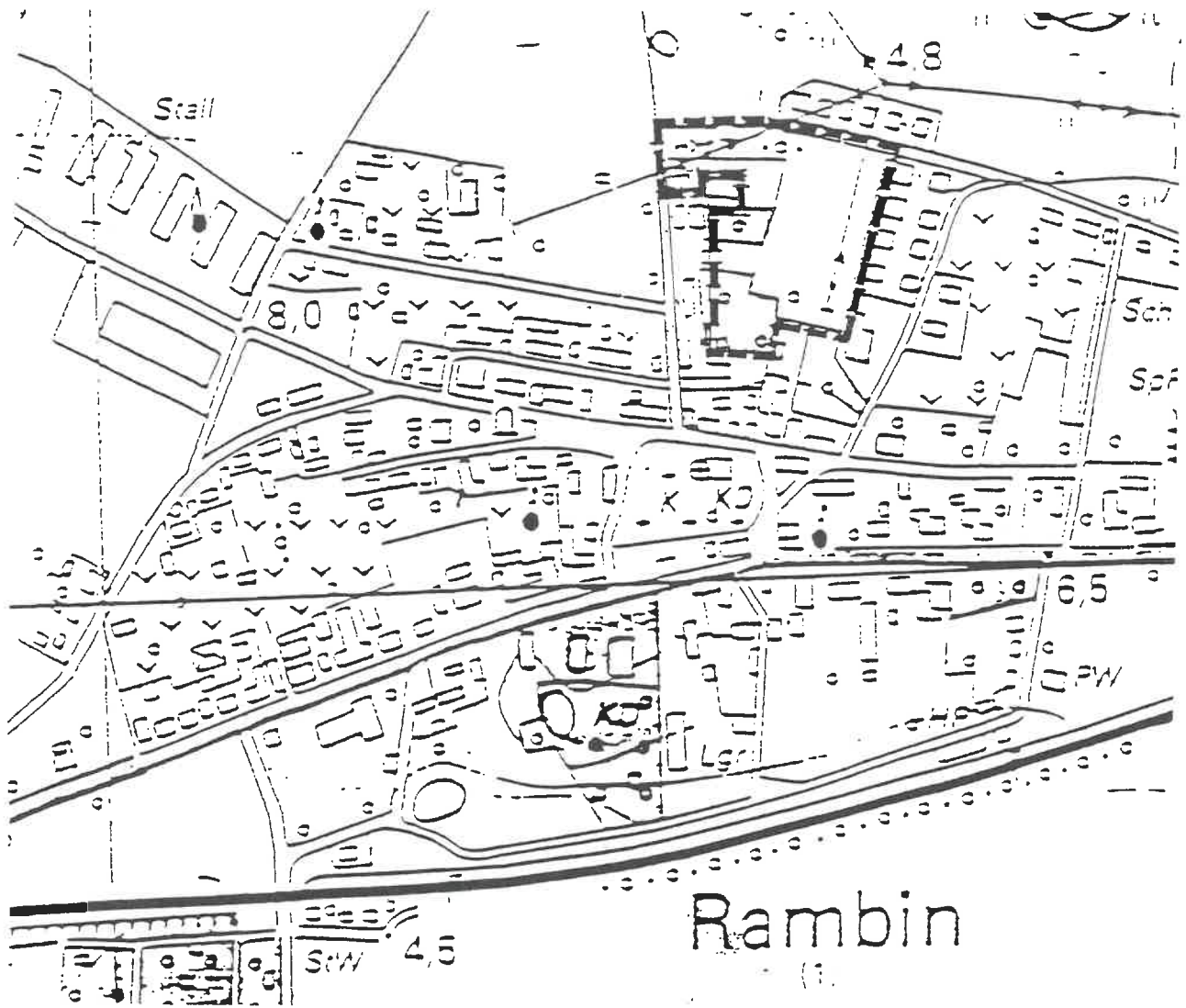


# GEMEINDE RAMBIN

## Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet Boddenblick“

### BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1: 5000

Datum: 03.04.2003

*Satzung*

Ramin, den

12.06.03



*A. Thiele*  
Bürgermeister  
(Thiele)

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Rambin „Wohngebiet Boddenblick“

Auftraggeber: ~~Frau Christine Lange  
Dorfstr. 11, 18573 Rambin  
&  
Herr Hans - Jürgen Stark  
Dorfstr. 4, 18573 Rambin~~

Auftragnehmer: ~~Architekturbüro  
Dipl.-Ing. Astrid Meier  
Dorfstr. 23 a, 18442 Krummenhagen~~

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Astrid Meier  
Dipl.-Ing. Frank Rotheiler

03.04.2003

*Streichung gemäß Bescheid  
des Landkreises Rügen vom 07.07.2003*

Rambin, 07.07.2003



*U. Rügen  
Bürgermeister  
(Thiede)*

## INHALTSVERZEICHNIS ZUR BEGRÜNDUNG

<b>1. Erfordernis und Anlaß</b>	S. 4
<b>2. Lage und Abgrenzung</b>	S. 4
<b>3. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Ausgangsbedingungen</b>	S. 4
<b>4. Städtebauliche Ausgangssituation</b>	
4.1 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	S. 5
4.2 Soziale Infrastruktur	S. 5
4.3 Natur und Landschaft	S. 5
4.4 Verkehr	S. 6
4.4.1 Motorisierter Individualverkehr	S. 6
4.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr	S. 6
4.5 Technische Infrastruktur	S. 6
4.6 Immissionen	S. 7
4.7 Altlasten	S. 7
<b>5. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	S. 7
5.1 städtebauliche Entwurf	S. 7
5.2 Anzahl der Wohnungen und Einwohner	S. 8
5.3 Festsetzungen zur Bebauung	S. 8
5.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	S. 8
5.3.2 Bauweise	S. 9
5.3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	S. 9
5.3.4 Private Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen	S. 10
5.4 Örtliche Bauvorschriften	S. 10
5.5 Soziale Infrastruktur, Freiraumversorgung	S. 10
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bepflanzungs- und Erhaltungsgebot	S. 11
5.6.1 Öffentliche Flächen des Geltungsbereiches	S. 11
5.6.2 Erhaltungs- und Bepflanzungsgebot auf privaten Flächen	S. 11
5.6.3 Sammelausgleichsflächen	S. 12
5.6.4 Pflanzenliste	S. 12
5.7 Verkehrserschließung	S. 13
5.8 Ver- und Entsorgung	S. 13

