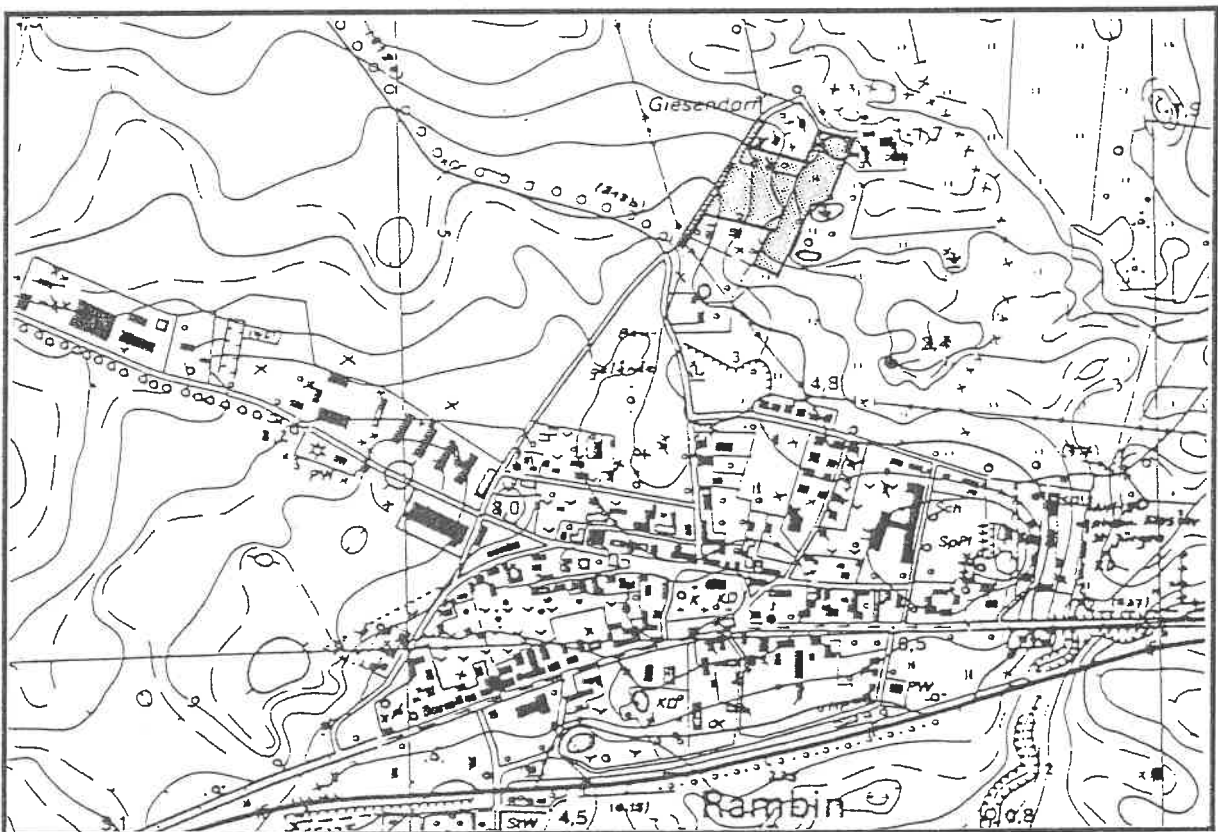


Gemeinde Rambin

Bebauungsplan Nr. 3 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Seniorenwohnanlage“

Begründung zur Planuntersunde



Übersicht M. 1 : 10.000

Kartengrundlage: topographische Karte,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das
Landesvermessungsamt Schwerin



Thalen Consult GmbH
Ingenieure · Architekten · Stadtplaner
Beethovenstr. 6, 19053 Schwerin
Tel. 0385/73107-0, Fax 73107-19

Stand:

Satzung

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. M. Gerold
Dipl.-Ing. D. Steyer
Dipl.-Ing. H. Weydringer

12.11.1998



Sandrus, dem 07. 12. 1998

A. Thiede

Inhalt	Seite
1 Allgemeines	2
1.1 Planungserfordernis, allgemeine Ziele und Zwecke	2
1.2 Rechtsgrundlagen	4
1.3 Geltungsbereich	4
1.4 Übergeordnete Planung	4
2 Städtebauliches Konzept	5
3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen	6
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung	6
3.3 Bauweise, überbaubare Flächen, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	7
3.4 Erschließung	8
3.5 Grünordnung	8
4 Nachrichtliche Übernahmen	9
5 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	9
6 Flächenbilanz	11
7 Ver- und Entsorgung	12
7.1 Wasser- und Abwasser	12
7.2 Strom, Gas, Telekom	12
8 Auswirkungen der Planung	12
8.1 Orts- und Landschaftsbild	12
8.2 Nachbarschaft	13
8.3 Gemeinwesen, Wirtschaft	13
9 Hinweise	13
9.1 Realisierung	13
9.2 Denkmalschutz	13
9.3 Hochwasserschutz	14
Verfahrensvermerke	15
 <u>Anlagen</u>	
1	Flächennutzungsplan (Ausschnitt), Stand Teilgenehmigung 17.04.98
2	Bebauungskonzept M 1:1.000
3	Grünordnungsplan (2 Planzeichnungen mit Erläuterungstext und Pflanzenliste)

1 Allgemeines

1.1 Planungserfordernis, allgemeine Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Ramin, Amt Südwest-Rügen, 1.060 Einwohnern (Stand 25.09.96), an der B 96 zwischen Stralsund (10 km) und Bergen (18 km) gelegen, hat im März 1998 mit einer ortsansässigen Unternehmensplanung- und Baubetreuungsgesellschaft einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Erschließung und Bebauung einer Seniorenwohnanlage am nördlichen Ortsrand, Ortsteil Giesendorf, abgeschlossen.

