

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bda
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt und Stadtplaner
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 20 34 96

www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

Bebauungsplan Nr. 12 „Insel-Brauerei“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Gemeinde Ramin

Satzungsfassung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung.....	3
1.1) Allgemeines.....	3
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes.....	3
1.1.2) Plangrundlage.....	3
1.2) Ziele der Planung.....	3
1.3) Planerische Vorgaben.....	3
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung.....	3
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4) Zustand des Plangebietes.....	4
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	4
1.4.2) Eisenbahnlinie Stralsund-Bergen.....	5
1.4.3) Schutzgebiete.....	7
2) Städtebauliche Planung.....	8
2.1) Nutzungskonzept.....	8
2.2) Festsetzungen.....	8
2.3) Flächenbilanz.....	9
2.4) Erschließung.....	10
2.4.1) Verkehrliche Erschließung.....	10
2.4.2) Ver- und Entsorgung.....	10
3) Auswirkungen.....	11
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung.....	11
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	11



1) Grundlagen der Planung

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 11 „Insel-Brauerei“ umfasst folgende Flurstücke ganz od. teilweise: 99/2, 91/1, 91/2 der Flur 1, sowie 103/4 /teilw.), 103/3 (teilw.), 102/1 (teilw.), 102/5, 101/1, 101/5 der Flur 3, alle Gemarkung Ramin. Die Plangebietsfläche beträgt gut 0,7 ha.

Die Flurstücke befinden sich im Flurneuordnungsverfahren „Ramin“. Nach Abschluss dieses Verfahrens werden sich sämtliche Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Gemeinde Ramin und umfasst das Betriebsgelände der Inselbrauerei sowie angrenzende Bereiche.

Das Plangebiet ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs nach § 34 BauGB. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des einfachen Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Pommernkate“, der durch den späteren Bebauungsplan Nr. 12 „Insel-Brauerei“ für das Plangebiet ersetzend aufgehoben wird.

Da es sich um eine baulich geprägte Fläche mit Baurecht nach § 30 / 34 BauGB handelt, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird mit einer zulässigen Grundfläche von 5.514 qm bei insgesamt 7.538 qm Bauland nicht erreicht. Die im Plangebiet zulässige Versiegelung nimmt als Folge der Planung nur geringfügig um 53 qm zu. Es ist nicht zu erkennen, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

1.1.2) Plangrundlage

Als Planungsgrundlage dient eine Vermessung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Andreas Klug mit Darstellung des amtlichen Katasters. Das amtliche Kataster wurde zum Stichtag März 2017 aktualisiert.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung sollen für den bestehenden Betrieb der Inselbrauerei dringend benötigte Erweiterungsflächen und damit das Verbleiben am Standort gesichert werden.

1.3) Planerische Vorgaben

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Ramin dem Grundzentrum Samtens zugeordnet. Das Planungsgebiet ist überlagernd als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Da die Ortslage aus dem EU-Vogelschutzgebiet ausgespart wurde (vgl. 1.4.2), liegt das Plangebiet außerhalb, jedoch im näheren Umfeld des Vorbehaltsgebiets Naturschutz und Landschaftspflege.

Ferner besteht Anschluss an das regional bedeutsame Radroutennetz über den straßenbegleitenden Radweg entlang der B 96.

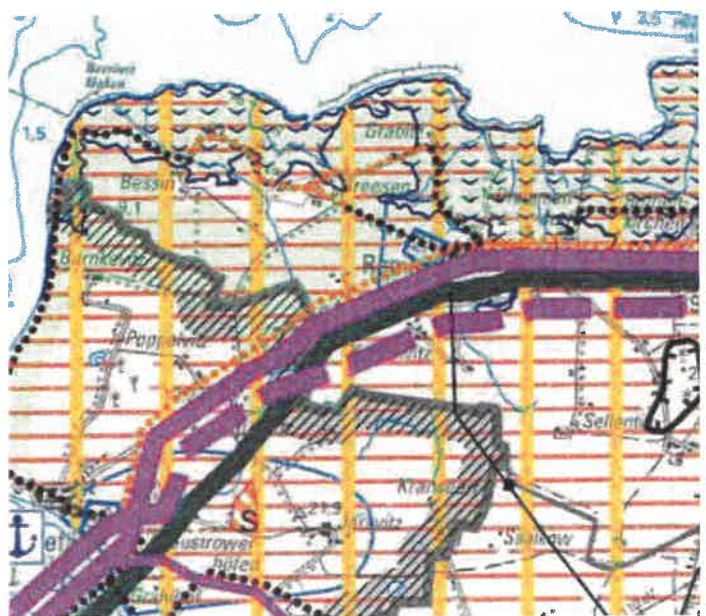


Abbildung 1: RREP VP, o.M.