<b>6. Maßnahmen zur Planrealisierung</b>	S. 15
<b>7. Bisheriger und geplanter Verfahrensverlauf</b>	S. 15
<b>8. Rechtsgrundlagen</b>	S. 15
<b>9. Hinweise</b>	S. 16

<b>Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Rambin „ Wohngebiet Boddenblick “</b>	Anhang
---	--------

## **1. Erfordernis und Anlaß**

Der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 5 wurde am 23.08.2001 durch die Gemeindevertreter gefaßt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, weitere Flächen für den Wohnungsbau zu schaffen. Gegenwärtig sind die erschlossenen Wohngebiete fast vollständig bebaut und die Flächenreserven für den Wohnungsbau des Ortes weitgehend erschöpft. Die Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen besteht aber nach wie vor, da im Vergleich zu den Altbundesländern immer noch ein Nachholebedarf vorhanden ist. Für die weitere Entwicklung des Ortes Ramin sind daher weitere Wohnbauflächen nötig, um dem Nachwuchs Möglichkeiten zum Bauen zu bieten und eine Abwanderung zu vermeiden.

Die im Bebauungsplan einbezogenen Flächen wurden in dem Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauland ausgewiesen. Die größte zusammenhängende Fläche des Bebauungsplangebietes, die Flurstücke 2/10 und 2/11 der Flur 4, gehören den Familien Lange und Stark aus Ramin, die für diese Fläche als Investoren fungieren. Von den geplanten 12 Bauplätzen auf diesen Flurstücken sollen allein 4 Bauplätze für die Kinder der Investoren entstehen. Ein städtebaulicher Vertrag für die Erschließung dieses Gebietes wurde bereits mit der Gemeinde geschlossen. Für die angrenzenden Flurstücke 38/1- 3 der Flur 3, ehemals Eigentum der Erbgemeinschaft Engelbrecht, und weitere Grundstücke, die im Besitz der Gemeinde und anderer Personen sind, besteht ebenfalls das Interesse an einer Erschließung als Wohnbauland.

## **2. Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt im Norden von Ramin. Das Quartier, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, wird im Norden durch die Straße „ Am Sportplatz “, im Osten durch die Neue Straße, im Süden durch die Dorf- und die Schulstraße und im Westen durch die Strandstraße gebildet.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung A und dem Übersichtsblatt auf der Titelseite zu entnehmen. Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 schließt an den Geltungsbereich der 1998 genehmigten Klarstellungssatzung an. Da zum Zeitpunkt der Bearbeitung der Klarstellungssatzung das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 38/1 noch nicht erweitert war, der Geltungsbereich aber am Gebäude entlang führte, verläuft die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch das Gebäude.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Flurstücke 2/10 und 2/11 der Flur 4 vollständig, die Flurstücke 38/3 und Teile der Flurstücke 38/1, 38/2, 39, 40/1, 40/6, 41 und 42 der Flur 3, Gemarkung Ramin.

## **3. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Ausgangsbedingungen**

Die Gemeinde Ramin gehört verwaltungsmäßig zum Amt Südwest- Rügen. Zur Gemeinde Ramin gehören neben Ramin die Orte Bessin, Gurvitz, Breesen, Grabitz, Giesendorf, Drammendorf, Götemitz, Rothenkirchen, Sellentin und Kasselwitz. Ramin liegt als Gemeindezentrum zentral zwischen den Ortschaften, die teilweise sehr klein sind.

Als zentral gelegener Ort der Gemeinde erfüllt Ramin gesellschaftliche und kulturelle Funktionen, sowie Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung von Ramin und des Umlandes. Eine Konzentration von Dienstleistungsfirmen, Handwerkern, Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten u.a. ist hier neben der Schule, der Kindereinrichtung, Jugendclub und der Kirche vorhanden. Diese Einrichtungen sind durch die Bundesbahn und die B 96 gut angeschlossen und erreichbar.

Die vorhandene Infrastruktur ist für eine weitere Ansiedlung von Bewohnern attraktiv und sollte durch eine Konzentration des Wohnungsbaues in Rambin in ihrem Bestand gesichert werden.

In dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Rambin ist die Fläche des Bebauungsplangebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 5 wird demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Ortsteil Rambin existiert eine Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung, die am 24.06.1998 durch den Landkreis genehmigt wurde. Danach liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 gegenwärtig im Außenbereich.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist auf Grund des relativ kleinen Plangebietes und der geringen Grundflächenzahl entsprechend des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht notwendig.

#### **4. Städtebauliche Ausgangssituation**

##### **4.1 Derzeitige Nutzung des Plangebietes**

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes, die Flurstücke 2/10 und 2/11 der Flur 4, ist gegenwärtig Wiesenland. Westlich wird die Wiese durch eine vorhandene Grenzbeplantung ( Birken, Tannen und einem gemischten Gehölzstreifen) abgeschlossen. Die an diese Grenzbeplantung im Westen anschließenden Flurstücke sind ebenfalls Bestandteil des Plangebietes. Die teilweise tiefreichenden Grundstücke der hier angrenzenden Wohnhäuser sollen für den Wohnungsbau erschlossen werden. Diese Flächen werden gegenwärtig als Gartenland, teilweise für Obstbäume genutzt.

##### **4.2 Soziale Infrastruktur und Freiflächenversorgung**

In Rambin befindet sich eine kombinierte Haupt- und Grundschule, jeweils 1-zügig. Diese kann weitere Schüler aufnehmen. Angrenzend an die Schule befindet sich der Sportplatz. Die Kindertagesstätte befindet sich in der Strandstraße in unmittelbarer Nähe.

Als Freiflächen stehen angrenzend an das Gebiet, nördlich der Straße „ Am Sportplatz“, ein Landschaftsspielplatz und Wiesen zur Verfügung, die ebenfalls zeitweise für Sportzwecke genutzt werden. Als weitere Freifläche ist der Klosterpark am östlichen Ortsrand vorhanden.

##### **4.3 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist im größten Teil durch eine zusammenhängende, größer, bewirtschaftete Wiesenfläche ohne nennenswerte Höhendifferenzen gekennzeichnet. Die Wiese reicht tief in das Dorf hinein, fast bis zum Dorfczentrum. Weiterer Bewuchs und Feuchtgebiete sind auf der Wiese nicht vorhanden. Bäume und Heckenpflanzungen befinden sich, wie beschrieben, nur an der westlichen Grenze. An der südlichen Grenze sind kleinere Fichten vorhanden.

Die ebenfalls einbezogenen Flächen, westlich an die Wiese anschließend, werden als Gärten genutzt.

