

**lars hertelt |**  
stadtplanung und architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496

## **Gemeinde Rambin**

### **1.Änderung und Ergänzung Bebauungsplan**

#### **Nr. 12 „Insel-Brauerei“**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach 13a BauGB  
ohne Umweltbericht

### **Satzungsfassung**

# 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12 „Insel-Brauerei“, Gemeinde Rambin/ Rügen

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung .....	2
1.1) Allgemeines .....	2
1.1.1) Geltungsbereich / Änderungsumfang .....	2
1.1.2) Plangrundlage .....	3
1.2) Ziele der Planung .....	3
1.3) Planerische Vorgaben .....	4
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung .....	4
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
1.4) Zustand des Plangebietes .....	5
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes .....	5
1.4.2) Eisenbahnlinie Stralsund-Bergen .....	6
1.4.3) Schutzgebiete .....	8
2) Städtebauliche Planung .....	9
2.1) Nutzungskonzept .....	9
2.2) Änderungsbereich .....	9
2.3) Ergänzungsbereich .....	11
2.4) Flächenbilanz .....	11
2.5) Erschließung .....	11
2.5.1) Verkehrliche Erschließung .....	11
2.5.2) Ver- und Entsorgung .....	11
3) Auswirkungen .....	12
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	12
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....	13

## 1) Grundlagen der Planung

### 1.1) Allgemeines

#### 1.1.1) Geltungsbereich / Änderungsumfang

Das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12 „Insel-Brauerei“ umfasst räumlich den gesamten Bereich des im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Baugebiets (GEe). Im Rahmen der Ergänzung wird eine 82 qm große Teilfläche des angrenzenden Flurstücks 99/9 der Flur 1 Gemarkung Rambin einbezogen. Die Plangebietsfläche der 1. Änderung und Ergänzung beträgt gut 0,7 ha. Die Flurstücke befinden sich im Flurneuordnungsverfahren „Rambin“. Nach

Abschluss dieses Verfahrens werden sich sämtliche Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.

Die Änderung erstreckt sich inhaltlich jedoch nur auf einzelne Festsetzungen:

- Überarbeitung der Gliederung des Baugebiets nach § 1 Abs. 4 BauNVO mit Aufhebung der Einschränkung auf ein eingeschränktes Gewerbegebiet für eine Teilfläche des Baugebiets im Südwesten,
- Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie Anpassung der vorgesehenen Trasse für die Neuverlegung der Abwasserdruckleitung.

Alle übrigen Festsetzungen, insb. solche zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur baulichen Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Grünflächen, werden unverändert beibehalten.

Ergänzt wird das Plangebiet um eine kleine Teilfläche des Flst. 99/9, so dass der bisherige Einschnitt beseitigt wird und eine geschlossene, flexibel nutzbare Gewerbefläche entsteht. Bei der einbezogenen Fläche handelt es sich um einen ehem. Straßengraben, der Bestandteil des ehemaligen Eisenbahngrundstücks 99/9 ist. Die Fläche ist mit Bescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 21. Dezember 2021 (Az. 571pf/016-2021#0099) gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden. Sie wird dauerhaft nicht mehr für Bahnbetriebszwecke benötigt.

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt und auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird schon wegen der geringen Größe des Plangebiets deutlich unterschritten.

Es ist auch nicht zu erkennen, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach Nr. 7.26 der Anlage 1 UVPg ist für die Errichtung und Betrieb einer Brauerei mit einer Produktionskapazität von

7.26.1	6 000 hl Bier oder mehr je Tag, wenn die Brauerei an nicht mehr als 90 aufeinanderfolgenden Tagen im Jahr in Betrieb ist,	<b>A</b>
7.26.2	3 000 hl Bier oder mehr je Tag, wenn die Brauerei an mehr als 90 aufeinanderfolgenden Tagen im Jahr in Betrieb ist,	<b>A</b>
7.26.3	200 hl bis weniger als den in den Nummern 7.26.1 oder 7.26.2 angegebenen Kapazitäten für Hektoliter Bier je Tag und unter den dort genannten Voraussetzungen im Übrigen;	<b>S</b>

eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (A) bzw. eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls (S) durchzuführen. Diese Werte werden nach den vorliegenden Ausbauplänen der Insel-Brauerei deutlich unterschritten.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

### 1.1.2) Plangrundlage

Als Planungsgrundlage dient eine topographische Vermessung des Plangebiets durch Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Andreas Klug zum Stand 03/2017 mit Darstellung des amtlichen Katasters.