Die Tourismusedwicklungsräume sollen nach 3.1.3(6) 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. Grundsätzlich soll der Tourismus nach 3.1.3 (8) als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu schaffen. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen als touristisches Potenzial zu nutzen. Mit Probierstube / Biergarten sowie der gläsernen Produktion stärkt die Brauerei das touristisch stark frequentierte Erlebniszentrum „Alte Pommernkate“.

Gemäß 3.1.4 soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Landwirtschaftliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Nach 4.1(1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und entsprechend wirtschaftlicher und sozialer Bedürfnisse der Bevölkerung weiterentwickelt werden. In nicht zentralen Orten soll sich die gewerbliche Bauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, orientieren. Dies ist angesichts der Ausrichtung auf die Bedürfnisse eines bereits ortsansässigen Betriebs gewährleistet.

Grundsätzlich ist nach Programmpunkt 4.1(6) der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Mit der Nutzung des bisherigen Standorts wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ramin stellt für das Planungsgebiet gemischte Bauflächen sowie im Westen eine Fläche für den ruhenden Verkehr „privater Parkplatz“ da. Eine Differenzierung einer Teilfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet entspricht im Sinne einer horizontalen Gliederung der gemischten Baufläche den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Der Parkplatz bleibt im wesentlichen unverändert.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 12 präzisierende Flächenausweisung wird durch Berichtigung aufgenommen.



Abbildung 2: Ausschnitt F-Plan, Stand 3. Änderung, o.M.

1.4) Zustand des Plangebietes

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch die Gebäude- und Wirtschaftsflächen der erst im Sommer 2015 eröffneten Insel-Brauerei. Die Standortentscheidung fiel nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Synergien, die sich angesichts des starken Besucherverkehrs der angrenzenden „Alten Pommernkate“ ergeben. So verfügt das neue Betriebsgebäude im östlichen Bereich über einen Verkaufsraum mit großer Probierstube und Biergarten.

Südlich der Insel-Brauerei besteht an der Bahnlinie ein derzeit noch bewohntes Wohngebäude (Flst.99/2). Dem Wohngebäude ist angesichts der bestehenden Gemengelage immissionsrechtlich der Status als Mischgebiet zuzuschreiben.

