

**Entwicklungs-u.
Ergänzungssatzung**

**Gemeindebezirk Ramin
Ortslage Bessin-Landkreis Rügen**

Stand vom 14.05.2008



Bessin, den 05.02.2008

Anlage 1

Entwicklungs- u. Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 BauGB Gemeindebezirk Ramin Ortslage Bessin – Landkreis Rügen

BEGRÜNDUNG:

1. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ramin vom 27.06.1998 ist der Ort Bessin als Wohnbaufläche ausgewiesen. Auf dieser Grundlage wird eine **Entwicklungs- und Erhaltungssatzung** nach § 34 (4) BauGB erstellt.

Ziel dieser Satzung ist es, den Ortscharakter von Bessin zu erhalten und in behutsamer und begrenzter Weise weiter zu entwickeln.

2. Entwicklung der städtebaulichen Ordnung von Bessin

Die Entwicklung von Bessin geht in das frühe Mittelalter zurück. Herausragendes Zeitzeugnis ist die achteckige gotische Kapelle, die 1482 von dem Stralsunder Bürgermeister Matthias Darne errichtet wurde. Der Ort war durch kleinbäuerliche Wirtschaften geprägt.

In einer Flurkarte von 1695 werden 11 Höfe dargestellt. 1945 existierten 12 Bauernhöfe in der Ortslage Bessin, zwei weitere liegen östlich des Ortskernes und werden als „Bessin-Ausbau“ bezeichnet.

Das Schulgebäude von 1854 belegt die damalige Bedeutung des Ortes.

Zum Zeitpunkt der Deutschen Einheit - 1990 - existierte in Bessin keine bäuerliche Wirtschaft. Alle Scheunen und Ställe waren zusammengebrochen und abgetragen worden. Sieben noch existierende Häuser wiesen schwere Schäden auf und wurden im Wesentlichen nur für Freizeit Zwecke genutzt.

Inzwischen gibt es in Bessin sieben sanierte und genutzte Wohngebäude. Der Ort ist an die zentrale Wasserversorgung von Ramin angeschlossen und mit Ramin durch einen gut befahrbaren Plattenweg verbunden. Der Ort selbst erhielt 1993 eine gepflasterte Straßendecke. Das Ziel, die ursprüngliche Dorfstruktur zu erhalten, macht es erforderlich, die dafür in Frage kommenden Grundstücke mit Wohnhäusern zu bebauen und den Ort weiterzuentwickeln.

Dabei ist durchaus vorstellbar, dass auf den großen Grundstücken neben der Wohnbebauung auch ein Kleingewerbe angesiedelt werden kann.

Der frühere Weg nach Altefähr mit einer noch erkennbaren Alleenbaum – Bepflanzung und der Weg zwischen den Flurstücken 30 einerseits und 25/5 und 25/6 andererseits, ebenfalls mit Resten einer Baumreihe sollen erhalten bleiben. Sie liegen außerhalb des Satzungsgebietes und sollen im Zuge der Kompensationsmaßnahmen ergänzt werden.

Die Kapelle „Zum Heiligen Kreuz“ stellt den kulturellen Mittelpunkt des Ortes dar. Ein aktiver Förderverein sorgt für eine ständige Nutzung des Sakralbaus.

3. Die Entwicklungs- u. Ergänzungssatzung und ihre Folgen

3.1. Begründung zur Zulässigkeit und Einschränkung

Der Entwicklungsrahmen des Flächennutzungsplanes und organisch gewachsene städtebaulich Ordnung sind maßgebend für die Bestimmung der Grenzen und der Inhalte dieser Satzung. Die für diese Satzung erstellte Flurkarte der Ortslage Bessin im Maßstab 1 : 1000 zeigt die Grenzen des Geltungsbereiches. Die Straße von Bessin wird als Bezugslinie für künftige Bebauungen dargestellt.

Die Gemeinde Rambin will durch diese Satzung die Ortslage Bessin als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen und als Innenbereich behandeln. Die Entwicklung und Ergänzung des Ortes für Wohnzwecke wird aufgrund der niedrigen Festlegung der GRZ von 0,1 sehr stark eingeschränkt und verhindert eine Zersiedlung. Die bereits bebauten Flurstücke können im Rahmen der Entwicklungssatzung behutsam entwickelt werden. Dazu erhalten die bebauten Grundstücke ein umlaufendes Baufeld von 5,0m Abstand zur real vorhandenen Baugrenze. Aufgrund ihrer Größe erhalten die Flurstücke 27/1 und 1/10 zusätzlich ein Baufeld. Der Bereich der Entwicklung ist in der Satzung grün dargestellt.