Eingetragene geschützte Bäume oder Biotopflächen sind nicht vorhanden. Im Flurstück 41 der Flur 3, auf dem Freigelände der Kindereinrichtung, befinden sich mehrere große Laubbäume, u.a. Kastanien- und Walnußbäume. ~~Diese Bäume fallen unter die noch geltende „Verordnung über die Erhaltung, Pflege und dem Schutz der Bäume – Baumschutzverordnung“ der DDR vom 28.05.1981 und gelten als geschützte Bäume.~~ Weitere Bäume, zumeist Nadelbäume und Birken, die unter die Verordnung fallen, sind am nördlichen Rand des Flurstückes 38 der Flur 3 vorhanden.

*Streichung gemäß Bescheid des Landkreises Rügen vom 07.07.2003*

Weiterführende Angaben zum Bestand von Natur und Landschaft werden in dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 5 im Anhang der Begründung erläutert.

#### **4.4 Verkehr**

##### **4.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die äußere verkehrliche Erschließung für das Gebiet erfolgt von der Bundesstraße B 96 aus über die Dorfstraße, die Strandstraße, die Neue Straße und der Straße „Am Sportplatz“.

Die alten Dorfstraßen sind gegenwärtig in einem schlechten technischen Zustand. Eine Erschließung über die neu ausgebaute Grabitzer Straße und Strandstraße ist ebenfalls möglich. Die Erneuerung der alten Straßen ist geplant. Die Neugestaltung und Sanierung der Dorfstraße wurde bereits im vergangenen Jahr durchgeführt.

Da die Anzahl der geplanten Parzellen mit ca. 21 Wohneinheiten nicht sehr groß ist, wird sich das Verkehrsaufkommen nur geringfügig erhöhen.

##### **4.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Rambin ist durch Haltestellen im Ort an den Busverkehr angeschlossen.

#### **4.5 Technische Infrastruktur**

Das geplante Wohngebiet kann durch die örtlich vorhandenen Versorgungsleitungen erschlossen werden, deren Dimensionierung für die hinzukommende Bebauung teilweise angepaßt werden muß.

Als Schmutzwasserleitung ist in der Straße „Am Sportplatz“ eine Druckleitung und in der Strandstraße ein Freispiegelkanal vorhanden. Als Anschlusspunkte stehen der Freispiegelsammler in der Strandstraße und das Pumpwerk 2 in der Straße „Am Sportplatz“ zur Verfügung.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist in dem Plangebiet keine Regenwasserleitung vorhanden. Für das künftige Wohngebiet erfolgt in Teilbereichen eine Leitungsverlegung für die Regenwasserableitung, in Teilbereichen erfolgt eine Verrieselung des Regenwassers. ( Siehe Pkt. 5.8 )

Anschlußpunkte an die Wasserleitung befinden sich in der Strandstraße / Rosenweg und in der Strandstraße Höhe Einbindung der Straße „Am Sportplatz“. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über beide Anschlußpunkte.

Die Versorgung mit Löschwasser ist über Regenwasserrückhaltung in der vorhandenen, umzunutzenden Klärgrube an der Straße „Am Sportplatz“ und durch Entnahme aus dem nahegelegenen Teich sicherzustellen.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt gemäß Konzessionsvertrag durch die EWE AG Bergen. In der Strandstraße und in der Straße „Am Sportplatz“ befinden sich Erdgasleitungen, an die die neu zu verlegenden Gasversorgungsleitungen für die Planstraße A und für die Privatstraßen anschließen. Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie durch die E.DIS sowie mit Telekommunikationsleitungen durch die Deutsche Telekom AG erfolgt ebenso. Die vorhandene E-Leitung an der südlichen Grenze der Flurstücke 2/10 und 2/11 wird dabei künftig fortfallen. ( Siehe Pkt. 5.8 )

Für die Versorgung des Gebietes über Anschlußpunkte in der Strandstraße (Wasser, Gas, Telekom), sowie den Anschluß an die Schmutzwasserleitung und den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Am Sportplatz“, muß die Straße „Am Sportplatz“ aufgenommen und im Anschluß an die Arbeiten wiederhergestellt werden.

#### **4.6 Immissionen**

Eine schalltechnische Untersuchung des Bebauungsplangebietes Nr. 5 liegt nicht vor.

Auf Grund der Lage des Bebauungsplangebietes am nördlichen Rand von Ramin, umgeben an 3 Seiten von Wohnbebauung und an der nördlichen Seite durch Kleingärten und Wiesen, ist hier nicht mit einer Lärmbelastigung zu rechnen.

Der Straßen- oder Bahnverkehr befindet sich in ausreichender Entfernung. Durch die geplante Umverlegung und Neubau der Bundesstraße B 96 im Bereich Ramin wird sich die Lärmbelastung des Ortes verbessern.

Nördlich des Planungsgebietes auf der anderen Straßenseite schließt der Landschaftsspielplatz an. Der bereits vorhandene Spielplatz liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bereits bestehenden, in den letzten Jahren entstandenen Wohngebieten und dem geplanten Wohngebiet. Die relative Nähe ist für die Nutzung durch die Kinder und die notwendige Beaufsichtigung durch die Eltern wichtig. Hieraus eventuell entstehende Lärmbelastigungen für die Wohnbebauung sind entsprechend mehrerer Grundsatzurteile des Bundesverwaltungsgerichtes hinzunehmen.

Nordöstlich des Planungsgebietes an der Straße „ Am Sportplatz “, gegenüber der Schule, befinden sich Wiesen, die zeitweise als Sport- und Bolzplatz genutzt werden. Entsprechend der DIN 4109 gilt für Sportstätten allgemein ohne Abstand ein Schallpegel von 55 dB. Dies entspricht dem Lärmpegel I, dem alle üblichen Außenwandkonstruktionen ohne Probleme entsprechen. Rechtlich gilt Gleiches wie bereits zum Spielplatz erläutert.

#### **4.7 Altlasten und Baugrund**

Bisher sind keine Flächen bekannt, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im Planungsgebiet steht eine generelle Baugrundsichtung von Mutterboden, Sanden, Geschiebelehm und Geschiebemergel an. Die Mächtigkeit der Sande und des Geschiebelehms ist unterschiedlich. Teilweise ist die Konsistenz des Geschiebelehms breiig, ebenso die des Geschiebemergels. Das Grund- und Schichtenwasser liegt zwischen 1,35 m und 2,50 m unter Oberkante Gelände. Die Wasserstände unterliegen größeren jahreszeitlichen Schwankungen und können bis auf 0,80 m unter Oberkante Gelände ansteigen.

