
Gemeinde Ramin

Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“

Begründung

Entwurf Stand 26.11.2021

Gemeinde Ramin - Landkreis Vorpommern-Rügen

Gemeinde Ramin

Der Bürgermeister

Amt West-Rügen • Dorfplatz 2 • 18573 Samtens • Tel. 038306 1590

Bearbeitung:

✦ Planung Morgenstern • Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald • Tel. 03834 898366

INHALT

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	3
1 Einleitung	3
1.1 Vorbemerkungen	3
1.2 Anlass der Planung	3
1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	4
2 Städtebauliche Ausgangssituation	6
2.1 Umgebung des Plangebiets	6
2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets	6
2.3 Verkehrserschließung	6
2.4 Ver- und Entsorgung	7
2.5 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz	7
2.6 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz	8
2.7 Immissionen	9
2.8 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale	9
2.9 Baugrund, Bodenschutz, Kampfmittel, sonstige Altlasten	9
3 Ziele und Zwecke der Planung	10
4 Inhalt des Plans	11
4.1 Städtebauliches Konzept	11
4.2 Flächenbilanz	12
4.3 Bauflächen	13
4.4 Verkehrserschließung	16
4.5 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Abfallbeseitigung	17
4.6 Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz	19
4.7 Wasserflächen, Hochwasserschutz	23
4.8 Immissionsschutz, Klimaschutz und -anpassung	24
4.9 Örtliche Bauvorschriften	25
4.10 Nachrichtliche Übernahmen	26
4.11 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter	26
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung	30
5.1 Nutzungen und Bebauung	30
5.2 Umweltauswirkungen	30
6 Abschließende Erläuterungen	31
6.1 Verfahrensablauf	31
6.2 Rechtsgrundlagen	31
TEIL 2 - UMWELTBERICHT	33
1 Einleitung	33
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	33
1.1.1 Angaben zum Standort	33
1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzung	33
1.1.3 Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden	34

1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Zielvorgaben aus Fachplänen und ihre Berücksichtigung	35
1.2.1	Allgemeines	35
1.2.2	Ziele der Fachgesetze	35
1.2.3	Zielvorgaben aus Fachplänen	36
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	37
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	37
2.1.1	Schutzgut Mensch	37
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt	38
2.1.3	Schutzgut Fläche	45
2.1.4	Schutzgut Boden	45
2.1.5	Schutzgut Wasser	46
2.1.6	Schutzgut Klima und Luft	47
2.1.7	Schutzgut Landschaft	47
2.1.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten	47
2.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	48
2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	48
2.1.11	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	48
2.1.12	Zusammenfassung der Bestandsaufnahme	49
2.1.13	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	49
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	49
2.2.1	Schutzgut Mensch	50
2.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt	51
2.2.3	Schutzgut Fläche	58
2.2.4	Schutzgut Boden	58
2.2.5	Schutzgut Wasser	59
2.2.6	Schutzgut Klima und Luft	60
2.2.7	Schutzgut Landschaft	60
2.2.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten	60
2.2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	61
2.2.10	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	61
2.2.1	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	61
2.2.2	Zusammenfassung der Prognose	61
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, geplante Überwachungsmaßnahmen	62
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	65
3	Zusätzliche Angaben	65
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	65
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt	65
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	66
3.4	Quellenangaben	66

ANLAGEN

1 Biototypenkartierung

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Ramin ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes West Rügen im Landkreis Vorpommern Rügen. Teil des Gemeindegebiets ist die dörflich geprägte Ortslage Grabitz.

Die Gemeinde Ramin liegt in einer touristisch etablierten Region. Hieran knüpfen sich vielfältige Entwicklungspotenziale. Innerhalb der dörflich geprägten Ortslage Grabitz eröffnen sich solche Potenziale im Zusammenhang mit bestehenden Nutzungen im Bereich der Pferdehaltung und des Reitens.

Die Gemeindevertretung Ramin beschloss die Aufstellung dieses Bebauungsplans am 06.02.2020.

Unter Wahrung der Planungshoheit der Gemeinde erfolgt mit städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 BauGB (Baugesetzbuch) die Erstellung dieser Bauleitplanung durch einen Vorhabenträger.

1.2 Anlass der Planung

Für die Ortslage Grabitz besteht bereits eine rechtsgültige Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB. Diese Satzung wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauvorhaben und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zu verbessern. Die Außenbereichssatzung eröffnet allerdings nur einen engen planungsrechtlichen Rahmen für bauliche Entwicklungen. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und für intendierte bauliche Nutzungen in Verbindung mit Pferdehaltung und Tourismus ist dieser planungsrechtliche Rahmen nicht mehr ausreichend.

Um im Zuge der beabsichtigten Ortsentwicklung Baurecht für Vorhaben zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich, der mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen trifft.

Der Bebauungsplan soll den planungsrechtlichen Rahmen für nachgefragte touristische Vorhaben in Verbindung mit Pferdehaltung und Reiten definieren. Gleichzeitig soll Grabitz als Wohnstandort planungsrechtlich gesichert und sollen Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Nutzungen eröffnet werden.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich) umfasst die Ortslage Grabitz mit einer ca. 4,7 ha großen Fläche. Im Plangebiet liegen in der Gemarkung Grabitz

- in der Flur 1 die Flurstücke 31/1; 52/ 1; 77; 78/1; 78/2; 79/1; 81/1; 82/ 1; 83; 84; 85; 86; 87; 88; 90/1; 90/2; 93; 94; 111/1; 111/3,
- in der Flur 1 jeweils anteilig die Flurstücke 82/2; 89; 91, 92/2; 111/2, 112; 113; 114/1; 118 sowie
- in der Flur 2 anteilig das Flurstücks 24/ 1.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Gebiet des Flurneuordnungsverfahrens „Ramin“, nach dessen Abschluss des Verfahrens veränderte Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen abzusehen sind.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch Grünland- und Gehölzflächen sowie ein Kleingewässer,
- im Osten durch Ackerflächen,
- im Südosten durch Gehölzflächen mit dahinter liegenden Ackerflächen sowie
- im Südwesten und im Westen durch Ackerflächen.

Das Plangebiet ist von zwei Schutzgebieten, dem Europäischen Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401) und dem Landschaftsschutzgebiet „West-Rügen“ (MV LSG 143) umgeben.“ Im Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an diese beiden Schutzgebiete. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Polder Grabitz. Der Grundwasserspiegel wird in diesem Bereich vom Wasser- und Bodenverband „Rügen“ niedriger gehalten.

1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Die Gemeinde Ramin wird vom Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Juni 2016 zum ländlichen Raum gezählt. Sie liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Tourismus und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Für die Planung gelten insbesondere folgende Vorgaben:

3.3.1 (2) Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, (...).

4.1. (7) Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen (...).

4.2 (2) In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.

4.5 (3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

4.6 (1) Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.

4.6 (4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19.08.2010, geändert am 7. Oktober 2013, konkretisiert die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms. Das Plangebiet ist im RREP als Tourismusentwicklungsraum, als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz gekennzeichnet.

3.1.3 (6) Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren

Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

3.1.3 (12) Die Potenziale Vorpommerns für das Tourismussegment Urlaub auf dem Lande sollen gezielt genutzt werden.

3.1.4 (1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume; festgelegt anhand der Kriterien in Abbildung 7) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

5.3 (1) In den Vorranggebieten Küstenschutz sind alle Planungen und Maßnahmen den Anforderungen des Küstenschutzes unterzuordnen.

Den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung wird Rechnung getragen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ramin wird das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt, im Weiteren als Flächen für die Landwirtschaft. Die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wurde am 06.02.2020 von der Gemeindevertretung beschlossen. Diese betrifft den Bereich der Ortslage Grabitz. Im Zuge der im Aufstellungsverfahren befindlichen 8. Änderung des FNP wird die Darstellung der im Norden der Ortslage erweiterten Bauflächen nunmehr als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten vorgenommen. Im Südosten des Plangebiets werden anstelle von Flächen für die Landwirtschaft entsprechend der vorhandenen Nutzung Grünflächen (Gärten) dargestellt.

Der Gebietscharakter der vorgesehenen Sonstigen Sondergebiete entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans mit Stand der 8. Änderung.

Der Bebauungsplan wird somit dem Entwicklungsgebot folgen, er kann gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

Außenbereichssatzung

Für die Ortslage Grabitz besteht eine rechtsgültige Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Die Gemeinde Ramin hat mit dieser Satzung für bebaute Bereiche in der Ortslage Grabitz bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Diese Satzung erstreckt sich auch auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Der planungsrechtliche Rahmen der Außenbereichssatzung ist für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Ortslage Grabitz nicht mehr ausreichend.

Alternative Planungsinstrumente

Als alternative Planungsinstrumente zum Bebauungsplan scheiden beim Plangebiet auch Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB aus, da die Vorhaben eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 1 BauGB bedürfen, um nach Art und Maß der Nutzung zulässig zu sein.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km nördlich des Rambiner Ortskerns. Der Kubitzer Bodden liegt ca. 800 m nördlich des Plangebiets. Es ist von Ackerflächen, Grünland und Gehölzflächen umgeben. Es grenzt

- im Norden an Grünland und Gehölzflächen,
- im Osten an Ackerflächen,
- im Südosten an Gehölzflächen mit dahinterliegenden Ackerflächen sowie
- im Südwesten und im Westen an Ackerflächen.

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

Die dörflich geprägte Ortslage Grabitz ist eine ehemalige Gutsanlage mit ergänzend entstandener Wohnbebauung. Im Wesentlichen ist die Siedlungsstruktur des ehemaligen Gutshofs mit Gutshaus erhalten. Genutzt wird das Plangebiet neben der Wohnbebauung durch einen Reiterhof und einen Beherbergungsbetrieb.

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich

- überwiegend um bebaute Flächen mit dazwischen liegenden Grünflächen,
- um Gärten bzw. weitere unbebaute Flächen und
- um Verkehrsflächen.

Die zentral gelegene unbebaute Fläche des rechteckigen ehemaligen Gutshofs ist an allen Seiten bebaut und wird von öffentlichen Straßen gequert. Im Westen befindet sich das ehemalige Gutshaus, im Norden eine Stallscheune, im Osten ein sich aus einer Stallscheune entwickelndes Apartmenthaus und im Süden ein an Stelle einer größeren Scheune errichteter Pferdestall.

Das ehem. Gutshaus wird zum Wohnen und für Beherbergung, ehem. mit Gaststätte, genutzt.

Südlich und nördlich des Gutshofs schließt sich überwiegend Wohnbebauung an. Im Süden befinden sich straßenbegleitend fünf Einfamilienhäuser, im Norden von Verkehrsflächen zurückgesetzt zwei weitere. Nördlich des Gutshofs wurde ein weiteres vermutlich zum Wohnen genutztes Gebäude abgebrochen. Im Apartmenthaus entstehen 20 Wohnungen.

Die Ortslage verfügt über Gärten sowie weitere private Grünflächen mit teilweise geschütztem Baum- bzw. Gehölzbestand und Kleingewässern und wird allseitig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Eine solche Siedlungsstruktur, welche von ehemaligen Gutsanlagen geprägt und ergänzend durch eine offene, von Grünflächen und oft auch Kleingewässern aufgelockerte Bebauung bestimmt wird, ist in ähnlich großen Ortslagen bzw. Ortsteilen auf Rügen regelmäßig anzutreffen. Die Bebauung des Plangebiets entspricht daher einer regional typischen städtebaulichen Struktur.

2.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße nach Rambin bzw. nach Breesen erschlossen. Etwa in der Mitte der Ortslage Grabitz zweigt eine unbefestigte weitere Straße von der Gemeindestraße in

nördlicher Richtung zum Kubitzer Bodden ab. Über diese Straße sowie ein nach Westen abzweigendes Wegeflurstück werden die Grundstücke im nördlichen Teil des Plangebiets erschlossen.

Die kürzeste Verbindung zum Bundesfernstraßennetz besteht über die Gemeindestraße nach Ramin, über die Landesstraße L 296 zur Bundesstraße B 96. Die Anschlussstellen der B 96 in Altefähr und Samtens befinden sich in ca. 7,3 km bzw. ca. 8,0 km Entfernung zum Plangebiet.

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km nördlich des Ortes Ramin. Hier verkehren der RE 9 Rostock - Stralsund - Lietzow – Ostseebad Binz / Sassnitz und der Bus 41 Stralsund - Altefähr - Samtens - Gingst.

2.4 Ver- und Entsorgung

Anlagen der Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befinden sich keine das Gebiet versorgenden Stationen der Ver- und Entsorgung. Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich eine Trafostation der E.DIS Netz GmbH.

Hauptversorgungsleitungen und sonstige stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist durch Trinkwasserleitungen des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) erschlossen.

Da innerhalb der Ortslage keine Anlagen einer öffentlichen Schmutzwasserentsorgung bestehen, erfolgt diese bisher dezentral über Kleinkläranlagen. Die hierzu erteilten wasserrechtlichen Erlaubnisse sind längstens bis zum 31.12.2031 bzw. bis zum 31.12.2034 befristet. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der ZWAR von seiner Entsorgungspflicht von der Unteren Wasserbehörde befreit.

Niederschlagswasser wird zu einem Teil mit privaten Leitungen beseitigt, zum anderen Teil versickert.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt über das Niederspannungsnetz der E.DIS Netz GmbH, welches über die Trafostation südlich des Plangebiets an das Mittelspannungsnetz angebunden ist.

Für die Telekommunikation im Festnetz ist das Plangebiet durch Leitungsbestände der Deutsche Telekom Technik GmbH erschlossen.

Für die Versorgung mit Löschwasser wurde bisher der Dorfteich südöstlich des Gutshofes auf dem Flurstück 87 der Flur 1 unterhalten. Dieser Teich ist nicht als Löschwasserteich ausgestattet und erfasst, unterliegt jedoch dem gesetzlichen Biotopschutz und kann somit nicht für die aktuellen Anforderungen der Löschwasserversorgung ertüchtigt werden. Im Zuge des Vorhabens des Apartmenthauses befindet sich ein Löschwasserteich im Bau.

Bekanntete Versorgungsleitungen sind als Hinweis in der Planzeichnung abgebildet. Ihre Lage ist jedoch gemäß der Leitungsauskünfte teilweise unsicher. Einige Leitungsabschnitte verlaufen offenbar außerhalb der als öffentliche Verkehrs- bzw. Grünflächen genutzten Flächen so dass bei Vorhaben Umverlegungen erforderlich werden können.

2.5 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz

Das Plangebiet ist von zwei Schutzgebieten, dem Europäischen Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401) und dem Landschaftsschutzgebiet „West-Rügen“ (MV LSG 143) umgeben. Da diese Schutzgebiete das Planungsgebiet umschließen, begrenzen sie die mögliche bauliche Entwicklung der Ortslage. Das Plangebiet selbst liegt in keinem Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts, weist jedoch eine reiche Ausstattung mit Grünflächen und Gehölzen auf, welche die Ortslage gliedern und so ihre städtebauliche Struktur mitbestimmen. Die Grünflächen werden zum größten Teil als Garten und Wiese genutzt.

Im Plangebiet sowie angrenzend an das Plangebiet befinden sich mehrere geschützte Biotop. im westlichen Bereich der Ortslage befinden sich mehrere geschützte Gehölzbiotop. Die beiden Kleingewässer im Plangebiet inklusive ihrer Böschungen unterliegen ebenfalls dem Biotopschutz.

Das Plangebiet hat einen umfangreichen, zum großen Teil geschützten Baumbestand.

Baumbestandene ortsbildprägende Grünflächen sind der ehemalige Gutshof, ein davon nördlich gelegener Bereich und der südöstlich vom Gutshof gelegene Bereich mit dem o.g. Dorfteich. Weitere ortsbildprägende Grünflächen im Plangebiet sind die Gärten im Südwesten der Ortslage und eine Kette von Gehölzflächen am westlichen Rand der Ortslage.

Bei der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird die Einhaltung der für die Planung relevanten Vorschriften zum Schutz besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten behandelt. Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen Zugriffsverbote in Form von Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverboten.

Die Ausführungen zu diesem Punkt basieren auf der Umweltprüfung, vergl. Umweltbericht - Teil 2 der Begründung.

2.6 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz

Oberflächengewässer

Südöstlich des ehemaligen Gutshofes befindet sich auf dem Flurstück 87 der Flur 1 der in bereits in Punkt 2.4 - Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung - genannte Dorfteich, welcher bisher für die Versorgung mit Löschwasser unterhalten wurde. Ein temporäres Kleingewässer befindet sich auf dem Flurstück 93 der Flur 1.

Östlich des Plangebiets befindet sich der Polder Grabitz. Der Grundwasserspiegel wird in diesem Bereich vom Wasser- und Bodenverband „Rügen“ mit Gräben und einem Schöpfwerk niedriger gehalten.

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzzonen eines Trinkwasserschutzgebiets.

Küsten- und Hochwasserschutz

Im weiteren Abstand befinden sich nördlich und nordöstlich des Plangebiets die Verläufe des 150 m Küstenschutzstreifens gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V sowie des 200-m-Küstenschutzstreifens gem. § 89 LWaG M-V. Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb eines Küstenschutzstreifens und in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Teile des Plangebiets befinden sich jedoch unterhalb von 2,60 m über NHN und somit unterhalb des Bemessungshochwasserstands (BHW) für diesen Küstenabschnitt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerks Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern¹. Diese Bereiche sind im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“. Sie sind im Fall eines zugrunde gelegten Extremszenarios überflutungsgefährdet. Der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere

¹ Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern 2-5: Küstenraum und Bemessungsgrößen von Küstenschutzanlagen in M-V, Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand, MLU-MV 2012.

zu beachten. Die Berücksichtigung des Hochwasserschutzes ist im Weiteren eine Maßnahme der Hochwasserrisikomanagementplanung für Westrügen².

2.7 Immissionen

Es sind keine auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen erkennbar, die einer Ausweisung als sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung „Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“ gemäß § 11 BauNVO entgegenstehen könnten.

Das Plangebiet ist durch Wohnnutzung, Beherbergungsgewerbe und Pferdehaltung vorgeprägt. Damit verbundene Vorbelastungen ergeben sich aus möglichen Immissionen durch Gerüche, der Ansammlung von Insekten, aus Staubaufwirbelungen und Geräuschen die beim Auslauf der Pferde entstehen.

In der DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) sind im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden beschrieben. Für sonstige Sondergebiete ergibt sich die Schutzbedürftigkeit aus den festgesetzten Nutzungsarten. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“ entspricht mit seinen bisherigen bzw. genehmigten und vorgesehenen Nutzungen einem Misch- oder Dorfgebiet. Demzufolge sind gemäß DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1 folgende schalltechnische Orientierungswerte zu beachten: tags (6.00-22.00 Uhr) 60 dB und nachts (22.00-6.00 Uhr) 50 dB.

2 km westlich der Gemeinde Ramin befindet sich eine Abfallentsorgungsanlage. Es kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass damit Lärmimmissionen einhergehen. Darunter würden Betriebsgeräusche wie z.B. der Be- und Entladeverkehr von LKWs oder der Betrieb von Bauschuttbrechern fallen.

