

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 1
Kleinsiedlungsgebiet Ramin

Gemeinde Ramin, Kreis Rügen
Land Mecklenburg-Vorpommern

Ramin, den

19.7.93



Koitz

Bürgermeister

Gliederung

1. Einleitung
2. Zielstellung
3. Planbereich
4. Planerische Grundsätze
5. Bauliche Grundsätze
6. Fachplanerische Grundsätze
 - 6.1. Verkehrsanlagen
 - 6.2. Abwasserentsorgung
 - 6.3. Regenentwässerung
 - 6.4. Trinkwasserversorgung
 - 6.5. Heizwärmeversorgung
 - 6.6. Versorgung mit Elektroenergie
 - 6.7. Fernmelde-/ TV-Versorgung
 - 6.8. Hausmüll-/Sperrgutabfuhr
 - 6.9. Grünplanung
7. Flächenbilanz
8. Kostenschätzung

1. Einleitung

Auf der Grundlage der Abwägung zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes B I/1 vom Juli 1991 beschloß die Gemeindevertretung Ramin die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes als 2. Entwurf.

Neben dem geltenden Recht bilden nachstehende Unterlagen die Arbeitsgrundlage:

1. Flächennutzungsplan - 2. Entwurf 1992
2. Bebauungsplan B I/1 - 1. Entwurf 1991
3. Stellungnahmen der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zu den vorangegangenen Planungen
4. Flurkarte der Gemeinde Ramin
5. Lage- und Höhenplan

AZ = 1051/92

M = 1 : 1000 vom 28.10.1992 des Vermessungsbüro

Dipl.-Ing. Heinrich Möller, Kiel, Öffentl. bestätigter
Vermessungsingenieur

Mit dem Landratsamt Rügen, Dezernat Natur und Umwelt, wurden am 31.08.1992 landschaftspflegerische Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen besprochen.

Gewünscht wird ein Nachweis, in welchem Umfang Ausgleichsgrün für neu zu versiegelnde Flächen erforderlich ist.

Die Nachweisführung mit grundsätzlichen Hinweisen zur Grünordnung sind dem Punkt 6.9. zu entnehmen.

Sie bilden die Grundlage für die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes für diesen Bereich.

2. Zielstellung

Die Zielstellung für dieses Kleinsiedlungsgebiet ist in der Entwicklungskonzeption des Flächennutzungsplanes formuliert.

Im Besonderen geht es darum, mit der Deckung des vorhandenen und des zu erwartenden Wohnraumbedarfes die Grundlagen für die perspektivische Entwicklung einer funktionierenden Infrastruktur zu schaffen.

Die hohe Nachfrage nach Siedlungsmöglichkeit und die nach dem Siedlungsschwund der siebziger Jahre konstant verbleibende Einwohnerzahl sowie die Nähe der Stadt Stralsund unterstreichen die Notwendigkeit der Ansiedlung eines solchen Wohngebietes.

Gleichzeitig soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung erreicht und die zur Verfügung stehenden Flächen einer geordneten städtebaulichen Planung zugeführt werden.

In Abhängigkeit von der mittelfristigen Entwicklung ist eine weitreichende Bebauung in der Perspektive möglich und Bauerwartungsland vorzuhalten.

Neben der Baulückenschließung und Bausanierung im Ort bildet der Planbereich das Hauptgebiet für den Wohnungsbau, der in Abhängigkeit vom jeweiligen Bedarf in Abschnitten bebaut werden kann.

Mit der Schaffung gesunder Wohn- und Lebensbedingungen und einer gefestigten Infrastruktur ist eine kontinuierliche Erhöhung der Einwohnerzahl gegeben.

3. Planbereich

Der Ortsteil Rambin mit ca. 482 Einwohnern = 50 % der Gemeindeglieder ist Zentrum der Gemeinde Rambin und liegt geographisch ca. 10 km vom Teiloberzentrum der Hansestadt Stralsund - und ca. 18 km von der Kreisstadt Bergen entfernt. Beide Städte sind direkt per Straße - Bundesstraße 96/Europastraße 22 - und mit der Bahn erreichbar.