Das Vorhaben sieht eine Wohnanlage mit max. 56 Seniorenwohnungen als „altengerechtes Wohnen“ mit Gemeinschaftseinrichtungen vor. Die Wohnanlage soll nach Aussage des Vorhabenträgers als nicht monofunktionaler Fremdkörper in das Gemeinwesen integriert werden, demnach auch Angebote (z.B. Gastronomie, Kultur, Dienstleistung, Handwerk) für die angestammten Raminier wie deren Gäste beinhalten. Sämtliche Nutzungen sind in einem engen Zusammenhang mit der Seniorenwohnanlage zu sehen, stehen aber auch anderen Nachfragern in einem lokalen Zusammenhang zur Verfügung. Als Zielgruppe der Bewohner werden geistig und körperlich aktive Senioren genannt. Ziel der Gemeinde ist es, älteren Mitbürgern aus dem Gemeindegebiet, sowohl aus dem Ort selbst, aber stärker noch aus den Einzelhöfen, bedarfsgerechten Wohnraum in gewohnter Umgebung mit für diese Personengruppen üblichen Komfort anbieten zu können. Ein Angebot dieser Art wird es den Einheimischen ermöglichen, ihre Seniorenzeit in vertrauter Umgebung verbringen zu können; die Bereitschaft, ein „zu großes Haus“ oder eine zu große Wohnung aufzugeben und das Angebot in Ortsnähe in Anspruch zu nehmen, dürfte bei diesen Personengruppen höher sein, als wenn damit ein Umzug in die „Stadt“ oder einen anderen fremden Ort verbunden wäre. Gerade älteren Anwohnern an der stark befahrenen B 96 könnte so die Möglichkeit geboten werden, ihre Seniorenzeit in einer ruhigen Ortslage von Ramin zu verbringen. Daneben können zuziehende Senioren, z.B. aus Stralsund, für eine Auslastung der Wohnanlage sorgen.

Als planungsrechtliche Voraussetzung wird dieser Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan vorgelegt, dem ein nach Jahren der Konsensfindung tragfähiges städtebauliches Konzept zugrunde liegt.

Der B-Plan entwickelt sich aus dem genehmigten FNP der Gemeinde Ramin und soll nun auf verbindlicher Ebene dafür sorgen, daß die Lage des Plangebietes in einem Vorsorge- raum für Naturschutz und Landschaftspflege besonders beachtet wird und daß sich die Bebauung städtebaulich in die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Ramin einfügt.

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a (2) 2 BauGB wird im Rahmen eines integrierten Grünordnungsplanes abgearbeitet und in die Planung eingestellt.

Die äußere Erschließung erfolgt über den Ausbau eines am Plangebiet nordwestlich angrenzenden Feldweges. Der Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen in dem Spannungsverhältnis, einerseits Investitionsabsichten zu ermöglichen, andererseits aber auch öffentliche Belange wie das Orts- und Landschaftsbild zu wahren.

Mit der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wird ergänzend ein Mindestkonsens hergestellt, wozu ein Rahmen für die Gestaltung von Dächern, Fassaden und Einfriedungen entwickelt wird.

Der Aufstellungsbeschuß für diesen B-Plan ist durch die Gemeindevertretung am 4.12.1997 gefaßt worden. Die parzellenscharfe Abgrenzung des Geltungsbereiches konnte bei unveränderter Flurstückinanspruchnahme erst nach Vermessung und anschließender sorgfältiger Bestandsaufnahme und Restriktionsanalyse erfolgen, bleibt aber generell unterhalb der Flächendarstellung des FNP.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand als öffentlicher TOP im Vorfeld des beabsichtigten Auslegungsbeschlusses am 28.05.1998 statt.

Aufgrund eines am 4.5.98 im Bauausschuß der Gemeinde Rambin ausführlich vorgestellten Planinhaltes faßte die Gemeindevertretung am 28.5.98 den Beschluß über die öffentliche Auslegung des Entwurfes, bei der die TöB gemäß § 4 (2) BauGB parallel beteiligt wurden. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes fand in der Zeit vom 29.6.98 bis 31.7.98 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden durch die Übersendung der Unterlagen beteiligt.

Nach gefaßtem Satzungsbeschuß am 3.9.98 und Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde seitens der höheren Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom 13.10.98 die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. **Nach erfolgter Überarbeitung des Bebauungsplanes** und der Begründung hat die Gemeindevertretung am 12.11.98 den Satzungsbeschuß vom 3.9.98 aufgehoben und aufgrund der Änderungen im Bebauungsplan Teil A und Teil B sowie der Begründung den Beschluß gefaßt, ein Verfahren gem. § 3 (3) BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchzuführen.

Aufgrund der Änderungen und der hieraus resultierenden Betroffenheit wurde festgestellt, daß lediglich ein Grundstückseigentümer von den Planänderungen betroffen sei. Belange von Trägern öffentlicher Belange werden nicht betroffen, und deshalb wurde auf eine Beteiligung gem. § 13 (3) BauGB verzichtet. Im Zuge der durchgeführten öffentlichen Betroffenenbeteiligung gem. § 13 (2) BauGB wurden keine Anregungen vorgetragen.