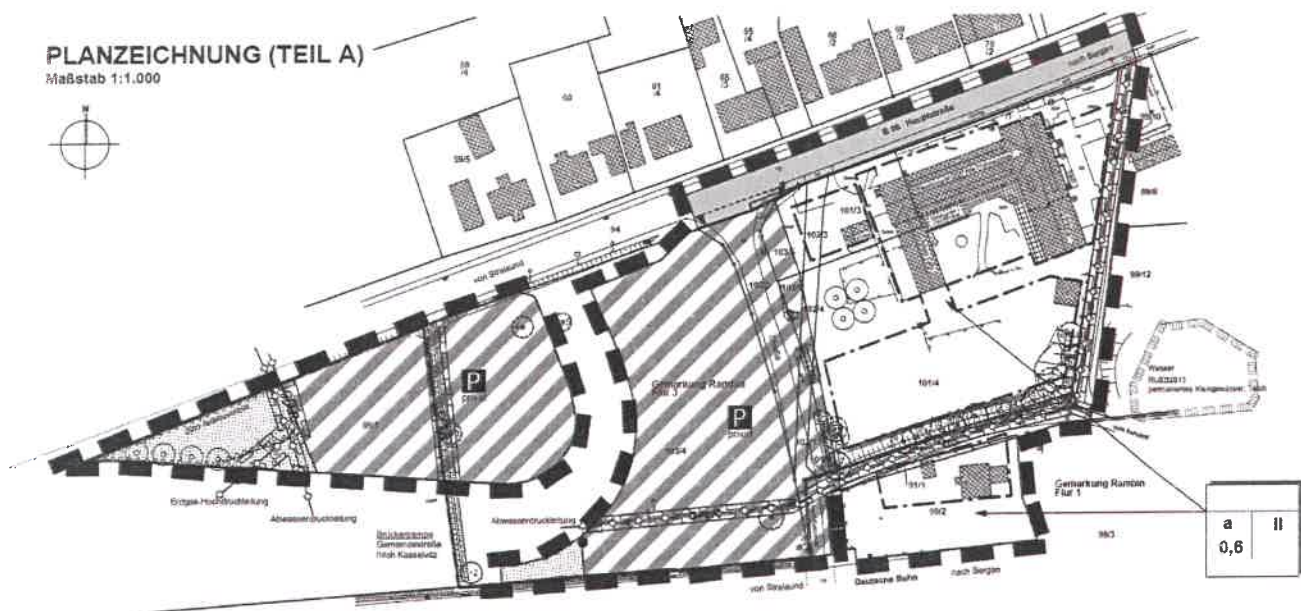


Abbildung 3 Bebauungsplan Nr. 9, Planzeichnung o.M.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Pommernkate“, in Kraft seit 11.07.2014. Während für den westlichen Abschnitt Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als private Parkplatzfläche festgesetzt sind, ist der östliche Abschnitt als Bestandteil des Innenbereichs ohne Nutzungsfestsetzung (einfacher B-Plan) geblieben. Zulässig sind zweigeschossige Gebäude mit Gebäudelängen bis 70 m bis zu einer GRZ von 0,6.

Die Zufahrt ins Baugebiet erfolgt von der B 96 (alt) im Bereich der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die mit einer DTV von knapp 15.000 Kfz/24 h gemäß Verkehrsmengenkarte MV 2010 stark befahrene B 96 wurde durch den Neubau der B 96 n südlich der Bahnleiße stark entlastet.

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Bahnflächen der Linie Stralsund – Bergen (vgl. 1.4.2). Jenseits der Gleise liegt die neu gebaute B 96n, die den Ort Ramin ohne Abfahrt und ohne festgesetzte Ortsdurchfahrt umgeht. Nach § 9(1) FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dieser Abstand ist schon durch den Abstand des Plangebiets zur B 96n sichergestellt.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmung darf jedoch nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

Das nördliche bzw. östliche Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch die Ortslage Ramin mit ihrem historischen Dorfkern.

1.4.2) Eisenbahnlinie Stralsund-Bergen

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Eisenbahnlinie Stralsund – Bergen (Strecken-Nr. 6321, Abschnitt Altefähr - Ramin). Gemäß Artikel 1 § 2 Eisenbahnneuordnungsgesetz -ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. 1 S 2378)- ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstückssteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellten Bahnanlage zu verstehen sind, die

nicht überplant werden dürfen. Die Planungshoheit über diese Grundstücke liegt beim Eisenbahnbundesamt.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens „Haltepunkt Ramin, Neubau der Bahnsteige und Zugwegungen mit Auflassung der Deckungsstelle Ramin“ wurden mit Beschluss vom 10.08.2016 die Nutzung der Zufahrtsstraße von der L 296 u. a. aus Richtung Westen in Ramin festgeschrieben. In der Planfeststellungsunterlage STW-R Samtens und Bergen auf Rügen (Beschluss vom 08.03.2016) wurde die Nutzung vorgenannter Zufahrtsmöglichkeiten durch Ausweisung der zeitweisen Inanspruchnahme planfestgestellt. Beide Vorhaben werden voraussichtlich bis Ende des Jahres 2017 fertiggestellt. Auf die Nutzung der durch den Bebauungsplan verplanten westlichen Zufahrt L 296 kann während der Bauzeit nicht verzichtet werden.

Zur Sicherung des Bahnverkehrs sind bei Vorhaben im Umfeld der Bahnanlagen umfangreiche Vorichtsmaßnahmen zu berücksichtigen. Dazu gehören u.a.:

- Durch die baulichen Maßnahmen dürfen keine Auswirkungen auf die Gleis- und Betriebsanlagen sowie das Gelände der DB AG erfolgen. Der Eisenbahnbetrieb und die Standsicherheit der Gleis- und Betriebsanlagen dürfen nicht gefährdet, die Gleislage nicht verändert, ober- und unterirdische Betriebsanlagen nicht beschädigt, verschmutzt, überbaut, unzulässig angenähert und deren Funktionstüchtigkeit nicht eingeschränkt werden.
- Beleuchtungsanlagen u. ä. im Plangebiet sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnbetriebes oder eine Verfälschung von Signalbegriffen der Eisenbahn ausgeschlossen ist.
- Es sind Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m einzuhalten. Es sind keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 (DB-Richtlinie) genauer definierten Rückschnittzone zulässig (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Es sind ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben zulässig.
- Die Mindestabstände zur Gleisanlage, die Gefahrenbereiche der Betriebsgleise, die ideellen Böschungslinien der Gleise (vgl. RiL 178 Anlage 7) und die Druckzonen der Gleis- und Betriebsanlagen (u.a. gemäß RiL 836) müssen freigehalten werden.
- Grundwasserabsenkungen (dazu gehören auch Stau- und Schichtenwasserhaltungen nach DIN 4021), Ramm- und Vibrationsverfahren, Auf- und Abtrag von Lasten, Änderungen der örtlichen Baugrund- und Geländebeziehungen auf DB AG-Gelände bzw. mit Auswirkungen auf die Gleis- und Betriebsanlagen sind grundsätzlich nicht zugelassen.
- Durch wirkungsvolle Schutzmaßnahmen, Einhausungen, Zäune, Hub- und Schwenkbegrenzungen usw. muss gewährleistet werden, dass Auswirkungen bei Havarien, Arbeitskräfte, Technik (insbesondere Krantechnik) sowie Maschinen und Geräte und deren Hub- und Schwenkbereiche, Gerüste und sonstige Baubehelfe (das Hantieren mit langen Stangen) usw. nicht, auch nicht unbeabsichtigt die Grundstücksgrenze bzw. den Grundstücks- oder Bauzaun überragen oder überschwenken können, die freizuhaltenden Mindest- und Sicherheitsabstände (Gefahrenbereiche der Gleise \leq 3 m von Gleismitte) zu den Betriebsanlagen einschränken, den Eisenbahnbetrieb gefährden oder Emissionen die Bahnanlagen oder das Gelände der DB AG verschmutzen können. Diese Forderung gilt sowohl während der Bauarbeiten als auch für den Zeitraum nach der Inbetriebnahme der Anlagen.
Für Abweichungen muss vorher eine Ausnahmegenehmigung der DB AG erteilt werden. Dafür können Schutzmaßnahmen der DB AG (Betriebsmit betrieblicher Sperrung der Gleise, Langsamfahrt des Zugbetriebes) statische Nachweise, Baugrundgutachten, Setzungsrechnungen, Prüfbescheide zugelassener Baustatiker oder Sachverständiger für Geotechnik erforderlich werden.
- Für Be- und Entwässerungsleitungen sind eigene Anlagen zu errichten. Gleichgelagerte Anlagen und Bahngräben der DB Netz AG dürfen nicht genutzt werden oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf das Gelände oder in

die Entwässerungsanlagen DB AG ist nicht zugelassen. Die Ableitung von Trauf- und Regenwasser hat grundsätzlich bahnabgewandt zu erfolgen.

- Bei der weiteren Entwicklung des Plangebietes sind mit Bezug zu den Bahnanlagen insbesondere die Richtlinien Ril 413, Ril 815 sowie die Ril 819.0201 der DB AG zu beachten.
- Auf und auch außerhalb von DB AG-Gelände können sich (neben Dritten) ober- und unterirdische Anlagen, Leitungen und Kabel der DB AG befinden. Bei der Planung und Bauausführung müssen der örtliche Kabel-, Leitungs- und Anlagenbestand der DB AG eingeholt und in den Ausführungsunterlagen (zum Nachweis der Baufreiheit und Einhaltung der Mindestabstände) eingetragen sowie vor Beginn von Erdarbeiten aktuelle Kabelmerkkblätter und Schachtgenehmigungen bei den Anlagenverantwortlichen der DB AG (u.a. DB Kommunikationstechnik GmbH incl. TK- Anlagen der DB Netz AG, DB Energie GmbH usw.), eingeholt werden. Für die DB Netz AG sind dazu beim beauftragten örtlichen Vertreter des Anlagenbetreibers: DB Netz AG Regionalbereich Ost, Produktionsdurchführung Neustrelitz I.NP-O-D-NSZ (1) Adolf-Friedrich-Straße 21 17235 Neustrelitz mindestens 4 x bearbeitungsfähige und auf die Gleis- und Betriebsanlagen bezogene Lagepläne (M 1:500 / 1000 o.ä.) bzw. Einweisungsanträge rechtzeitig, jedoch spätestens 4 Wochen vor Baubeginn, zur Kenntnisnahme und Weitergabe an die anlagenverantwortlichen Fertigungsbereiche Fahrbahn (Fb), Leit- und Sicherungstechnik(LST) sowie Elektro- und Maschinentechnik (E/M) 50 Hz des Netzbereiches Pasewalk einzureichen.
- Der Träger des baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes muss durch geeignete Absperrungen/Einzäunung auf seinem Grundstück ausschließen, dass Unbefugte auf das unmittelbar angrenzende DB AG-Gelände gelangen können. Am DB AG-Gelände darf keine Baustelleneinrichtung errichtet werden. Die Lagerung von Baumaterial, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten und Betreiben von baulichen Anlagen ist auszuschließen. Ausnahmen dazu bedürfen der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Deutsche Bahn AG.
- Grenzmarkierungen, Kabelmerksteine oder Schilder der DB AG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen muss für Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten für die Mitarbeiter der Deutschen Bahn AG jederzeit gewährleistet sein.