Die Gemeinde plant die städtebauliche Entwicklung und Ortsabrundung prinzipiell von der Hauptverkehrslinie - B 96 und Bahnlinie - weg zum nördlichen Ortsrand, Richtung Kubitzer Bodden.

Die für die Wohnbebauung ausgewählten Flächen erstrecken sich auf die Gemarkung Rambin

- . Flur 2 - Flurstücke 19, 20, 81, 82
- . Flur 3 - Flurstücke 12, 13, 14

und werden begrenzt durch unbefestigte Landwege sowie durch vorhandene Bebauung.

Für das Bebauungsplangebiet werden von der Gesamtfläche beansprucht

- . Flur 2 - Teile der Flurstücke 19 und 82
- . Flur 3 - Flurstücke 12, 13 und 14.

Die nicht beanspruchten Flächen der Flurstücke 19, 20, 81, 82 sollen der perspektivischen Entwicklung als Bauerwartungsland für den Wohnungsbau vorbehalten bleiben.

Im östlichen Teil des Planbereiches bestehen noch Rechte Dritter

an Grund und Boden, das betrifft die Flurstücke 12, 13 und 14. Die Gemeinde ist bemüht, diese Grundstücke käuflich zu erwerben. Der übrige Teil des Planbereiches ist Eigentum der Gemeinde und soll Bauantragstellern zur Verfügung gestellt werden.

Das Gelände liegt auf NN-Höhen zwischen 8,0 m und 6,0 m und ist in nördlicher Richtung zum Kubitzer Bodden geneigt.

Die Flächen sind derzeit als Ackerland genutzt bzw. ungenutzt.

Der südwestliche Teil des Planbereiches ist mit einer künstlichen Niederschlagsabführung (Dränung) versehen.

Die geologischen Verhältnisse stellen sich wie folgt dar:

- anlehmiger Sand und lehmiger Sand über Geschiebemergel,
- in Senken sind moorige Deckschichten möglich.

Aus den zu erwartenden Baugrundsichten ist eine Unterkellerung der Gebäude nicht anzuraten, wobei Bauwerksdränungen ohnehin zu empfehlen sind.

Auf Grund der bereits angesprochenen vorhandenen Geländedränage sind Aufwendungen für die fachgerechte Wiederherstellung der durch die Bautätigkeit zerstörten Anlagen einzuplanen.

Der südwestliche Teil liegt außerdem in der Trinkwasserschutzzone III, so daß sich Nutzungseinschränkungen und erhöhte Aufwendungen für Schutzvorrichtungen ergeben.

Das Planungsgebiet ist nicht erschlossen und im gesamten Erschließungssortiment wie

- Straßenbau
- Be- und Entwässerung
- Energieversorgung
- Fernmelde- und Televisionsversorgung
- Grünplanung

neu zu planen sowie an das vorhandene System anzubinden.
Es bestehen derzeit keine anderweitigen Planungen durch die Gemeinde bzw. durch Träger öffentlicher Belange.

4. Planerische Grundsätze

In der Flächennutzungsplanung wurde davon ausgegangen, die gewerbliche Entwicklung auf den Ortsteil Rothenkirchen der Gemeinde und die Wohnbebauung auf den Ort Rambin, dem Zentrum der Gemeinde mit allen öffentlichen Einrichtungen, zu konzentrieren. Mit dem vorgesehenen Planungsgebiet wird die städtebauliche Entwicklung und Ortsabrundung prinzipiell von der Hauptverkehrsline -B 96/Bahn - weg zum nördlichen Ortsrand vollzogen.

Durch die zwischen Hauptverkehrsline und dem Plangebiet gelegene Ortsbebauung ist ein Schutz vor Immissionen gewährleistet. Andere evt. auftretende Immissionen werden durch Windschutzpflanzungen gedämpft. Die Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 8,6 ha und ist im Flächennutzungsplan als Kleinsiedlungsgebiet (WS) nach Par. 2 BauNVO ausgewiesen.

