigenständig entwickelt werden. Ein den Standort nahezu vollständig umschließender Grünstreifen, der gemäß Grünordnungs- bzw. Freiflächengestaltungsplan angepflanzt wird, wird den Bereich weitgehend separieren und gleichzeitig das Dorf arrondieren. Auf dem Gelände dokumentieren der Teich und erst jüngst beseitigte Fundamentreste eines ehemaligen Gebäudes der Landwirtschaft, daß hier bereits früher der Standort eines Landwirtschaftsbetriebes war. In diesem Bereich wurde 2006/07 eine Halle für die Lagerung von landwirtschaftlichem Gerät errichtet.

1.2 Bauplanungsrecht

Die Lagerhalle wurde nach § 35 BauGB genehmigt, wonach im Außenbereich ein Vorhaben zulässig ist, wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Damit wurde durch die Baugenehmigungsbehörde bestätigt, daß es sich um eine **privilegierte Anlage** handelt. Sie unterliegt nicht den Regelungen der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung. Die Satzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann und soll die Nutzung und Bebauung im Planbereich eigenständig regeln. Sie wurde vor allem deshalb erforderlich, um die Betriebsleiterwohnung realisieren zu können. Ein Wirtschaftsgebäude ohne Wohnung hätte (wie die Halle) nach § 35 BauGB realisiert werden können. Damit ist grundsätzlich klargestellt, daß für die Wohnbebauung des Dorfes andere bauliche Rahmenbedingungen gegeben sind als für den landwirtschaftlichen Betrieb der Heilpflanzenproduktion. Dementsprechend wird dieser vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in einem eigenständigen Verfahren aufgestellt.

Aufgrund des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten von 2006 (BGBl.I S..3316) wurden u.a. Regelungen des § 12 BauGB zum Vorhaben- und Erschließungsplan um den § 3 a erweitert. Das Land MV und der Landkreis Rügen haben darauf hingewiesen, die im ausgelegten Entwurf getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend den neuen Regelungen zu überarbeiten. Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Hinweise. Ein Teil der Festsetzungen die ursprünglich in der Planzeichnung getroffen wurden, sind in den Durchführungsvertrag überführt worden. Daraus ergibt sich: Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, wie sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind, in dem das Vorhaben konkretisiert ist. Verfahrensrechtlich ergeben sich aus dieser Bereinigung keine neuen oder weiteren Schritte.

1.3 Das Vorhaben

Es ist beabsichtigt, auf dem Standort das Vorhaben bestehend aus einem **Wirtschaftsgebäude mit einer Wohnung für den Betriebsleiter einschließlich Außenanlagen** zu errichten, um das Betriebskonzept so schnell wie möglich realisieren zu können. Es ist auch das **Ziel der Gemeinde Ramin** den Ort Bessin durch einen Betrieb zu stabilisieren, von dem erwartet werden kann, daß er wirtschaftlich tragfähig ist. Gegenüber der öffentlich ausgelegten Fassung ergeben sich geringfügige Änderungen des Vorhabens, die im Vorentwurf für das Wirtschaftsgebäude konkretisiert sind. Dieser Vorentwurf sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß den Festsetzungen zur Grünordnung im Umweltbericht sind als Vertragsbestandteil im Durchführungsvertrag aufgenommen..

1.4 Umweltverträglichkeit

Aus dem Umweltbericht und der FFH-Vorprüfung ergibt sich, daß die Betriebsanlage unbedenklich ist. Darüber hinaus kann die Anlage so betrieben werden, daß das Wohnen im Ort nicht gestört wird.

1.5 Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger Cramer GbR, das Vorhaben vereinbarungsgemäß zu realisieren.

2. Art und Umfang des Betriebes

Das Vorhaben in Bessin soll vor allem der Produktion und der Primärverarbeitung von Heilpflanzen dienen, und zwar im Rahmen der Richtlinie zur Guten Landwirtschaftlichen Praxis (GAP) von Arznei- und Gewürzpflanzen. Ein Teil der Landwirtschaftsflächen wird wie bisher auch in Zukunft als **Marktfruchtbetrieb** genutzt werden und soll wie bisher in Kooperation mit anderen landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet werden. Das Betriebskonzept ist von der LMS Landwirtschaftsberatung Außenstelle Bad Doberan im März 2007 anerkannt worden.