2.8 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Bau-, Kunst- oder Bodendenkmale.

2.9 Baugrund, Bodenschutz, Kampfmittel, sonstige Altlasten

Baugrund

Für Teilbereiche des Plangebiets (Flurstücke 31/1, 77, 78/2 und 94 (südlicher Bereich) der Flur 1 der Gemarkung Grabitz) liegt eine Baugrunduntersuchung vor³. Dieses stellt nach Erkundungen fest, dass sich außerhalb vermuteter ehemaliger Teichflächen humose und humusfreie Sande großflächig bis auf 1 m Tiefe erstrecken. Darauf folgen zwischen 1 m und 3,5 m Tiefe bindige Erdstoffe des Geschiebemergels. Weiterhin wurde ein Grundwasserspiegel von 0,4 m angetroffen.

Die Tragfähigkeit humoser Sande wird als kaum belastbar eingestuft. Die humusfreien Sande werden aufgrund ihres mitteldichten Lagerzustands als normal tragfähig beurteilt und die Schichten des Geschiebemergels werden, mit dem Hinweis auf lokale weichplastische Tendenzen, als weitgehend

² Hochwasserrisikomanagementplanung Teilbearbeitungsgebiet BG3b: westrügen, StALU MM 2014.

³ Ingenieurbüro Weiße: Ferienanlage Kubitzer Bodden Grabitz, Bergen 2019 und Ingenieurbüro Weiße: Ferienanlage Kubitzer Bodden, Grabitz, 1. Ergänzung, Bergen 2019.

normal tragfähig beschrieben. Erst in den Schichten humusfreier Sande und bindiger Erdstoffe des Geschiebemergels können Gebäudelasten durch Flächengründungen abgetragen werden. Überwiegend resümiert die Baugrunduntersuchung ungünstige Baugrundverhältnisse, so dass erhöhte Gründungskosten entstehen können.

Für bauliche Vorhaben im Plangebiet ergibt sich daher die Notwendigkeit weiterer Baugrunduntersuchungen an den jeweiligen Standorten.

Zur Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser liegen Angaben von Untersuchungen aus den Jahren 2013 und 2016 vor. Durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) erfolgte für die Ortslage Grabitz eine grundstücksbezogene Prüfung (Nachweis von Versickerungsanlagen, IB Streubel und Partner, 2013), welche grundsätzlich die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung nachweist (K(f)-Werte von 1×10^{-4} m/s bis 1×10^{-5} m/s). Bei der o.g. Baugrunduntersuchung für die Flurstücke 31/1, 78/2; 77 und 94 (südlicher Bereich) der Flur 1 der Gemarkung Grabitz im Zuge der Vorbereitung des Bauvorhabens des Apartmenthauses wurde bei hoch anstehendem Grundwasser mitunter bereits ab 1 m Tiefe anstehender Geschiebemergel mit einem K(f)-Wert von kleiner als 1×10^{-6} m/s ermittelt (Baugrunduntersuchung, IB Weiße, 2019). Demnach sind die Böden hier nicht zur Versickerung geeignet.

Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Bodenverunreinigungen bekannt.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung sind beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (Munitionsbergungsdienst) zu erhalten. Es wird empfohlen, diese Angaben rechtzeitig vor der Bauausführung einzuholen.

Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Grabitz“ ist die Schaffung der verbindlichen Bauleitplanung für den Geltungsbereich beabsichtigt. Als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“ sollen hier die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für im Zusammenhang der Zweckbestimmung stehende Vorhaben - welche insbesondere dem Wohnen, dem Tourismus sowie der gewerblichen Pferdehaltung und der nicht gewerblichen Tierhaltung dienen - hergestellt werden. Dies geschieht ableitend aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rambin einschließlich seiner 8. Änderung und anhand der bestehenden ortstypischen Nutzungen. Zudem sollen Entwicklungsmöglichkeiten für weitere, damit in Zusammenhang stehende bauliche Nutzungen eröffnet werden. Die Belange der Tourismusräume und der Landwirtschaftsräume gemäß RREP VP sind dabei zu berücksichtigen.

Damit soll ein Beitrag zur weiteren Entwicklung der Ortslage Grabitz und gleichzeitig zur weiteren Entwicklung der Gemeinde Ramin und ihrer wirtschaftlichen Basis erbracht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Ortslage einschließlich des Ortsbilds sicherstellen. Maßgeblich hierfür sind der Erhalt der landschafts- und ortstypischen Siedlungsstruktur der Ortslage Grabitz und dessen dörflicher Charakter.

Zur Erreichung dieser Ziele und Zwecke werden planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise in die Planung aufgenommen, welche im folgenden Abschnitt begründet werden.

4 Inhalt des Plans

4.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Grabitz“ soll die Nutzbarkeit der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs für Vorhaben in Verbindung mit den bestehenden Nutzungen verbessert werden, deren dörfliches Spektrum durch Wohnen, Tourismus und Reiten vorgeprägt ist. Die landschafts- und ortstypische Siedlungsstruktur soll im Rahmen einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung beibehalten werden. Mit dem Bebauungsplan können Möglichkeiten der Nachverdichtung gemäß Ziel 4.1 (5) LEP M-V genutzt werden.

Der Rahmen der möglichen baulichen Entwicklung der Ortslage wird in seiner Fläche dadurch bestimmt,

- dass die Ortslage im Wesentlichen durch naturschutzrechtliche Schutzgebiete (vergl. 2.) und gesetzlich geschützten Biotopen begrenzt wird und
- dass innerhalb der Ortslage ableitend aus dem Bestand, der Erhaltung des Ortbildes sowie der Anforderungen der verkehrlichen Erschließung und des Naturschutzrechts auch entsprechende Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen auszuweisen sind.

In der 8. Änderung des Flächennutzungsplans werden im nördlichen Bereich der Ortslage unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung in der Summe lediglich 0,44 ha zusätzliche Baufläche ausgewiesen. Deren unbebauter Teil umfasst größtenteils Flächen, welche für die Entwicklung von Nichtwohnnutzungen im Zusammenhang des Tourismus und des Reitens (Reitplatz, Betriebsgebäude der Reiterhofs u.a.) benötigt werden und aktivierbar sind. Bei den im Weiteren neu einbezogenen Flächen handelt es sich im Norden der Ortslage um eine Fläche mit einem bestehenden Wohngebäude und im Nordwesten um einen Grundstücksteil, mit dem der Ersatz eines kleinen Wohngebäudes ermöglicht werden soll.

Auf den sonstigen in der 8. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Bauflächen wird beabsichtigt, weiteres Ferienwohnen zu verwirklichen und ein derzeit im Bau befindliches Apartmenthaus für Beherbergungszwecke (Ferienwohnen) umzunutzen.

Für Wohnnutzungen werden im Wesentlichen bereits im Rahmen der Verdichtung innerhalb der Ortslage Möglichkeiten der Entwicklung eingeräumt. Wohnen im Zusammenhang des Betriebs der touristischen Nutzungen, insbesondere um den ehemaligen Gutshof, ist erwünscht und soll ermöglicht werden.

Die Ortsentwicklung soll auf den bestehenden Nutzungen aufbauen, welche auch eine wirtschaftliche Grundlage darstellen. Es ist hingegen weder beabsichtigt noch zu erwarten, dass mit der absehbaren Ortsentwicklung raumordnerisch bedeutsame Wohnbaupotentiale geschaffen werden. Es wird erwartet, dass mit dem unter Berücksichtigung der bekannten Nutzungsabsichten ein bis maximal drei

Eigenheime entstehen können, was jedoch auch im Zusammenhang beabsichtigten Nutzungsänderung des Apartmenthauses zu keiner unverträglichen Ortsentwicklung führt.

Die räumliche Entwicklung der Ortslage kommt durch den Bebauungsplan auf absehbare Zeit zum Abschluss. Mit der Planung ist eine überwiegend bestandsorientierte Entwicklung der Siedlungsstruktur verbunden.

Alle Baugebiete im Geltungsbereich werden als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“ ausgewiesen. Diese Sonstigen Sondergebiete sollen dem Wohnen, dem Tourismus sowie der gewerblichen Pferdehaltung und nicht gewerblichen Tierhaltung dienen. Ermöglicht werden soll die Unterbringung eines entsprechenden dörflichen Nutzungsspektrums, welches auch ergänzende dörfliche Nutzungen einbeziehen soll.

Die allseitige Bebauung um die zentral gelegene, rechteckige Fläche des ehemaligen Gutshofs soll weiter ermöglicht werden. Dieser Bereich soll mit seinem touristischen Nutzungsspektrum die Ortslage prägen können.

Die sich südlich erstreckende straßenbegleitende Bebauung mit Doppel- und Einzelhäusern soll gesichert werden. Sie soll weiterhin im räumlichen Zusammenhang zur erschließenden Straße entwickeln. Die aufgelockerte Bebauung im Norden soll in dieser Ausprägung gesichert und ergänzt werden und kann dabei zur Gestaltung des westlichen Ortsrands auch Flächen westlich des ehemaligen Gutshofs mit einbeziehen. Die touristischen Nutzungen im Zusammenhang des Reiterhofs erstrecken sich wie bisher vom östlichen Ortsrand in das Plangebiet. Die Bebauung soll sich in allen Baugebieten an der bestehenden Höhenentwicklung orientieren.

Die Verkehrsflächen sollen an die Anforderungen der verkehrlichen Erschließung der Grundstücke, dabei insbesondere für Feuerwehr, Rettungsdienst und Abfallentsorgung, angepasst werden.

Die ortsbildprägenden Grünflächen sollen unter Einbeziehung von geschützten Biotopen und geschützten Bäumen erhalten werden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen, die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.

4.2 Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	4,66 ha		
§ 9 (1) 1.	Bauflächen	3,06 ha	Sonstiges Sondergebiet SO 1 WTR Sonstiges Sondergebiet SO 2 WTR Sonstiges Sondergebiet SO 3 WTR Sonstiges Sondergebiet SO 4 WTR	0,78 ha 0,90 ha 0,43 ha 0,95 ha
§ 9 (1) 11.	Verkehrsflächen	0,56 ha	Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	0,46 ha 0,10 ha
§ 9 (1) 15, 20. § 9 (1a)	Grünflächen, inkl. Biotope	1,00 ha	Öffentliche Grünfläche Private Grünflächen: Zweckbestimmung Gärten, Wiese ohne Zweckbestimmung naturschutzrechtliche Schutzobjekte (Biotope)	0,01 ha 0,81 ha < 0,01 ha 0,17 ha
§ 9 (1) 16,	Wasserflächen,	0,04 ha	Wasserfläche,	0,04 ha

§ 9 (1a)	inkl. Biotope		gleichzeitig naturschutzrechtliches Schutzobjekt (Biotop)	
----------	---------------	--	---	--

Tabelle 1: Flächenbilanz

4.3 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden gem. § 11 BauNVO als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“ SO 1 WTR, SO 2 WTR, SO 3 WTR, SO 4 WTR ausgewiesen. Diese Baugebiete dienen dem Wohnen, dem Tourismus sowie der gewerblichen Pferdehaltung und der nicht gewerblichen Tierhaltung. Der Gebietscharakter wird durch diese Nutzungsarten bestimmt.

Zulässig sind in allen Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe einschließlich Ferienwohnungen und Reiterhöfe einschließlich zugehöriger Einrichtungen und Anlagen der Pferdehaltung,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Löschwasserteiche.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- Gartenbaubetriebe.

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird beabsichtigt, den vorgeprägten durch Wohnen, Tourismus, gewerblicher Pferdehaltung und nicht gewerblicher Tierhaltung bestimmten Gebietscharakter zu sichern und den bestehenden Nutzungen einen Rahmen zur weiteren Entwicklung zu eröffnen. Dabei sollen auch ergänzende dörfliche Nutzungen ermöglicht werden. Diese sind überwiegend unter den ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gelistet, um das vorhandene Nutzungsspektrum nicht zu überprägen. Im Rahmen des Gebietscharakters können aber ggf. auch ergänzende Nutzungen in Form sonstiger Gewerbebetriebe zulässig sein.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung umfasst bei den allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Wesentlichen Nutzungen, welche im Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO bzw. im Dörflichen Wohngebiet gemäß des vorgesehenen § 5a BauNVO (gem. Gesetzentwurf vom 04.11.2020 der Bundesregierung zum Baulandmobilisierungsgesetz) allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind. Da das Nutzungsspektrum des Sonstiges Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“ nicht auf die allgemein zulässige Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe oder Nebenerwerbsbetriebe ausgerichtet ist, weicht die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiets ab und ist der Umfang der allgemein zulässigen

Nutzungen kleiner. Damit verbunden ist auch, dass das Immissionsverhalten dieser Sondergebiete gegenüber dem Dorfgebiet bzw. dem Dörflichen Wohngebiet nicht nachteilig ist.

Die festgesetzten Bauflächen folgen in Lage und Ausdehnung der im Punkt 3.1 - Städtebauliches Konzept erläuterten überwiegend bestandsorientierten Entwicklung der Siedlungsstruktur.

Maß der baulichen Nutzung

Um eine landschafts- und ortstypischen Siedlungsstruktur zu sichern wurden zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

In der Planzeichnung wurde festgesetzt:

- die Grundflächenzahl
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- die Firsthöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß.

Im Text Teil B wurde festgesetzt:

- Alle Höhenangaben gemäß Planzeichnung beziehen sich auf das Höhenniveau NHN (Bezugshöhe).
- Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Daches.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 entspricht 50% der in § 17 BauNVO enthaltenen Obergrenze für sonstige Sondergebiete und 100% der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Diese Festsetzung leitet sich aus der bestehenden ortstypischen städtebaulichen Verdichtung ab. Ein höheres Maß städtebaulicher Verdichtung ist in Hinblick auf den dörflichen Charakter städtebaulich unerwünscht. Zudem soll einer weitergehenden Versiegelung des Bodens entgegengewirkt werden, wobei andererseits auch einer der städtebaulichen Situation entsprechende optimale Ausnutzung der Bauflächen und somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ermöglicht wird.

Die Höhe baulicher Anlagen und die Geschossigkeit sind in der Planzeichnung bzw. im Teil B - Text nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um ableitend aus dem Bestand eine der beabsichtigten städtebaulichen Gestaltung gemäße Höhenentwicklung zuzulassen.

Aus Brandschutzgründen ist für aufgrund längerer Wegstrecken durch die Feuerwehr ungünstig zu erreichende überbaubare Grundstücksflächen nur ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Diese Flächen liegen im Sondergebiet SO 1 WTR.

Die Firsthöhen der bestehenden Gebäude wurden durch Vermessung bestimmt und bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt. Erforderliche Bezugspunkte gemäß § 18 BauNVO sind im Teil B -Text festgesetzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Regelungen der offenen Bauweise, welche nach § 22 Abs. 2 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt ist, werden für die Art der baulichen Nutzung gemäß dem städtebaulichen Konzept als zweckdienlich angesehen.

Im Bestand bzw. gemäß Baugenehmigung überscheitete das Gebäude des Apartmenthauses die in § 22 Abs. 2 BauNVO bestimmte Länge hauptsächlich durch Anbauten von Treppen. Von der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird jedoch abgesehen, um eine Überprägung des bestehenden Ortsbilds durch mehrere über 50 m lange Gebäude zu vermeiden.

Die durch gemäß § 23 BauNVO zeichnerisch festgesetzte Baugrenzen gebildeten Baufenster folgen ebenso wie die festgesetzten Bauflächen den in Lage und Ausdehnung der im Punkt 3.1 - Städtebauliches Konzept erläuterten Entwicklung, welche überwiegend bestandsorientiert ist und der

differenzierten Siedlungsstruktur im Bereich des ehemaligen Gutshofs sowie in den weiteren Teilen der Ortslage folgt.

Entsprechend wird die allseitige Bebauung um die zentral gelegene, rechteckige Fläche des ehemaligen Gutshofs weiter ermöglicht. Dieser Bereich soll mit seinem touristischen Nutzungsspektrum die Ortslage prägen können. Die sich südlich erstreckende straßenbegleitende Bebauung mit Doppel- und Einzelhäusern wird gesichert und kann sich weiterhin im räumlichen Zusammenhang zur erschließenden Straße entwickeln. Die aufgelockerte Bebauung im Norden wird in dieser Ausprägung gesichert, wobei auch zur Gestaltung des westlichen Ortsrands die Flächen westlich des ehemaligen Gutshofs mit einbezogen werden.

Die touristischen Nutzungen im Zusammenhang des Reiterhofs erstrecken sich wie bisher vom östlichen Ortsrand in das Plangebiet.

Für den bereits in der Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) einbezogenen baulichen Bestand stellen die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen im Rahmen des städtebaulichen Konzepts eine Weiterentwicklung der in der Außenbereichssatzung bestimmten Baugrenzen dar. Nach örtlicher Situation werden die Baugrenzen dabei so bestimmt, dass Konflikte mit gesetzlich geschütztem Baubestand und gesetzlich geschützten Biotopen vermieden werden. Im Weiteren werden situationsbezogen Vereinheitlichungen angestrebt und auch zusätzliche Möglichkeiten der Bebaubarkeit verfolgt.

Dem zum Wohnen und für Beherbergungszwecke genutzten baulichen Bestand werden Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, auch um weitere zulässige Nichtwohnnutzungen verwirklichen zu können. Damit ist auch weitere touristischer Nutzung und der nichtgewerblichen Tierhaltung Platz gegeben.

Für die betrieblichen Flächen der touristischen Nutzungen im Zusammenhang des Reiterhofs können unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit geeignete Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Zu Abstandflächen von Bauvorhaben in flurstückübergreifenden Baufenstern sowie zu vorhandenen bzw. möglichen Abstandflächen, welche bei zwei Baufenstern über eine Grundstücksgrenze hinausreichen, wird im Teil B -Text ein Hinweis gegeben. Dieser wird in der Begründung im Punkt 3.11 - Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter erläutert.

Das gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze für die Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal 3,0 m Länge je Gebäude soll die Verwirklichung untergeordneter Gebäudeteile wie das spätere Hinzufügen eines Vordachs (Hauseingang) erleichtern.

Flächen für Garagen und Nebenanlagen

Zu Flächen für Carports und Garagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO textliche Festlegungen getroffen, die die Gartennutzung von in der Regel straßenabgewandten Grundstücksteilen unterstützen und die mögliche Versiegelung des Bodens einschränken sollen und der Ortsbildpflege dienen: Für Carports und Garagen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten. Carports entsprechen dem bauordnungsrechtlichen Begriff eines Gebäudes und können regelmäßig als offene Kleingarage im Sinne von § 1 Nr. 2. GarVO M-V (Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen - Garagenverordnung) angesehen werden. Die textliche Festsetzung Nr. 4 führt Carports dennoch auf, um Missverständnisse zu vermeiden.