Durch die Ergänzungssatzung (in Planzeichnung blau dargestellt) werden **4** Baufelder ausgewiesen, in denen eine **Wohnbebauung** möglich ist. Pro Baufeld ist die Errichtung eines eingeschossigen Wohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoß vorgesehen. Die **max. Grundfläche** je Wohnhaus beträgt **180 qm**. Doppel- und Reihenhäuser sind nicht zulässig. Die Errichtung von 2 WE je Wohnhaus ist zulässig.

Sonstige Nutzungen sind ebenfalls beschränkt auf Kleingewerbe. Durch die zu erwartenden Neubauten (derzeit sind 2 Bauanträge in Vorbereitung) soll der Charakter des Ortes unverändert bleiben. Daher ist die Erhaltung der Parklandschaften, des intensiven Baumbewuchses sowie der Kleingewässer zu gewährleisten.

3.2. Gestaltungsmerkmale

Das Ziel, den Charakter des Dorfes weitgehend zu erhalten und behutsam weiter zu entwickeln, soll auch dadurch erreicht werden, dass ausgewählte Festsetzungen den Gestaltungsrahmen gemäß §34 BauGB konkretisieren. Sie sind in der Planzeichnung und in den §§3 und 4 der Satzung aufgenommen.

Die Festsetzung im Flächennutzungsplan mit einer GRZ von 0,1 und 50% für Nebengebäude ist durch die Festsetzung einer max. Grundfläche von max. 180 qm ersetzt worden. Die Flächen für Nebenanlagen sind nach §19 Abs. 4 BauGB geregelt. Die Bebauung der ausgewiesenen Baufelder soll sich auf die Errichtung von jeweils einem eingeschossigen Einzelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss beschränken. Die Einrichtung von max. 2 WE pro Wohnhaus (z.B. Einliegerwohnung) ist zulässig.

Die Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift gemäß §86 LBauOMV sollen ein harmonisches sich Einfügen in die vorhandene Bebauung und in die Natur und Landschaft gewährleisten.

3.3 Kompensationsermittlung (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung)

Für die noch unbebauten Grundstücke im Außenbereich wurde eine Bilanzierung erarbeitet und als **Anlage 2** der Satzung zugefügt. Darin wird auf die Erhaltung der zwei Kleingewässer (Teich A und H) einschließlich der unmittelbaren Uferzonen hingewiesen. Ebenso sind die Altbestände an Alleebäumen zu erhalten und im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen zu ergänzen, auch wenn sie sich außerhalb des Satzungsgebietes befinden.

In **Anlage 3** wurde eine Studie zur FFH-Verträglichkeit ergänzt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Satzung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete im Umfeld führt.

Wichtigste Elemente der Kompensationsmaßnahmen sind:

- Kompensationsmaßnahmen für Maßnahmen auf den Baugrundstücken, die noch nicht bebaut sind
- Baumpflanzungen von Alleebäumen
- Schaffung einer Streuobstwiese
- Renaturierung von Kleingewässern

Die von den Bauherren zu erbringenden Kompensationsmaßnahmen werden von der Gemeinde festgelegt und kontrolliert.

3.4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Bessin ist durch die vorhandene Dorfstraße und die Verbindungsstraße nach Rambin ausreichend verkehrlich erschlossen. Bei der **Elektroenergie** und der **Wasserversorgung** ist ein – auch für die Erweiterung des Ortes - Anschluss an öffentliche Versorgungssysteme gewährleistet. Die Anbindung an die Telekommunikationssysteme ist ebenfalls gewährleistet, ebenso die Müllentsorgung. Die **Abwasserentsorgung** wird durch dezentrale Kleinkläranlagen sichergestellt. Eine **Löschwasserbereitstellung** erfolgt über 2 Tankfahrzeuge der FF Rambin. Die bereits vorhandenen Stellplätze für den ruhenden Verkehr entlang der Dorfstraße bedürfen keiner Erweiterung. Durch die Satzung entsteht kein weitergehender Erschließungsanspruch an die Gemeinde Rambin.

3.5. Baugrund und Hydrologie

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht aus Geschiebemergel. Dieser stellt einen tragfähigen Baugrund dar. Dieser Boden ist zur Versickerung nur bedingt geeignet.

Dies sollte bei eventuell geplanter Versickerung von Niederschlagswasser beachtet werden. Es kann saisonbedingt zu Schichtsicker- und Standwasserbildung kommen.

3.6. Kosten

In einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich Dr. D. Bartels als Vorhabensträger zur Übernahme der Kosten, die sich aus dem Aufstellungsverfahren für die Gemeinde ergeben. Dementsprechend ist gewährleistet, dass der Gemeinde aus der Aufstellung dieser Satzung keine Kosten entstehen.