Eine Nutztierhaltung ist nicht geplant und ist im Planbereich ausgeschlossen. In den Gebäuden werden nur nicht störende Kleinmaschinen betrieben. Auch auf dem Freigelände des Betriebes werden überwiegend nur kleinere Landwirtschaftsmaschinen verkehren. Dementsprechend ist die Nachtruhe gewährleistet und auch tagsüber sind im wesentlichen nur die Emissionen zu erwarten, die auch heute schon gegeben sind.

2.1 Die Nachhaltigkeit der Bewirtschaftung ist dadurch gesichert, daß zu der Cramer GbR zwei Generationen gehören, Eltern und Sohn. Darüber hinaus sollen Heilpflanzen in einer landwirtschaftlichen „Nische“ produziert werden, einem Marktsegment mit besten Entwicklungschancen. Eine gute Sach- und Fachkunde der Mitglieder der GbR ist dadurch

gegeben, daß sie über langjährige Erfahrungen als Unternehmer verfügen, von Beruf Apotheker sind und zum Teil seit 17 Jahren die Landwirtschaft in Bessin führen.

3. Planinhalt

Dem im Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Sondergebiet Heilpflanzenbetrieb gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB entsprechend wird ein **Sondergebiet Heilpflanzenbetrieb** (§ 12 Abs. 3a BauGB) festgesetzt. Die Ausgestaltung der Festsetzungen im Durchführungsvertrag im Einzelnen und deren Einordnung in Natur und Landschaft und zur benachbarten Wohnbebauung soll die Unbedenklichkeit und Verträglichkeit des Vorhabens gewährleisten.

3.1 Grünordnung

Aufgrund entsprechender Voruntersuchungen wird der Planbereich weitgehend rundum eingegrünt. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können im Planbereich realisiert werden. (Siehe anliegenden Umweltbericht und FFH-Vorprüfung als Bestandteil der Begründung) Die im Umweltbericht unter Punkt 4 Festsetzungen zur Grünordnung aufgeführten Kompensationsmaßnahmen und Pflanzungen gemäß Liste werden im Durchführungsvertrag gesichert. Sie sind zum Teil in dem darauf aufbauenden Entwurf zur **Freiflächengestaltung** festgelegt. Am Rand zum Acker sowie im Anschluß an das Dorf wird je ein Streifen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 festgesetzt. Aus Gründen der verkehrlichen Erschließung reicht das Sondergebiet westlich und östlich bis an die Plangrenze. Dadurch wird außer der grünen Einfassung des Sondergebietes gleichzeitig der offene Charakter der Gesamtanlage unterstützt

3.2 Ersatzaufforstung

Der laut Forstverwaltung als Wald eingestufte ursprünglich vorhandene Aufwuchs auf 0,5283 ha wurde über die Jahre im Zuge von Pflege- und Aufräumarbeiten sowie von Vorbereitungen für Neuanpflanzungen und Neuordnung ohne Unrechtsbewußtsein beseitigt. Es ist eine **Ersatzaufforstung** auf eigenen Flächen in der Nähe vorgesehen. Sie wird vertraglich gesichert. Bisher erfolgte eine Sicherheitsleistung in Geld.

3.3 Der Standort des Wirtschaftsgebäudes

mit Wohnung des Betriebsleiters wird im Durchführungsvertrag (Lageplan - Vorentwurf) der Halle zugeordnet festgesetzt, und zwar so, daß ein Durchblick zur offenen Landschaft freigehalten wird.

Das Gebäude muß aus funktionellen Gründen, die sich aus dem Betriebskonzept ergeben, auf dem gewählten Standort als Einheit errichtet werden und kann nicht in 2 Gebäude aufgeteilt werden. Der atypische landwirtschaftliche Betrieb der Heilpflanzenproduktion erfordert gemäß der einschlägigen Bewirtschaftungs-Richtlinie (GAP) und aus sonstigen Gründen der Betriebsführung zwingend einen engen Zusammenhang nicht nur zwischen Anbauflächen und Betriebsgebäude sondern auch zwischen Betriebsräumen und Wohnung des Betriebsleiters. Das ergibt sich auch aus dem persönliche Arbeitsstil der Eheleute Cramer, die die Vielzahl kleiner Vorgänge im laufenden Hin und Her persönlich erledigen. Am Anfang des Bauplanungsprozesses war aus diesen Gründen die Zusammenfassung aller Räume unter einem Dach geplant. Erst als sich kein zeitnahes positives Ergebnis im Baugenehmigungsverfahren abzeichnete, wurde die Halle separat errichtet, um mit der Vorbereitung der Heilpflanzenproduktion beginnen zu können. Im übrigen ergibt sich aus der Zusammenfassung von Wirtschaftsgebäude und Wohnung eine kostengünstige Lösung und eine relativ geringe Bodenversiegelung.