Besonderer Nutzungszweck von Flächen

In den als Sondergebiet SO 2 WTR ausgewiesenen Flächen ist gemäß Festsetzung im Teil B - Text ein Löschwasserteich mit einer Kapazität von mindestens 92 m³ Löschwasser in Erreichbarkeit der

festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen herzustellen und zu unterhalten. Der als Löschwasserteich angegebene besondere Nutzungszweck von Flächen ist zeichnerisch neben diesem Leitungsrecht festgesetzt. Dort ist im Weiteren ein zeichnerischer Hinweis zur möglichen Anordnung von Gebäuden und sonstigen Anlagen, beschriftet mit „Löschwasserteich als Außenanlage“, abgebildet. Derzeit wird bereits in diesem Bereich auf den Flurstücken 77 und 78/2 der Flur 1 im Zuge des Vorhabens des Apartmenthauses ein entsprechender Löschwasserteich als Teil der Außenanlage verwirklicht. Dieser Löschwasserteich soll als Ersatz für den zur Versorgung mit Löschwasser bisher unterhaltenen Dorfteich südöstlich des Gutshofes auf dem Flurstück 87 der Flur 1 dienen. Der Dorfteich ist nicht als Löschwasserteich ausgestattet und erfasst, unterliegt jedoch dem gesetzlichen Biotopschutz und kann somit nicht für die aktuellen Anforderungen der Löschwasserversorgung ertüchtigt werden. Da weder eine geeignet öffentliche Fläche als Ersatz für den Löschwasserteich verfügbar ist noch auf absehbare Zeit ebenso eine andere Lösung der Löschwasserversorgung - wie eine Inanspruchnahme des Trinkwasserleitungsnetz - möglich ist, soll die für das Vorhaben des Apartmenthauses zu realisierende Löschwasserversorgung für die Versorgung der Ortslage in Anspruch genommen werden können.

4.4 Verkehrserschließung

Grundsätzliche Verkehrserschließung

Die in Punkt 2.3 - Verkehrserschließung beschriebene Situation wird im Plangebiet entsprechend der beabsichtigten Entwicklung der Ortslage angepasst.

Im Zuge der Verkehrserschließung sind u.a. ausreichende Anfahrts- und Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr, des Rettungsdienstes und der Abfallentsorgung zu schaffen. Feuerwehrzufahrten sind entsprechend den Anforderungen des § 5 LBauO M-V (Landesbauordnung M-V) und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung August 2006 - auszubilden. Für die Dimensionierung von Wendemöglichkeiten werden die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) herangezogen.

Die Verkehrsflächen werden im Geltungsbereich mit Ausnahme des weniger frequentierten Nordens als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im Norden des Geltungsbereichs werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Verkehrsflächen bestehen insbesondere aus Fahrbahnen, Wegen und Straßenbegleitgrün.

Verkehrsflächen

Um die Erschließung der anliegenden Grundstücke zu sichern, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Straßenbegrenzungslinien zeichnerisch ausgewiesen.

Die festgesetzten **Straßenverkehrsflächen** sind nach den oben genannten Anforderungen bemessen, dabei teilweise gegenüber dem Bestand verbreitert. Sie sind in relevanten Bereichen, in denen sie von bestehenden Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen abweichen, bemaßt. Zur Veranschaulichung sind mögliche Zufahrten für die Feuerwehr nach der geltenden Richtlinie abgebildet. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen befindet sich auch geschützter Baumbestand.

Die festgesetzten **Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich** haben eine geringe Verkehrsbedeutung. Sie umfassen eine als Wendepunkt geeignete Einmündung und setzen die Verkehrserschließung als Straßen bzw. Wege mit geringer Breite fort. Auch diese Verkehrsflächen sind nach den oben genannten Anforderungen bemessen, teilweise gegenüber dem Bestand verbreitert sowie in relevanten Bereichen bemaßt. Zur Veranschaulichung sind ebenfalls mögliche Zufahrten für die Feuerwehr nach der geltenden Richtlinie abgebildet. Der Wendepunkt ist auf Grundlage des Wendehammers des Bildes 59 (dreiachsiges Müllfahrzeug) der RAST 06 dimensioniert,

wobei er aufgrund abweichender Ein- und Ausfahrt größer bemessen ist. Vom Wendeplatz besteht ca. 50 m Weglänge zum entfernteren bebauten Grundstück an den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung. Die Festsetzung legt einen verkehrsberuhigten Charakter im Sinne der Verkehrssicherheit und um Immissionen einzuschränken fest.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Ergänzend zu den Verkehrsflächen sind bis zum vorgesehenen Löschwasserteich zugunsten der Feuerwehr mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt, womit die Erreichbarkeit des Teiches und die Wartung und die Befugnisse, Leitungen für die Wasserentnahme zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern, gesichert sind.

4.5 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Aufgrund ihrer Bedeutung wird im Teil B - Text auf Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben (einschließlich Straßenplanungen) und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich. Erforderlicher Ausbau der stadtechnischen Erschließung soll soweit wie möglich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erfolgen. Außerhalb dieser Flächen wurden für vorhandene Leitungen keine für Leitungsrechte zu belastende Flächen festgesetzt - einerseits, weil ihre Lage gemäß der Leitungsauskünfte zum großen Teil unsicher ist, und andererseits, weil bei Vorhaben Umverlegungen erforderlich werden können.

Für Anschlüsse an die Netze der Ver- und Entsorger gelten generell deren Anschlussbedingungen und Vorgaben.

Stadttechnische Erschließung, Niederschlagswasserbeseitigung

Trinkwasserversorgung: Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt über den Leitungsbestand des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen.

Energieversorgung: Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der E.DIS Netz GmbH.

Löschwasserversorgung: Als Ersatz für den zur Versorgung mit Löschwasser bisher unterhaltenen Dorfteich südöstlich des Gutshofes auf dem Flurstück 87 der Flur 1, welcher jedoch nicht als Löschwasserteich ausgestattet und erfasst ist, wird derzeit auf den Flurstücken 77 und 78/2 der Flur 1 im Zuge des Vorhabens des Apartmenthauses ein Löschwasserteich als Teil der Außenanlage errichtet. Dieser Teich ist für die Bereitstellung der gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) erforderlichen Löschwassermenge von mindestens 48 m³ Löschwasser für 2 Stunden zu sichern. Im Bebauungsplan wird entsprechend im Teil B - Text zur Sicherung der Löschwasserversorgung festgesetzt, dass in den als Sondergebiet SO 2 WTR ausgewiesenen Flächen ein Löschwasserteich mit einer Kapazität von mindestens 92 m³ Löschwasser in Erreichbarkeit der festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Feuerwehr zu belastenden Flächen herzustellen und zu unterhalten ist. Der als Löschwasserteich angegebene besondere Nutzungszweck von Flächen ist zeichnerisch neben diesem Leitungsrecht festgesetzt. Der gesamte räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Radius von unter 300 m zum festgesetzten Löschwasserteich, womit den Anforderungen des Arbeitsblatts W 405 entsprochen wird. Darüber hinaus kommen für

die Löschwasserbereitstellung grundsätzlich weitere Möglichkeiten wie Löschwasserteiche, -brunnen und -behälter in Frage.

Schmutzwasserbeseitigung: Für die Schmutzwasserbeseitigung ist der Aufbau eines öffentlichen Netzes vorgesehen und auf Basis eines Erschließungsvertrages mit dem ZWAR zu regeln. Damit verbunden ist der Anschlusszwang an die öffentlichen Abwasseranlagen des ZWAR. Seitens der Unteren Wasserbehörde ist keine weitere Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnisse im Zusammenhang der Befreiung des ZWAR von der Entsorgungspflicht vorgesehen.

Für die bisher unbebauten Baufelder innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verbleibt die Abwasserbeseitigungspflicht für das Schmutzwasser beim ZWAR. Daher ist die dezentrale Schmutzwasserbeseitigung mittels Kleinkläranlagen für die Neubauten nicht zulässig.

Als Übergangslösung kann die Schmutzwasserbeseitigung mittels abflusslosen Sammelgruben erfolgen („rollender Kanal“). Dabei verbleibt die Entsorgungspflicht beim ZWAR. Die Übergangslösung ist mit dem ZWAR abzustimmen und zu regeln sowie die Errichtung der abflusslosen Sammelgruben der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Niederschlagswasserbeseitigung: Niederschlagswasser soll, soweit es die Versickerungsfähigkeit des Bodens zulässt, grundsätzlich versickert werden.

Im Teil B - sind daher Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) wie folgt festgesetzt: Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Davon abweichend kann Niederschlagswasser bei unzureichender Versickerungsfähigkeit des Bodens nach Vorliegen einer wasserrechtlichen Genehmigung abgeleitet werden.

Diese Bestimmung berücksichtigt die in Punkt 2.9 - Baugrund, Bodenschutz, Kampfmittel, sonstige Altlasten erläuterte Situation der Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser. Demnach ist es grundsätzlich die Niederschlagswasserversickerung in der Ortslage Grabitz möglich. Soweit dies im konkreten Fall auf Grundstücken wegen unzureichender Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich ist, kann die Möglichkeit der Niederschlagswasserableitung in eine Vorflut bzw. ein Gewässer verfolgt werden.

Von mehreren Grundstücken bestehen bereits entsprechende Ableitungen, wie nach Hinweis des ZWAR für die Flurstücke 90/2, 91, 93 und 86 der Flur 1.

Die qualitativen Anforderungen an das zu beseitigende Niederschlagswasser sind in jedem Fall sicherzustellen.

Weitere Ausführungen sind im Punkt 3.11 - Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter unter: „Niederschlagswasserbeseitigung - wasserrechtliche Erlaubnis“ enthalten.

Telekommunikation: Durch Leitungsbestände der Deutsche Telekom Technik GmbH ist das Plangebiet für die Telekommunikation im Festnetz erschlossen.

Müllentsorgung, Wertstofffassung

Die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle wird gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Des Weiteren erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Eine ordnungsgemäße Zuwegung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge ist durch die öffentliche Verkehrserschließung zu gewährleisten, dessen entsprechendem Ausbau die zeichnerische Festsetzung der Verkehrsflächen dient. Der vorgesehene Bau eines Wendehammers nach RAS 06 im Norden des Plangebiets steht auch in diesem Zusammenhang. Müllbehälter der Grundstücke, welche

an den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich liegen, können am Abholtag im Bereich der Wendeanlage abgestellt werden. Wertstoffcontainer werden im Ortsteil Ramin vorgehalten.

4.6 Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz

Die Ausführungen zu diesem Punkt basieren zum großen Teil auf dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung). Dieses Plandokument enthält weiterführende Erläuterungen, auch zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch die Planung vorbereitet werden.

Im Umweltbericht erfolgt u.a. eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung nach § 44 BNatSchG, in der die Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte im Sinne des BNatSchG behandelt wird. Sich daraus ableitende Festlegungen sind ebenfalls Gegenstand dieser Planung.

Grünflächen

Die in Punkt 2.5 - Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz beschriebenen ortsbildprägenden Grünflächen werden als Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Sie werden als private Grünflächen ableitend aus ihrer Nutzung zum größten Teil auch als Garten und Wiese festgesetzt. Sie umfassen im Weiteren alle geschützten Biotop und den größten Teil des geschützten Baumbestands des Plangebiets. Diese festgesetzten Grünflächen liegen

- im Bereich des ehemaligen Gutshofs,
- nördlich des Gutshofs und
- mit dem Dorfteich südöstlich des Gutshofs sowie
- im Südwesten und
- am westlichen Rand der Ortslage.

Ergänzend sind kleine verbleibende Flächen

- als öffentliche Grünfläche, gelegen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der davon südliche gelegenen Grünfläche sowie überlagert vom Wurzelschutzbereich eines Baumes und
- als private Grünfläche am westlichen Rand des Plangebiets südlich der Verkehrsfläche jeweils ohne Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Festsetzungen der Grünflächen wurden getroffen um

- vorhandenen Grünflächen in ihrer ortsbildprägenden Eigenschaft zu sichern,
- weiterer Flächenversiegelung entgegenzuwirken und
- naturschutzrechtliche Belange zu wahren.

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Die mit der Planung verbundenen artenschutzrechtlichen Auswirkungen werden u.a. im Zuge einer Natura-2000-Vorprüfung behandelt, welche durch das Büro Naturschutz und Umweltbeobachtung, Jens Berg (Görmin, 2020) bearbeitet wurde.

Die Natura-2000-Vorprüfung ergab, dass durch das Vorhaben die Entwicklungs- und Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete - sowohl des EU-Vogelschutzgebiets DE1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (SPA 28) als auch des FFH-Gebiets DE1544-302

„Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee“ - nicht beeinträchtigt werden und das Vorhaben insofern im Sinne des § 34 BNatSchG zulässig ist. Der Umweltbericht folgt den Ausführungen der Natura-2000-Vorprüfung.

Die Durchführung der Planung wird aufgrund der Vorbelastung der Fläche des Plangebiets und seiner Lage innerhalb der bestehenden Ortslage zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft führen. Das Vorhaben hat keinen nachhaltigen Einfluss auf das Landschaftsschutzgebiet.

Geschützte Biotope sind in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB ausgewiesen, weil damit die Flächen bestimmt werden, die diesem gesetzlichen Schutzstatus unterliegen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Das Plangebiet ist von den o.g. Schutzgebieten, dem Europäischen Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401) und dem Landschaftsschutzgebiet „West-Rügen“ (MV LSG 143) umgeben. Da diese Schutzgebiete das Planungsgebiet umschließen, begrenzen sie die mögliche bauliche Entwicklung der Ortslage.

Entwickelt aus den Darstellungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird mit der Planung in der den o.g. Schutzgebieten umschlossenen Ortslage eine überwiegend bestandsorientierte Entwicklung der Siedlungsstruktur verfolgt. Das begrenzte Flächenpotential dient unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Schutzobjekte und ortbildprägenden Grünfläche der Ausweisung der für die städtebauliche Entwicklung gemäß den Zielen und Zecken der Planung erforderlichen Bau- und Verkehrsflächen.

Die in gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts (Teil 2 der Begründung) erforderliche Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Die Baumkompensation erfolgt dabei innerhalb des Plangebiets.

Die Kompensation wird vorhabenträgerseitig auf Basis vertraglicher Regelungen erbracht.

Im Bebauungsplan werden zeichnerisch und textlich folgende Festsetzungen getroffen:

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Anpflanzen von Bäumen im Plangebiet ist im Teil B - Text ist gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Es sind mindestens 25 standortheimische Laubbäume gebietseigener Herkunft der Pflanzqualität Hochstamm, StU (Stammumfang) 16/18 cm, 3xv (3 x verpflanzt), DB (Wurzel mit Drahtballen umhüllt) zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Stammumfang (StU) bezieht sich auf das Maß in 100 cm Höhe über dem Erdboden. Diese Festsetzungen dienen neben Baukompensation als Teil des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft auch der Ortsbildpflege.

Des Weiteren ist das Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Bäumen im Plangebiet in der Planzeichnung und im Teil B - Text gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

An der westlichen Grenze des Plangebiets ist auf der festgesetzten Pflanzfläche eine freiwachsende Hecke aus mind. 5 Strauch- und 2 Baumarten zu pflanzen. Pflanzabstand 1,0 x 1,5 m, aus Sträuchern 60/100 cm, mind. 3-triebige, zu pflanzen. Diese Festsetzung dient als CEF-Maßnahme und der Ortsbildpflege.

Erhalt bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume mit standortheimischen Laubbäumen gebietseigener Herkunft

der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu ersetzen. Diese Festsetzung wurde vorgenommen, um gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte, gleichzeitig ortsbildprägende Bäume zu sichern. Diese Festsetzung dient dem Baumschutz und der Ortsbildpflege.

Eventuelle Ausnahmegenehmigungen vom Baumschutz gemäß NatSchAG M-V - wie für Maßnahmen der Erschließung - werden erst auf Vorhabenebene durch die untere Naturschutzbehörde auf Antrag erteilt. Dabei werden auch die hierfür erforderlichen Ersatzpflanzungen festgelegt.

Artenschutz

Die mit der Planung verbundenen artenschutzrechtlichen Auswirkungen werden im Zuge der o.g. Natura-2000-Vorprüfung und eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB) behandelt, welche durch das Büro Naturschutz und Umweltbeobachtung, Jens Berg (Görmin, 2020) bearbeitet wurden.

Die Natura-2000-Vorprüfung ergab, dass durch das Vorhaben die Entwicklungs- und Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete - sowohl des EU-Vogelschutzgebiets DE1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (SPA 28) als auch des FFH-Gebiets DE1544-302 „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee“ - nicht beeinträchtigt werden und das Vorhaben insofern im Sinne des § 34 BNatSchG zulässig ist.

Gemäß artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kann bei Durchführung der dort genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden und ist das Vorhaben somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

Innerhalb des Plangebiets sind deshalb zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die folgenden im Teil B - Text festgesetzten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:

- Im räumlichen Geltungsbereich werden vier verschiedenartige witterungsbeständige Vogelkästen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter an Bäumen montiert. Die Montageorte und Kastentypen sind mit einem Sachverständigen abzustimmen. (CEF1)
- Im räumlichen Geltungsbereich wird eine Trockenmauer (Mindestmaße: Höhe 1 m, Breite 1 m, Länge 8 m) mit einer vorgelagertem Sandlinse (12 m²) angelegt. Die Lage und Gestaltung im Detail ist mit einem Sachverständigen abzustimmen. (CEF2)

Als Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- VM1 Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß begrenzt und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März
- VM2 Bauplätze und die erforderlichen Lagerplätze und Verkehrsflächen werden außerhalb der Aktivitätsphase von Amphibien und Reptilien, d. h. im Zeitraum Dezember bis Mitte Februar, beräumt (Rodung von Gehölzen und Mahd), so dass die Flächen unattraktiv für Amphibien und Reptilien werden. Bis zum Beginn der Bauphase werden diese Flächen durch regelmäßige Mahd weiter freigehalten (max. Wuchshöhe 8 cm). Während der Bauphase werden die Bauplätze, Lagerplätze und Verkehrsflächen mit einem geeigneten Schutzzaun versehen, so dass Amphibien und Reptilien nicht in diese Bereiche einwandern können. Die Vermeidungsmaßnahmen sind von einem Sachverständigen zu begleiten und auf Funktionalität zu prüfen. Mobile Amphibien- / Reptilienleitwand aus PE-Folie mit feuerverzinktem Doppelstab-Stützpfosten gemäß MAmS 2000 (Leitwand mit Überkletterungsschutz (außen), Bauteile wetterfest und UV-beständig, PE-Folie blickdicht, reißfest und formstabil, Lichte Bauhöhe: mind. 42 cm, Doppelstab-Stützpfosten mit Verdrehsicherung, mit Gummispannleine inkl. einseitiger Schlaufensicherung, empfohlene Stützpfostenabstände: 2,00 m) (Fabrikat z. B. ACO PRO MSFolie 40 bis 180 oder gleichwertiger Artikel)
- VM3 Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß

(Sicherheitsbeleuchtung) und Verwendung von insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen. Kunstlicht kann Auswirkungen auf licht sensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur <3000 Kelvin zu bevorzugen. Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen: - Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen

- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
 - Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
 - Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional Notwendigste reduzieren
 - unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- VM4 Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasscheiben werden vermieden indem bei Neubauten reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, und bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme, z. B. Außenjalousien oder Isolierglas mit eingelegtem Holzgeflecht (vgl. SCHMID et al. 2012). Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbdurchsichtigen Materialien wie z. B. Milchglas / beschichtetem Glas vermieden (vgl. LFU 2013).
 - VM5 Die Uferzonen der neuen Teichanlage werden naturnah gestaltet (heimische Pflanzenarten) und sie bleibt ohne Fischbesatz.
 - VM6 Um die Gefährdung von Amphibien durch die zu erwartende Zunahme der Nutzungsintensität im Plangebiet zu minimieren, wird um das bestehende Kleingewässer im Plangebiet eine extensiv gepflegte Pufferzone (ein- bis zweischürige Mahd) von 10 m Breite angelegt, sofern die Abstände zu bestehenden Verkehrsflächen oder baulichen Einrichtungen dies zu lassen.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind des Weiteren folgende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen, innerhalb des Plangebiets:

- CEF3 Gem. Abstimmung mit dem Verfasser des AFB, J. Berg am 26.11.2021 wird am westl. Rand des Plangebiets im Anschluss an bereits bestehende Strukturen in einer Länge von ca. 40 m und einer Breite von ca. 5,5 m eine mindestens dreireihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen gepflanzt.

außerhalb des Plangebiets:

- CEF4 Die Verlandung des Kleingewässers am Rand des Plangebietes wird zurückgenommen (Ausführung Ende September bis 20. Oktober), um ein für Amphibien nutzbares Habitat abseits der zukünftig intensiver genutzten Flächen zu schaffen. Im Vorfeld ist eine Ausführungsplanung erforderlich.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich grundsätzlich unmittelbar aus Anforderungen des Naturschutzrechts und bedürfen insoweit keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Soweit sie Nutzungsregelungen für Flächen des Vorhabenträgers betreffen (VM5 und VM6), besteht die Möglichkeit vertraglicher Regelung. Daher werden die Vermeidungsmaßnahmen VM5 und VM6 vorhabenträgerseitig auf Basis vertraglicher Regelungen erbracht.