Nach erneuter Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung, der Ergänzungen und Änderungen des Planes, der Begründung und der Abwägung unter Berücksichtigung der angemeldeten Verletzungen von Rechtsvorschriften sowie unter Würdigung des durchgeführten Verfahrens gem. § 13 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung am 12.11.98 den Bebauungsplan Teil A und Teil B als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

1.2 Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.97 (BGBl. I S. 2141)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.1.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.93 (BGBl. I S. 466)
- c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- d) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 12.3.87 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.93 (BGBl. I S. 466)
- e) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) v. 30.4.98 (GVOBl. M-V S. 388)
- f) Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.2.94 (GVOBl. M-V S. 249)
- g) Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatschG M-V)

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt auf einer Fläche von 1,995 ha die Teil- Flurstücke 68, 78/4, 58/2 (Weg) und 78/1 (Weg) der Flur 2, Gemarkung Ramin.

Die Fläche des Teilflurstückes 78/1 ergibt sich aus der Fortführung des weiter südlich anschließenden Ausbauendes (Kreuzung mit begrünter Mittelinsel, evtl. mit 1 - 2 großkronigen Bäumen bepflanzt) des ländlichen Weges Ramin - Grabitz.

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Ramin im Ortsteil Giesendorf und besitzt in Teilen Blick auf den Kubitzer Bodden. Die weitere Umgebung ist geprägt durch Weideland, in direkter nördlicher Nachbarschaft existiert eine Ruine (ehemalige Hofanlage), die mit dem Vorhaben des B-Planes aus Gründen der Ortsbildverbesserung geräumt werden kann. In direkter südlicher Nachbarschaft steht ein reetgedecktes Wohnhaus mit 160 m² Grundfläche, welches mit dem Vorhaben des B-Planes in die Siedlungsentwicklung der Ortslage Ramin integriert wird.

Das Plangebiet selbst umfaßt Freiflächen (überwiegend Grünland) mit (temporären) Wasserflächen, erhaltenswerten Solitärbäumen und am südwestlichen Rand eine standortfremde Kiefernhecke, die seinerzeit als Windschutz angelegt worden ist. Die Fläche besitzt Richtung Nordosten ein gleichmäßiges Gefälle von ca. 5 m über HN bis ca. 1 m über HN, dementsprechend befindet sich Teilflächen unterhalb des Bemessungshochwasserstandes von 2,5 m über HN (vgl. Hinweis Nr. 2).

1.4 Übergeordnete Planung

Unter Zugrundelegung des Ersten Landesraumordnungsprogramms M-V sowie des Entwurfes zum Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern entspricht der B-Plan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Stellungnahme des AfRL wird in Verbindung mit der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB eingeholt. Bisherige Stellungnahmen des AfRL (Reg.Nr. 278/95) äußerten sich positiv zu dem Vorhaben einer Seniorenwohnanlage, wenn keine Pflegeplätze vorgesehen werden,

der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend kompensiert wird und die Bebauung in landschaftstypischer Form erfolgt. Der B-Plan erfüllt diese Hinweise bzw. begründet (vgl. Kapitel 2) die städtebauliche Ausprägung der Sonderwohnnutzung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rambin (vgl. Anlage 1) ist 1998 genehmigt worden. Der FNP beinhaltet das Vorhaben des B-Planes und stellt die gesamte Fläche generalisiert als Wohnbaufläche dar.

2 Städtebauliches Konzept

Das in der Anlage beigefügte Baukonzept wurde im Vorfeld des Bebauungsplanes ausgearbeitet und dient lediglich zur Darstellung einer möglichen Nutzung und Bebauung des Geländes. Die städtebauliche Ausgestaltung des Vorhabens Seniorenwohnanlage ist an diesem empfindlichen Standort mit der Aufstellung des vorliegenden B-Planes erstmalig konsensfähig entwickelt worden. Wesentliches Ziel des Vorhabenträgers ist die Errichtung einer in sich geschlossen wirkenden Anlage mit einer zentralen inneren Freifläche, ergänzt durch infrastrukturelle Freiflächen (z.B. Liegewiese, Freisitz, Grillplatz) im naturräumlichen Übergang zum Außenbereich. Das Baukonzept (vgl. Anlage 2) stellt das Quartier im Zusammenhang dar und umfaßt deshalb auch ein möglicherweise noch nördlich angrenzendes Gebäude, welches als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich (vgl. positive Bauvoranfrage Landkreis Rügen vom 24.06.96) zulässig ist.

Das Baukonzept sieht eine offene platzbildene Bebauung im Reihenhausstil vor, entlang der öffentlichkeitswirksamen äußeren Erschließung mit max. Gebäudebreite von 28 m, gleichbedeutend 4 Hauseinheiten a 7 m. Die Gebäude rücken 7 m von der angrenzenden äußeren Verkehrsfläche zurück, um die den Wohnungen zugeordneten Stellplätze wirksam durch Seitenwände abgrünen zu können und bereits auf dem Grundstück 2 m Rückstoßfläche beim Ausparken zu erhalten. Wo die benötigten Stellplätze (in der Vorgartenzone entlang der Planstr. A aus gestalterischen Gründen keine Garagen, vgl. TF III.2) nicht direkt den Wohnungen zugeordnet werden können, sollen sie gebündelt unter Grün versteckt werden.