Auf Grund der vorgefundenen Baugrundverhältnisse sollte auf eine Unterkellerung der zukünftigen Häuser verzichtet werden. Es wird generell eine flächige Gründung empfohlen.

Bei der Herstellung der Leitungsgräben sind erhöhte Aufwendungen zu erwarten. Die Leitungsgräben sind mittels Verbau zu sichern. Es wird eine Kombination von offener und geschlossener Wasserhaltung erforderlich werden.

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Das Gebiet ist nicht von Trinkwasserschutzgebieten berührt.

### **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **5.1 Der städtebauliche Entwurf**

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich in 2 unterteilte Bereiche. Der größte zusammenhängende Bereich WA 1 entsteht auf der z.Zt. vorhandenen Wiese. Diese wird westlich begrenzt durch die Baumreihe und den zu schützenden Gehölzstreifen. Diese Baumreihe grenzt städtebaulich das Gebiet WA 1 zur vorhandenen Wohnbebauung entlang der Strandstraße und der geplanten Bebauung WA 2 ab. Im Osten des Bereiches befindet sich eine Eigenheimsiedlung aus den 70er Jahren.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine separate Erschließung des Gebietes WA 1 durch eine Stichstraße mit Wendekreis von der Straße „ Am Sportplatz “ vor. Die Erschließung über eine Weiterführung der Wohngebietsstraßen der östlich gelegenen Eigenheimsiedlung wurde auf Grund der geringen Straßenbreite nicht in Erwägung gezogen. Dies würde außerdem zu einer Verschlechterung der



Wohnsituation der vorhandenen Eigenheimsiedlung, ungünstigen Grundstückszuschnitten und höheren Erschließungskosten führen. Des Weiteren ist der notwendige Kurvenradius für die Versorgungs- und Müllfahrzeuge hier nicht realisierbar.

Weitere Baugrundstücke sollen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 entlang der Straße „Am Sportplatz“ und der Strandstraße entstehen, sowie über 2 geplante Privatstraßen im Hinterland der vorhandenen Wohnbebauung der Strandstraße.

Für die Bereiche WA 1 und WA 2 wurde nur für die an den Quartierstraßen angrenzenden Baugrundstücke die Firstrichtung vorgegeben, um die Gestaltungsfreiheit der künftigen Bewohner und die Nutzung regenerativer Energien ( Solarenergie, Photovoltaik ) zu ermöglichen.

Entsprechend den Empfehlungen von Herrn Krüger vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald zur Bebauungsdichte wurde der Bebauungsplan überarbeitet und erneut ausgelegt. Nach der durchgeführten Abstimmung wurde die Bebauungsdichte durch die Festsetzung von Einzelhäusern mit beschränkter Wohnungsanzahl reduziert, Beherbergungsbetriebe wurden ausgeschlossen. Die Bebauung mit Einzelhäusern entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung. Für eine Bebauung mit Doppel- oder Reihenhäusern besteht keine bzw. nur eine geringfügige Nachfrage.

## **5.2 Anzahl der Wohnungen und Einwohner**

In den Wohngebieten WA 1 und 2 entstehen ca. 21 Wohnungen in Einzelhäusern. Zusätzlich sind einige Einliegerwohnungen wahrscheinlich. Gesamtzahl ca. 25 Wohneinheiten.

In dem Wohngebiet werden überwiegend Familien einziehen, so daß man von einem durchschnittlichen Belegungsgrad von 2,5 Einwohnern pro Wohnung ausgehen kann. In dem neuen Wohngebiet werden sich künftig für ca. 60 Einwohnern Ramins die Wohnverhältnisse verbessern.

25 Wohneinheiten mit 2,5 Einwohnern pro Wohnung = ca. 60 Einwohner

## **5.3 Festsetzungen zur Bebauung**

### **5.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Tankstellen, Betriebe des Beherbergungswesens und Gartenbaubetriebe werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da diese dem Wohncharakter widersprechen. Neben Wohngebäuden sind auch die im § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen mit dem Ziel einer funktionsgerechten Mischung gewünscht. Um eine höhere Wohnruhe für das Wohngebiet zu erzielen, sind der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 ist die Gebäudehöhe mit maximal 9,00 m und die Traufhöhe mit max. 3,80 m festgesetzt. Hohe Drempel oder Sockel, die die Gebäudekubatur erheblich vergrößern, sind damit ausgeschlossen. Gleichzeitig wird durch diese Höhenfestsetzungen die Eingeschossigkeit eingehalten.

Die Festsetzungen der Höhen beziehen sich auf die Höhe der im Grundstücksbereich anliegenden Straße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenseitigen Gebäudefront. Für die Baufelder der 2. bzw. 3. Reihe zur öffentlichen Erschließungsstraße gelegen, gelten folgende Bezugspunkte: für die Teilflächen der Flurstücke 38/3 und 39 der Flur 3 gilt die Straße „Am Sportplatz“ als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen, für die Teilflächen der Flurstücke 40/6, 41 und 42 der Flur 3 gilt die Strandstraße als Bezugspunkt.

Nebenanlagen sind von den Festsetzungen der Traufhöhe generell ausgeschlossen, um die private Nutzung der Baugrundstücke nicht einzuschränken.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist für die geplante Neubebauung mit Einzelhäusern im WA 1 und im WA 2 mit 0,25 festgesetzt. Damit liegt die Festsetzung der GRZ unter der im Allgemeinen Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchst zulässigen Grundflächenzahl. Die geringere Grundflächenzahl wirkt einer zu dichten Bebauung für Einzelhäuser entgegen.

Die Überschreitung der GRZ wird entsprechend BauNVO auf 50 % festgesetzt. Für die im WA 1 und WA 2 geplante Neubebauung beträgt die maximale Grundflächenzahl somit 0,375. Damit wird ein hoher Gartenanteil von mindestens 62,5 % erzielt. Ein optisch großer Grünanteil ist in der Dorfrandlage als Übergang zur Landschaft erwünscht.

Für die Grundstücke wurden Mindestgrundstücksgröße von 480 m<sup>2</sup> festgelegt. Mit dieser Festsetzung wird der offene Gebietscharakter sichergestellt. Die Beschattung der Nachbargrundstücke wird eingeschränkt.

### **5.3.2 Bauweise**

Die Bebauung des Planbereiches erfolgt in offener Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig mit max. 2 Wohneinheiten.

Die Möglichkeit der Schaffung von Einliegerwohnungen sollen ggf. die Finanzierung des Hausbaues sicherstellen und sozialen Aspekten dienen, wie dem Mehrgenerations-Wohnen.