Die CEF-Maßnahmen CEF3 und CEF4 werden ebenso wie die CEF-Maßnahmen CEF1 und CEF2 vorhabenträgerseitig auf Basis vertraglicher Regelungen erbracht.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Pflichten des Artenschutzes auch unabhängig von Festsetzungen in der Bauleitplanung gelten.

Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen

Mit der Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen wird im Teil B - Text bestimmt, dass dem Bebauungsplan Nr. 16 die in den textlichen Festsetzung 10.1 und 10.2 aufgeführten Baum- und Strauchpflanzungen zugeordnet werden.

Die Zuordnungsfestsetzung gem. § 135a Abs. 1 BauGB; § 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB wird getroffen, um zu bestimmen, welche Maßnahmen dem Ausgleich für den Bebauungsplan dienen.

4.7 Wasserflächen, Hochwasserschutz

Oberflächengewässer, Wasserabfluss

In der Planzeichnung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB auf dem Flurstück 87 der Flur 1 eine Wasserfläche festgesetzt. Es handelt sich um den bestehenden Dorfteich. Diese Festsetzung begründet sich mit der Sicherung der Ortsbildprägenden Wirkung dieses Gewässers.

Wie im Teil B - Text festgesetzt und im Punkt 3.5 - Leitungen der Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Abfallbeseitigung erläutert, ist Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Davon abweichend kann Niederschlagswasser bei unzureichender Versickerungsfähigkeit des Bodens nach Vorliegen einer wasserrechtlichen Genehmigung abgeleitet werden. Von mehreren Grundstücken wird bereits Niederschlagswasser in Gewässer bzw. in östlich des Plangebiets verlaufende Gräben abgeleitet. Die qualitativen Anforderungen an das zu beseitigende Niederschlagswasser sind sicherzustellen.

Schutzmaßnahmen gegen Hochwasserschäden

Das in das Plangebiet reichende Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b Abs. 1 WHG), welches auf Überflutungsgefahr hinweist, wurde gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Das Risikogebiet bildet Flächen ab, welche eine Höhenlage unterhalb des Bemessungshochwasserstands (BHW) von 2,60 m über NHN aufweisen.

Die nachrichtliche Übernahme erfolgte mit vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zur Verfügung gestellten Daten (Shape-Files, 02.09.2020). Die Ausdehnung des Risikogebiets leitet sich aus dem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,60 m NHN ab (Stand 2014), dessen Grundlage das Extremszenario gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (EG-HWRM-RL) ist. Im Plangebiet wurde die Ausdehnung des Risikogebiets durch Vermessung (Vermessungsbüro Klug, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Ramin, Oktober 2020) geprüft und die Abbildung des Risikogebiets entsprechend angepasst. Da die Abbildung des Risikogebiets unter Berücksichtigung des Maßstabs der Bauleitplanung leicht vereinfacht erfolgt und zwischenzeitliche Geländeänderungen nicht auszuschließen sind, ist für Vorhaben die genaue Höhenlage durch eine aktuelle Vermessung zu ermitteln. Das BHW stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Wellenaufbau.

Im Teil B - Text wurde zum Schutz vor Hochwasserschäden folgende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB aufgenommen: Im räumlichen Geltungsbereich sind Schutzmaßnahmen gegen Hochwasserschäden zu treffen. Bei Geländehöhen bis zum Höhenniveau des Bemessungshochwassers (BHW) von 2,60 m NHN sind Gebäude nur mit einer Höhe des untersten Fußbodenniveaus oberhalb des BHW zulässig. Die Wirkung dieser Bestimmung gem. BauGB geht über den Schutz vor Schäden an Sachwerten hinaus, sie trägt zum Schutz von Leben und Gesundheit bei. Aufgrund seiner Bedeutung für nachfolgenden Planungen wurde für den Schutz vor Hochwasser und Wellenaufbau im Weiteren ein Hinweis in den Teil B - Text aufgenommen und im Punkt 3.11 - Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter erläutert.

4.8 Immissionsschutz, Klimaschutz und -anpassung

Immissionsschutz

Die Ausführungen zu diesem Punkt basieren auf dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung).

Mit der Planung verbundene sowie auf das Plangebiet einwirkende maßgebliche Immissionen wurden geprüft.

Gemäß § 50 BImSchG „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen“ im Sinne dieses Gesetzes „so weit wie möglich vermieden werden.“ Dieser Grundsatz wird bei den Ausweisungen der Planung berücksichtigt.

Die Planung ermöglicht eine überwiegend bestandsorientierte Entwicklung in der Ortslage Grabitz.

Alle Baugebiete im Geltungsbereich werden entsprechend des vorgeprägten Nutzungsspektrums als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“ ausgewiesen. Die mit der Planung vorgesehene Erweiterung der bebaubaren Flächen ordnet sich in der Ortslage unter und folgt in Ihrem Nutzungsspektrum dem Bestand. Auf Grund der Vorbelastungen durch Gerüche, der Ansammlung von Insekten, Staubaufwirbelungen und Geräuschen beim Auslauf der Pferde und der damit verbundenen Vorprägung gehen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 keine grundsätzliche Änderung des zulässigen Umfangs der Emissionen einher.

Das Plangebiet ist keinen maßgeblichen Immissionen von außerhalb des Gebiets bestehenden Nutzungen ausgesetzt. Auch in der Umgebung des Plangebiets sind keine immissionsempfindlichen Nutzungen bekannt.

Die mit der Planung verbundenen, auf die Umgebung sowie auf das Plangebiet einwirkenden bekannten oder anzunehmenden Immissionsarten - Schadstoffe, Lärm, Gerüche, Erschütterungen, Wärme, Strahlung, Staubeinwirkung - wurden im Zuge der Umweltprüfung geprüft (siehe Umweltbericht - Teil 2 der Begründung, Punkt 2.2.1 - Schutzgut Mensch) Die Prüfung dieser Immissionsarten führte zum Ergebnis, dass keine maßgeblichen Immissionen zu erwarten sind.

Gegebenenfalls im Zuge betrieblicher Entwicklungen erforderlich werdende immissionsrechtlich relevante Regelungen von Nutzungen im Plangebiet bzw. Auflagen zur Minimierung von Immissionen können des Weiteren im Zuge der in der Objektplanung nach LBauO zu erbringenden Nachweise verbindlich im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt werden.

Unabhängig von Festsetzungen in der Bauleitplanung und Auflagen der Baugenehmigung gelten die weiteren gesetzlichen Pflichten des Immissionsschutzes. Nachteilige Umweltauswirkungen sind generell zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Klimaschutz und -anpassung

Die Planung ermöglicht eine städtebauliche Entwicklung auf bereits erschlossenen und baulich genutzten Flächen. Das entspricht dem Grundsatz des § 1a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Die Planung leistet einen Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere dadurch, dass die Ausweisung neuer für die bauliche Nutzung bestimmter Flächen im Bereich einer bestehenden Ortslage erfolgt, womit die Inanspruchnahme von Grund und Boden auf bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Flächen vermieden und eine umfangreichere Versiegelung und unnötiges Verkehrsaufkommen mit negativen Folgen für das Klima ausgeräumt werden können.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Die die der Planzeichnung und im Teil B - Text enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V sollen einen Gestaltungsrahmen abstecken, der städtebauliche Qualität und die landschafts- und ortstypische Siedlungsstruktur sichern soll. Die Bestimmungen zu den Dachformen und -neigungen (örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V) sollen im Übrigen eine sensible Einfügung in den Landschaftsraum gewährleisten.

Es wurden folgende örtliche Bauvorschriften aufgenommen:

Dachformen

Für Hauptgebäude sind nur die in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen für die jeweiligen Baugebiete angegebenen Dachformen - Satteldach und Walmdach - zulässig. Zeltdächer als Sonderform des Walmdachs sind zulässig. Bei Hauptgebäuden sind bis zur Höhe der Traufe in der Flächengröße untergeordnete Flachdächer zulässig. Für Garagen, die nicht Teil eines Hauptgebäudes sind, sowie für Carports und sonstige Nebengebäude sind nur Flachdächer zulässig. Andere Dachformen sind unzulässig, da sie nicht dem typischen Siedlungsbild entsprechen. Ebenso soll im Zusammenhang mit der festgesetzten Höhenentwicklung das Gebiet mit den möglichen Dachformen ein eigenes Gepräge erhalten. Mit diesen Bestimmungen haben die Bauherren auch Raum zur Verwirklichung zeitgemäßer und individueller baulicher Lösungen.

Dacheindeckungen

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist bei Steildächern nur in roten bis braunen und anthrazit-farbenen Farbtönen zulässig. Grüne und blaue Dächer sind somit unzulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Vegetation ist auf Flachdächern gemäß der Bauvorschrift zu Dachformen (Nr. 1) zulässig. Diese örtliche Bauvorschrift wurde im Sinne der Wahrung eines für Wohngebiete typischen Siedlungsbilds aufgenommen.

Fassaden

Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen, da sie für das Siedlungsbild in einem Wohngebiet untypisch sind.

Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich zu verdecken oder in ein Gebäude zu integrieren.

Werbeanlagen

Werbeanlagen stören das Siedlungsbild in einem dörflichen Gebiet. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bezogen auf das ausgeübte Gewerbe zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Vorschrift wurde nachrichtlich übernommen, um zur Einhaltung der vorstehenden örtlichen Bauvorschriften anzuhalten.

4.10 Nachrichtliche Übernahmen

Diese nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung und im Teil B - Text wurden aufgenommen, weil sie wichtige Anforderungen, die sich aus Gesetzen der Bundesrepublik bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergeben, berücksichtigen.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsschutzgebieten - Überflutungsgefahr

Zu den nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 87b Abs. 1 WHG sowie zum Schutz vor Hochwasserschäden sind Erläuterungen in den Punkten 2.6 - Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz, 3.7 - Wasserflächen, Hochwasserschutz und 3.11 - Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter enthalten.

Gesetzlich geschützte Biotope, Biotopschutz

In der Planzeichnung sind gesetzlich geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V (Naturschutz- ausführungsgesetz) nachrichtlich übernommen, um Informationen zu ihrem Bestand und ihrer Lage zu geben. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind unzulässig.

Bodendenkmalschutz

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 von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

4.11 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die bekannten Ver- und Entsorgungsleitungen sind jeweils mit Beschriftung als Hinweis in der Planzeichnung abgebildet.

Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter. Ihre Lage ist zum großen Teil aufgrund ungenauer Bestandspläne unsicher.

Im Teil B - Text wird auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen sowie auf die Lageunsicherheiten verwiesen.

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich. Auf die Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird wegen ihrer Bedeutung für den Schutz von Leben, Gesundheit und materiellen Werten hingewiesen.

Mögliche Anordnung von Gebäuden und sonstigen Anlagen

Die in der Planzeichnung abgebildete mögliche Anordnung von Gebäuden und sonstigen Anlagen soll über die Festsetzungen hinaus eine mögliche städtebauliche Lösung verdeutlichen. Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter.

Beschriftung möglicher Gebäude und sonstiger Anlagen

Die in der Planzeichnung abgebildeten kursiven Beschriftungen möglicher Gebäude und sonstiger Anlagen soll mögliche konkrete Nutzungen im Rahmen der Festsetzungen verdeutlichen. Außerdem weisen sie auf die Lage des sogenannten Dorfteichs und des ehemaligen Gutshofs hin. Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter.

Abstandsflächen

Für die Maße der Tiefe der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 LBauO M-V.

Gemäß § 6 Absatz 2 Satz 3 LBauO M-V dürfen sich Abstandsflächen nach § 6 Absatz 1 LBauO M-V auch ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden.

Diese Regelung kann für Bauvorhaben innerhalb von flurstückübergreifenden Baufenstern relevant sein. Der Hinweis wird auch gegeben, weil bei einem Grundstück (Flurstück 114/1 der Flur 1) aufgrund der Lage eines bestehenden Wohngebäudes sowie bei einem betrieblichen Grundstück (Flurstück 112 der Flur 1) im Sinne einer optimaler Bauflächenausnutzung jeweils eine Baugrenze in einem geringeren Abstand zu einer Grundstücksgrenze festgesetzt ist, als in § 6 Absatz 5 LBauO M-V für Abstandsflächen bestimmt ist.

Luftwärmepumpen

Bei der Aufstellung von Luftwärmepumpen ist insbesondere der mit Wohnnutzungen bzw. Bauflächen verbundene Schutzanspruch gegen Schallimmissionen zu beachten.

Eine Minderung möglicher nachbarschaftlicher Konflikte kann u.a. von einer geeigneten Einhausung erwartet werden.⁴

Baumschutz - Wurzelschutzbereich vorhandener Bäume

Die in der Planzeichnung abgebildeten Wurzelschutzbereiche vorhandener Bäume (Baumkrone zuzüglich 1,5 m) sollen auf den erforderlichen Schutz von Bäumen aufmerksam machen. Dieser Hinweis wurde insbesondere für die zum Erhalt festgesetzten gesetzlich geschützten Bäume verwendet.

Es wird davon ausgegangen, dass die Erneuerung von Gebäuden und Straßen innerhalb des Wurzelschutzbereichs aufgrund vorhandener Versiegelungen bzw. konstruktiver Aufbauten möglich ist. Eventuelle Ausnahmegenehmigungen vom Baumschutz gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V - wie für Maßnahmen der Erschließung - werden erst auf Vorhabenebene durch die untere Naturschutzbehörde auf Antrag erteilt. Dabei werden auch die hierfür erforderlichen Ersatzpflanzungen festgelegt.

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Umgrenzungen der umgebenden Schutzgebiete, des Europäischen Vogelschutzgebiets „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401) und des Landschaftsschutzgebiets

⁴ Siehe auch Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz: Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten, Stand 24.03.2020.

„West-Rügen“ (MV LSG 143) wurden in der Planzeichnung abgebildet, um den engen räumlichen Bezug zu diesen Schutzgebieten zu verdeutlichen.

Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Die Kompensation wird vorhabenträgerseitig auf Basis vertraglicher Regelungen erbracht. Auf die im Umweltbericht enthaltenen Erläuterungen zu den Maßnahmen wird hingewiesen.

Dieser Hinweis dient der Erläuterung der Sicherung der erforderlichen Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Vermeidungsmaßnahmen und weitere CEF-Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Auf die im Umweltbericht und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan enthaltene artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs durchzuführende CEF-Maßnahmen wird hingewiesen.

Es handelt sich um die im Umweltbericht genannten Vermeidungsmaßnahmen VM1 bis VM6 und die CEF-Maßnahme CEF4.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich grundsätzlich unmittelbar aus Anforderungen des Naturschutzrechts und bedürfen insoweit keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Soweit sie Nutzungsregelungen für Flächen des Vorhabenträgers betreffen (VM5 und VM6), besteht die Möglichkeit vertraglicher Regelung. Daher werden die Vermeidungsmaßnahmen VM5 und VM6 vorhabenträgerseitig auf Basis vertraglicher Regelungen erbracht.

Die CEF-Maßnahmen CEF3 und CEF4 werden ebenso wie die CEF-Maßnahmen CEF1 und CEF2 vorhabenträgerseitig auf Basis vertraglicher Regelungen erbracht.

Niederschlagswasserbeseitigung - wasserrechtliche Erlaubnis

Eine ggf. nötige Ableitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG (Einleitgenehmigung).

Die Versickerung von Niederschlagswasser kann ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen, wenn über dafür hergestellte Anlagen versickert werden soll.

Eine Entscheidung darüber kann nur im jeweiligen Einzelfall getroffen werden.

Schutz vor Hochwasser und Wellenauflauf

Um auf die Notwendigkeit geeigneter Schutzmaßnahmen vor Hochwasser und Wellenauflauf aufmerksam zu machen wurde folgender Hinweis im Teil B - Text aufgenommen:

Im räumlichen Geltungsbereich bestehen Gefahren durch Hochwasser und Wellenauflauf. Gemäß Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Richtlinie 2-5/2012 beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) 2,60 m NHN. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Wellenauflauf. Die Flächen des Plangebiets sind grundsätzlich überflutungsgefährdet. Es sind auf diesen Flächen ausreichende Schutzmaßnahmen für Mensch, Natur und Umwelt, Gebäude und sonstige Sachgüter zu verwirklichen.

Unter anderem ist bei zu errichtenden Gebäuden und baulichen Anlagen die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand in Höhe des Bemessungshochwassers (BHW) von 2,60 m NHN sowie des Wellenaufbaus zu gewährleisten. Elektrische sowie Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind so zu errichten, dass eine Gefährdung von Mensch und Natur nicht gegeben ist. Weitere geeignete Schutzmaßnahmen können u.a. sein: Geländeaufhöhung, Schutzmauern, Einbau dichter Türen und Fenster,

mit baulichen Anlagen verbundene und mobile Barriersysteme (wie Dammbalken, Hochwasserschutzplatten, Sandsäcke), Rückstausicherungen für Abwasseranlagen.

In diesen Zusammenhang ist auch § 13 LBauO M-V - Schutz gegen schädliche Einflüsse - zu beachten. Unter anderem wird dort bestimmt, dass bauliche Anlagen so beschaffen und gebrauchstauglich sein müssen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen durch Wasser, Feuchtigkeit u.a. nicht entstehen.