In dem Gebäude sollen Lager, Labor, sowie Räume der Verwaltungs- und Angestellteninfrastruktur und außerdem die Wohnung untergebracht werden

3.4 Maß der Nutzung

Die **überbaubare Fläche** beträgt **ca. 12 x 27 m**. (Siehe Vorentwurf, in der öffentlich ausgelegten Fassung betrug sie ca 12 x 30m) Die Länge des Gebäudes ist für die Unterbringung der notwendigen Funktionen erforderlich und regional nicht untypisch. Im Dorf ist bereits eine ehemalige Stallscheune von ca. 25m Länge vorhanden.

Das Gebäude hat **2 Vollgeschosse**.

Die **Höhe** des Baukörpers wird wie im Entwurf der Satzung nunmehr im Durchführungsvertrag auf 7,8 m über der privaten Wegefläche bzw. ca 7,4 m über Gelände (Feldseite) begrenzt, um das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich zu beeinträchtigen.. Das Gebäude wird dennoch deutlich niedriger als die meisten Gebäude in Bessin.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl **GRZ** von 0,2 ist aufgrund der unter Punkt 1.2 angesprochenen relativ neuen Gesetzeslage entfallen. Sollte später eine Erweiterung der baulichen Anlagen gewünscht werden, bedarf es der Zustimmung der Gemeinde. Der Umweltbericht basiert auf einer GRZ 0,2.

3.5 Architektur

Das Wirtschaftsgebäude soll, wie es die Geschichte und die Baukultur des landwirtschaftlichen Bauens auf Rügen dokumentieren, in einer **zeitgemäßen Sprache der Architektur** errichtet werden. Mit dem Aufwuchs der Anpflanzungen wird die Bauanlage zunehmend in die Landschaft und damit in das Ortsbild integriert sein, zumal die Gebäudehöhen relativ niedrig sind. Die dementsprechend bereits gebaute Gerätehalle ist in Fachkreisen bereits dadurch anerkannt, daß sie am Tag der Architektur am 28. und 29.6. dieses Jahres von der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern als einziges Gebäude auf Rügen präsentiert wurde. Um eine Gesamtanlage mit eigener Identität aus Halle und dem in Rede stehenden Gebäude zu gestalten, wird eine zeitgemäße Sprache der Architektur gewählt. Das entspricht auch dem innovativen Charakter des Betriebes.

3.6 Zur Baugestaltung des Vorhabens können z.Z. noch keine detaillierten Angaben erfolgen, weil bisher nur ein Vorentwurf vorliegt. (siehe Durchführungsvertrag) Der Bauentwurf kann aus wirtschaftlichen Gründen erst beauftragt und ausgearbeitet werden, nachdem das Baurecht erwartet werden kann. Allerdings kann schon folgendes gesagt werden: Um das Gebäude in die Landschaft einzubetten, wird es so niedrig wie möglich werden. Es wird in das leicht ansteigende Gelände hineingeschoben. Der Baukörper soll durch eine unterschiedliche Gestaltung von Unter- und Obergeschoss ausgeprägte horizontale Proportionen erhalten. Dadurch ergibt sich optisch eine geringe Bauhöhe. Das gewährleistet nicht zuletzt auch ein flach geneigtes Pultdach.

Wünsche, über eine **örtliche Bauvorschrift** auf der Basis der Landesbauordnung Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlage festzulegen, sind in der Regel nur dann sinnvoll, wenn sich aus der Örtlichkeit einheitliche Merkmale ableiten lassen. Die **vorhandene Wohnbebauung ist in der Baugestaltung uneinheitlich**, und zwar in der Typologie der Gebäude, der Kubatur, der Materialität und der Farbe. Es wäre daher nicht sachgerecht, das Wirtschaftsgebäude angepaßt an die im Dorf vorhandenen Bauten gestalten zu wollen. Die gestalterischen Festsetzungen der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung greifen erst bei erheblichen Veränderungen oder Neubauten und nur im eigenen Planbereich. Die ehemals vorhandenen Wirtschaftsgebäude hatten einen eigenständigen Charakter. Sie haben und hatten nicht die typischerweise Wohngebäuden eigenen Gestaltmerkmale. Der

spezielle Charakter ist heute noch in der benachbarten Hofanlage Hönk dokumentiert. Es ist typisch für die Insel Rügen und auch für Ramin, daß Wirtschaftsgebäude immer wieder entsprechend den wirtschaftlichen Anforderungen in zeitgemäßer Sprache der Architektur gestaltet wurden. Die Baukultur des Wohnungsbaus auf Rügen hat keinen einheitlichen Charakter und kann dementsprechend und auch typologisch kein Maßstab für ein Wirtschaftsgebäude sein.