Gemäß Abs. 2 sind zugelassen:

1. Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit Nutzgärten, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Gemäß Abs. 3 können u. a. ausnahmsweise zugelassen werden:

1. sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
2. nicht störende Gewerbebetriebe.

Geplant ist folgende Bebauung:

- 7,3 ha für 60 eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser unterschiedlichen Typs sowie für eine zweigeschossige Hausgruppe als Randbebauung,
- 1,3 ha für eine Baumschule zur Anzucht heimischer Gehölze zur Bedarfsdeckung für die Landschaftsgestaltung der Region und zur Schaffung von Arbeitsplätzen.

Eine Erweiterung der vorhandenen Kapazitäten öffentlicher Einrichtungen ist nicht erforderlich.

Das Planungsgebiet ist durch vorhandene Wege, die auszubauen und zu ergänzen sind, natürlich eingegrenzt. Daraus ergeben sich zwei Bauabschnitte - zeitliche Gliederung ist möglich - östlich und westlich der Hauptsammelstraße "A" (zur Zeit Weg nach Giesendorf).

Mit den gewählten Grundstücksgrößen von durchschnittlich 750 m² - 850 m² ist dem Charakter der vorhandenen Dorfbebauung folgend eine lockere und geöffnete Bebauung gegeben.

Regionale Bedeutung soll die Gestaltung eines Teilbereiches "Alternatives Wohnen" als ökologisch durchwirktes Kleinsiedlungsgebiet erlangen. Es wird angestrebt, die Bodennutzung durch Nutzgärten einzuschränken und stattdessen Parkanlagen ohne sichtbare Grundstücksgrenzen anzulegen.

Zur Erschließung der Grundstücke sind Trassen eingeordnet, die mehrere Funktionen erfüllen:

- Straßen, Fußwege, PKW-Stellflächen, Straßengrün
- Leitungstrassen für die technische Ver- und Entsorgung einschl. Straßenbeleuchtung

5. Bauliche Grundsätze

Grundsätzlich sollte die Bebauung der Landschaft und der für die Region typischen Bebauung angepaßt werden.

In der Baugestaltung ist auf folgende Merkmale zu orientieren:

- erdgeschossige Bauweise mit aufgesetzten Steildach als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach und begrenzten Traufhöhen - max. 3,50 m über Gelände
- Dacheindeckung mit Reet oder mit roten Dachziegeln
- Sichtmauerwerk von Backstein
Mauerwerk verputzt oder Fachwerk mit dieser Ausfachung
- abwechslungsreiche Fassadengestaltung, möglichst mit stehenden Fenstern und einer erdigen Farbgestaltung
- Anordnung von Nebenanlagen (Caport, Garage, Werkstatt u.a.) auf den Grundstücken
Die Gestaltung der Nebengebäude sollte dem Hauptgebäude angepaßt, aber untergeordnet sein:

- offene, lockere Bauweise
(Grundflächenzahl GRZ $\leq 0,2$)

Die Festsetzungen im Teil B - Text der Satzung auf dem Bebauungsplan

1. für die Art der baulichen Nutzung,
2. für das Maß der baulichen Nutzung,
3. für die Bauweise,
4. für die Gestaltung

sind bindend.

Aus vorgenannten Festsetzungen ergeben sich Wohnhausgrößen von 80 bis 160 m² erdgeschossige Wohnfläche, wobei der Ausbau des Dachgeschosses grundsätzlich möglich ist.

Die Anwendung von Fertighäusern ist im Rahmen der getroffenen Festsetzungen möglich.

Im geplanten Gewerbegebiet Rothenkirchen wird eine Baustoffproduktion mit einheimischen Rohstoffen und allen begleitenden Gewerken errichtet. Bei Vorliegen eines Musterprojektes sollte diese Bauweise bevorzugte Anwendung finden.

Für die verkehrstechnische Erschließung ist der Ausbau der vom Dorfgebiet zum Plangebiet führenden Straße sowie der vorhandenen und geplanten Wege im Plangebiet erforderlich.