Steigende Anforderungen an den Hochwasserschutz

In Anbetracht des klimabedingten Meeresspiegelanstiegs werden die Anforderungen an den Hochwasserschutz zukünftig steigen. Die Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Wasser empfiehlt dabei ein Vorsorgemaß von 1,0 m und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen zu beachten. Dabei ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Meeresspiegel perspektivisch noch weiter steigt. Zukünftig ist daher davon auszugehen, dass der ausschlaggebende Bemessungshochwasserstand nach oben korrigiert werden muss und Schutzmaßnahmen demnach weiter angepasst werden müssen. Dieser Hinweis wurde mit in den Teil B Text aufgenommen, um auf die mit dem Meeresspiegel steigenden Anforderungen an den Hochwasserschutz aufmerksam zu machen.

Besonderer Artenschutz

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten weitere funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

Dieser Hinweis wurde mit in den Teil B Text aufgenommen, um auf die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen aufmerksam zu machen.

Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

Zeichnerische Grundlagen des Plans sind die digitale Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand Januar 2020 und die Vermessung des Vermessungsbüros Klug, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Ramin, Stand Oktober 2020. Das Höhen Bezugssystem der Vermessung ist NHN (DHHN 92).

Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Der Hinweis im Teil B - Text ist enthalten, um die zeichnerische Grundlage anzugeben und um auf mögliche Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, und eventuelle Folgen aufmerksam zu machen.⁵

⁵ Die Lage der abgebildeten Leitungen ist nach den erteilten Leitungsauskünften teilweise noch unsicher bzw. unverbindlich.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Nutzungen und Bebauung

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“ ist eine verbindliche Bauleitplanung, die rechtsverbindliche planungsrechtliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und örtliche Bauvorschriften enthält. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB sowie ergänzende Flächen. Der planungsrechtliche Rahmen wird durch den Bebauungsplan Nr. 16 erweitert, den bereits zulässigen Arten der Nutzung werden mit den Festsetzungen der Planung Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Die Planung ermöglicht eine überwiegend bestandsorientierte Entwicklung in der Ortslage Grabitz. Entsprechend des vorgeprägten Nutzungsspektrums werden die Baugebiete als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“ ausgewiesen. Die mit der Planung vorgesehene Erweiterung der bebaubaren Flächen ordnet sich in der Ortslage unter. Durch die Planung werden Vorhaben, welche insbesondere dem Wohnen, dem Tourismus sowie der gewerblichen Pferdehaltung und der nicht gewerblichen Tierhaltung dienen, ermöglicht. Zudem sollen Entwicklungsmöglichkeiten für weitere, damit in Zusammenhang stehende bauliche Nutzungen eröffnet werden.

Damit soll ein Beitrag zur weiteren Entwicklung der Ortslage Grabitz und gleichzeitig zur weiteren Entwicklung der Gemeinde Rambin und ihrer wirtschaftlichen Basis erbracht werden.

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt (wie durch Bebauung und Versiegelung) verbunden. Grundsätzlich wird im Zuge dieser Planung die Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt. Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

5.2 Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt nicht zu vermeiden. Diese Eingriffe erfolgen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und sollen gemindert und ausgeglichen werden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, um in Bezug auf die Schutzgüter mögliche erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Umweltauswirkungen werden im Teil 2, dem Umweltbericht, unter Anwendung der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen

- auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere erheblich,
- auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser weniger erheblich und
- auf die Schutzgüter Mensch, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter nicht erheblich sind.

Mit Vermeidungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann den mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen entgegengewirkt werden.

Die Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Die Baumkompensation erfolgt dabei innerhalb des Plangebiets.

Gemäß artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kann bei Durchführung der dort genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden und ist das Vorhaben somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

Das in das Plangebiet reichende Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b Abs.1 WHG), welches auf Überflutungsfahr hinweist, wurde gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. In der Planung sind eine Festsetzung zum Schutz vor Hochwasserschäden und ein Hinweis für den Schutz vor Hochwasser und Wellenauflauf enthalten.

6 Abschließende Erläuterungen

6.1 Verfahrensablauf

Folgender Verfahrensablauf wurde bisher erreicht bzw. ist vorgesehen:

- Aufstellungsbeschluss 06.02.2020
- erste Beteiligung der Öffentlichkeit 06.07. bis 21.07.2020
- erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.06.2020
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 1. Quartal 2021
- zweite Beteiligung der Öffentlichkeit 1.-3. Quartal 2021
- zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 1.-3. Quartal 2021
- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss 4. Quartal 2021

6.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) mehrfach geändert worden ist
- Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) geändert worden ist
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), das zuletzt durch das Gesetz vom 08. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 08. Oktober 2013

TEIL 2 - UMWELTBERICHT

(§ 2 a BauGB)

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Ramin, Landkreis Vorpommern-Rügen, stellt den Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“ mit der Festsetzung eines Sondergebiets und von Verkehrs- und Grünflächen auf.

Der Bebauungsplan soll den planungsrechtlichen Rahmen für gefragte touristische Vorhaben in Verbindung mit Pferdehaltung und Reiten definieren. Gleichzeitig soll Grabitz als Wohnlage planungsrechtlich gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Nutzungen eröffnet werden. Zu diesem Zweck wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“ ausgewiesen.

1.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt auf der Insel Rügen im Bereich des Amtes West-Rügen, ca. 1,5 km nördlich des Raminers Ortskerns, ca. 5,5 km östlich von Altefähr und in ca. 400 m Entfernung zur Küste (Kubitzer Bodden). Es umfasst im Wesentlichen die Ortslage Grabitz und hat eine Gesamtfläche von ca. 4,7 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch Grünland- und Gehölzflächen sowie ein Kleingewässer,
- im Osten durch Ackerflächen,
- im Südosten durch Gehölzflächen mit dahinter liegenden Ackerflächen sowie
- im Südwesten und im Westen durch Ackerflächen.

1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“ der Gemeinde Ramin werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnen, Tourismus sowie gewerbliche Pferdehaltung und nicht gewerbliche Tierhaltung geschaffen.

Zur Erreichung der Ziele des Bebauungsplans werden Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“, Verkehrsflächen und Grünflächen, zum Teil mit geschützten Biotopen, festgesetzt.

Zulässig sind in allen Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige Gewerbebetriebe einschließlich Ferienwohnungen und Reiterhöfe einschließlich zugehöriger Einrichtungen und Anlagen der Pferdehaltung,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Löschwasserteiche.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- Gartenbaubetriebe.

1.1.3 Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	4,66 ha		
§ 9 (1) 1.	Bauflächen	3,06 ha	Sonstiges Sondergebiet SO 1 WTR Sonstiges Sondergebiet SO 2 WTR Sonstiges Sondergebiet SO 3 WTR Sonstiges Sondergebiet SO 4 WTR	0,78 ha 0,90 ha 0,43 ha 0,95 ha
§ 9 (1) 11.	Verkehrsflächen	0,56 ha	Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	0,46 ha 0,10 ha
§ 9 (1) 15, 20. § 9 (1a)	Grünflächen, inkl. Biotope	1,00 ha	Öffentliche Grünfläche Private Grünflächen: Zweckbestimmung Gärten, Wiese ohne Zweckbestimmung naturschutzrechtliche Schutzobjekte (Biotope)	0,01 ha 0,81 ha < 0,01 ha 0,17 ha
§ 9 (1) 16, § 9 (1a)	Wasserflächen, inkl. Biotope	0,04 ha	Wasserfläche, gleichzeitig naturschutzrechtliches Schutzobjekt (Biotop)	0,04 ha

Tabelle 1: Flächenbilanz

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet. Damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB Rechnung getragen. Für die Bauflächen wird als Grundflächenzahl 0,4 festgelegt.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Zielvorgaben aus Fachplänen und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Allgemeines

Bauleitpläne sind nach dem BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (vergl. § 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in Raumordnungs- oder Landesentwicklungsplänen festgelegt, im vorliegenden Fall im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) und konkreter im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010, 2. Änderung Entwurf 2018).

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen sind hier vor allem die Aussagen und Ziele des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern, des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern (GLRP VP 2009), der Schutzverpflichtungen der verschiedenen Schutzkategorien sowie des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ramin zu beachten.

1.2.2 Ziele der Fachgesetze

Fachgesetze: BauGB (Baugesetzbuch), BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz M-V), WHG (Wasserhaushaltsgesetz), LWaldG M-V (Landeswaldgesetz).

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet (siehe hierzu Punkt 2 des Umweltberichts).

Das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23.02.2010 verweist auf die im Bundesnaturschutzgesetz formulierten Grundsätze des Naturschutzes. Diesen Grundsätzen wird im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Internationale, nationale Schutzgebiete und geschützte Biotope gem. BNatSchG, NatSchAG M-V

Schutzgebiete im Sinne des internationalen sowie nationalen Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden:

- Schutzgebiete „Natura 2000“ (nach europäischem Recht) gemäß FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat - Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie (einschließlich Nachmeldung)
- Naturschutzgebiete
- Nationalparke, Biosphärenreservate
- geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler
- Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet wird vom Europäischen Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ umgeben.

In ca. 400 m Entfernung grenzt wasserseitig das FFH-Gebiet DE 1544-302 „Westrügische Boddenlandschaft mit Hiddensee“ an.

In einer Entfernung von ca. 400 m grenzt der Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft mit seiner Pflege- und Entwicklungszone an.

In der Umgebung des Plangebiets sind keine Naturschutzgebiete vorhanden.

Das Plangebiet ist vom Landschaftsschutzgebiet „West-Rügen“ umgeben.

In der Ortslage befindet sich ein permanentes Kleingewässer, das als stehendes Kleingewässer, gem. § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt ist. Ein weiteres permanentes Kleingewässer mit Eschenbestand befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage außerhalb des Plangebiets. Östlich der Zufahrt aus Richtung Ramin befindet sich eine geschützte Feldhecke.

In einem Abstand von ca. 400 m zum Plangebiet befindet sich das geschützte Biotop „Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Röhrichtbestände und Riede“.

Ein weiteres geschütztes temporäres Kleingewässer befindet sich in einem Abstand von ca. 300 m zum Plangebiet.

Zur Betroffenheit der SPA-Gebiete liegt eine Natura-2000-Verträglichkeitsvorprüfung vor.

Wasserschutzgebiete, Küstenschutzstreifen

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet gem. § 19 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) noch im Küstenschutzstreifen gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V.

Die Entfernung zum Küstenschutzstreifen beträgt ca. 300 m.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den Polder Grabitz. Der Grundwasserspiegel wird in diesem Bereich vom Wasser- und Bodenverband „Rügen“ niedriger gehalten.

Waldabstand

Im Geltungsbereich sowie in der Umgebung des Plangebiets sind keine Waldflächen vorhanden.

1.2.3 Zielvorgaben aus Fachplänen

Fachpläne: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP M-V), Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (GLP M-V), Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP), Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP), Flächennutzungsplan der Gemeinde Ramin

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V)

Folgende Aussagen des LEP M-V für die Gemeinde Ramin betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Die Gemeinde Ramin liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Tourismus und eines Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2016 (RREP VP)

Folgende Aussagen des RREP für die Gemeinde Ramin betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Das Plangebiet ist als Tourismusentwicklungsraum, als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz gekennzeichnet.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern 2009 (GLRP-VP) des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie

Folgende Aussagen des GLRP-VP für die Gemeinde Ramin betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Die Gemeinde Ramin wird der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ und der Großlandschaft 12 „Nördliches Insel- und Boddenland“ sowie der Landschaftseinheit 121 „Westrügenschles Boddenland mit Hiddensee und Ummanz“ zugeordnet.
- Das Planungsgebiet selbst befindet sich in keinem Schutzgebiet.
- Für Arten und Lebensräume besteht eine hohe Schutzwürdigkeit

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ramin wird das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt, im Weiteren als Flächen für die Landwirtschaft. Im Zuge der im Aufstellungsverfahren befindlichen 8. Änderung des FNP wird die Darstellung der im Norden der Ortslage erweiterten Bauflächen nunmehr als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten vorgenommen. Im Südosten des Plangebiets werden anstelle von Flächen für die Landwirtschaft entsprechend der vorhandenen Nutzung Grünflächen (Gärten) dargestellt.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Schutzgut Mensch

Emissionen / Immissionen

Es sind keine auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen erkennbar, die einer Ausweisung als sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung „Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“ gemäß § 11 BauNVO entgegenstehen könnten.

Das Plangebiet ist durch Wohnnutzung, Beherbergungsgewerbe und Pferdehaltung vorgeprägt. Damit verbundene Vorbelastungen ergeben sich aus möglichen Immissionen durch Gerüche, der Ansammlung von Insekten, Staubaufwirbelungen und Geräuschen die beim Auslauf der Pferde entstehen.

In der DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) sind im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden beschrieben. Für sonstige Sondergebiete entscheidet sich die Schutzbedürftigkeit anhand der festgesetzten Nutzungsarten. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“ entspricht mit seinen bisherigen bzw. genehmigten und vorgesehenen Nutzungen einem Misch- oder Dorfgebiet. Demzufolge sind gemäß DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1 folgende

schalltechnische Orientierungswerte zu beachten: tags (6.00-22.00 Uhr) 60 dB und nachts (22.00-6.00 Uhr) 50 dB.

2 km westlich der Gemeinde Ramin befindet sich eine Abfallentsorgungsanlage. Es kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass damit Lärmimmissionen einhergehen. Darunter würden Betriebsgeräusche wie z.B. der Be- und Entladeverkehr von LKWs oder der Betrieb von Bauschuttbrechern fallen.

In der Umgebung des Plangebiets sind keine weiteren immissionsempfindlichen Nutzungen bekannt.

Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Gefahren durch Kampfmittel vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung sind beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (Munitionsbergungsdienst) zu erhalten. Es wird empfohlen, diese Angaben rechtzeitig vor der Bauausführung einzuholen.

Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Erholungsnutzung

Die Gemeinde Ramin liegt mitten in einer touristisch etablierten Region. Gem. GLRP hat das Plangebiet und seine Umgebung eine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Ferienunterkünfte werden in Grabitz und Umgebung bereits angeboten. Die umgebende Landschaft eignet sich insbesondere für den Reittourismus.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt

Internationale, nationale Schutzkategorien, geschützte Biotope

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete nach nationalem und internationalem Recht (vergl. Kapitel 1.2.2 des Umweltberichts, Ziele der Fachgesetze).

Gem. Kartenportal Umwelt befindet sich in der Ortslage ein permanentes Kleingewässer (Teich), das als stehendes Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation geschützt ist. Ein weiteres permanentes Kleingewässer mit Erlenbestand befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage. Östlich der Zufahrt aus Richtung Ramin befindet sich eine geschützte Feldhecke.

Weiterhin befinden sich

- Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht; Großröhricht; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen (salzbeeinflusst); Röhrichtbestände und Riede im Abstand von ca. 400 m zum Plangebiet sowie
- ein temporäres Kleingewässer in einem Abstand von ca. 300 m zum Plangebiet.

Beurteilung der Empfindlichkeit nach Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

Im GLRP liegt das Plangebiet außerhalb der Bereiche mit hoher Schutzwürdigkeit. Als Ziel wird der Biotopverbund im weiteren Sinne formuliert.

Natur und Landschaft

Bestandserfassung und Beschreibung der Biotoptypen und deren Fauna und Flora

Die Erfassung der Biotoptypen im Plangebiet einschließlich eines 50-m-Puffers erfolgte im Januar und im Oktober 2020.

Die Erfassung von Natur und Landschaft erfolgte nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Die zeichnerische Darstellung der erfassten Biotope erfolgt im Plan Biotoptypen.

Der größte Teil des Plangebietes wird als Teil der Ortslage intensiv genutzt. Die floristische Ausprägung des Plangebietes weicht somit erheblich von der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) ab.

Als HPNV befinden sich in der Ortslage und westlich der Ortslage Buchenwälder mesophiler Standorte, mit folgender Ausprägung: Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald und östlich der Ortslage Stieleichen-Hainbuchenwälder auf nassen mineralischen Standorten außerhalb der Auen-Überflutungsbereiche

Grundlage für die Bewertung der Biotope sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE M-V, MLU, 2018). Zur Bewertung werden gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ die Kriterien

- Regenerationsfähigkeit, sie leitet sich vor allem aus der zeitlichen Wiederherstellbarkeit der Biotope ab, und
- Gefährdung / Seltenheit nach der Roten Liste Biotoptypen der BRD herangezogen.

Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:

Nummer Biotopcode Biotoptyp (Code Biotoptyp)

2.3.1 Strauchhecke (BHF)

In den westlichen Randbereichen des Plangebiets befinden sich Laubgebüsch mit überwiegend Brombeersträuchern und mit einzelnen Bäumen wie Weiden und Pappeln.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 3, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs.1 NatSchAG M-V

2.3.3 Baumhecke (BHB)

Am westl. Rand des Plangebiets befindet sich eine Baumhecke mit wenig Unterwuchs aus Sträuchern und einem unregelmäßigen Baumbestand. Die Baumhecke besteht zu einem Teil aus Eschen, die bereits ebenfalls als Einzelbäume geschützt sind.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 3, Gesamtbewertung Stufe 3, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs.1 NatSchAG M-V

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)

Die als Einzelbäume dargestellten Bäume sind gem. § 18 NatSchAG M-V geschützt

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Die als Einzelbäume dargestellten Bäume sind gem. § 18 NatSchAG M-V ab einem Stammumfang von 100 cm in 130 cm Höhe geschützt

4.5.3 Graben, trocken gefallen, extensive oder keine Instandhaltung (FGX)

Ein Entwässerungsgraben ragt im nordöstlichen Bereich in das Plangebiet hinein. Der Graben ist mit Rohrglanzgras bewachsen. Ein weiterer Graben begleitet die nördliche Erschließung auf einer Länge von ca. 15 m.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 2

5.4.5 Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer (SEV)

In der Ortsmitte befindet sich ein eingezäunter zu einer Ferienanlage gehörender Teich ohne Ufervegetation. Die Wasserfläche ist geschützt.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ist ein Kleingewässer vorhanden. Es ist zum Großteil verlandet. Die offene Wasserfläche steht auf Grund ihrer geringen Größe von unter 25 m² nicht unter Naturschutz.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 3, Gesamtbewertung Stufe 3, teilw. gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs.1 NatSchAG M-V

6.2.1 Schilfröhricht (VRP)

Der verlandete Bereich des Kleingewässers im Nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist mit Schilfröhricht bewachsen.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 2, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs.1 NatSchAG M-V

9.1.7 Sonstiges Feuchtgrünland (GFD)

Nördlich der Baustelle befindet sich eine Grünlandfläche, die auf Grund der etwas höheren Lage eine weniger feuchte Ausprägung hat als die östlich benachbarten Flächen.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0-2, Gefährdung Stufe 1-3, Gesamtbewertung Stufe 1

10.1.4 Ruderaler Kriechrasen Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHK)

In Randflächen befinden sich Staudenflure mit einem hohen Anteil an Landreitgras.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

13.8.2 Hausgarten mit Großbäumen (PGB)

Der Hausgarten des nördlichen Grundstücks ist von großen Bäumen geprägt.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 2

13.8.4 Ziergarten (PGZ)

Der überwiegende Teil der Gärten wird als Ziergarten genutzt.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS)

Die Reitanlage in der Dorfmitte ist unbefestigt und teilweise ohne Bewuchs.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.10.2 Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA)

Sowohl mittig der Ortslage - zur Ferienanlage gehörend als auch im nördlichen Bereich sind Grünanlagen mit Altbaubestand vorhanden.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 2

13.10.2 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)

Ebenfalls nahe der Ortsmitte befindet sich eine Grünfläche ohne alten Baumbestand.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

14.5.6 Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Fläche, die aktuell als Lagerfläche genutzt wird und keinen Bewuchs aufweist.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.1 Pfad, Rad- oder Fußweg

Die nördliche Erschließung geht in einen Weg über.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt, Parkplätze (OVU)

Der Erschließungsweg nach Norden ist unbefestigt, ebenfalls der Parkplatz an der Reitanlage.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.5 Straße (OVL)

Die Gemeindestraße von Ramin nach Grabitz ist kürzlich mit Asphalt befestigt worden.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.8.5 Baustelle (OIB)

Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich die Baustelle einer Ferienanlage. Die Flächen sind größtenteils befestigt bzw. verdichtet. Das Bauvorhaben ist genehmigt. Es werden künstliche Teiche angelegt.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

Innerhalb der 50m Pufferzone wurden folgende Biotoptypen angetroffen:

Nummer Biotopcode Biotoptyp (Code Biotoptyp)

2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)

Östl. des Plangebiets geht das Laubgebüsch in ein Feldgehölz aus überwiegend Erlen über.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 2, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs.1 NatSchAG M-V

2.3.1 Strauchhecke (BHF)

In den Randbereichen des Plangebiets befinden sich Laubgebüsche aus überwiegend Brombeeren mit Aufwuchs von Bäumen wie u. a. Weiden, Erlen.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 3, Gesamtbewertung Stufe 3, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs.1 NatSchAG M-V

2.3.3 Baumhecke (BHB)

Die Baumhecke wurde als Ausgleichsfläche angelegt und befindet sich östl. der Zufahrt nach Grabitz.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 3, Gesamtbewertung Stufe 3, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs.1 NatSchAG M-V

2.6.3 Baumreihe (BRR)

Auf der westl. Seite der Zufahrtsstraße nach Grabitz wurde eine Baumreihe aus Kopfweiden angelegt

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)

Ältere bzw. mehrstämmige Weiden befinden sich an der Gemeindestraße von Grabitz Richtung Breesen Kopfweiden befinden sich östlich des Plangebiets im Bereich des Grünlands.