Die in Bessin vorhandene heterogene Baugestaltung wird durch die dominierenden Pflanzen, seien es Hecken, Sträucher, Bäume oder Gartenflächen, so überlagert, das dadurch der. Diese **Dominanz des Grüns** wird sich auch im Satzungsbereich einstellen.

Die Freiflächen sollen weitgehend gärtnerisch gestaltet werden, so daß **eine Hofanlage im Grünen** entstehen wird. (Siehe Entwurf zur Freiflächengestaltung)

3.7 Verkehr

Die äußere **Verkehrerschließung** ist über den vorhandenen öffentlichen Wege (ehemaliger Weg nach Altefähr), die Dorfstraße und die Straße nach Ramin gegeben. Die gemeindeeigene Wegefläche ist von der Dorfstraße bis zur Einmündung des bereits vorhandenen Privatweges mindestens 5 m breit, in unregelmäßigem Grenzverlauf jedoch überwiegend breiter. Der Vorhabenträger ist (falls erwünscht) zu gegebener Zeit zu einer Grenzregulierung bereit. Ein Ausbau der öffentlichen verkehrlichen Erschließung ist nicht erforderlich.

Ein erheblich störender Verkehr wird nicht eintreten, weil Schwerverkehr, der sich insbesondere aus der Bewirtschaftung der Marktfrucht - Ackerflächen ergibt, sich wie bisher zum großen Teil über die Felder abwickeln läßt. Der bereits vorhandene, ausgebauter Privatweg auf dem Gelände gewährleistet die innere Erschließung. Er muß daher nicht bauplanungsrechtlich als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Diese innere Erschließung ist im Vorentwurf Lageplan dargestellt. Die erforderlichen Stellplätze sind in der ausgewiesenen Verkehrsfläche dem Wendehammer zugeordnet.

3.8 Die Versorgungsmedien Wasser und ELT sind bereits an das Grundstück heran geführt. Das **Abwasser** soll über eine vollbiologische Kleinkläranlage aufbereitet werden. Das geklärte Wasser soll in den vorhandenen Graben unterhalb Teiches eingeleitet werden. Das **Regenwasser** soll versickern, zur Bewässerung aufgefangen oder notfalls in den Teich eingeleitet werden. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen gem. § 77 WHG sind in Aussicht gestellt und werden zu gegebener Zeit eingeholt.

3.8 Planbereich

Die **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** entspricht der Umgrenzung der Flurstücke 24/1 und 25/1 Flur 1 Bessin.

Flächengröße insgesamt	9196 qm
davon Sondergebiet	5895 qm
und Grünflächen mit Teich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	3301 qm

4. Umweltbericht und FFH- Vorprüfung

Der Umweltbericht (§2a BauGB) und die FFH- Vorprüfung sowie der Grünordnungsplan (Entwurf zur Freiflächengestaltung) bilden einen besonderen Teil der Begründung und sind in separater Ausfertigung beigelegt.

(Siehe auch Punkt 3.1 Grünordnung und nachfolgend Punkt 5 Durchführungsvertrag)

5. Durchführungsvertrag

Der Vertrag wird vor dem Satzungsbeschluß zur Beschlußfassung vorgelegt. In ihm werden weitergehende Planinhalte als die Art der Nutzung geregelt. Insbesondere werden das **Maß der Nutzung** festgesetzt, sowie die **Kompensationsmaßnahmen und die Pflanzliste** gemäß Ziffer 4 . Festsetzungen zur Grünordnung aus dem Umweltbericht gesichert. In ihm wird auch der gesamte anliegende zum Vertragsbestandteil erklärte **Vorentwurf für das Wirtschaftsgebäude** übernommen und als zulässig bestimmt..

6. Planverfahren

Aufstellungsbeschluß am 25.10.07

Beteiligung Träger öffentlicher Belange März – Mai 2008,

Anliegerversammlung 9.5.08

Entwurfsbeschluß am 17. 7. 08,

Öffentliche Auslegung 2.9.-2.10.2008

Satzungsbeschluß am 4.12.2008

Ramin im November 2008

i.A. Dipl.-Ing. C. Zillich