Die private Erschließung erfolgt mittels eines Einhanges, der auch im oberen Drittel eine Wendemöglichkeit vorsieht. Während die Nutzung durch Wohngebäude (altengerechtes Wohnen) geprägt ist, sind zwei ergänzende Infrastruktureinrichtungen vorgesehen. Ein sog. Sozialhaus (Räume für Kultur, Dienstleistung und Handwerk, kleine Gastronomie) ist als „Mutterhaus der Anlage“ mit um 2 m erhöhter max. zulässiger Firsthöhe am südwestlichen Rand Richtung Dorfnähe vorgesehen, ein sog. Badehaus (Sauna, Physiotherapie) kann am nordöstlichen Rand die angrenzende Naturkulisse für seine Liegewiese nutzen. Damit sich das vorhabenbezogene Baukonzept weitestgehend in das Orts- und Landschaftsbild

einfügt, ist eine mit 9,0 m ortsbildgerechte Firsthöhe, eine einheitliche Dachlandschaft, eine städtebaulich geordnete Gebäudestellung sowie eine großzügige Abgrünung des Plangebietes beachtet worden.

Die nachfolgenden Festsetzungen nehmen in wesentlichen Teilen Bezug auf das Bauungskonzept, erlauben aber auch ganz bewußt gewisse Modifizierungs-/Variationsmöglichkeiten, um dem Prinzip der Angebotsplanung zu entsprechen.

3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben einer „altengerechten Wohnanlage“ mit ergänzenden und untergeordneten Nutzungen entspricht (auch im Ergebnis der Abstimmung auf FNP - Ebene) generell dem Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO, dementsprechend setzt die Planzeichnung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Zur Unterstützung und Absicherung des gemeindlichen Planungszieles (Wohnraumangebot für Senioren) wird die Nutzung des Wohngebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 8 auf **mindestens 70%** der zulässigen Geschoßfläche für diese Personengruppe festgeschrieben (vgl. TF I.1). Diese den Nutzungskatalog des § 4 BauNVO einschränkende Festsetzung wird bewußt gewählt, um diesen für eine solche Wohnform prädestinierten Standort (Naturraum, Ortsrandlage) vor einer Überlagerung mit anderen Nutzungen, wie Familienwohnen oder Ferienwohnen bzw. Zweitwohnsitzen, zu schützen. Des weiteren ist der Wohnraum personengruppenspezifisch auszugestalten, daß er den Anforderungen an altengerechtes Wohnen (barrierefreie Grundrissgestaltung) gerecht wird.

Die restlichen 30% der zulässigen Geschoßfläche können mit den im § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen belegt werden. Um erhöhte Störpotentiale und einen für dieses Gebiet nicht zu vertretenden Flächenverbrauch auszuschließen, werden die Ausnahmen gem. § 4 (3) 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung (vgl. TF I.2).

Durch diese festgesetzte Nutzungsart und die in unmittelbarer Nachbarschaft entstandene Eigenheimsiedlung kann dem planungsrechtlichen Gebot „Vermeidung von einseitigen Bevölkerungsstrukturen“ entsprochen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der §§ 16 (2) und 18 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen (hier Firsthöhe) bestimmt.

Entsprechend der Planungsvorgabe des Aufstellungsbeschlusses ist die GRZ mit 0,2 der Lage des Plangebietes im Raum entsprechend gering und unterhalb der möglichen Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt. Die GRZ darf aber durch Nebenanlagen bis 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO überschritten werden, um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Baugrundstücke nicht weiter einzuschränken.

Durch die festgesetzte Eingeschossigkeit wird zusätzlich die Lage am Ortsrand berücksichtigt. Die maximalen Obergrenzen des gewünschten Dachausbaues sind bauordnungsrechtlich im § 2 (6) LBauO M-V festgesetzt.

Aufgrund der Topographie und der Wahrung eines ortstypischen Erscheinungsbildes wird die Sockelhöhe und die Firsthöhe (vgl. TF II.1 und 2) festgesetzt. So werden Gebäude ausgeschlossen, die mit Kellergeschossen und übermäßigem Dachgeschoß wie mehrgeschossig wirken und nicht dem zu sichernden Maßstab am Ortsrand entsprechen.

Die maximal zulässige Firsthöhe des geplanten sog. Sozialhauses am südwestlichen Geltungsbereichsrand ist um 2 m auf 11 m über OKFFEG erhöht, um die Bedeutung des Gebäudes entsprechend ausnutzen zu können.

3.3 Bauweise, überbaubare Flächen, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Die Bauweise ist offen (Grenzabstände gemäß § 6 LBauO M-V) und wird durch die überbaubaren Flächen, als sog. Bauteppiche festgesetzt, geregelt. Hierdurch wird wie gewünscht eine offene, aber geschlossen wirkende Bebauung ermöglicht.

Die überbaubaren Flächen beinhalten die geplanten Gebäude (12 m Gebäudetiefe) einschließlich Wintergärten, so daß sich eine Tiefe von 15 m ergibt. Die Festsetzung von Baugrenzen erscheint ausreichend, weil die überbaubaren Flächen nahezu 1:1 der späteren Umsetzung entsprechen. Auf eine weitergehende Festsetzung, wie zum Beispiel von Hausgruppen, wird bewußt verzichtet, da die Bauteppiche eine solche Anordnung und Bauform annähernd zwangsläufig erfordern.

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung sollen freistehende Garagenkomplexe nicht das Vorhaben gestalterisch beeinträchtigen. Demnach werden Stellplätze gebündelt (oberirdisches Parken unter Bäumen oder Pergolen) oder auch als Garage möglich zugeteilt (TF III.1), sind aber Garagen nur dezentral im Vorgartenbereich und nicht öffentlich einsehbar zulässig (TF III.2) und sollen Häuser durch Kellergaragen nicht wie untergraben wirken und die festgesetzte Sockelhöhe aufweichen (TF III.3).

Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze bietet auch die Möglichkeit der Anlage einer überdachten Fahrradabstellanlage.

