

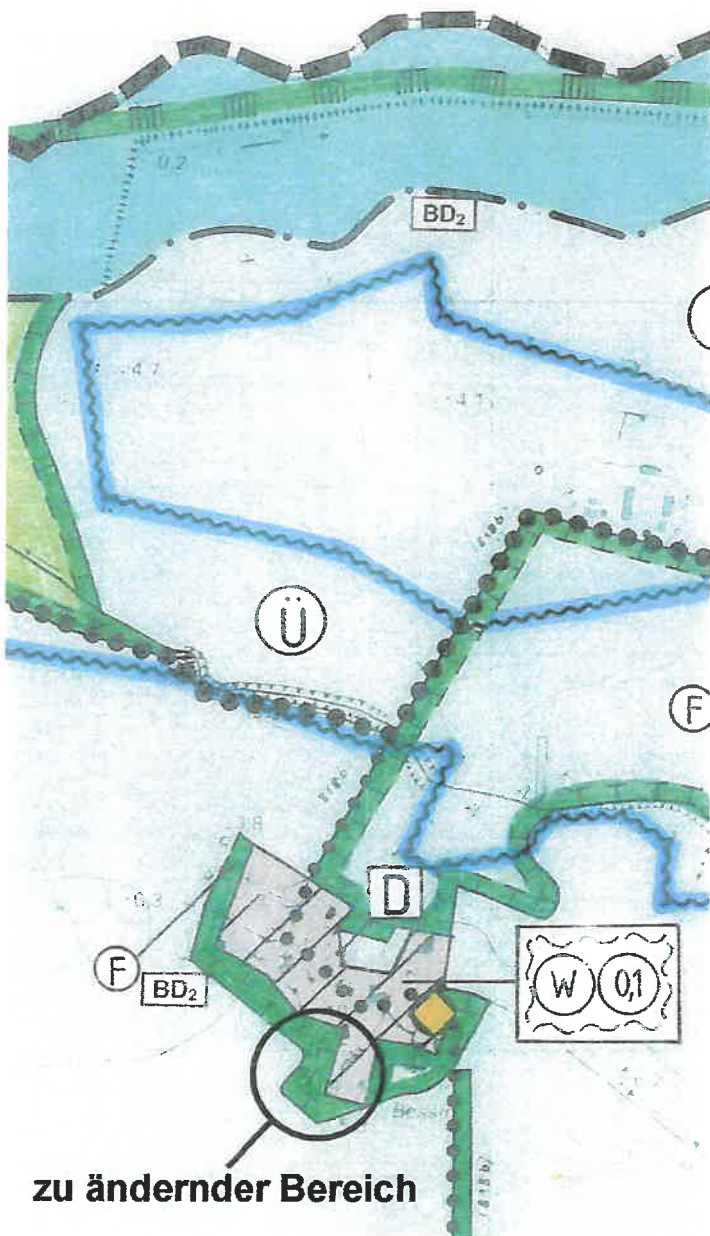
# Gemeinde Rambin, Amt West-Rügen

Flächennutzungsplan

Ausschnitt Ortsteil Bessin

Planzeichnung

Original-Maßstab 1 : 10 000



Aufgestellt:  
i.A. Dipl.-Ing. C. Zillich  
Ladow 2, 18573 Dreschwitz

# **1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ramin für den Ortsteil Bessin**

## **Begründung zum Abwägungs- und Feststellungsbeschuß**

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für die Dorflage Bessin eine „Wohnbaufläche“ dar. Sie ist im Süden zur angrenzenden „Fläche für die Landwirtschaft“ (gleichzeitig FFH-Gebiet) mit einem Grünstreifen (Schutzstreifen) eingefasst. Im Erläuterungsbericht heißt es dazu: „Das Bauerndorf ist ... mit der vorhandenen Eingrünung organisch abgeschlossen ...“ Daraus folgt, daß der Grünstreifen städtebaulich begründet ist.

### **Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung**

Es ist das Ziel, aus wirtschaftlichen Gründen über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Planbereich **einen Heilpflanzenbetrieb anzusiedeln**. Daher soll hier die Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs.2 Ziffer 1 „nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung“ durch die Darstellung eines Sondergebietes Heilpflanzenbetrieb gemäß § 11 BauNVO ersetzt werden. Da die beabsichtigte Art der besonderen Nutzung grundsätzlich mit dem Wohnen verträglich ist, ist die gewählte Darstellung angemessen.

Der im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte **Grünstreifen** folgt etwa dem Großbaumbestand am Feldrand und ist nicht weitergehend qualifiziert. Er wird zwar eingeschränkt, jedoch werden gemäß Umweltbericht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfangreiche Teile des Plangebietes als „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt, so daß eine angemessene Pufferzone zum angrenzenden FFH-Gebiet gewährleistet werden kann, also die Verträglichkeit des Betriebes mit Natur und Landschaft sichergestellt werden kann..