### **5.3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wurde die Baugrenze zur Erschließungsstraße in einem Abstand von 3,50 m zur Begrenzungslinie der Verkehrsfläche festgesetzt. Damit ist ein Mindestmaß an Vorgartentiefe garantiert. Zum Nachbarschaftsschutz ist die Bebauungstiefe über eine zweite Baugrenze festgesetzt. So verbleibt zwischen der überbaubaren Fläche und der rückseitigen Grenze eine nicht überbaubare Fläche. Da hier auch keine Garagen und Stellplätze ( Carports zählen entspr. der Garagenverordnung M-V zu den offenen Garagen ) zulässig sind, ist eine Störung in den hinteren Gartenpartien nicht zu erwarten. Sonstige Nebenanlagen z.B. Schuppen werden als nicht störend eingeschätzt. Der Abstand der Baugrenze zur hinteren Grundstücksgrenze beträgt auf der westlichen Seite 7,50 m und berücksichtigt hiermit auch den vorhandenen Gehölzstreifen. Auf der östlichen Seite beträgt der Abstand der Baugrenze 5,00 m. Hier wurde die Nutzung der Gärten in Richtung der Erschließungsstraße berücksichtigt.

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde nur für die straßenseitig gelegenen Grundstücke durch die Festsetzung der Firstrichtung festgelegt. Damit ist die Nutzung regenerativer Energien z.B. Solartechnik oder Photovoltaik möglich. Allein die an der Straße „ Am Sportplatz “ gelegenen Grundstücke haben bezug zum Landschaftsraum. Hier ist die Festsetzung der Firstrichtung parallel zum Landschaftsraum gerechtfertigt.

In dem Allgemeinem Wohngebiet WA 2 wurde die überbaubare Grundstücksfläche ebenfalls durch eine vordere und hintere Baugrenze eingeschränkt. Die Baufelder berücksichtigt hier ebenso eine Mindestvorgartentiefe.

Ein ursprünglich auf dem Flurstück 38/1, an der Straße „ Am Sportplatz “ gelegen, geplantes Baufeld wurde nach der durchgeführten Bürgerbeteiligung und dem Widerspruch der Eigentümerfamilie Haase wieder gestrichen, um die Bebauungsdichte nicht zu erhöhen und die Gartenfläche zu erhalten. Die Raumkante wird durch die durchgehende geplante Baumreihe erhalten. Um den vorhandenen Erweiterungsbau wurde zum Bestandsschutz und geringfügiger Erweiterungsmöglichkeit ein Baufeld geplant.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wurde wie im WA 1 für die straßenseitig gelegenen Baugrundstücke ebenfalls die Firstrichtung parallel zur Straße festgelegt, um die typische Traufständigkeit des Straßenbildes zu erhalten.

#### **5.3.4 Private Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen**

Die Stellplätze, Carports bzw. Garagen sind generell auf den Baugrundstücken vorgesehen. Sie sind bei der Festlegung der Grundflächen mit 2 Stellplätzen je Baugrundstück berücksichtigt worden.

Im WA 1 ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen nur innerhalb des Baufeldes erlaubt. Damit ist auch für Garagen und Carports der Mindestabstand zur Begrenzungslinie der Verkehrsfläche einzuhalten und der hintere Gartenbereich freizuhalten. Der seitliche Abstand von Garagen und Carports regelt sich nach der Landesbauordnung. Der Charakter der offenen Bauweise wird damit unterstrichen und die Raumkanten des Straßenraumes werden nicht durch massive Garagenbebauung gestört.

Im WA 2, mit Ausnahme des Bereiches an dem geschützten Gehölzstreifen AF 1 und im Bereich der zu schützenden Einzelbäume gelegen, ist die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenze erlaubt. Damit ist in Einzelfällen eine sinnvollere Grundstücksnutzung möglich.

Auf Grund der Bodenverhältnisse und des Grundwasserstandes sind Keller, insbesondere Kellergaragen, kaum mit einem vertretbarem Aufwand zu bauen. Der Einzelfall soll möglich sein, wenn die konkreten Verhältnisse dies zulassen.

Die Kleintierhaltung kann bei den zu erwartenden Grundstücksgößen zu Störungen der Nachbarn führen. Mit der nur ausnahmsweise zulässigen Kleintierhaltung muß dies im Einzelfall geprüft werden, um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.

#### **5.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die neue Wohnbebauung soll innerhalb des Planungsgebietes einen einheitlichen Charakter erhalten. Die Dachneigung der Einzelhäuser wird deshalb innerhalb der Spanne von 35° bis 45° festgesetzt. Als Dachformen sind das Satteldach, das Krüppelwalmdach und das Walmdach zulässig. Zulässige Dachfarben sind rot, rotbraun, braun, anthrazit und grün.

Zäune in einer Höhe von maximal 1,00 m sind zusätzlich zu den Heckenanpflanzungen erlaubt.

Warenautomaten werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als störend eingestuft. Ihre Aufstellung ist deshalb innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Gemäß Örtlicher Bauvorschriften dürfen innerhalb des Plangebietes Werbeanlagen eine Größe von 2,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt. Mit dieser Festlegung soll der Wohncharakter des Gebietes optisch nicht gestört werden.

#### **5.5 Soziale Infrastruktur, Freiraumversorgung**

Ein Ausbau der sozialen Infrastruktur ist nicht erforderlich. Die Kindereinrichtung und die Schule sind in der Lage, weitere Kinder aufnehmen zu können.

Wohnungsnaher Grünflächen sind mit dem Landschaftsspielplatz und der u.a. für Sportzwecke genutzten Wiesen außerhalb des Plangebietes in der Nähe vorhanden. Die Anlage eines gebietseigenen Spielplatzes ist auf Grund der unmittelbaren Nähe nicht notwendig. Die Größe des vorhandenen Spielplatzes ist ausreichend. Die Lage des Spielplatzes auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Wohngebietes ist für die Nutzung durch die Kinder und die mögliche Beaufsichtigung durch die Eltern als günstig einzuschätzen.

## **5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bepflanzungs- und Erhaltungsgebote**

Wege, Stellplätze und Zufahrten dürfen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau befestigt werden. Befestigungen mit Betonunterboden, Fugenverguß, Betonierungen oder Asphaltierungen sind unzulässig. Hierüber soll der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich gehalten werden. Durch die Wasseraufnahmefähigkeit des Wegeaufbaus wird der Wasserabfluß verzögert. Die Hochwasserspitzen werden reduziert. Der Pflegeaufwand der Wege wird durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt.