Der Innenhof als zentrale fußläufige Freifläche soll vor allem aus Gründen der grünordnerischen Eingriffsminderung frei von massiven baulichen Nebenanlagen bleiben (TF III.4).

Eine weitere Reglementierung im gesamten Plangebiet betrifft Lagerbehälter (vgl. TF III.5) als eine Art von baulichen Nebenanlagen, die aus gestalterischen Gründen nicht oberirdisch angelegt werden sollen.

3.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Ausbau des nordwestlich angrenzenden Feldweges auf eine überfahrbare Breite von 4,75 m zuzüglich rd. 1,25 m Bankett (Entwässerungsfläche für den ausgebauten Weg und zugleich Überhangfläche Rückstoßfläche der angrenzenden Stellplätze).

Die mögliche Erschließungsgestaltung (vgl. auch Regelquerschnitt als Darstellung ohne Normcharakter neben der Planzeichnung) entspricht der Wegebedeutung und Verkehrsbelastung und ermöglicht immer den Begegnungsfall PKW/LKW. Die private Verkehrsfläche zur inneren Erschließung ist als GFL festgesetzt, so daß auch hier der Nachweis der städtebaulichen Ordnung erbracht wird und für Not- und Rettungsfahrzeuge eindeutige Erreichbarkeiten gegeben sind. An den Einmündungsbereichen der privaten Wege in die Planstraße A setzt der Bebauungsplan gem. §9 (1)4 Sichtfelder (Anfahrtssicht = 3,0 m und Schenkellänge = 30,0 m) fest. Durch diese zeichnerische Festsetzung und die ergänzende textliche Festsetzung III.6 wird einer gefahrlosen Ausfahrt auf die Gemeindestraße und den Empfehlungen der EAE 85/95 Rechnung getragen.

3.5 Grünordnung

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft sowie dessen Kompensation ist durch einen Grünordnungsplan (vgl. Anlage 3) in die Planung mit eingestellt worden und begründet die unter Pkt. IV. getroffenen textlichen Festsetzungen. Grundlage der Bearbeitung des GOP ist die Bewertung der Bestandsstrukturen nach drei Kartierungen im April und Mai 1998 und die Bilanzierung nach dem sog. hessischen Modell (Ausgleichsabgabenverordnung des Landes Hessen vom 09.02.95).

Mit der Stellplatzabgrünung der TF IV.1 wird eine Grünkulisse der Straßenfront des Plangebietes erreicht, die aus visueller Sicht die hier angeordnete wohnungsbezogene Stellplatzlösung als akzeptabel erscheinen läßt.

Die privaten Grünfläche (TF IV.2 und 3) sollen ergänzend zu ihren Zweckbestimmungen naturnah gestaltet werden, so daß auch hier ein Mindestinventar an standortgerechten Pflanzen in ihrer notwendigen Dichte festgesetzt wird.

Die notwendigen Gemeinschaftsstellplätze (Dauerstellplätze für die Anwohner und Beschäftigten) und Stellplätze (Kurzzeitstellplätze für Besucher und Anlieferer) sollen flächenhaft begrünt werden (TF IV.4), damit das Blech vor Sonne und wichtiger, das Auge vor dem Blech geschützt wird.

Der Ausgleich (2:1) für die erhaltenswerten, aber durch die Baumaßnahmen zu entfernen- den Bäume, überwiegend Silber-Weiden, soll die Fläche des Innenhofes mit gestalten (TF IV.5).

Mit einer modifizierten Anpflanzung von mehrreihigen Sichtschutzhecken (TF IV.5) wird eine bedeutsame Durchgrünung des östlichen und südlichen Plangebietrandes erreicht, das Vorhaben wird in die Landschaft mit standortgerechten Gehölzen eingebettet.

Die entsprechenden Pflanzenarten sind einer komplexen Pflanzenliste zu entnehmen, die aufgrund der redaktionell pragmatisch erstellten Planzeichnung als sog. Aktenplan mit in den textlichen Festsetzungen (VI.9) aufgeführt wird.

Im Ergebnis der Bilanzierung ist festzustellen, daß der Eingriff durch Minimierung und Ausgleich im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden kann. Der Grünordnungsplan ermittelt ein rechnerisches Defizit von 37.610 Punkten für das Plangebiet.

Mit der Ersatzfläche (6,3 ha) und der entsprechenden Ersatzmaßnahme (TF IV.6.8) kann der Eingriff kompensiert, ja sogar übererfüllt werden. Bei Anwendung des Bilanzierungsmodells würde sich folgendes Bild ergeben:

Ausgangswert:	Frischweide	63.000 m ² x 21 Pkt.	=	1.323.000 Pkt.
Maßnahmenwert:	extensives Grünland	63.000 m ² x 43 Pkt.	=	2.709.000 Pkt.
⇒ Kompensationsüberschuß:				1.386.000 Pkt.

Die Ersatzfläche (Extensivierungsfläche) befindet sich (vgl. B-Plan Teil A Sonstiger Geltungsbereich M 1:2.500) in einem naturräumlichen Zusammenhang zur Eingriffsfläche.

