

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“ der Gemeinde Ramin

Ziel der Planung

Das ca. 4,7 ha große Plangebiet umfasst die Ortslage Grabitz und einige unmittelbar angrenzende Flächen. Anlass und Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Nutzungen in Verbindung mit Pferdehaltung und Tourismus. Eine solche Nutzung am geplanten Standort ist derzeit bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Gleichzeitig soll der planungsrechtliche Rahmen den bestehenden Nutzungen weiterer Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen und insbesondere die bestehende Wohnnutzung sichern.

Die Gemeindevertretung Ramins leitete durch den Beschluss vom 06.02.2020 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 der Gemeinde Ramin ein. Das Verfahren wurde regulär mit Umweltprüfung durchgeführt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Außerdem ist der Geltungsbereich vom Landschaftsschutzgebiet „West-Rügen“ umgeben. Die Betroffenheit dieser Natura-2000-Gebiete wurde in einer Verträglichkeitsvorprüfung untersucht. Ihre Entwicklungs- und Erhaltungsziele sind demnach nicht beeinträchtigt.

Zur weiteren Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere liegt der Planung eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung zugrunde. Von möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten ist etwa durch die Baufeldberäumung und Erschließungsarbeiten auszugehen. Die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung beschreibt geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen die potenziellen Beeinträchtigungen effektiv begegnen. Die einzelnen Maßnahmen sind zu gebotenen Zeitpunkten vor bzw. während der Realisierung von Vorhaben durchzuführen.

Mit der Realisierung der Planung gehen Eingriffe in Natur und Landschaft einher. Verluste von Biotopen und die Versiegelung von Flächen stellen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen dar. Außerdem geht mit dem Verlust insbesondere von Garten- bzw. Grünflächen und durch die weitere Versiegelung des Bodens Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser einher. Im Zuge dieser Planung konnten diese Beeinträchtigungen jedoch gemindert werden, indem insb. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf ein angemessenes Maß beschränkt wurden. Eingriffe, die im Sinne der Ziele der Planung nicht vermeidbar sind, werden ausgeglichen. Dieser naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über das Ökokonto „Ralswieker Forst“.

Im Zuge der Planaufstellung wurde geprüft ob, durch die im Plangebiet ermöglichten Nutzungen, Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und Sonstige Sachgüter, sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern Beeinträchtigungen einhergehen. Dies ist nicht der Fall.

Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung nicht beeinträchtigt. Anhaltspunkte, dass mögliche zusätzliche Immissionen durch Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht oder Staub einen maßgeblichen Umfang erreichen, liegen nicht vor.

Im Einzelnen wurden die Belange von Natur und Landschaft durch eine Umweltprüfung untersucht und bewertet. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

erheblicher Umwelteinwirkungen kann abschließend festgestellt werden, dass durch die Realisierung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Verfahrensablauf

Der Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.02.2020 leitete das Aufstellungsverfahren ein. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 06.07.2020 bis zum 21.07.2020 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 15.06.2020.

Die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans haben vom 24.03.2021 bis 05.05.2021 sowie vom 11.05.2021 bis 30.06.2021 und vom 18.10.2021 bis 19.11.2021 nach § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 07.05.2021 sowie vom 21.09.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert worden.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die seitens der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung wurden die Stellungnahmen bei der Erstellung der Planunterlagen in den oben genannten Verfahrensschritten berücksichtigt.

Durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (am 02.07.2020 und 22.10.2021) und den Landkreis Vorpommern-Rügen (am 07.06.2020 und 15.11.2021) wurden Hinweise zur Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser vorgetragen. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und mit den vorgesehenen Festsetzungen abgeglichen. Im Ergebnis kann die Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser im Zuge dieser Planung sichergestellt werden. Ggf. erforderliche Anlagen und Leitungen können innerhalb der festgesetzten Baufelder bzw. Verkehrsflächen eingeordnet werden.

Durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (am 27.07.2020) und den Landkreis Vorpommern-Rügen (am 07.06.2020 und 15.11.2021) wurden Hinweise und Anregung zum Thema Küsten- und Hochwasserschutz vorgetragen. Das Plangebiet befindet sich demnach teilweise im überflutungsgefährdeten Bereich. Dieser wurde in die Planzeichnung übernommen. Außerdem wurde eine textliche Festsetzung zur Vermeidung bzw. zur Verringerung von Hochwasserschäden getroffen und ein Hinweis auf den steigenden Meeresspiegel im Teil B – Text aufgenommen.

Durch den Landkreis Vorpommern-Rügen (am 07.06.2020 und 15.11.2021) wurden Hinweise zu artenschutzrechtlichen Belangen und möglichen Maßnahmen vorgetragen. Diese wurden zur Kenntnis genommen. Das Erfordernis für Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen wurde im Zuge dieser Planung durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geprüft. Die demnach gebotenen Maßnahmen werden im Zuge der Planung realisiert. Potenzielle artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die sonst durch die Realisierung der Planung verursacht werden könnten, werden dadurch ausgeräumt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wies in seiner Stellungnahmen vom 04.09.2020 und 04.11.2021 insbesondere auf die raumordnerischen Plansätze zu Tourismus- und Landwirtschaftsräumen, zur Siedlungsgestaltung und zur Wohnbauflächenentwicklung hin. Diese Plansätze werden durch die Planung berücksichtigt. Die Begründung der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung wurde ausführlicher beschrieben und die Bezüge zu raumordnerischen Vorgaben hervorgehoben.

Seitens der Öffentlichkeit wurden in Stellungnahmen vom 18.04.2020, 10.07.2020, 20.07.2020, 22.07.2020 und 04.05.2021 Hinweise und Anregungen zu grundlegenden Einschätzungen des Orts- und Siedlungsbilds, zum städtebaulichen Konzept sowie zu örtlichen Bauvorschriften und Festsetzungen insb. zu Baufeldern, und -grenzen gegeben. Nach Kenntnisnahme der einzelnen Hinweise und Anregungen, konnte ihnen überwiegend nicht gefolgt werden. Einzelne Anregungen, bspw. zu einer angemesseneren Festsetzung über Flächen für Stellplätze und Garagen wurden jedoch berücksichtigt und führten zu Anpassungen im Teil B - Text. Die Erläuterungen in der Begründung wurden darüber hinaus verschärft, um Missverständnisse über die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und einzelne Festsetzungen auszuräumen.

Die Behandlung der Stellungnahmen zu den Beteiligungen zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB kann im Einzelnen und ausführlich der Abwägungsdokumentation entnommen werden.

Planungsalternativen

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“, setzt die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dörfliches Gebiet für Wohnen, Tourismus und Reiten“ fest. Die damit erzielten Entwicklungsmöglichkeiten für touristische Nutzungen in Verbindung mit Pferdehaltung und für bestehende Wohn- und gewerbliche Nutzungen waren mit der zuvor bestehenden Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB nicht erreichbar.

Im Rahmen der Zielstellung war keine andere Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sinnvoll. Da die Zielstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 1 BauGB bedürfen, um nach Art und Maß der Nutzung zulässig zu sein kamen auch keine alternativen Planungsinstrumente infrage.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung und Umweltprüfung. Hinsichtlich des Anlasses der Planung stellte sich auch das sogenannte vereinfachte Verfahren als nicht sachgerecht dar.

Rechtswirksamkeit

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Grabitz“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Rambin am 23.03.2023 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung mit Ablauf des 20.09.2023 rechtsverbindlich.