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Außerhalb des Plangebiets befinden sich jüngere Einzelbäume.

4.5.3 Graben, trocken gefallen, extensive oder keine Instandhaltung (FGX)

Im Grünlandbereich befinden sich Gräben, die mit Rohrglanzgras bewachsen sind und wenig Strauchaufwuchs im Uferbereich aufweisen.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 2

5.4.5 Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer (SEV)

Ein Kleingewässer befindet sich nördlich des Plangebiets. Zum Zeitpunkt der Kartierung war es kaum wasserführend, so dass davon ausgegangen werden kann, dass es zeitweise trocken fällt.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 3, Gesamtbewertung Stufe 3, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs.1 NatSchAG M-V

6.6.6 Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)

Der zu o. g. Gewässer gehörende Gehölzsaum besteht überwiegend aus Eschen.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 2, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs.1 NatSchAG M-V

9.1.7 Sonstiges Feuchtgrünland (GFD)

Östlich des Plangebiets befindet sich Grünland mit großen Rohrglanzgrasbeständen.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0-2, Gefährdung Stufe 1-3, Gesamtbewertung Stufe 1-3

10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Staudenflur mit einem hohen Anteil an Beifuß.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

12.1.1 Sandacker (ACL)

Westlich des Plangebiets befinden sich Ackerflächen.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.1 Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)

Nördlich des Plangebiets führt ein unbefestigter Weg in Richtung Küste.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.5 Straße (OVL)

Die Straße von Ramin über Grabitz nach Breesen ist mit Asphalt befestigt.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

Biotop-nr.	Code	Biototyp	Arten	§	Rege-nera-tionsfä-higkeit	Ge-fähr-dung	Gesamt-bewer-tung
Biotope im Plangebiet, bzw. Biotope, die in das Plangebiet hineinreichen							
2.3.1	BHF	Strauchhecke	Esche, Hasel, Weide, Brombeere, Weißdorn	§	2	3	3
4.5.3	FGX	Graben, trocken, extensive oder keine Instandhaltung	Straßengraben, Entwässerungsgraben		1	2	2
5.4.5	SEV	Vegetationsfr. Bereich nährstoffr. Stillgewässer		§	1-2	3	3
6.2.1	VRP	Schilfröhricht	Phragmites australis	§	2	2	2
9.1.7	GFD	Sonstiges Feuchtgrünland			0-2	1-3	1
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	Landreitgras		2	1	2
13.8.2	PGB	Hausgarten mit Großbäumen			2	0	2
13.8.4	PGZ	Ziergarten			0	0	0
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	Reitplatz		0	0	0
13.10.1	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen			2	2	2
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume			0	1	1
14.5.6	ODS	Sonstige lw. Betriebsanlage	Lagerfläche ohne Bewuchs		0	0	0
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg			0	0	0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt, Parkplatz			0	0	0
14.7.5	OVL	Straße / Zufahrten			0	0	0
14.8.5	OIB	Baustelle			0	0	0
		Gebäude, überwiegend befestigte Hofanlage			0	0	0
Biotope im 50-m-Puffer außerhalb des Plangebiets							
2.2.1	BFX	Feldgehölz, überwiegend heim. Baumarten	Erle, Weide	§	1-3	2	2
2.3.1	BHF	2.3.1 Strauchhecke	Brombeeren mit Aufwuchs von Bäumen wie u. a. Weiden, Erlen	§	2	3	3
2.3.3	BHB	Baumhecke	Spitz-Ahorn / Robinie, Weide, Ahorn	§	1-3	3	3
2.6.2	BRR	Baumreihe	Kopf-Weide	§			
4.5.3	FGX	Graben, trocken, extensive oder keine Instandhaltung	Straßengraben, Entwässerungsgraben		1	2	2

5.4.5	SEV	Vegetationsfr. Bereich nährstoffr. Stillgewässer		§	1-2	3	3
6.6.6	VSX	Standorttypisch. Gehölzsaum an stehenden Gewässern	Esche, Weißdorn, Kirsche	§	2	2	2
9.1.7	GFD	Sonstiges Feuchtgrünland	Grünland mit großen Rohrglanzgras- beständen		0-2	1-3	1-3
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte			2	1	2
12.1.1	ACL	Sandacker	Intensiv bewirtschaftet		0	0	0
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg			0	0	0
14.7.5	OVL	Straße			0	0	0

Tabelle 2: Biotoptypen

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde durch Jens Berg, Diplom-Landschaftsökologe, Görmin. erarbeitet. Der Relevanzprüfung wurden die Tabellen aus den Arbeitshilfen des LUNG M-V zu Grunde gelegt, Eine vertiefende Betrachtung der relevanten Arten wurde als Steckbrief vorgenommen. Eine Begehung erfolgte im April 2020, weiterhin flossen Ergebnisse der Untersuchungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für die Residenz Kubitzer Bodden vom April 2019 ein.

Amphibien: Im intensiv gepflegten Kleingewässer im Zentrum der Ortslage wurde ein Moorfrosch gefunden, eine intensive Nutzung aller Gewässer als Laichgewässer konnte nicht festgestellt werden. Das Gewässer nördlich des Plangebiets war auf Grund von Wassermangel nicht als Laichgewässer geeignet.

Reptilien: Es wurden keine Reptilien vor Ort festgestellt, das Vorkommen der Zauneidechse kann nicht ausgeschlossen werden.

Fledermäuse: Quartiere konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Jedoch ist eine Jagdhabitatnutzung durch häufige und weit verbreitete Arten zu erwarten. Nachgewiesen werden konnten jagende Zwerg- und Breitflügelfledermäuse.

Xylobionte Käfer: Es gibt keine Vorkommen xylobionter Käfer.

Vögel: Auf Grund der Pferdehaltung sind regelmäßige Vorkommen von Rauschschwalben zu erwarten. Bereits angebrachte Kunstnester werden genutzt. Höhlenbrüter sind nicht vorhanden. Festgestellt werden konnte das Vorkommen von Amsel, Bachstelze, Bluthänfling, Buchfink, Feldsperling, Goldammer, Grauammer, Hausrotschwanz, Mönchgrasmücke, Rauchschwalbe, Ringeltaube und Stieglitz.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet aufgrund der stark anthropogenen Beeinflussung eingeschränkt, die überwiegende Zahl der im Plangebiet angetroffenen Biotope weist eine geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt auf.

Gem. GLRP gibt es außerhalb der Ortslage, nordwestlich, nördlich und östlich der Ortslage ein

Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege mit sehr hoher Funktionsbewertung.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Flächengröße von ca. 4,7 ha. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich fast vollständig um bereits bebaute oder als Garten genutzte Flächen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ramin wird das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt, im Weiteren als Flächen für die Landwirtschaft. Im Zuge der im Aufstellungsverfahren befindlichen 8. Änderung des FNP wird die Darstellung der im Norden der Ortslage erweiterten Bauflächen nunmehr als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten vorgenommen. Im Südosten des Plangebiets werden anstelle von Flächen für die Landwirtschaft entsprechend der vorhandenen Nutzung Grünflächen (Gärten) dargestellt.

2.1.4 Schutzgut Boden

Westlich der Ortslage und in der Ortslage befinden sich Schmelzwasserablagerungen auf stark reliefierten Hochflächen im Rückland der Pomm. Haupteisrandlage, östlich der Ortslage tiefgründige Versumpfungsmoortorfe der Niederungen.

Im Plangebiet liegt für die Flurstücke 31, 77, 78/2 und 94 der Flur 1 der Gemarkung Grabitz eine Baugrunduntersuchung⁶ vor. Diese stellt nach Erkundungen fest, dass sich außerhalb vermuteter ehemaliger Teichflächen humose und humusfreie Sande großflächig bis auf 1 m Tiefe erstrecken. Darauf folgen zwischen 1 m und 3,5 m Tiefe bindige Erdstoffe des Geschiebemergels. Weiterhin wurde ein Grundwasserspiegel von 0,4 m angetroffen.

Zur Durchlässigkeit des Bodens für Niederschlagswasser liegen Angaben von Untersuchungen aus den Jahren 2013 und 2016 vor. Durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) erfolgte für die Ortslage Grabitz eine grundstücksbezogene Prüfung (Nachweis von Versickerungsanlagen, IB Streubel und Partner, 2013), welche grundsätzlich die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung nachweist (K(f)-Werte von 1×10^{-4} m/s bis 1×10^{-5} m/s). Bei der o.g. Baugrunduntersuchung für die Flurstücke 31/1, 78/2; 77 und 94 (südlicher Bereich) der Flur 1 der Gemarkung Grabitz im Zuge der Vorbereitung des Bauvorhabens des Apartmenthauses wurde bei hoch anstehendem Grundwasser mitunter bereits ab 1 m Tiefe anstehender Geschiebemergel mit einem K(f)-Wert von kleiner als 1×10^{-6} m/s ermittelt (Baugrunduntersuchung, IB Weiße, 2019). Demnach sind die Böden hier nicht zur Versickerung geeignet.

Gem. Kartenportal Umwelt ist die Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionen im Bereich der Versumpfungsmoortorfe hoch, ebenso im Bereich der Biotope in der Ortslage.

Geotope

Im Plangebiet sind keine Geotope vorhanden (Kartenportal Umwelt M-V).

⁶ Ingenieurbüro Weiße: Ferienanlage Kubitzer Bodden, Grabitz, Bergen 2019 und Ingenieurbüro Weiße: Ferienanlage Kubitzer Bodden, Grabitz, 1. Ergänzung, Bergen 2019.

Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des Bodens gem. Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

Gem. GLRP hat der Boden in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit bzw. eine sehr hohe Schutzwürdigkeit.

Baugrund

Gem. Baugrunduntersuchung wird die Tragfähigkeit der humosen Sande als kaum belastbar eingestuft. Die humusfreien Sande werden aufgrund ihres mitteldichten Lagerzustands als normal tragfähig beurteilt und die Schichten des Geschiebemergels werden, mit dem Hinweis auf lokale weichplastische Tendenzen, als weitgehend normal tragfähig beschrieben. Erst in den Schichten humusfreier Sande und bindiger Erdstoffe des Geschiebemergels können demnach Gebäudelasten durch Flächengründungen abgetragen werden. Überwiegend resümiert die Baugrunduntersuchung ungünstige Baugrundverhältnisse, so dass erhöhte Gründungskosten entstehen können.

Für bauliche Vorhaben im Plangebiet ergibt sich daher die Notwendigkeit weiterer Baugrunduntersuchungen an den jeweiligen Standorten.

Altlastenflächen

Im Plangebiet sind keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Bodenverunreinigungen bekannt.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Grundwasser

Grundwasserflurabstand liegt gem. Umweltkartenportal bei > 2 m. Gem. Baugrunduntersuchung⁷ wurde ein Grundwasserspiegel von 0,4 m angetroffen.

Zur Durchlässigkeit des Bodens für Niederschlagswasser liegen Angaben von Untersuchungen aus den Jahren 2013 und 2016 vor. Durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) erfolgte für die Ortslage Grabitz eine grundstücksbezogene Prüfung (Nachweis von Versickerungsanlagen, IB Streubel und Partner, 2013), welche grundsätzlich die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung nachweist (K(f)-Werte von 1×10^{-4} m/s bis 1×10^{-5} m/s). Bei der Baugrunduntersuchung für die Flurstücke 31/1, 78/2; 77 und 94 (südlicher Bereich) der Flur 1 der Gemarkung Grabitz im Zuge der Vorbereitung des Bauvorhabens des Apartmenthauses wurde bei hoch anstehendem Grundwasser mitunter bereits ab 1 m Tiefe anstehender Geschiebemergel mit einem K(f)-Wert von kleiner als 1×10^{-6} m/s ermittelt (Baugrunduntersuchung, IB Weiße, 2019). Demnach sind die Böden hier nicht zur Versickerung geeignet.

Der Grundwasserstand ist innerhalb des Jahresverlaufs natürlichen Schwankungen unterworfen. Die höchsten Grundwasserstände treten meist in den Monaten März / April, die niedrigsten in den Monaten

⁷ Ingenieurbüro Weiße: Ferienanlage Kubitzer Bodden, Grabitz, Bergen 2019 und Ingenieurbüro Weiße: Ferienanlage Kubitzer Bodden, Grabitz, 1. Ergänzung, Bergen 2019.

September / Oktober auf. Diese Schwankungen sind bei der Wahl des Bemessungswasserstandes zu berücksichtigen.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befindet sich ein permanentes Kleingewässer, das als geschütztes Biotop eingestuft ist. Ein weiteres geschütztes Kleingewässer befindet sich am Rand des Plangebiets. Ein Kleingewässer, das teilweise verlandet ist, befindet sich im nordwestlichen Bereich des Plangebiets. Die vorhandenen Gräben führten zur Zeit der Kartierungen kein Wasser.

Schutzwürdigkeit des Grundwassers gem. gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

Das Plangebiet liegt im Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit, bzw. hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit (westlich des Plangebiets) des Grundwassers.

2.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Klimagebiet „Ostseeküstenklima“ und hier im Gebiet „Westliches Küstenklima“. Es handelt sich um niederschlagsbegünstigtes, küstenfeuchtes Klima.

Die lokale klimatische Situation wird im Wesentlichen durch die Windverhältnisse geprägt, wobei im Jahresverlauf die westlichen Winde den Hauptanteil einnehmen. Das langjährige Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8,2 °C. Die Temperaturamplitude reicht von -0,1 °C im Februar bis 16,9 °C im Juli⁸. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 550 mm.

Die Luftgüte im Plangebiet wird durch die Küstennähe positiv beeinflusst, da die höheren Windgeschwindigkeiten den Luftaustausch begünstigen.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Im Rahmen der landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale Mecklenburg-Vorpommerns (Kartenportal Umwelt) wurde die Funktion „Landschaftlicher Freiraum“ in weiten Teilen um die Ortslage Grabitz als sehr hoch eingestuft. Die Ortslage und die Verlängerung der Ortslage nach Norden und nach Süden wurden als Landschaftsbildraum „Wiesenniederung nördlich Ramin“ mit einer hohen bis sehr hohen Bewertung eingestuft. Östlich schließt sich der Landschaftsbildraum Ackerfläche zwischen Samtens und Altefähr“ mit einer mittleren bis hohen Bewertung an

Gemäß GLRP ist die Umgebung des Plangebiets mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds eingeschätzt.

2.1.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten

⁸ Messstation Greifswald, www.klimadiagramme.de

Schutzgebiete „Natura 2000“ (nach europäischem Recht) gemäß FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie (einschließlich Nachmeldung)

- FFH-Gebiet DE 1544-302 „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee“
- EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund

Die genannten Schutzgebiete liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16 der Gemeinde Ramin. Die Betroffenheit wird im Rahmen der Natura-2000-Verträglichkeits-Vorprüfung geprüft.

In einer Entfernung von ca. 400 m grenzt der Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft mit seiner Pflege- und Entwicklungszone an.

Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete (nach nationalem Recht) gem. § 23 und § 26 BNatSchG und § 14 NatSchAG M-V

- Landschaftsschutzgebiet „West-Rügen“

Das genannte Schutzgebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16 der Gemeinde Ramin und ist durch diesen nicht betroffen. Das Plangebiet ist vom Landschaftsschutzgebiet „West-Rügen“ umgeben.

- In der Umgebung des Plangebiets sind keine Naturschutzgebiete vorhanden.

Nationalparke

- Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft

Das genannte Schutzgebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16 der Gemeinde Ramin und ist durch diesen nicht betroffen.

Geschützte Biotope

Am Rand des Plangebiets sind geschützte Laubgebüsch vorhanden. Der Dorfteich ist als Gewässer geschützt. Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm in einer Höhe von 130 cm sind ebenfalls geschützt. Weitere geschützte Biotope befinden sich außerhalb des Plangebiets.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet sind keine erheblichen negativen Wechselwirkungen bekannt.

2.1.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

In der näheren Umgebung des Plangebiets befindet sich kein Störfallbetrieb. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für Störfälle, sonstige schwere Unfälle oder Katastrophen ist

nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

2.1.12 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme

Die Fläche des Plangebiets ist überwiegend Teil der bestehenden Ortslage Grabitz.

Gemäß Bestandsplan ist das Gebiet kleinteilig strukturiert und somit einer Vielzahl von Biotoptypen zugeordnet. Geschützte Biotope befinden sich am Rand des Plangebiets sowie als Gewässer auch mittig des Plangebiets. Es sind geschützte Bäume vorhanden. Das Plangebiet hat eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung, was sich auch in der Bewertung als Landschaftsbildraum manifestiert. Im Plangebiet befinden sich keine internationalen und nationalen Schutzgebiete.