Bei Planungen ist grundsätzlich zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO M-V kommt.

Gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) sind durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Der Antragsteller hat Lärmbelastungen aus dem Zugverkehr (auch nachts) zu dulden. Auftretende Gebäudeschäden aus dem Bahn- bzw. Baubetrieb gehen nicht zu Lasten des Verursachers. Eine finanzielle Entschädigung seitens der Deutschen Bahn AG erfolgt nicht.

1.4.3) Schutzgebiete

In einer Entfernung von ca. 130 m in nordwestlicher Richtung liegt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 "Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund" mit einer Fläche von 122.289 ha. Vom Plangebiet ist das LSG durch die stark befahrene B 96 (alt) sowie den Ausläufer der Ortslage getrennt. Die Verträglich-

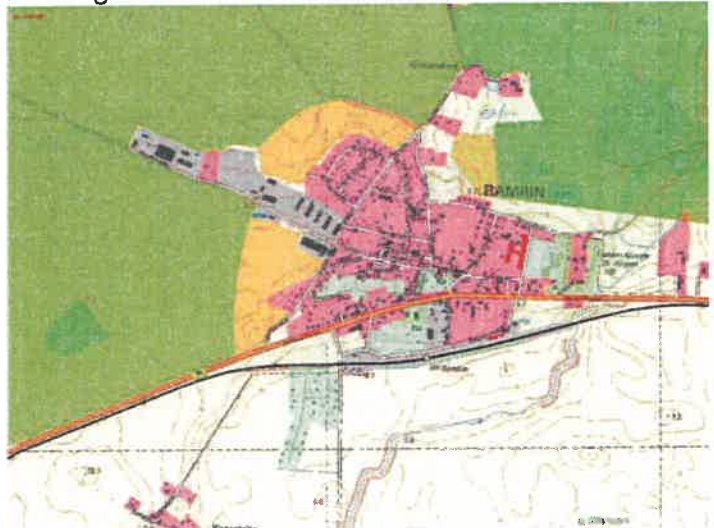


Abbildung :4 EU-Vogelschutzgebiet (braun) und überlagern LSG (grün); www.umweltkarten.mv-regierung.de

lichkeit mit den Natura 2000-Gebieten wurde für die bisherige Nutzung im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans vorhabenbezogen nachgewiesen. Vor der Nutzungsintensivierung der südlichen Flächen gehen keine erkennbaren Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet aus.

Mit gewissem Puffer zur Ortslage wurde 2009 das Landschaftsschutzgebiet L 143 „West-Rügen“ mit einer Fläche von 11.644 ha ausgewiesen (VO LR RÜG v. 10.03.2009, in Kraft 25.03.2009). Der Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 90m. Vom Plangebiet ist das LSG durch die stark befahrene B 96 (alt) sowie den Ausläufer der Ortslage getrennt.

Biotope sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. In den östlich angrenzenden Gartenbereichen liegt der unter Nummer RUE02013 und dem Gesetzesbegriff *stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation* geschützte Teich.

Im Plangebiet selbst sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die Erweiterung der Insel-Brauerei vorbereitet und planungsrechtlich abgesichert werden.

War anfänglich der Standort der Insel-Brauerei in Ramin nicht zuletzt dem Hintergrund eines starken Direktverkaufs und damit wegen der Synergien zur „Alten Pommernkate“ gewählt worden, so spielt der Direktverkauf angesichts eines stark gewachsenen Absatzes mengenmäßig keine entscheidende Rolle mehr. Um den Anfragen des deutschlandweiten Vertriebs zu entsprechen, ist vielmehr eine Ausweitung der Produktionskapazität erforderlich. Um kurzfristig benötigte Erweiterungsflächen im Bestandsgebäude freizuziehen, wurde bereits der Versand an einen Standort in Rostock ausgelagert.