4 Nachrichtliche Übernahmen

Ein im Südosten in das Plangebiet hineinragender Erlenbruchwald ist als Biotop gem. § 2 NatschgM-V einzustufen. Diese Teilfläche wird entsprechend nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Eine parallel zur Gemeindestraße (Planstraße A) verlaufende 1 KV-Freileitung der HeVag wird entsprechend den Vorgaben des Versorgungsunternehmens nachrichtlich dargestellt und mit dem Hinweis gekennzeichnet, daß diese Freileitung im Zusammenhang mit der Erschließung und Bebauung des Gebietes abgebaut und in **Abstimmung mit der HeVag innerhalb des Verkehrsraumes (öffentlicher Raum und/oder alle Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die öffentlichen Medien belegt sind) verlegt wird.**

5 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Wesentliches Ziel dieser ÖBV gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V) ist die Schaffung eines positiven Ortsbildes am Ortsrand. Dazu gehört eine von außen einseh-

bare einheitliche Dachlandschaft sowie die Schaffung einer ortsbildprägenden Fassadentypologie mit sich einfügenden Nebenanlagen.

Ein Bebauungsplan wie eine Gestaltungssatzung können zwar keine „gute“ Architektur erzwingen, aber (vor allem in einem Neubaugebiet) den Versuch wagen, im freien (Bau-)Markt der (preisgünstigen) Angebote und im internationalen Angebot vorgefertigter Häuser einen Mindestkonsens an gebauter Umwelt zu erreichen, der die Betrachtung eines geschlossenen Ortsbildes ermöglicht. Bei alledem ist die Gefahr vorhanden, daß zugleich kreative und über das Mittelmaß hinausgehende Architektur erschwert bzw. untersagt wird und ggf. erst als Einzelentscheidung i.S. des § 31 (2) BauGB ermöglicht werden kann.

Mit der ÖBV Nr. I werden Dächer in Form, Neigung und Eindeckung bestimmt.

Die generell festgesetzte Dachform entspricht der Vorstellung einer ortsbildgerechten Dachlandschaft. Damit sind moderne Flachdächer für Hauptgebäude ebenso ausgeschlossen wie beispielsweise für den Standort nicht ableitbare Walmdächer.

Die generell festgesetzte Dachneigung entspricht der beabsichtigten Steildachwirkung im Siedlungsbild und läßt einen Dachgeschoßausbau ausreichend zu. Gleichschenklige Dächer entsprechen der Bautradition und vermitteln dem Betrachter eine gestalterische Ruhe.

Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Firsthöhe muß nicht erreicht werden, so ist beispielsweise am sog. Sozialhaus ein gleichschenkliges Steildach über 12 m Gebäudebreite denkbar, welches mit einem geschleppten Pultdach oder Sattelgauben als Dachausbau auf 15 m nutzbare Gebäudebreite verlängert wird.

Die Dachfarben beziehen sich auf naturrote Tonziegel ohne (teure und künstliche) Engobe oder Lasur und lassen auch imitierende Betondachsteine zu.

Dächer dienen dem Schutz des Gebäudes und sollen demnach geschlossen statt wie „aufgerissen“ wirken. So soll max. zwei Drittel einer Dachseite verändert werden dürfen.

Das Wohnen in einem Doppel- und insb. Reihenhaus bedeutet zugleich eine Schicksalsgemeinschaft, die nicht durch übertriebene Individualität ignoriert werden soll. Damit vor allem auf eher engen Dachflächen die Konturen des Daches (Fläche, Neigung, Eindeckung) besser zur Geltung kommen kann, sollte nur eine Gaubenform ausgeführt werden und als Hinweis an dieser Stelle dabei auf die z. Z. populäre sog. Trapezgaube verzichtet werden, weil auch die nicht vertikalen Wangen viel Dachfläche ohne Gebrauchsnutzen beanspruchen.

Die ÖBV im Bereich Fassaden (Nr. II) läßt erneut den Bauherren und Entwurfsverfassern ausreichend Raum für eigene Gestaltungsvorstellungen, so daß individuelle Bauten entstehen können.

Diese sind jedoch einander zugeordnet und weisen Gemeinsamkeiten auf, die nicht durch (wie auch durch blau lasierte Dächer) beispielsweise ortsuntypische gelbe oder weiße Klinker- bzw. Steinfassaden bzw. grell bunte Außenflächen gestört werden.

Mit den Putzfarben läßt sich ein abwechslungsreicher Kontrast zu den Ziegelfassaden und -sockelfarben herstellen. Die Putzfarben bleiben weitgefaßt und werden nur so beschränkt, daß sehr helle (z.B. reflektierendes Reinweiß) und sehr dunkle (abweisend wirkende) Farben ausgeschlossen werden. Auf die Nennung von RAL - Farben kann in diesem Zusammenhang verzichtet werden.

Die Festsetzung II.4 ist vorsorgend, wobei erwartungsgemäß im Plangebiet keine Doppelhäuser errichtet werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt die individuelle Gestaltung von Reihenhausfassaden, um die Identifizierung der Bewohner mit ihrer Wohnung zu erleichtern. Dabei sollen z.B. bei Putzfassaden aufeinander abgestimmte Pastellfarbtöne entwickelt werden, wobei auf eine einheitliche Fassadensymmetrie und -typologie zu achten sein wird (gestalterisch geschlossener Eindruck).

Die reglementierten Nebenanlagen (ÖBV III.) beziehen sich ebenfalls auf ein positives Ortsbild, insb. sollen Neben- und Hauptgebäude miteinander wie verwandt wirken.

Eine lebende Hecke ist zugleich Sichtschutz und bietet im Sommer Schatten und im Winter Lichtdurchlässigkeit. Der ländliche Staketzaun besteht aus Holzlatten mit eckigen Spitzen bzw. halben Rundhölzern mit gekegelten Spitzen und hat mit den Baumarktangeboten der sogenannten Friesenzäune etc. wenig gemein.