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

## 1.2) Ziele der Planung

Um dem starken Wachstum (mit inzwischen deutschlandweitem Vertrieb über große Lebensmitteleinzelhändler) entsprechen zu können, ist eine Ausweitung der Produktionskapazität der Insel-Brauerei

erforderlich. Angesichts beengter Grundstücksverhältnisse ist die erforderliche Erweiterung jedoch nur bei optimierter Grundstücksausnutzung am Standort Rambin möglich.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung sollen für den bestehenden Betrieb der Insel-Brauerei die dringend benötigten Erweiterungsflächen gesichert und damit der Verbleib des Betriebs am Standort in Rambin ermöglicht werden. Damit werden die Belange örtlichen Wirtschaft berücksichtigt sowie der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen für die örtliche Bevölkerung gewährleistet.

Sollten die erforderlichen Erweiterungsflächen nicht am Standort bereitgestellt werden können, wäre eine Standortverlagerung in absehbarer Zukunft unausweichlich.

### 1.3) Planerische Vorgaben

#### 1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Rambin 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. Abschnitt 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.

Die Tourismusentwicklungsräume sollen nach 3.1.3(6) RREP unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Mit Probierstube / Biergarten sowie der gläsernen Produktion stärkt die Brauerei das touristisch stark frequentierte Erlebniszentrum „Alte Pommernkate“. Der weitere Ausbau der Brauerei findet auf planungsrechtlich bereits als Gewerbegebiet gesicherten Flächen statt.

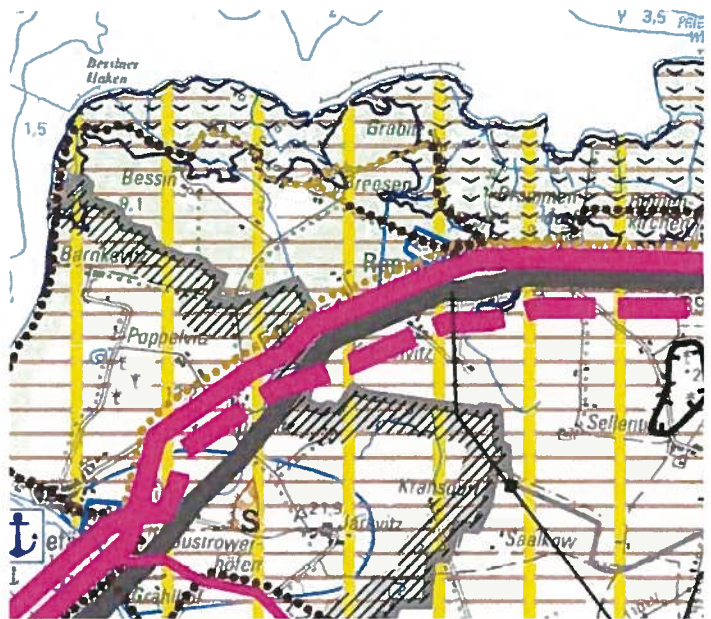


Abbildung 1: Plankarte RREP VP, Ausschnitt ohne Maßstab.

Gemäß 3.1.4 RREP 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) RREP 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) RREP 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