### **5.6.1 Öffentliche Flächen des Geltungsbereiches**

Im Bebauungsplangebiet ist nur die Planstraße A als zukünftige öffentliche Fläche vorhanden. Alle anderen Flächen des Bebauungsplangebietes stellen private Flächen dar.

Entlang der Planstraße A sind auf dem westlichen Bankettsreifen 13 Rotdornbäume mit einem Stammumfang 18/20 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Diese Baumreihe ist Bestandteil des Sammelausgleiches.

### **5.6.2 Erhaltungs- und Bepflanzungsgebote auf privaten Flächen**

Die festgelegte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft AF 1 sieht die Erhaltung des vorhandene Gehölzstreifens bzw. Baumreihe vor. Abgängige Gehölze sind dabei durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen.

Entlang der Straße „Am Sportplatz“ sind in dem Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 auf den privaten Grundstücken insgesamt 14 Rotdornbäume mit einem Stammumfang 18/20 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die im Bereich des WA 2 entlang der Straße „Am Sportplatz“ vorhandenen Birken und Nadelbäume sind für die Neupflanzung zu fällen. Die vorhandenen Birken sind bereits sehr hoch gewachsen und müßten in den nächsten Jahren ohnehin gefällt werden. Durch eine Festsetzung der alten Birken, wäre eine straßenbegleitende Bebauung auf Grund des einzuhaltenden Schutzabstandes zu den Bäumen nicht möglich und die Baufelder würden sich stark reduzieren bzw. teilweise entfallen.

Die vorhandene, sehr große Pappel auf dem Flurstück 38/3 der Flur 3 an der Straße „Am Sportplatz“ ist auf Grund der Windbruchgefahr gegen einen großkronigen Laubbaum (Eiche, Kastanie oder Linde) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb des Wohngebietes sind je angefangener 100 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche 3 größer als 2 m hoch werdende standortgerechte Laubgehölze und je 150 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für ein Einzelhausgrundstück von 480 m<sup>2</sup> Mindestgrundstücksfläche und der maximal möglichen Grundflächenzahl von 0,375 incl. der möglichen Überschreitung, sind 180 m<sup>2</sup> des Baugrundstücks überbaubar. Entsprechend der Festsetzung sind hier 6 entsprechend hoch werdende Sträucher und 1 Laubbaum zu pflanzen. Die zu pflanzenden Gehölze sind in eine Gartengestaltung einzubinden.

Die Einfriedung der Baugrundstücke hat mit Heckenpflanzen zu erfolgen. Durch die Heckenpflanzungen wird der ökologische Wert der Siedlung erheblich gesteigert. Sie sind erforderlich, um einen angemessenen Ausgleich auf den privaten Grundstücksflächen zu erzielen. Straßenseitig entsteht durch die Hecken ein ruhiges Straßenbild. Sie gewähren zusätzlich einen Sichtschutz zu den Nachbarn und Windschutz. Die Hecken sind in einer Mindestbreite von 50 cm anzulegen. Die straßenseitige Höhe ist begrenzt auf maximal 1,50 m. Die Höhe der seitlichen Hecken ist mit maximal 2,00 m festgesetzt.

Fensterlose Außenwandflächen größer als 30 m<sup>2</sup> sowie Wandflächen von Garagen und Nebenanlagen sind zu 80 % ihrer Breite mit sich zur vollen Höhe der Anlagen entwickelnden Rank- und Kletterpflanzen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

### 5.6.3 Sammelausgleichsflächen

Innerhalb der privaten und öffentlichen Flächen wird der Eingriff nicht in vollem Maße ausgeglichen. Durch den Sammelausgleich auf Grünflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches wird ein Wertausgleich gegenüber dem Bestand erreicht. Als Kompensationsmaßnahmen für den Sammelausgleich sind zu pflanzen:

- Pflanzung von 13 Rotdornbäume an der Planstraße A innerhalb des Geltungsbereiches
- Pflanzung von 6 Kastanien Hochstamm, StU 18/20 längs der Dorfstraße in Rambin mit Strauchzwischenpflanzungen
- Windschutzpflanzung Heistern, Sträuchern u. sonstiger Bepflanzung, 18 m breit, am Spielplatz
- Heckenpflanzung am Museum in Rambin, 2-reihig mit 4 m Saum

Für die Kompensationsmaßnahmen, die hier auf gemeindeeigenen Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches liegen, weist die Gemeinde über Grundbuchauszüge die Verfügbarkeit der Flächen nach. Die Gemeinde beschließt die Durchführung der Pflege und die Kostenübernahme der Kompensationsmaßnahmen. Die Kosten werden über einen städtebaulichen Vertrag an die Bürger umgelegt. Beschluß der Gemeinde wurde die zukünftige Pflege der Anlagen abgesichert.

### 5.6.4 Pflanzenliste

Als Laubbäume für Hausgärten zur Bepflanzung werden empfohlen:

Feldahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Blumenesche (*Fraxinus ornus*), Walnus (*Juglans regia*), Wildapfel (*Malus*), Kirsche (*Prunus avium*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Mehlsbeere (*Sorbus aria*), Rotdorn (*Crataegus laevigata Paulii*) sowie die Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Als Laubgehölze/ Großsträucher zur Bepflanzung werden empfohlen:

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Wald-Hasel (*Corylus avellana*), Trauben- Kirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Flieder (*Syringa*) sowie der Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

Als Pflanzen für die Fassadenbegrünung werden empfohlen:

Gelber Strahlengriffel (*Actinidia arguta*), Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Efeu (*Hedera helix*), Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*), Geißblatt (*Lonicera spec.*), Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*), Jelängerjeliieber (*Lonicera caprifolium*), Wilder Wein (*Parthenocissus spec.*), Kletterrosen (*Rosa spec.*), Wein (*Vitis spec.*) sowie Blauregen (*Wisteria sinensis*).

Als Heckenpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum*), Prachtspiere (*Spirea vanhouttei*), Sommerspierstrauch (*Spirea japonica*), Jasmin (*Philadelphus*) und Weigelie (*Weigelia*).

Als Arten für die Siedlungshecke werden empfohlen:

Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselstrauch (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Holzapfel (*Malus silvestris*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cartharticus*), Wild-Rosen (*Rosa spec.*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) Ulme (*Ulmus carpiniifolia*) und Schneeball (*Viburnum lantana*).