Das Sondergebiet, also der **Standort** des Betriebes, grenzt praktisch nur an seiner Nordseite an die im geltenden Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche an. An den drei anderen Seiten (hier vereinfachend so charakterisiert) wird es von Grün- bzw. Ackerflächen (Flächen für die Landwirtschaft) umfaßt. Diese Anlagerung an die Wohnbaufläche stellt sich als ein Separierung des Sondergebietes dar, wenn der gemäß Umweltbericht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Grünordnungsplan / Freiflächengestaltungsplan) festgesetzte Pflanzstreifen realisiert ist. Die so entstehende Pufferzone verstärkt die Verträglichkeit von Wohnen und Heilpflanzenbetrieb.

**Die Planänderung ist erforderlich, weil die beabsichtigte Entwicklung eines Sondergebietes aus einer Wohnbaufläche planungsrechtlich nicht möglich ist.** Die planungsrechtlich mögliche Entwicklung eines Mischgebietes wäre der Situation nicht angemessen.

**Die Planänderung ist dadurch städtebaulich begründet,** daß die Anbindung des Sondergebietes an die vorhandene Bebauung zu einer Arrondierung der Dorflage führt, wie es bereits im gültigen Erläuterungsbericht (s.o.) mit anderen Worten formuliert ist. Die Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes mit einer Betriebsleiter-Wohnung für die spezielle Heilpflanzenproduktion auf bis in das Dorf hineinreichender Eigentumsfläche des Betriebes ist städtebaulich erwünscht, da eine Ansiedlung außerhalb der Dorflage zu einer Zersiedelung des Außenbereichs führen würde. Es ist auch das Ziel der Gemeinde den Ort Bessin durch einen umweltverträglichen Betrieb zu stabilisieren, von dem erwartet werden kann, daß er wirtschaftlich tragfähig ist.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzulegenden Rahmenbedingungen für eine Bebauung werden die Verträglichkeit mit der vorhandenen Wohnnutzung gewährleisten. In diesem Plan wird auch die Verträglichkeit mit Natur und Landschaft konkret sichergestellt.

Der atypische landwirtschaftliche Betrieb der Heilpflanzenproduktion erfordert gemäß einschlägiger Bewirtschaftungs-Richtlinie zwingend einen engen **Zusammenhang zwischen Anbauflächen, Betriebsgebäude und Betriebsleiterwohnung**. Weil das in der Beantwortung einer Bauvoranfrage durch die Baugenehmigungsbehörde seinerzeit nicht anerkannt wurde, wurde keine Genehmigung des Vorhabens im Rahmen von § 35 BauGB (im Hinblick auf die Privilegierung und die Wohnung) in Aussicht gestellt, sondern empfohlen das Vorhaben über das Bauleitplanverfahren zulässig zu machen.

#### **Umweltbericht und FFH-Vorprüfung**

sind Bestandteil der Begründung. Beide kommen unter Punkt 2.5 bzw. 7 zusammenfassend zu dem Ergebnis, daß die Planung umweltverträglich ist. In den Berichten sind die umweltrelevanten Informationen enthalten. Die Kompensationsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

#### **Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes erfolgt über einen vorhandenen öffentlichen Weg. Die Versorgungsleitungen für Wasser und ELT sind bereits an das Sondergebiet herangeführt, Telekommunikationsanlagen noch nicht. Die Abwasserbeseitigungspflicht soll mit Zustimmung des ZWAR auf die Grundstückseigentümer übertragen werden. Die Beseitigung des Niederschlagwassers wird gemäß ZWAR im Bebauungsplanverfahren festgeschrieben.

#### **Planinhalt**

Im „Sondergebiet Heilpflanzenproduktion“ sind Nutzungen zulässig, die konkret im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag festgesetzt sind. Der Grünstreifen gemäß gültigem Flächennutzungsplan wird im Planbereich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Biotopfläche Teich ist im VEP dargestellt (Parallelverfahren)

In der Planzeichnung sind die angrenzenden Wohnbauflächen und das Denkmal Kapelle Bessin dargestellt.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs umfassen die Flurstücke 24/1 und 25/1 Bessin.

#### **Planverfahren**

Die Planänderung wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Heilpflanzenproduktion Bessin“ durchgeführt.

Einleitungsbeschuß am 25.10.07

Beteiligung Träger öffentlicher Belange März – Mai 2008

Anliegersammlung am 9.5.08

Entwurfsbeschuß am 17.7.08

Öffentliche Auslegung 22.9. – 22.10.2008

Rambin im November 2008



i.A. Dipl.-Ing. C. Zillich  
Landow 2  
18573 Dreschwitz