Dabei ist den ökologischen Befestigungsarten der Vorzug einzuräumen.

Der Einsatz von bituminösen Baustoffen ist auf Grund der Trink-

wasserschutzzone III nicht möglich.

6. Fachplanerische Grundsätze

Aus der Gesamtplanung sind nachfolgend aufgeführte Fachplanungen sowie die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

6.1. Verkehrsanlagen

Zur ordnungsgemäßen verkehrstechnischen Erschließung ist der Ausbau bzw. Neubau von Verkehrsanlagen erforderlich:

- Hauptsammelstraße A Gesamtbreite 10,50 m
 - Anliegerstraße B Gesamtbreite 6,25 m
 - Anliegerweg C Gesamtbreite 4,00 m
 - Gehweg D Gesamtbreite 3,00 m
 - PKW-Stellfläche 20 Fahrzeuge
- (siehe dazu auch Regelprofile auf dem B-Plan)

6.2. Abwasserentsorgung

Das Bebauungsgebiet ist an die bereits geplante Ortsentwässerung und der dazugehörigen Kläranlage anzuschließen.

In der genannten Planung ist der Abwasseranfall eines ursprünglich geplanten Gewerbegebietes (8,0 ha) mit 1 l/s ha = 230.400 l/d enthalten. Der Anfall aus dem geplanten Kleinsiedlungsgebiet (einschl. möglicher Erweiterungsfläche) beläuft sich auf rund 13.000 l/d, so daß die vorgesehenen Rohrdimensionen ausreichend sind.

Prinzipiell sollen die Sammelleitungen

- aus dem östlich der Hauptsammelstraße A liegenden Teilbereich als Freigefälleleitungen der geplanten Rohrleitung 1 zugeführt werden.
- aus dem westlich der Hauptsammelstraße A liegenden Teilbereich als Freigefälleleitung dem zu planenden Pumpwerk im nordwestlichen Bereich zugeleitet werden und von dort in die Rohrleitung 1/2 gepumpt werden.

Die Weiterführung der Abwasserentsorgung sowie die Abwasserbehandlung erfolgt über bereits geplante Anlagen bzw. noch zu planende Anlagen einschl. zentraler Kläranlage außerhalb des Bebauungsplangebietes.

6.3. Regenentwässerung

Eine zentralisierte Regenwassersammlung ist nicht vorgesehen. Es wird auf individuelle Sammlung und Verwertung orientiert. Die Straßenentwässerung wird über eine Planumsentwässerung realisiert.

Im Wirkungsbereich der Dränung ist die Abführung gesichert, im übrigen Bereich sind Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen.

6.4. Trinkwasserversorgung

Durch Erweiterung der Wasserversorgungsanlagen und Erschließung aller Ortsteile in der Gemeinde gilt der Anschluß des Bebauungsgebietes ebenso als gesichert. Einer Überprüfung bedarf die

Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz bzw. die Bedarfsdeckung mit Regenwasser.

6.5. Heizwärmeversorgung

Generell wird auf umweltfreundliche Heizmedien orientiert. Zur Zeit muß die Versorgung mit Flüssiggas bzw. Heizöl erfolgen. Ab 1994/95 ist die Versorgung der Insel Rügen und somit auch Ramin mit dem Versorgungsträger Erdgas geplant. Deshalb sollte als Übergangslösung dem Flüssiggas der Vorzug gegeben werden.

6.6. Versorgung mit Elektroenergie

Zur Versorgung des Plangebietes sind laut Aussage des Versorgungsträgers Investitionen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Prinzipiell ist dann die Versorgung der Haushalte sowie der Straßenbeleuchtung gewährleistet.

6.7. Fernmelde- und TV-Versorgung

Derzeit sind durch den Versorgungsträger keine Planungen bekannt gegeben, jedoch ist davon auszugehen, daß die Neuverkabelung der Ortslagen, die Schaffung neuer leistungsfähiger Anlagen der Telekommunikation wichtige Voraussetzungen für die Erschließung der Baugebiete und für die Entwicklung der Infrastruktur sind.