## 5.6 Verkehrserschließung

Für die Realisierung der Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird zwischen der Gemeinde und den Investoren ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die notwendige Tiefbauplanung beinhaltet die Feuerwehrezufahrt, den verkehrsberuhigten Bereich u.a. mehr. Für die Errichtung der Privatstraßen und Stellplätzen sind die jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Nutzer im Rahmen einer ordnungsgemäßen Erschließung der Bebauung verantwortlich.

Die Erschließung des Gebietes WA 1 erfolgt über eine Stichstraße mit Wendekreis. Da die Entsorgung von Hausmüll maximal wöchentlich erfolgt, wird der Begegnungsfall Pkw/Pkw vorgesehen. Die Fahrbahn erhält eine Breite von 4,00 m und Streifen für Borde und Bankett von insgesamt 1,75 m. Diese Wohngebietsstraße erhält die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich. Der Wendekreis erhält einen Durchmesser von 22 m, um die Befahrung mit einem 30 t – Müll- Fahrzeug (3-achsig) ohne ein Rangieren zu gewährleisten.

Für die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches ist nach straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften eine Anordnung der Straßenverkehrsbehörde erforderlich. Hierzu sind einige bauliche Voraussetzungen erforderlich. Der Einmündungsbereich wird baulich eingeschränkt, um eine Torwirkung zu erzielen, und die Anbindung der Planstraße A erfolgt über einen abgesenkten Bord. Durch die Schaffung von mindestens 2 wechselseitigen Parkständen ( 2,25 x 5,75 m ) im Bankett und Fahrbahnbereich bei einer Fahrbahnrestbreite von mind. 3,00 m wird die angestrebte Herabsetzung der Fahrgeschwindigkeit und nötige Aufmerksamkeit der Fahrer erreicht. Verkehrsregelnde und leitende Maßnahmen durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen sind mit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises abzustimmen und zu genehmigen.

Die rückwärtig zur Strandstraße liegenden Grundstücke werden nicht unmittelbar über die öffentliche Straßen erschlossen. Diese Grundstücke werden über 2 Privatstraßen erschlossen, denen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugeordnet werden. Die Geh- und Fahrrechte der belasteten Flächen GFL 1 und GFL 2 gehen zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke, welche durch die belasteten Flächen erschlossen werden, sowie zu Gunsten des zuständigen Rettungsdienstes. Die Leitungsrechte der belasteten Flächen GFL 1 und GFL 2 gehen zu Gunsten der zuständigen Träger für Elektroenergieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Gasversorgung und für Telekommunikationsleitungsversorgung. Sie umfassen die Befugnis unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Bei einer Erschließung der an der 2. Privatstraße (GFL 2) gelegenen Grundstücke wird die im Geltungsbereich eingetragene Privatstraße GFL 2 über das Grundstück 41 zur Strandstraße weitergeführt.

## 5.8 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes werden die Ver- und Versorgungsleitungen ( Strom, Telefon, Gas, Abwasser und Regenwasser ) innerhalb der Wohngebietsstraße bzw. der Privatstraßen verlegt. Die Planung und Verlegung der Versorgungsleitungen ist mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzustimmen.

Für die Nutzer der Privatstraßen müssen an den öffentlichen Straßen Aufstellplätze für die Mülltonnen eingerichtet werden, wo durch den Entsorgungsbetrieb die Leerung erfolgen kann.

Für das Wohngebiet WA 1 besteht mit den Investoren ein städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde. Für die Erschließung wird ein Erschließungsvertrag mit den Investoren abgeschlossen. Für eine geregelte und ordnungsgemäße Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 erfolgt eine Tiefbauplanung.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke des WA 2 erfolgt individuell und ist durch die jeweiligen Bauherren mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ( ZWAR ) und den anderen Versorgungsträgern abzustimmen.

Der Bau sowie die wesentliche Änderung von Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen bedarf der behördlichen Genehmigung nach § 38 Abs. 1 LwaG. Für die Genehmigung ist in diesem Fall das STAUN Stralsund zuständig. Die Beantragung hat über den ZWAR zu erfolgen. Bei der Antragstellung ist die Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen ( Wasserunterlagenverordnung WaUntVO ) zu beachten.

Die erforderliche Tiefbauplanung ist des Weiteren mit dem Wasser- und Bodenverband „Rügen“ abzustimmen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf der behördlichen Erlaubnis. Diese ist ebenfalls durch den ZWAR bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

#### Trinkwasserversorgung :

Der Anschluß der Planstraße A sowie des Erschließungsweges 1 ( an der Straße „ Am Sportplatz “ ) erfolgt über eine neu zu verlegende Leitung DN 80 in der Strandstraße. Aus vertraglichen, terminlichen und finanziellen Gründen erfolgt die Erschließung der an der Privatstraße anliegenden Grundstücke durch die jeweiligen Grundstückseigentümer in eigener Regie. Die Verlegung erfolgt im öffentlichen Straßenbereich mit Genehmigung der Gemeinde.

Der Anschluß des Erschließungsweges 2 erfolgt weiter südlich in der Strandstraße/Rosenstraße. Hierzu ist eine Dimensionserweiterung von DN 50 auf DN 80 erforderlich.

#### Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserleitung im WA 1 wird neu errichtet ( wenn technisch und wirtschaftlich vertretbar als Freispiegelkanal ) und an das Pumpwerk 2 der vorhandenen Druckleitung in der Straße „ Am Sportplatz “ angeschlossen. Die für das Wohngebiet WA 1 erfolgende Tiefbauplanung wird mit dem ZWAR abgestimmt.

Im WA 2 erfolgt der Anschluß an die vorhandenen Leitungen, d.h. an den Freispiegelkanal der Strandstraße. Die Erschließung der Bauteppiche des WA 2 erfolgt individuell in Abstimmung mit dem ZWAR. Die Gemeinde stimmt der Nutzung öffentlicher Flächen für die Leitungen zu.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Das auf der Planstraße A anfallende Regenwasser, ebenso das Regenwasser der Grundstücke, werden in den Regenwasserkanal in der Straße „ Am Sportplatz “ eingeleitet. Der Regenwasserkanal mündet in den Klostergraben. Zuvor wird das Regenwasser in der vorhandenen, ungenutzten und gereinigten Klärgrube der Gemeinde im Bereich der Straße aufgefangen. Eine Einleitung des Regenwassers in den Teich am Spielplatz ist nicht möglich, da hier kein Ablauf vorhanden ist und es zu Überschwemmungen kommen würde. Auf den Grundstücken ist das Regenwasser zuvor erst über Rückhaltesysteme aufzufangen.