Mit der Planung sollen mögliche Erweiterungsflächen für eine bauliche Nutzung und damit der Verbleib des Betriebs am Standort Ramin gesichert werden.

Die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet auf der bisher als Verkehrsfläche ausgewiesenen westlichen Fläche lässt dabei auch die bisherige Nutzung als Parkplatz weiterhin zu.

2.2 Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Abweichend vom regulären Nutzungsartenkatalog bleiben Tankstellen nach § 8(2) Nr. 3 und Vergnügungsstätten nach § 8(3) Nr.3 ausgeschlossen, da beide Nutzungen ein hohes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen würden und damit weder der Lage abseits der Hauptstraße noch der Charakteristik des Umfelds (Erlebniszentrum „Alte Pommernkate“ mit Einzelhandel, Gaststätte / Kafe und Freizeitbereich) gerecht werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei bleibt die Nutzung in diesem Bereich emissionsrechtlich auf die auch im angrenzenden Mischgebiet zulässigen Nutzungen und Anlagen beschränkt, so dass erhebliche Nutzungskonflikte mit den in der Nachbarschaft vorhandenen gemischten Nutzungen vermieden werden. Dies betrifft sowohl die Gebäude im Nordosten (*Hauptstraße 8*) als auch das noch bewohnte Gebäude an den Bahngleisen (*Bahnhofstraße 6*).

Einbezogen in das Gewerbegebiet werden die derzeitigen Straßenflächen von Bahnhofstraße und der ehem. Straße nach Kasselwitz, da die Abschnitte nach dem Bau der neuen Straße (Brücke) für die Erschließung nicht mehr erforderlich sind.

Die für das Gewerbegebiet festgesetzte GRZ entspricht mit 0,8 der Obergrenze nach § 17 BauNVO. Eine durchgehende Bebauung am Ortsrand würde einen guten Schallschutz für die Ortslage

gewährleisten und die negativen Auswirkungen der neuen Ortsumgebung mindern.

Für Nebenflächen im Sinne des § 19(4) BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) wird eine weitere geringfügige Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen, da der damit ermöglichte Versiegelungsgrad annähernd auch bisher schon zulässig ist; insgesamt nimmt die zulässige Versiegelung lediglich geringfügig um 53 qm zu.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der möglichen hohen GRZ als möglichst zusammenhängende Baufenster ausgewiesen. Dabei wird ein Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen und aufgrund des Leitungsrechts von rund 5 m zum Grundstück der Deutschen Bahn eingehalten. Die Übernahme von Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke ist nicht erforderlich.

Die Bebauung hält damit einen Abstand von >35 m zum Fahrbahnrand der B 96n ein. Eine Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßengestaltung erscheint angesichts der zwischen der Bundesstraße und dem Baugebiet liegenden Eisenbahnlinie als ausgeschlossen.

Um den südwestlichen Bereich sinnvoll baulich nutzen zu können, ist eventuell die Umverlegung der bestehenden Abwasserdruckleitung des ZWAR erforderlich, die den Planbereich derzeit in West-Ost-Richtung zerschneidet. Die Abwasserdruckleitung (einschließlich Pumpwerk) dient der gesamten Entwässerung der Bebauung südlich der alten B 96.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der gekennzeichneten Leitungstrasse steht daher unter dem Vorbehalt, dass die Umverlegung abgeschlossen ist. Diese Bedingung wird nach § 9(2) BauGB planungsrechtlich gesichert.

Eine mögliche neue Trasse wird entlang des südlichen Randes des Plangebiets als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche dauerhaft gesichert und bleibt dementsprechend aus der überbaubaren Grundstücksfläche ausgespart.

Grünordnung

Um möglichst flexibel auf die sich schnell ändernden betrieblichen Erfordernisse reagieren zu können wird auf Festsetzungen zur Grünordnung weitgehend verzichtet.

Die Grünfläche sowie deren vorgesehene Nutzung im der südwestlichen Spitze des Plangebiets wird aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

2.3 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz: Insgesamt werden 7.538 qm Baugebiet mit einer zulässigen Grundfläche von 5.514 qm ausgewiesen. Die im Plangebiet zulässige Versiegelung nimmt nur geringfügig um 53 qm zu.