6.8. Hausmüll-/Sperrgutabfuhr

Die bestehenden Bindungen mit einer Entsorgungsfirma sind durch die Gemeinde zu erweitern.

6.9. Grünplanung

Die Eingrünung des Planbereiches ist unter besonderer Berücksichtigung des Teilbereiches "Alternatives Wohnen" der Verwendung heimischer Pflanzen und Baumschulerzeugnisse im Zusammenhang mit landschaftspflegerischen Maßnahmen zu planen.

Bevorzugt sollten landschaftstypische hochstämmige Laubgehölze, hochstämmige Obstbäume und im begrenztem Maße Koniferen werden.

Ökologische Bewertung der Flächen

1. Geltungsbereich	86.000 m ²
davon	
- Grundstücksfläche	54.700 m ²
GRZ 0,2 - bebaute Fläche	10.940 m ²
- unbebaute Fläche	75.060 m ²
2. Vorhandener ökologischer Wert des Geltungsbereiches	
86.000 m ² Ackerland x 0,3 =	25.800 m ²
3. Geplante ökologische Ausgleichsmaßnahmen	
unbebaute Fläche	75.060 m ²

davon

- Baumschule	13.200 m ² × 0,4	5.280 m ²
- Windschutzstreifen	7.000 m ² × 0,8	5.600 m ²
- Private Hausgärten	28.260 m ² × 0,4	11.304 m ²
- Altern.Wohnbereich	15.200 m ² × 0,5	7.600 m ²
- Straßen mit Pflaster bzw. Schotterdecke	10.300 m ² × 0,1	1.030 m ²
- Straßen und Wege mit Gitterplatten	1.100 m ² × 0,2	220 m ²

31.034 m²

=====

Der Vergleich läßt erkennen, daß durch die geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine ökologische Aufwertung der Fläche zu erwarten ist. Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit die an der Westgrenze vorgesehene Windschutzpflanzung außerhalb des Geltungsbereiches weitergeführt werden sollte.

7. Flächenbilanz

7.1. Gesamtfläche

des räumlichen Geltungsbereiches	ca.	8,59 ha
davon		
- Einzelgrundstücke	ca.	4,92 ha
- Grundstück für Hausgruppe einschl. Nebenanlagen	ca.	0,55 ha
- Erschließungstrassen	ca.	1,10 ha

- | | | |
|-------------------------|-----|---------|
| - Windschutzpflanzungen | ca. | 0,70 ha |
| - Baumschule | ca. | 1,32 ha |

7.2. Anzahl der Einzelgrundstücke 60 Stück

Anzahl der Wohnungen in der Hausgruppe max. 20 Stück

7.3. Bruttolandverbrauch

Einzelgrundstück	ca.	1.120 m ²
Durchschnittliche Grundstücksgröße	ca.	820 m ²

8. Kostenschätzung

8.1. Verkehrsflächen

		Summe
- Straßen und Wege	100 DM/m ²	1.100.000,00 DM
- Straßengrün	20 DM/m ²	50.000,00 DM
- Straßenbeleuchtung	90 DM/m ²	135.000,00 DM
- Anliegerwege (Schotter)	80 DM/m ²	90.000,00 DM

8.2. Grünflächen

- Windschutzpflanzung	30 DM/m ²	12.000,00 DM
- Eingrünung alternativer Wohnbereich	15 DM/m ²	150.000,00 DM

8.3. Ver- und Entsorgung

- Abwassersammler	110 DM/m	200.000,00 DM
- Wasserversorgung	60 DM/m	100.000,00 DM
- Elektroversorgung	90 DM/m	150.000,00 DM
- Fernmelde-/TV-Versorgung	50 dM/m	80.000,00 DM

8.4. Planungsgebühren

Gesamt 200.000,00 DM

Somit ergeben sich geschätzte Gesamtkosten von ca. 2,3 Mio DM.

Aufgestellt:

WASTRA-PLAN

Ingenieurgesellschaft mbH

Rostock, April 1993



Papke

Architekt