Die Abgrünung von vorgesehenen bzw. notwendigen Maschendrahtzäunen und Müll- und Recyclingbehälter entspricht einem zu stellenden gestalterischen Anspruch und ist von der öffentlichen Einsichtnahme her zu begründen.

6 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 19.950 m², davon entfallen auf:

WA - Baugebiet	16.470 m ²
davon Anpflanz-/Erhaltungsfläche 1	300 m ²
Anpflanzfläche 2	590 m ²
Erhaltungsfläche 3	180 m ²
Anpflanzfläche 4	660 m ²
GFL - Fläche	1.980 m ²
GSt - Fläche	1.320 m ²
St -Fläche	110 m ²
Innenhof	1.700 m ²

Nettobaulandfläche	16.470 m ²	82,55 %
Private Grünflächen (2)	2.200 m ²	11,03 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.280 m ²	6,42 %
Plangebiet	19.950 m²	100,0 %

7 Ver- und Entsorgung

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB geäußerten ausführlichen Hinweise der Versorgungsträger über Normen und Vorschriften sowie technische Bedingungen sind bei der Umsetzung des B-Planes zu berücksichtigen. Im Vorfeld sind im einzelnen bekannt gewesen:

7.1 Wasser- und Abwasser

Die Erschließung Trinkwasser, Abwasser und Niederschlagswasser wird mit dem Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen geregelt.

Eine komplette Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück wird in Anbetracht des Baugrundes nicht möglich sein. Deshalb wird im Bebauungsplan eine Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken, dessen Ausgestaltung in der textlichen Festsetzung IV.3 näher bestimmt wird, festgesetzt. Die entsprechenden wasserrechtlichen Anträge werden im Zusammenhang mit der Erschließung und Bebauung des **Geländes** gestellt werden.

7.2 Strom, Gas, Telekom

Das Plangebiet wird an die bestehenden Anlagen zur Strom- (HEVAG) und Gasversorgung (EWE) sowie die der TELEKOM angeschlossen. Notwendige Nebenanlagen nach § 14 (2) BauGB sind im gesamten Plangebiet zulässig. Die das Plangebiet tangierende 1 KV-Freileitung wird in Absprache mit **der HeVag im Zuge der Erschließung und Bebauung des Gebietes innerhalb des Verkehrsraumes (öffentlicher Raum und/oder alle Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die öffentlichen Medien belegt sind) verlegt.**

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Orts- und Landschaftsbild

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Minimierung, Ausgleich und Ersatz kompensiert. Für den Naturhaushalt sind aus dieser Sicht keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Das Ortsbild am nördlichen Dorfrand von Rambin wird mit diesem B-Plan durch die Errichtung einer homogenen Siedlungseinheit verändert, die sich aber durch die getroffenen Festsetzungen, sofern nach ihrem Wesen möglich, in die Umgebung einfügt. Die mit dem Vorhaben verbundene Initialzündung der Beseitigung der nördlich angrenzenden Hof-Ruine ist allgemein positiv zu sehen.

8.2 Nachbarschaft

Durch die Überplanung des Gebietes werden bisher privat landwirtschaftlich genutzte Freiflächen einer neuen Nutzung zugeführt, die Verkehre erzeugt und in ihrer Ausprägung vorhabenbezogen ist.

In der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange mit- und untereinander ist der B-Plan nachbarschaftsverträglich. Die südlich angrenzende Wohnnutzung bleibt durch den Erhalt der vorhandenen Sicht- und Windschutzhecke (bei sukzessiver Entfernung der Kiefern zugunsten standortgerechter Gehölze) in ihrem Bestand ungestört, zumal das Wohngebäude sich auf einem großen Grundstück bewegt, an das im Südwesten weitere Freiflächen anschließen.

Darüber hinaus profitiert auch die Allgemeinheit durch den Ausbau des Feldweges als äußere Erschließung des Plangebietes. eine ganzjährige Befahrbarkeit ist gegeben, Fahrgeräusche werden im Vergleich zum unbefestigten Feldweg minimiert.

8.3 Gemeinwesen, Wirtschaft

Durch das Vorhaben werden entsprechend dem Betriebskonzept ca. 17 neue Arbeitsplätze geschaffen, was aus Sicht der regionalen Arbeitsmarktsituation sehr positiv zu sehen ist.

Die Außenwirkung einer funktionierenden Seniorenwohnanlage ist ebenfalls sehr positiv zu sehen, wovon insbesondere das soziale und kulturelle Gemeinwesen profitiert. Die Anlage möchte sich nach außen öffnen, ist also mit ihren Angeboten auch Ziel für Ortsfremde.

Weitere Kaufkraft wird im Ort und in der Region (z.B. durch den regionaltypischer Produkte) gebunden.

9 Hinweise

9.1 Realisierung

Für die Durchführung und Umsetzung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich, weil sich die entsprechende Flächen im privaten Besitz befinden. Die Kosten zur Finanzierung und Durchführung der Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

9.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können aber jederzeit „unvermutet“ Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall besteht Anzeigepflicht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde (§ 11 (2) DSchG M-V), wovon die Bauleitung in

Kenntnis zu setzen ist. Der Fund und die Fundstelle sind 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, doch kann diese Frist, die eine fachgerechte Untersuchung und Bergung ermöglichen soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11(3) DSchG M-V). Funde von hervorragendem wissenschaftlichen Wert werden mit ihrer Entdeckung Eigentum des Landes (§ 13 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 (1) DSchG M-V).

9.3 Hochwasserschutz

Teilflächen des Plangebietes entlang am östlichen Geltungsbereichsrand befinden sich unterhalb des Bemessungshochwasserstandes von 2,50 m über HN. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist im gesamten Plangebiet für Wohngebäude eine Mindesthöhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß von 3,00 m über HN einzuhalten.