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>zulässige Grundfläche Gebäude</i>	<i>zulässige Versiegelung</i>	<i>zulässige Grundfläche gem. BP 9</i>	<i>zulässige Versiegelung gem. BP 9</i>
GEE	6.893 qm	5.514 qm	6.204 qm	2.227 qm	6.151 qm*
Grünflächen	158 qm	--	--	--	--
Verkehrsflächen Bestand	487 qm	--	487 qm	--	487 qm
Gesamtgebiet	7.538 qm	5.514 qm	6.691 qm	2.227 qm	6.638 qm

* 2.969 qm Versiegelung Baugrundstück zuzgl. 3.182 qm Versiegelung Parkplatz

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegende Gemeindestraße (Flst. 103/3, ehem. Straße *Kasselwitz-Ausbau*). Durch die Planungen findet keine grundsätzliche Änderung der Nutzung statt, so dass die bestehende Erschließung unverändert beibehalten werden kann. Die Straße verläuft zwischen der „Alten Pommernkate“ und den geplanten Parkplätzen, so dass die östlich anschließende Wohnbebauung nicht belastet wird.

Sollten Baumaßnahmen an der v.g. öffentlichen Verkehrsfläche im Sinne des StrWG-MV vorgesehen sein, ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV beim Landkreis Vorpommern-Rügen einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Sollten verkehrsregelnde und -leitende Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen notwendig sein, sind diese mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

Innere Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Nutzbare öffentliche Wasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen sind vor Ort vorhanden.

Die Wasserversorgung kann über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Die Erweiterung, Änderung sowie die Verwendung zusätzlicher Verbrauchseinrichtungen innerhalb der Kundenanlage sind dem ZWAR im Vorfeld schriftlich anzuzeigen. Die technischen Anschlussbedingungen bestimmen sich nach diesen Angaben.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil I),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt darf 300 m nicht überschreiten.

Die Schmutzwasserentsorgung kann über die örtlichen Anlagen des ZWAR mit Behandlung in der Kläranlage Breesen abgesichert werden. Die technischen Anschlussbedingungen werden in der Planungsphase und im Antragsverfahren der Grundstücksentwässerungsanlage für die Erweiterungsbauten bestimmt.

Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Abwasserentsorgungspflicht ist gegenwärtig bereits für die Flurstücke 101/3, 101/5, 101/8, 102/3, 102/5, 102/6, 103/4, 103/5, 103/6 auf den Vorhabenträger übertragen. Der ZWAR ist mit Bescheid des Landkreises Vorpommern-Rügen zunächst bis zum 31.12.2029 von seiner Entsorgungspflicht dafür befreit. Im Änderungsverfahren zur bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis soll für die restlichen Flurstücke des Plangebietes gleiches erreicht werden.

Niederschlagswasser kann soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickert werden. Zusätzlich ist eine Ableitung in den östlich des Plangebiets bestehenden Teich oder den westlich gelegenen Graben 35/81 möglich. Sofern eine Ableitung in den Graben 35/81 erfolgen soll, ist der WBV „Rügen“ mit Detailplanungen und geplanten Einleitmengen erneut zu beteiligen. Das Einleiten des anfallenden und zusammengefassten Niederschlagswassers in ein Gewässer stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die nach § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf Erlaubniserteilung ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Über die unter 1.2 genannten, ausdrücklichen Planungsziele hinaus sind bei der Abwägung folgende städtebauliche Belange nach §1 BauGB zu berücksichtigen:

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden gemäß der landesplanerischen Zielsetzung vorrangig zu berücksichtigen (§1(6)Nr. 8c BauGB). Mit der Planung soll der bestehende Betrieb der Insel-Brauerei erweitert und damit am Standort Ramin langfristig gesichert werden.
- Mit den wirtschaftlichen Effekten kausal verbunden sind die Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und damit auf die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung. Die Stärkung der lokalen Wirtschaft ist geeignet, die Abwanderung aus der Region insgesamt zu verringern (Ausbildungs- und Arbeitsplatzwanderung). Nur mit stabilen Einwohnerzahlen sowie bei entsprechenden Gewerbesteuererträgen für den gemeindlichen Haushalt wird der Erhalt der sozialen Infrastruktur möglich sein. Darüber hinaus wird durch die Planung gemäß §1(6) Nr. 3 BauGB den Bedürfnissen insbesondere der jungen Menschen, vor allem in Bezug auf Sport, Freizeit und Erholung Rechnung getragen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange (bestehende Nutzungen, Baurecht nach § 30 / 34 BauGB) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Umfeld bestehende Wohnnutzung genießt Schutz gegenüber den Emissionen gewerblicher Nutzungen. Angesichts der bereits derzeit gemischten Nutzungen („Alte Pommernkate“) sind die Grenzwerte der TA-Lärm für Mischgebiete einschlägig. Durch die Begrenzung auf nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne eines Mischgebiets (eingeschränktes Gewerbegebiet) werden Immissionskonflikte vermieden.