In der Umgebung des Plangebiets sind keine immissionsempfindlichen Nutzungen bekannt. Es sind auch keine auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen erkennbar. Eine Kampfmittelbelastung oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Hinsichtlich der Fauna konnte ein Moorfrosch nachgewiesen werden, zudem eignet sich das Plangebiet als Lebensraum für die Zauneidechse. Für Fledermäuse ist das Plangebiet ein Jagdhabitat. Es konnten einige Singvögel nachgewiesen werden. In Zusammenhang mit der Pferdehaltung kommen Rauchschwalben vor.

Der Boden besteht außerhalb vermuteter ehemaliger Teichflächen aus humosen und humusfreien Sanden. In 1 m Tiefe folgen bindige Erdstoffe des Geschiebemergels. Weiterhin wurde ein Grundwasserspiegel von 0,4 m angetroffen.

In der Baugrunduntersuchung⁹ über die Bebaubarkeit wurden die Ergebnisse der Untersuchung zum Baugrund im Plangebiet dargestellt. Die Tragfähigkeit ist nicht immer gegeben. Weitere Baumaßnahmen erfordern weitere Untersuchungen hinsichtlich des Baugrunds. Der anstehende Boden eignet sich für Versickerung, bei flurstücksbezogenen Untersuchungen wurden jedoch auch Bereiche gefunden, die nicht zur Versickerung geeignet sind.

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich nicht im Trinkwasserschutzgebiet.

2.1.13 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, gilt die rechtsgültige Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB. Diese Satzung sollte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauvorhaben und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe verbessern. Die Außenbereichssatzung eröffnet dafür allerdings nur einen engen planungsrechtlichen Rahmen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Weiteren werden die Konflikte und Beeinträchtigungen, die sich auf Grund der zu erwartenden

⁹ Ingenieurbüro Weiße: Ferienanlage Kubitzer Bodden, Grabitz, Bergen 2019 und Ingenieurbüro Weiße: Ferienanlage Kubitzer Bodden, Grabitz, 1. Ergänzung, Bergen 2019.

Eingriffe durch das Planungsvorhaben ergeben werden, benannt.

Zur Verwirklichung der Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe durch das Bauvorhaben aufgezeigt. Für die verbleibenden Eingriffswirkungen werden Maßnahmen, die zu einer Kompensation führen, genannt.

2.2.1 Schutzgut Mensch

Emissionen / Immissionen / Immissionsschutz

Mit der Planung verbundene sowie auf das Plangebiet einwirkende maßgebliche Immissionen wurden geprüft.

Gemäß § 50 BImSchG „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen“ im Sinne dieses Gesetzes „so weit wie möglich vermieden werden“. Dieser Grundsatz wird bei den Ausweisungen der Planung berücksichtigt.

Die Planung ermöglicht eine überwiegend bestandsorientierte Entwicklung in der Ortslage Grabitz.

Alle Baugebiete im Geltungsbereich werden entsprechend des vorgeprägten Nutzungsspektrums als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“ ausgewiesen. Die mit der Planung vorgesehene Erweiterung der bebaubaren Flächen ordnet sich in der Ortslage unter und folgt in Ihrem Nutzungsspektrum dem Bestand. Auf Grund der Vorbelastungen durch Gerüche, der Ansammlung von Insekten, Staubaufwirbelungen und Geräuschen beim Auslauf der Pferde und der damit verbundenen Vorprägung gehen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 keine grundsätzliche Änderung des zulässigen Umfangs der Emissionen einher.

Das Plangebiet ist keinen maßgeblichen Immissionen von außerhalb des Gebiets bestehenden Nutzungen ausgesetzt. Auch sind in der Umgebung des Plangebiets sind keine immissionsempfindlichen Nutzungen bekannt.

Die mit der Planung verbundenen, auf die Umgebung sowie auf das Plangebiet einwirkenden bekannten oder anzunehmenden Immissionsarten - Schadstoffe, Lärm, Gerüche, Erschütterungen, Wärme, Strahlung, Staubeinwirkung - wurden geprüft:

Schadstoffe: Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine maßgeblichen Erhöhungen von Schadstoffemissionen verbunden.

Lärm: Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine maßgeblichen Erhöhungen von Lärmemissionen verbunden.

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“ entspricht in seinen zulässigen Nutzungen einem Misch- oder Dorfgebiet. Demzufolge sind gemäß DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1 folgende schalltechnische Orientierungswerte zu beachten: tags (6.00-22.00 Uhr) 60 dB und nachts (22.00-6.00 Uhr) 50 dB.

Gerüche: Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine maßgeblichen Erhöhungen von Geruchsemissionen verbunden.

Erschütterungen: Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.

Wärme:	Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.
Strahlung:	Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.
Staub:	Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.

Die Prüfung dieser Immissionsarten führt insoweit zum Ergebnis, dass keine maßgeblichen Immissionen zu erwarten sind.

Gegebenenfalls im Zuge betrieblicher Entwicklungen erforderlich werdende immissionsrechtlich relevante Regelungen von Nutzungen im Plangebiet bzw. Auflagen zur Minimierung von Immissionen können des Weiteren im Zuge der in der Objektplanung nach LBauO zu erbringenden Nachweise verbindlich im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt werden.

Unabhängig von Festsetzungen in der Bauleitplanung und Auflagen der Baugenehmigung gelten die weiteren gesetzlichen Pflichten des Immissionsschutzes. Nachteilige Umweltauswirkungen sind generell zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind keine Hinweise auf Kampfmittelbelastung vorhanden.

Bewertung

Auf das Schutzgut Mensch sind hinsichtlich zu erwartender Immissionen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt

Internationale, nationale Schutzkategorien, geschützte Biotope

Schutzgebiete im Sinne des nationalen und internationalen Rechts werden durch das Planungsvorhaben nicht direkt betroffen.

Die Betroffenheit der Natura-2000-Gebiete wird über eine Verträglichkeitsvorprüfung untersucht.

Die im Bereich des Plangebiets vorhandenen geschützten Biotope sind in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ festgesetzt und somit als Flächen bestimmt, die diesem gesetzlichen Schutzstatus unterliegen.

Im Rahmen der Natura-2000-Verträglichkeits-Vorprüfung nach § 34 (1) BNatSchG wurde auch die bereits genehmigte Baumaßnahme Residenz Kubitzer Bodden berücksichtigt, da sich durch sie die Nutzungen in der Ortslage und der umgebenden Landschaft ändern werden. Die Vorprüfung kommt zu folgenden Ergebnissen: Eine Flächeninanspruchnahme der Schutzgebiete FFH-Gebiet DE 1544-302 „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee“ und EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ findet weder temporär noch dauerhaft statt. Eine Veränderung der Habitatstrukturen im Schutzgebiet ist ausgeschlossen, ausgenommen sind ggf. mögliche Nutzungsänderungen des benachbarten Grünlands zu Koppeln, Weiden oder Mähwiesen zur Heugewinnung für Pferde mit positiven Auswirkungen auf das Artenspektrum. Individuenverluste von Vögeln und ggf. Fledermäusen werden durch Bauzeitenregelungen (AFB) vermieden. Die Kollision von Vögeln mit Glasscheiben soll durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden. Beeinträchtigungen von Tieren durch akustische und optische Reize sind durch die geplante Flächennutzung nicht zu erwarten, da die Erholung im Vordergrund steht. Vögel können in ihrem Zugverhalten durch starke oder in den Himmel gerichtete Lichtquellen in ihrem Zugverhalten gestört

werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Nähr- und Schadstoffeinträge kann ausgeschlossen werden, da eine Ableitung von Betriebsabwässern nicht vorgesehen ist. Der Abstand zwischen den geschützten Lebensraumelementen der Zielarten des FFH-Gebiets und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans übersteigt die Relevanz-, Stör- und Fluchtdistanz der entsprechenden Zielarten. Wirkungen auf maßgebliche Gebietsbestandteile des EU-Vogelschutzgebiets können ausgeschlossen werden, da diese Habitate und entsprechende Artvorkommen im Plangebiet oder näherem Umfeld nicht vorhanden sind, sich außerhalb der Wirkbereiche befinden und durch die Pferdehaltung positive Auswirkungen auf die Strukturvielfalt zu erwarten sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Es sind folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten:

- Verlust von Garten-/ Grün-/ und Grünlandflächen durch die Errichtung von Gebäuden mit ihren Nebenanlagen
- Verlust von Bäumen

Da das Plangebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die naturschutzfachliche Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) erfolgt nach der HzE (MLU, 2018).

Durch das Vorhaben sind die folgenden erheblichen Konflikte zu erwarten:

- Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung
- Funktionsbeeinträchtigung
- Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung.

Ermittlung des Biotopwerts für Biotope innerhalb des Plangebiets

Die Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“, und „Gefährdung“ bestimmt (s. Tabelle xy), wobei der höhere Wert angenommen wird. Der Wertstufe wird ein entsprechender Biotopwert zugeordnet.

Biotop-nr.	Code	Biotoptyp	Begründung	Gesamt-bewer-tung	Biotop-wert
2.3.1	BHF	Strauchhecke	überwiegend Brombeere	3	4
4.5.3	FGX	Graben, trocken, extensive oder keine Instandhaltung	Entwässerungsgraben	2	3
5.4.5	SEV	Vegetationsfr. Bereich nährstoffr. Stillgewässer	Löschwasserteich, intensiv gepflegte Böschung	3	4
6.2.1	VRP	Schilfröhricht		2	3
9.1.7	GFD	Sonstiges Feuchtgrünland	Die Fläche liegt in unmittelbarem Umfeld zu intensiven Nutzungen	1	1,5
10.1.3	RHK	Ruderaler Kriechrasen	überwiegend Landreitgras	2	3
13.8.2	PGB	Hausgarten mit Großbäumen	Ist in allen Bereichen im Plangebiet ähnlich ausgeprägt, auf Grund des hohen Anteils an Pappel, unterdurchschnittlich	2	2
13.8.4	PGZ	Ziergarten	Vorgärten und hintere Gartenbereiche, tlw. versiegelt oder	0	0,9

			teilversiegelt		
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	Reitplatz, überwiegend ohne Bewuchs, teilversiegelt	0	0,5
13.10.1	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	Bestand mit Pappeln, keine höherwertigen Gehölze	2	2
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	Bankett, bzw. für Freizeitaktivitäten der Pension genutzte Fläche	1	1
14.5.6	ODS	Sonstige lw. Betriebsanlage	Lagerfläche ohne Bewuchs, verdichtet	0	0,5
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	Teilbefestigt	0	0,3
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt, Parkplatz	Teilbefestigt	0	0,3
14.7.5	OVL	Straße / Zufahrten	Die Straßen und Zufahrten sind versiegelt	0	0
14.8.5	OIB	Baustelle	Teilbefestigt, bebaut, verdichtet, Genehmigtes Bauvorhaben, fließt nicht in die Berechnung ein	0	0
		Gebäude, überwiegend befestigte Hofanlage	Der Biotoptyp ist versiegelt	0	0

Tabelle 3: Biotopwert

Ermittlung des Lagefaktors

Die das Plangebiet durchquerenden Gemeindestraßen werden als Störquelle im Sinne der Eingriffsmethodik gewertet. Damit ist innerhalb des Plangebiets der Lagefaktor 0,75 anzunehmen. Der Eingriff befindet sich in unmittelbarer Nähe, aber nicht innerhalb von Natura 2000-Gebieten, so dass dies keinen Einfluss auf den Lagefaktor hat

Es werden die Biotoptypen berücksichtigt, die sich in den Sondergebieten und den Verkehrsflächen befinden. Dabei werden die von den Sondergebieten betroffenen Biotoptypen Graben (FGX) und Feuchtgrünland (GFD) als zu 100% verändert eingeschätzt. Alle anderen Biotoptypen werden im Bereich der Verkehrsanlagen zu 100% berücksichtigt, im Bereich der Sondergebiete zu 60% abzüglich der bereits bestehenden Bebauung. Dies resultiert daher, dass sich im Bereich der Biotoptypen Ziergarten und Hausgarten mit Großbäumen sowie sonstige Grünanlagen mit und ohne Altbäumen, der Biotoptyp durch die Ausweisung des Sondergebiets und der damit möglichen Überbauung in Höhe von 60% nicht ändern wird und die maßgeblichen geschützten Bäume im B-Plan festgesetzt werden.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Biotop nr.	Code	Biotoptyp	Flächenverbrauch in qm	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)
2.3.1	BHF	Strauchhecke	nicht betroffen	4	0,75	-
4.5.3	FGX	Graben, trocken, extensive oder keine Instandhaltung	250	3	0,75	562
5.4.5	SEV	Vegetationsfr. Bereich nährstoffr. Stillgewässer	nicht betroffen	4	0,75	-

6.2.1	VRP	Schilfröhricht	nicht betroffen	3	0,75	-
9.1.7	GFD	Sonstiges Feuchtgrünland	1769	1,5	0,75	1990
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	910	3	0,75	2047
13.8.2	PGB	Hausgarten mit Großbäumen	2640	2	0,75	3960
13.8.4	PGZ	Ziergarten	1383	0,9	0,75	933
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	2034	0,5	0,75	762
13.10.1	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	1935	2	0,75	2902
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	3225	1	0,75	2418
14.5.6	ODS	Sonstige lw. Betriebsanlage	2411	0,5	0,75	904
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	338	0,3	0,75	76
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt, Parkplatz	691	0,3	0,75	155
14.7.5	OVL	Straße / Zufahrten	1819	0	0,75	0
14.8.5	OIB	Baustelle	7337	0	0,75	0
		Gebäude, überwiegend befestigte Hofanlage	6131	0	0,75	0
Summe						16709

Tabelle 4: Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare und graduelle Eingriffswirkungen, unvollständige Regeneration / Beeinträchtigungen)

Für die Vorhabentypen Wohnbebauung / Ferienhausgebiete/ Sport- und Freizeitanlagen sind folgende Wirkbereiche zu betrachten: Wirkbereich I: 50m, Wirkbereich II 200 m.

Im Wirkbereich von 50 m befinden sich folgende Biotoptypen mit einer Wertstufe von 3 und mehr:

Biotop-nr.	Code	Biotoptyp	Begründung	Gesamtbewertung	Biotopwert
2.3.1	BHF	Strauchhecke	Straßenbegleitend, direkt an das Plangebiet angrenzend	3	4
2.3.3	BHB	Baumhecke	Spitz-Ahorn / Robinie, Weide, Ahorn, straßenbegleitend	3	6
5.4.5	SEV	Vegetationsfr. Bereich nährstoffr. Stillgewässer	Zeitweise trocken gefallen	3	4

Tabelle 5: Biotope im Wirkbereich I

Gem. Umweltkartenportal MV befinden sich im Wirkungsbereich von 200 m weiterhin die Baumhecke entlang der Gemeindestraße von Ramin nach Grabitz.

Da alle sich in den Wirkungsbereichen I und II befindenden Biotoptypen nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt werden (vgl. auch AFB und Natura-2000-Vorprüfung) werden sie bei der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt.

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

In den Sondergebieten WRT 1-4 wird mit einer GRZ von 4 und einer Überschreitung von 50% von einem möglichen Versiegelungsgrad in Höhe von 60% ausgegangen. Die Verkehrsfläche wird als potenziell zu 100% versiegelt ausgegangen. Der Bereich des Biotoptyps Baustelle (OIB) wird dabei nicht berücksichtigt, da dort ein genehmigtes Bauvorhaben umgesetzt wird.

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ² x	Zuschläge für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2 / 0,5 x	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
10775	0,5	5387

Tabelle 6: Versiegelung

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung +	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung +	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung +	Multifunktionaler Kompensationsbedarf m ² EFÄ
16709	0	5387	22096

Tabelle 7: multifunktionaler Kompensationsbedarf

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 22096 m² EFÄ.

Baumschutz

Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ramin vom 29.01.2004 in Verbindung mit dem NatSchAG M-V. Geschützt sind gem. Baumschutzsatzung alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,5 m, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden. Bäume ab einem Stammumfang von 50 cm werden ebenfalls im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen.

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gem. § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen. Im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gilt für den Ausgleich der Baumschutzkompensationserlass.

Die Planung bereitet die Fällung von Bäumen vor. Die Ersatzpflanzung erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0) wie folgt:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1

> 150 cm bis 250 cm 1 : 2
 > 250 cm 1 : 3

Nr.	Baumart	Bot. Name	Stamm- umfang	Schutzstatus	Ausgleichspflanzung
1	Tanne	Abies alba	60 cm	gem. Erlass	1
2	Birke	Betula pendula	120 cm	gem. Erlass	1
3	Birke	Betula pendula	120 cm	gem. Erlass	1
4	Esche	Fraxinus excelsior	95 cm	gem. Erlass	
5	Esche	Fraxinus excelsior	95 cm	gem. Erlass	1
6	Esche	Fraxinus excelsior	60 cm	gem. Erlass	1
7	Esche	Fraxinus excelsior	60 cm	gem. Erlass	1
8	Esche	Fraxinus excelsior	45 cm	-	
9	Esche	Fraxinus excelsior	45 cm	-	
10	Esche	Fraxinus excelsior	abgängig	-	
11	Esche	Fraxinus excelsior	95 cm	gem. Erlass	1
12	Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	95 cm	gem. Erlass	1
13	Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	95 cm	gem. Erlass	1
14	nicht einsehbar		ca. 45 cm	-	
15	nicht einsehbar		ca. 45 cm	-	
16	Buche	Fagus sylvatica	ca. 60 cm	gem. Erlass	1
17	Esche	Fraxinus excelsior	ca. 60 cm	gem. Erlass	1
18	nicht einsehbar		ca. 45 cm	-	
19	Fichte	Picea abies	60 cm	gem. Erlass	1
20	Fichte	Picea abies	60 cm	gem. Erlass	1
21	Weide	Salix spec.	120 cm	gem. §18 NatSchAG MV	1
22	Weide	Salix spec	95 cm	gem. Erlass	1
23	Weide	Salix spec	95 cm	gem. Erlass	1
24	Weide	Salix spec	220 cm	gem. §18 NatSchAG MV	2
25	Weide	Salix spec	95 cm	gem. Erlass	1
26	Weide	Salix spec	35 cm	-	
27	Weide	Salix spec	80 cm	gem. Erlass	1
28	Weide	Salix spec	80 cm	gem. Erlass	1
29	Weide	Salix spec	80 cm	gem. Erlass	1
30	Weide	Salix spec	80 cm	gem. Erlass	1
31	Weide	Salix spec	35 cm	-	
32	Weide	Salix spec	80 cm	gem. Erlass	1

	Summe	25
--	-------	----

Tabelle 8: Baumschutz

Demnach ist für den erfassten Baumbestand eine Kompensation von 25 Bäumen erforderlich.

Artenschutz

Bei der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird die Einhaltung der für die Planung relevanten Vorschriften zum Schutz besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten behandelt.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen Zugriffsverbote in Form von Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverboten:

„ Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote).“

Verletzungen und Tötungen von Amphibien sind während der Baumaßnahme und durch die Zunahme von Verkehr möglich, auch Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand auswirken können nicht ausgeschlossen werden. Potentielle Terrestrische Habitate werden in Anspruch genommen. Verletzungen und Tötungen von Individuen der Zauneidechse können nicht ausgeschlossen werden, ebenso Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand auswirken. Es gehen Teilhabitate verloren. Erhebliche Störungen von Fledermäusen sind durch Lichtemissionen möglich. Mit der Tötung und Verletzung von Individuen (Nestlingen) von Vögeln muss insbesondere bei Gehölzrodungen in der Brutperiode gerechnet werden. Weiterhin können Vögel mit Glasscheiben kollidieren. Der Erhaltungszustand wird langfristig negativ beeinflusst, da eine Reduzierung der Eignung als Brut- und Nahrungshabitat eintritt.