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des B-Planes Nr. 3 „Seniorenwohnanlage“ hat mit dem dazugehörigen Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und dem Begründungsentwurf gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 29.06.1998 bis 31.07.1998 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat die Gemeindevertretung von Ramin in ihrer Sitzung am 03.09.1998 den B-Plan und die örtliche Bauvorschrift als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Nach Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde aufgrund von Verletzungen von Rechtsvorschriften der Bebauungsplan und die Begründung überarbeitet. Die Gemeindevertretung hat am 12.11.1998 den überarbeiteten Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die geänderte Begründung beschlossen.

Ramin, den *11.02.1998*



G. Müller
Bürgermeister

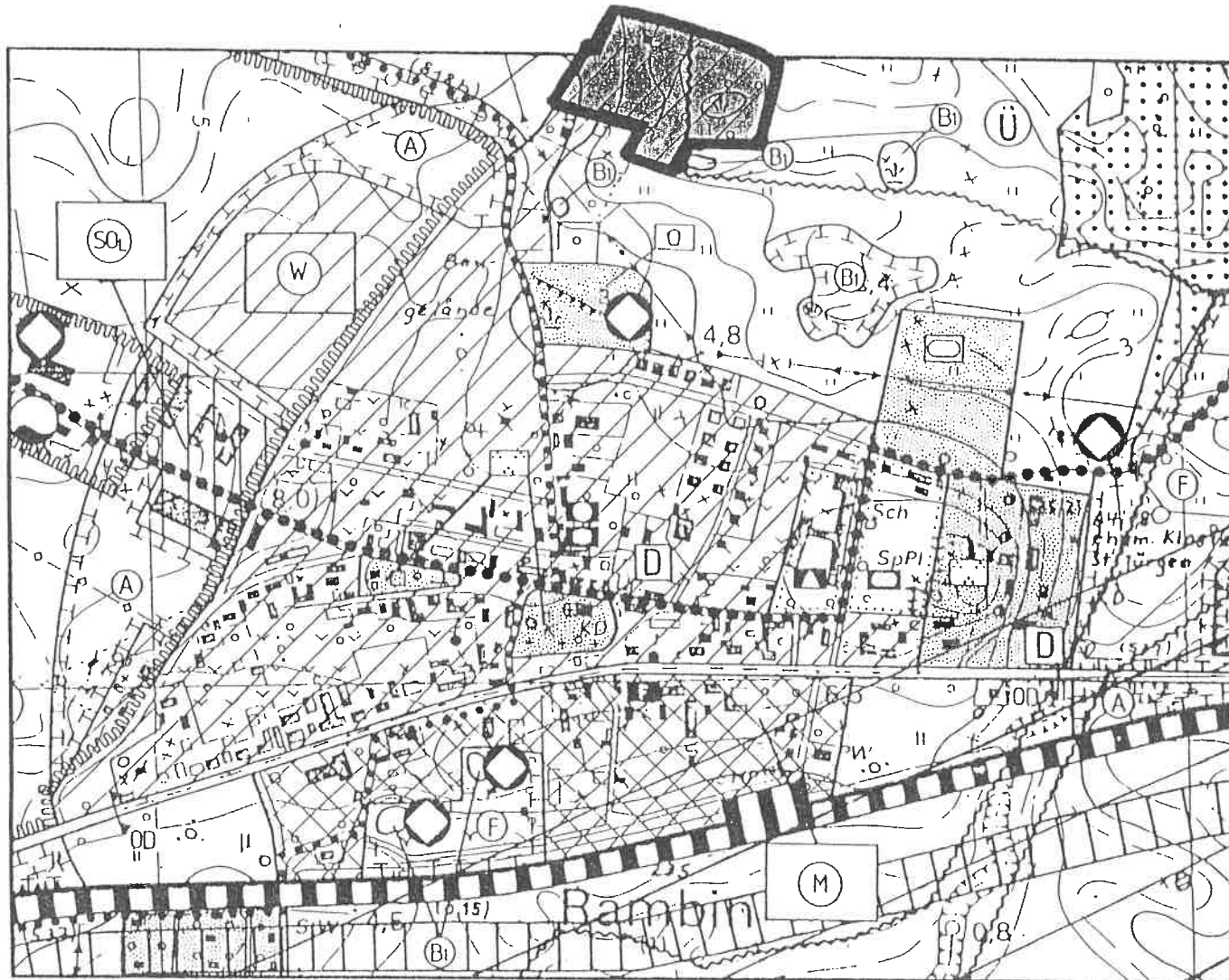
Anlagen

- 1 Flächennutzungsplan (Ausschnitt), Stand Teilgenehmigung 17.04.98
- 2 Baukonzept M 1:1.000
- 3 Grünordnungsplan (2 Planzeichnungen mit Erläuterungstext und Pflanzenliste)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE RAMBIN - STAND: FESTSTELLUNG 18.09.1997

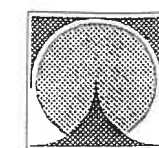
PLANAUSSCHNITT INNENBEREICH M 1 : 5.000 (75 % VERKL.)

(die Fläche für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 „Seniorenwohnanlage“
ist durch eine geschlossene dicke Linie (und zusätzlich durch Farbe) gekennzeichnet)



B-Plan Nr. 3 „Seniorenwohnanlage“ der Gemeinde Rambin
Bebauungskonzept M 1 : 1.000

Stand 28.05.1998



THALEN
CONSULTING