Durch die Festlegung als Gewerbegebiet wird die derzeitige Wohnnutzung im *Plangebiet (Bahnhofstraße 6)* zukünftig nicht mehr zulässig sein. Es gilt jedoch Bestandsschutz für das bestehende Wohngebäude. Angesichts des schwierigen Umfelds mit starker Belastung durch Verkehrslärm (südlich angrenzend Eisenbahnstrecke sowie B 96n) ist jedoch fraglich, ob gesunde Wohnbedingungen eingehalten werden. Mit der gewerblichen Nutzung werden der angestrebte gewerblichen Nutzung entsprechend die Möglichkeiten zur baulichen Nutzung verbessert (Ausweitung GRZ und überbaubare Grundstücksfläche).

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Da es sich um eine baulich geprägte Fläche mit Baurecht nach § 30 / 34 BauGB handelt, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird mit einer zulässigen Grundfläche von 5.514 qm bei weitem nicht erreicht. Die im Plangebiet zulässige Versiegelung nimmt als Folge der Planung nur geringfügig um 53 qm zu. Es ist nicht zu erkennen, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Als umweltrelevante Bestandteile der Planung sind im Folgenden zu berücksichtigen:

Anlagebedingt wird mit der Planung eine geringfügige zusätzliche Flächenversiegelung von 53 qm ermöglicht. Insgesamt werden 7.538 qm Baugebiet mit einer zulässigen Grundfläche von 5.514 qm ausgewiesen.

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Durch den Ausbau wird eine Intensivierung der gewerblichen Nutzung, aber keine grundlegend andere Nutzung realisiert.

Baubedingt sind durch die Neubauten kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten (Schwerlast)Verkehr zu erwarten, die jedoch angesichts der vergleichsweise geringen Größe der Maßnahme sowie wegen des zeitlich befristeten Charakters der Baumaßnahmen bei sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbotszeiten, fachgerechter Umgang mit Oberboden, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Angesichts der nur geringen zusätzlichen Versiegelung bleiben die Aussagen im Abschnitt 3.2 3.2) *Auswirkungen auf Natur und Umwelt* in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Pommernkate“ zu den Schutzgütern Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, hinsichtlich umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen sowie auf Kultur- und Sachgüter im Wesentlichen gültig. Im Zuge des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Pommernkate“ wurden die entstehenden Eingriffe durch die Versiegelung bilanziert und der Ausgleich durch Beteiligung am „Ökokonto Prosnitz“ in Höhe von 8.661 Kompensationsflächenpunkten geleistet.

Die mit der Planung zugelassene Zunahme der Versiegelung um 53 qm ist geringfügig. In Rahmen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Baumbestand im Plangebiet wurde im Zuge vorangegangener Baumaßnahmen weitestgehend entfernt. Grundsätzlich ist der Baumschutz abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Nach § 7(3) Nr. 5 Bauvorlagenverordnung (BauVorVO M-V) sind im Lageplan zum Bauantrag geschützte Naturbestandteile (z.B. Bäume) auf dem Baugrundstück und auf den Nachbargrundstücken darzustellen.

Im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Rambin (Baumschutzsatzung). Nach § 7(3) der Baumschutzsatzung gilt: Wird eine Baugenehmigung für ein Vorhaben beantragt, bei dessen Verwirklichung geschützte Bäume entfernt, zerstört, geschädigt oder verändert werden sollen, ist der Antrag auf Befreiung gemäß § 7 Abs. 1 dem Bauantrag beizufügen. Die Entscheidung über die beantragte Befreiung ergeht im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren, jedoch unabhängig von der Baugenehmigung, in einem gesonderten Bescheid des Amtes Südwest-Rügen für die Gemeinde Rambin“

Die Verträglichkeit mit den Natura 2000-Gebieten wurde im Rahmen der 3. Änderung des FNP vorhabenbezogen nachgewiesen. Durch die verstärkte Hochbauliche Nutzung werden keine zusätzlichen Auswirkungen auf das durch die B 96 sowie den Parkplatz der „Alten Pommernkate“ getrennte Schutzgebiet verursacht.

Rambin, April 2017