Bei Durchführung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden.

Biologische Vielfalt

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt im Plangebiet sind aufgrund bestehender geringer biologischer Vielfalt sowie der anthropogenen Vorbelastungen des Gebiets nicht zu erwarten.

Bewertung

Durch das Vorhaben werden Entwicklungs- und Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete nicht beeinträchtigt. Hinsichtlich des Artenschutzes sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen notwendig. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird mit einem EFÄ in Höhe von 22096 m² ermittelt.

2.2.3 Schutzgut Fläche

Mit der geplanten Zweckbestimmung als „Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“ folgt das Plangebiet dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Die festgesetzte Grundflächenzahl ist 0,4. Diese Festsetzung leitet sich aus der bestehenden ortstypischen städtebaulichen Verdichtung ab. Ein höheres Maß städtebaulicher Verdichtung ist städtebaulich unerwünscht. Einer weiteren Versiegelung des Bodens soll entgegengewirkt werden, wobei andererseits auch einer der städtebaulichen Situation entsprechende optimale Ausnutzung der Bauflächen und somit ein sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglicht wird.

Bewertung

Durch die Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche zu erwarten.

Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsplanung kompensiert.

2.2.4 Schutzgut Boden

Der Boden wird durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung beeinträchtigt. Durch das Planvorhaben werden durch die Errichtung von Gebäuden sowie durch die Anlage von Nebenanlagen Teile des Plangebiets versiegelt.

Geotope

Durch die Verwirklichung der Planung werden keine Geotope gem. dem Kartenportal Umwelt MV berührt.

Baugrund

Gem. Baugrunduntersuchung¹⁰ wird die Tragfähigkeit der humosen Sande am Aufschlussstandort als kaum belastbar eingestuft. Für bauliche Vorhaben im Plangebiet ergibt sich daher die Notwendigkeit weiterer Baugrunduntersuchungen an den jeweiligen Standorten.

Altlastenflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung

Durch die Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten.

¹⁰ Ingenieurbüro Weiße: Ferienanlage Kubitzer Bodden, Grabitz, Bergen 2019 und Ingenieurbüro Weiße: Ferienanlage Kubitzer Bodden, Grabitz, 1. Ergänzung, Bergen 2019.

Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsplanung kompensiert.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Die Versickerung von Oberflächenwasser und damit die Grundwasserneubildung werden durch die Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Straßen, Wegen und sonstigen versiegelten Flächen beeinflusst.

Wasserschutzgebiete

Durch das Planvorhaben werden keine Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

Oberflächengewässer

Grundsätzlich ist Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Davon abweichend kann Niederschlagswasser bei unzureichender Versickerungsfähigkeit des Bodens nach Vorliegen einer wasserrechtlichen Genehmigung abgeleitet werden. Von mehreren Grundstücken wird bereits Niederschlagswasser in Gewässer bzw. in östlich des Plangebiets verlaufende Gräben abgeleitet. Die qualitativen Anforderungen an das zu beseitigende Niederschlagswasser sind sicherzustellen.

Von mehreren Grundstücken bestehen bereits entsprechende Ableitungen, wie nach Hinweis des ZWAR für die Flurstücke 90/2, 91, 93 und 86 der Flur 1.

Die Versickerung von Niederschlagswasser kann ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen, wenn über dafür hergestellte Anlagen versickert werden soll.

Grundwasser

Zur Durchlässigkeit des Bodens für Niederschlagswasser liegen Angaben von Untersuchungen aus den Jahren 2013 und 2016 vor. Durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) erfolgte für die Ortslage Grabitz eine grundstücksbezogene Prüfung (Nachweis von Versickerungsanlagen, IB Streubel und Partner, 2013), welche grundsätzlich die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung nachweist (K(f)-Werte von 1×10^{-4} m/s bis 1×10^{-5} m/s). Bei der Baugrunduntersuchung für die Flurstücke 31/1, 78/2; 77 und 94 (südlicher Bereich) der Flur 1 der Gemarkung Grabitz im Zuge der Vorbereitung des Bauvorhabens des Apartmenthauses wurde bei hoch anstehendem Grundwasser mitunter bereits ab 1 m Tiefe anstehender Geschiebemergel mit einem K(f)-Wert von kleiner als 1×10^{-6} m/s ermittelt (Baugrunduntersuchung, IB Weiße, 2019). Demnach sind die Böden hier nicht zur Versickerung geeignet.

Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine Entscheidung darüber kann nur im jeweiligen Einzelfall getroffen werden. Die qualitativen Anforderungen an das zu beseitigende Niederschlagswasser sind sicherzustellen.

Bewertung

Der Boden im Plangebiet ist für eine Versickerung von Niederschlagswasser insbesondere befestigter Flächen oder von Grundwasser grundsätzlich geeignet.

Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsplanung betrachtet. Das Schutzgut Wasser ist durch Verringerung der Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

2.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Die Gebiete, die im Rahmen der geplanten Bebauung versiegelt bzw. teilversiegelt werden, haben aufgrund ihrer wärmespeichernden Eigenschaften eine dauerhaft negative Wirkung auf das Mikroklima. Es sind nur sehr geringe Windfeldänderungen sowie Temperaturerhöhung zu erwarten, innerhalb der Ortslage kleinteilige Bebauung vorgesehen ist und das örtliche Klima Luftaustausch begünstigt. Lufthygienische Konflikte sind im Gebiet nicht zu erwarten.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft sind von dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

2.2.7 Schutzgut Landschaft

Die Durchführung der Planung wird aufgrund der Vorbelastung der Fläche des Plangebiets und seiner Lage innerhalb der bestehenden Ortslage zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft führen.

Bewertung

Das Schutzgut Landschaft wird die im Plangebiet zulässige Bebauung nicht beeinträchtigt.

2.2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten

Die Betroffenheit der Nähe des Plangebiets liegenden Natura-2000-Gebiete wird in der Natura-2000-Verträglichkeits-Vorprüfung untersucht:

Eine Betroffenheit von Schutzobjekten und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes kann auf Grund der geringen Reichweite der Projektwirkungen und der Entfernung des Schutzgebietes (mind. 335 m) ausgeschlossen werden. Auch mittelbare erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da die Nutzungen weitgehend auf die Ortslage beschränkt sind bzw. lediglich bestehende Wege für z. B. Ausritte genutzt werden dürfen (vgl. Verordnung LSG „West-Rügen“ und NatSchAG M-V).

Wirkungen des Projektes auf maßgebliche Gebietsbestandteile (Vogelarten und Lebensraumelemente nach VSGLVO M-V) können ausgeschlossen werden, da diese Habitate und entsprechende Artvorkommen im Plangebiet oder näheren Umfeld nicht vorhanden sind, sich außerhalb der Wirkreichweite befinden und durch die Pferdehaltung positive Auswirkungen auf die Strukturvielfalt zu erwarten sind, so dass im Ergebnis einer überschlägigen Prüfung eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des EU-Vogelschutzgebiets DE1542-401 "Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund" (SPA 28) ausgeschlossen werden kann.

Bewertung

Durch das Vorhaben werden die Entwicklungs- und Erhaltungsziele der o. g. Natura 2000-Gebiete nicht

beeinträchtigt. Das Vorhaben ist insofern im Sinne des § 34 BNatSchG zulässig.

2.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter betroffen.

Durch die Ausweisung von Bauflächen ist eine Erhöhung von Bodenrichtwerten zu erwarten.

Bewertung

Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Es sind keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes festzustellen.

2.2.1 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

In der näheren Umgebung des Plangebiets befindet sich kein Störfallbetrieb. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für Störfälle, sonstige schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

2.2.2 Zusammenfassung der Prognose

Bei Durchführung der Planung kommt es zu den unter Kapitel 2.2-2.10 genannten Umweltauswirkungen. Unter Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen können Verbesserungen für die einzelnen Schutzgüter erreicht werden.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Keine Beeinträchtigung	-
Pflanzen und Tiere	Biotopverluste, Funktionsbeeinträchtigung, Auswirkungen auf Lebensraum und Nahrungshabitat von Tieren	xx
Fläche	Zusätzliche Versiegelung	x
Boden	Zusätzliche Versiegelung	x
Wasser	Zusätzliche Versiegelung	x
Klima / Luft	Keine Beeinträchtigung	-

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Landschaft	Keine Beeinträchtigung	-
Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung	-
Wechselwirkungen	Wurden nicht festgestellt	-

Tabelle 10: Zusammenfassung - zu erwartende Umweltauswirkungen auf Schutzgüter
 xxx sehr erheblich xx erheblich x weniger erheblich - nicht erheblich

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, geplante Überwachungsmaßnahmen

Mensch

Bezgl. des Schutzguts Mensch sind keine Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen notwendig.

Natur und Landschaft

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren wurden wertvolle Bereiche aus den Sondergebietsflächen ausgegrenzt. Erhaltenswerte und geschützte Großbäume wurden im Bebauungsplan auch in den Sondergebietsflächen festgesetzt und sind bei Abgang zu ersetzen.

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 22096 m² KFÄ.

Im Plangebiet ist folgende Maßnahme vorgesehen:

Diese Maßnahme dient nicht der Kompensation im Sinne der Eingriffsregelung sondern der Umsetzung der CEF Maßnahme Nr. 3.

M1: Pflanzung einer freiwachsenden Hecke auf einer Fläche von 201 m² aus mind. 5 Strauch- und 2 Baumarten, Pflanzabstand 1,0 x 1,5 m, aus Sträuchern mind. 60/100 cm, 3-triebzig. Die Pflanzung ist durch eine Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss zu sichern. Der Pflegezeitraum erstreckt sich über 5 Jahre. Die Gehölze werden 1-2x/Jahr ausgemäht, bei Ausfall von mehr als 10% werden Sträucher nachgepflanzt, bedarfsweise werden die Schutzeinrichtungen erneuert, Abbau der Schutzeinrichtungen nach frühestens 5 Jahren.

Der Ausgleich der weiteren 22.096 m² EFÄ erfolgt durch den Kauf von Ökopunkten der anerkannten Ausgleichsmaßnahme „Ökokonto Ralswieker Forst West“.

Zusammenstellung

Maßnahme	Eingriffsflächenäquivalent (m ² EFÄ)	Kompensationsflächenäquivalent (m ² KFÄ)
	22096	
Ausgleich über Ökokonto		22096
Summe	22096	22096

Tabelle 11

Maßnahme M2 - Baumkompensation: Im räumlichen Geltungsbereich sind mindestens 25 standortheimische Laubbäume gebietseigener Herkunft der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm,

3xv, DB, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für den vom Eingriff betroffenen Baumbestand ist die Pflanzung von 25 Bäumen als Kompensation erforderlich. Grundsätzlich ist der Kompensationsumfang durch die Anpflanzung von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 Zentimetern (gemessen in einem Meter Höhe) zu erfüllen.

Es sind gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebiets 1 „Norddeutsches Tiefland“ zu pflanzen und drei Jahre zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Fauna, Artenschutz

Folgende Maßnahme zur Vermeidung ist vorgesehen, um den Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenzuwirken:

Als Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen und sind folgende Vermeidungsmaßnahmen geplant:

- VM1 Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß begrenzt und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März
- VM2 Bauplätze und die erforderlichen Lagerplätze und Verkehrsflächen werden außerhalb der Aktivitätsphase von Amphibien und Reptilien, d. h. im Zeitraum Dezember bis Mitte Februar, beräumt (Rodung von Gehölzen und Mahd), so dass die Flächen unattraktiv für Amphibien und Reptilien werden. Bis zum Beginn der Bauphase werden diese Flächen durch regelmäßige Mahd weiter freigehalten (max. Wuchshöhe 8 cm). Während der Bauphase werden die Bauplätze, Lagerplätze und Verkehrsflächen mit einem geeigneten Schutzzaun versehen, so dass Amphibien und Reptilien nicht in diese Bereiche einwandern können. Die Vermeidungsmaßnahmen sind von einem Sachverständigen zu begleiten und auf Funktionalität zu prüfen. Mobile Amphibien- / Reptilienleitwand aus PE-Folie mit feuerverzinktem Doppelstab-Stützpfeosten gemäß MAmS 2000 (Leitwand mit Überkletterungsschutz (außen), Bauteile wetterfest und UV-beständig, PE-Folie blickdicht, reißfest und formstabil, Lichte Bauhöhe: mind. 42 cm, Doppelstab-Stützpfeosten mit Verdrehsicherung, mit Gummispannleine inkl. einseitiger Schlaufensicherung, empfohlene Stützpfeostenabstände: 2,00 m) (Fabrikat z. B. ACO PRO MSFolie 40 bis 180 oder gleichwertiger Artikel)
- VM3 Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) und Verwendung von insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen. Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur <3000 Kelvin zu bevorzugen. Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen: - Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
 - Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
 - Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
 - Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional Notwendigste reduzieren
 - unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- VM4 Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasscheiben werden vermieden indem bei Neubauten reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, und bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme, z. B.

Außenjalousien oder Isolierglas mit eingelegtem Holzgeflecht (vgl. SCHMID et al. 2012). Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas / beschichtetem Glas vermieden (vgl. LFU 2013).

- VM5 Die Uferzonen der neuen Teichanlage werden naturnah gestaltet (heimische Pflanzenarten) und sie bleibt ohne Fischbesatz.
- VM6 Um die Gefährdung von Amphibien durch die zu erwartende Zunahme der Nutzungsintensität im Plangebiet zu minimieren, wird um das bestehende Kleingewässer im Plangebiet eine extensiv gepflegte Pufferzone (ein- bis zweischürige Mahd) von 10 m Breite angelegt, sofern die Abstände zu bestehenden Verkehrsflächen oder baulichen Einrichtungen dies zu lassen.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind folgende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen:

- CEF1 Im Plangebiet werden vier verschiedenartige witterungsbeständige Vogelkästen für Nischen und Halbhöhlenbrüter an Bäumen montiert. Die Montageorte und Kastentypen werden mit einem Sachverständigen abgestimmt.
- CEF2 Im Plangebiet wird eine Trockenmauer (Mindestmaße: Höhe. 1 m, Breite 1 m, Länge 8 m) mit einer vorgelagertem Sandlinse (12 m²) angelegt. Die Lage und Gestaltung im Detail ist mit einem Sachverständigen abzustimmen.
- CEF3 Gem. Abstimmung mit dem Verfasser des AFB, J. Berg am 26.11.2021 wird am westl. Rand des Plangebiets im Anschluss an bereits bestehende Strukturen in einer Länge von ca. 40 m und einer Breite von ca. 5,5 m eine mindestens dreireihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen gepflanzt.
- CEF4 Die Verlandung des Kleingewässers am Rand des Plangebietes wird zurückgenommen (Ausführung Ende September bis 20. Oktober), um ein für Amphibien nutzbares Habitat abseits der zukünftig intensiver genutzten Flächen zu schaffen. Im Vorfeld ist eine Ausführungsplanung erforderlich.

Boden, Wasser, Klima / Luft

Die Neuversiegelung von bislang naturhaushaltswirksamen Freiflächen durch die Errichtung von Gebäuden sowie die Anlage von Verkehrsflächen wird durch die multifunktionale Kompensation über die Biotopfunktion kompensiert.

Die Lagerung von Oberböden während der Bauphase und dessen Wiederverwendung hat entsprechend § 202 BauGB zu erfolgen

geplante Überwachungsmaßnahmen

Überprüfung	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
Umsetzung der CEF-Maßnahmen	parallel bzw. nach Fertigstellung der Erschließung	Gemeinde Ramin	Begehung / Dokumentation
Vermeidungsmaßnahme Artenschutz	vor und während der Baumaßnahmen	Gemeinde Ramin	Begehung/Kontrolle

Tabelle 12: geplante Überwachungsmaßnahmen

Die Ergebnisse der Überprüfungen sind in der Verfahrensakte zu dokumentieren.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hierbei handelt es sich um anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Rahmen der Zielstellung sind somit keine anderen Planungsalternativen möglich.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage der Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen wie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern sowie dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern durchgeführt. Weiterhin wurden die Daten des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>) für die Bewertung und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes zu Hilfe genommen. Zur Bewertung des zu erwartenden Eingriffs und Ermittlung des Kompensationserfordernisses wurden die „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensräumen“ von 2013 sowie die „Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern“ von 1999 hinzugezogen.

Die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung lang zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vorentwurfs noch nicht vor.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind nicht aufgetreten.

Der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013
- LUNG M-V Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-B (Hrsg.), (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ramin, 8. Änderung 2020
- Ingenieurbüro Weiße: Ferienanlage Kubitzer Bodden, Grabitz, Bergen 2019
- Ingenieurbüro Weiße: Ferienanlage Kubitzer Bodden, Grabitz, 1. Ergänzung, Bergen 2019

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt

Die Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (vergl. Punkt 2.2.11) erfolgt im Zuge der Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Punkt 2.3). Die Ergebnisse der Überprüfungen sind in der Verfahrensakte zu dokumentieren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Fläche des Plangebiets handelt es sich im Wesentlichen um die bestehende Ortslage Grabitz. Das Gebiet ist kleinteilig mit einer Vielzahl von Biotoptypen strukturiert. Das Plangebiet hat eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung, was mit den Zielen der Planung korrespondiert. Im Plangebiet befinden sich keine internationalen und nationalen Schutzgebiete. Es grenzen jedoch sowohl ein EU-Vogelschutzgebiet als auch ein Landschaftsschutzgebiet an. Ein FFH-Gebiet befindet sich in der Nähe der Ortslage Grabitz. Alle genannten Schutzgebiete werden durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt, wie dem beiliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und der Natura-2000-Vorpflanzung zu entnehmen ist.

Pflanzen und Tiere sind durch Biotopverluste, Funktionsbeeinträchtigung und Auswirkungen auf Lebensraum und Nahrungshabitat von Tieren erheblich beeinträchtigt. Auch die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser sind durch die geplante Bebauung durch zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt. Eine weitere Beeinträchtigung der Schutzgüter konnte nicht festgestellt werden.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen und Tiere sowie die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser werden durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert. Durch die CEF-Maßnahmen Vogelnistkästen, Trockenmauer für Eidechsen, Pflanzung einer Hecke und Beseitigung der Verlandung des angrenzenden Kleingewässers kann den Beeinträchtigungen der Fauna entgegengewirkt werden. Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird über ein Ökokonto ausgeglichen.

3.4 Quellenangaben

Internetquellen

<https://www.umweltbundesamt.de>, Zugriffsdatum: 06.02.2020

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, Zugriffsdatum 06.02.2020

<https://de.climate-data.org>, Zugriffsdatum: 13.02.2020

Ramin, den *25.09.2023*

Der Bürgermeister

K
Andreas Klug