Bei der geplanten Nutzung der vorhandenen Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung des WA 1 ist der bauliche Zustand zu untersuchen ggf. sind Sanierungsarbeiten einzuplanen. Für die Ablaufleitung der alten Kläranlage ist ein hydraulischer Nachweis zu erbringen mit dem Niederschlagswasseraufkommen des WA 1.

Das Regenwasser des WA 2 wird auf den jeweiligen Grundstücken an Ort und Stelle versickert. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für diesen Bereich wurde durch ein spezielles Baugrundgutachten nachgewiesen und das Umweltamt des Landkreises Rügen erneut beteiligt. Entsprechend den Empfehlungen des Baugrundgutachtens werden Sickergräben ( Mulden- oder Rigolenversickerung ) für die Versickerung des Niederschlagswassers im WA 2 festgesetzt. Das Anlegen von Sickerschächten ist bei den festgestellten Durchlässigkeiten uneffektiv. Im südlichen Bereich des WA 2 ist die Anlage von Sickerschächten aufgrund der anstehenden Sande mit einem erhöhten Schluffgehalt auszuschließen. Seitens der Unteren Wasserbehörde wird der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung mittels Versickerungsanlagen gemäß Richtlinie der ATV-DVWK, Arbeitsblatt A-138 Ausgabe Januar 2002, zugestimmt. In Abhängigkeit der künftigen Bebauung sind ausreichende Flächen für die Anlage der Sickergräben auf den jeweiligen Grundstücken durch die Bauherren freizuhalten, sowie die Anlage und Pflege der Versickerungsanlage abzusichern. Die Versickerungsanlagen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Für ein Einfamilienhaus üblicher Größe ist in der Regel die Anlage von 3 Strängen a 15 m als Graben ( Breite ca. 60-80 cm, Tiefe ca. 1,20 m ) einzuplanen. Die Kombination mit einem Überlauf und einem Teich am Ende wäre optimal. Da offene Gräben von 45 m Länge unpraktisch für eine Grundstücksnutzung sind, können die Gräben mit versickerungsfähigem Material ( Kies oder Schotter ) bis Oberkante anschließendes Gelände geschlossen werden.

#### Löschwasserbereitstellung:

Zur Löschwasserentnahme stehen der Teich am Spielplatz ( Ecke Strandstraße / Straße „ Am Sportplatz “ ) und die für Regenwasserspeicherung umzunutzende Klärgrube in der Straße „Am Sportplatz“ in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

#### Versorgung mit Erdgas

Gemäß des Konzessionsvertrages wird das Gebiet durch die EWE AG Bergen mit Erdgas versorgt. Die Versorgungsleitungen werden in der Planstraße bzw. in den Privatstraßen ( mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt ) verlegt.

Die Anbindung der Wohngebiete erfolgt von der Straße „ Am Sportplatz “ bzw. von der Strandstraße aus.

#### Versorgung mit Elektroenergie

Für den Anschluß an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Die Verlegung der Leitungen erfolgt in der Planstraße A bzw. in den Privatstraßen.

Die im Plangebiet vorhandene Leitung ( Erdkabel bzw. Kabelkanal ) entfällt künftig. Für die Umverlegung der Leitung ist ein rechtzeitiger Antrag bei der e.dis zu stellen, wo die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Auftraggeber ein Angebot für die Umverlegung unterbreitet.

#### Versorgung mit Telekommunikationsleitungen

Für die Versorgung des Gebietes ist der Ausbau des Telekommunikationsnetzes notwendig. Die Verlegung der Leitungen erfolgt in der Planstraße A bzw. in den Privatstraßen. Die Verlegung der Leitungen innerhalb der Privatstraßen werden über Leitungsrechte durch Baulasteintragungen im Grundbuch gesichert.

Entgegen der Stellungnahme der Deutschen Telekom befinden sich keine Leitungen im Plangebiet. Die vorhandene Leitung liegt in der Straße „ Am Sportplatz “ außerhalb des Geltungsbereich. Für eventuelle Tiefbauarbeiten im Straßenbereich ist durch die jeweilige Tiefbaufirma eine Abstimmung mit den Medienträgern notwendig bzw. die Einholung einer Schachtgenehmigung.

### **6. Maßnahmen zur Planrealisierung**

Die Grundstücke des Wohngebietes WA 1 sind im Besitz der Familien Lange und Stark aus Ramin. Diese treten als private Investoren für das Gebiet WA 1 auf. Mit der Gemeinde wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Nach der Genehmigung des Bebauungsplanes ist eine Erschließung des Bereiches WA 1 im Jahr 2003 vorgesehen, ebenso die Veräußerung der Baugrundstücke.

Die Parzellierung der Baugrundstücke wird privatrechtlich geregelt und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die empfohlene Parzellierung ist ohne Normcharakter in die Planzeichnung eingetragen.

### **7. Bisheriger und geplanter Verfahrensverlauf**

1. Der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 5 wurde am 23.08.2001 gefaßt.
2. Die Plananzeige beim Landkreis Rügen erfolgte durch das Amt Süd- West Rügen mit Schreiben vom 13.09.2001. Durch den Landkreis wurde die Plananzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern und an das Ministerium für Arbeit und Bau weitergeleitet.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 19.09.2001 durchgeführt. Dies wurde in der Ostseezeitung vom 01.09.2001 und über Aushang bekannt gemacht.
4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß zum 2. Entwurf des Bebauungsplan Nr. 5 wurde am 22.11.2001 durch die Gemeindevertreter der Gemeinde Ramin gefaßt.
5. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgte in der Zeit vom 14.01.2002 bis 15.02.2002 parallel.
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß zum 3. Entwurf des Bebauungsplan Nr. 5 wurde am 18.07.2002 durch die Gemeindevertreter der Gemeinde Ramin gefaßt.
7. Die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgte in der Zeit vom 19.08.2002 bis zum 20.09.2002 parallel.
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.12.2002 geprüft und die Abwägung beschlossen.



## 8. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S. 137) geändert am 27.07.2001, sowie die Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V. Nr. 16 S. 468), zuletzt geändert durch die 1. Änderungsverordnung der Landesbauordnung M-V vom 28.03.2001.

## 9. Hinweise

### 9.1 Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund

und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

### 9.2 Altlasten

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Ablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### 9.3 Bauordnungsrecht

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die oben aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zur Höhe von 500.000,00 DM ( 255.645,94 € ) geahndet werden kann.

Architekturbüro  
Dipl.-Ing. Astrid Meier

A. Meier



Gemeinde Ramin  
Bürgermeister

Chr. Thiede



Ramin, 12.06.03