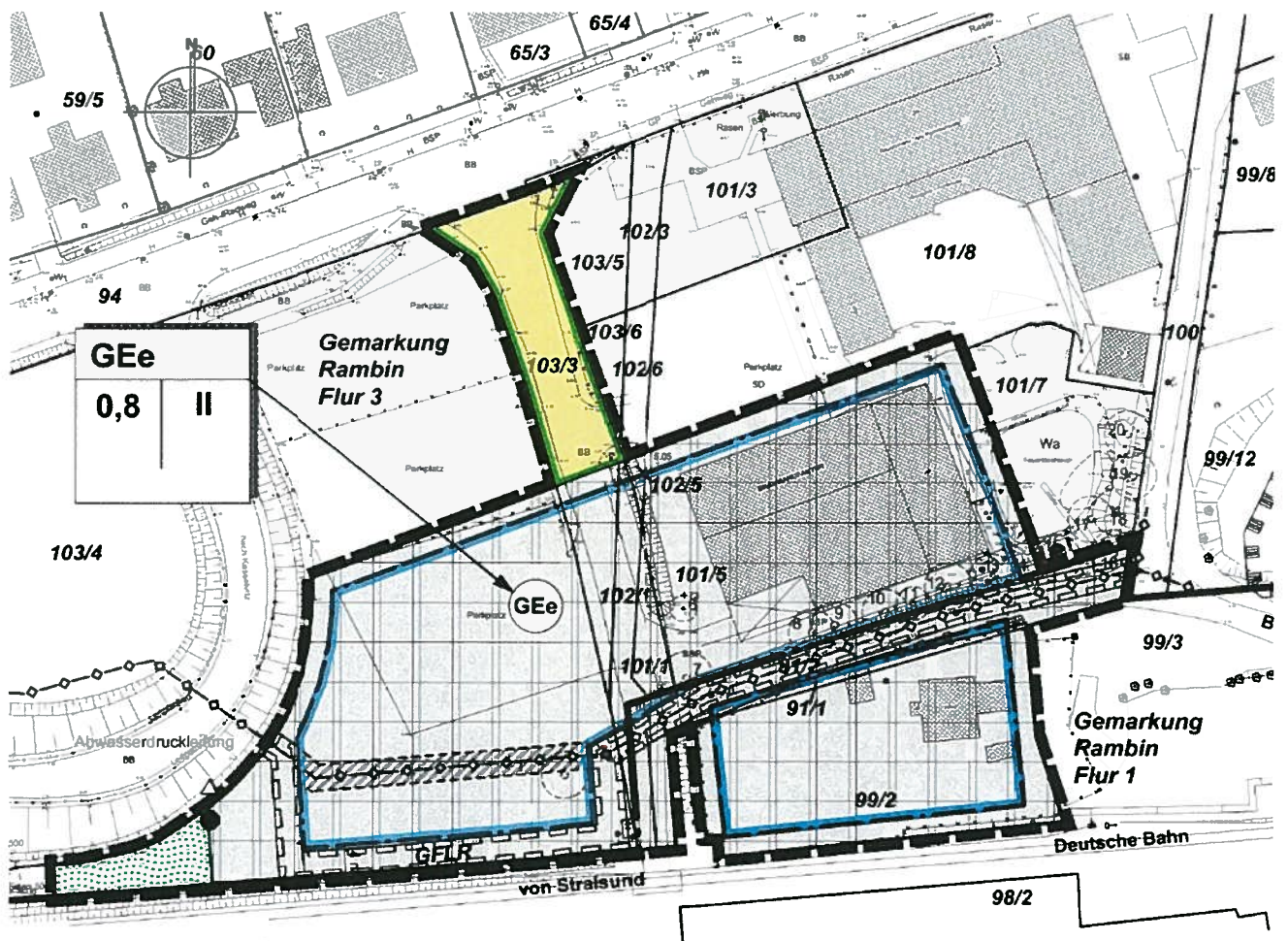
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rambin stellt für das Planungsgebiet gemischte





Jenseits der Gleise liegt die neu gebaute B 96n, die den Ort Ramin ohne Abfahrt und ohne festgesetzte Ortsdurchfahrt umgeht. Nach § 9 Abs. 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 m, 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.



**Abbildung 3** Bebauungsplan Nr. 12, Planzeichnung der Ursprungsfassung, ohne Maßstab

#### 1.4.2) Eisenbahnlinie Stralsund-Bergen

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Eisenbahnlinie Stralsund – Bergen (Strecken-Nr. 6321, Abschnitt Altfähr - 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 verfügbungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstückssteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG verfügbungsberechtigt 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.

Zur Sicherung des Bahnverkehrs sind bei Vorhaben im Umfeld der Bahnanlagen allgemein umfangreiche Vorsichtsmaßnahmen 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 < 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, Setzungsberechnungen, 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 Kabelmerkblätter 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 Netzbezirkes Pasewalk einzureichen.
- Der Träger der 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.

Durch die AB-AG wird regelmäßig gefordert, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO M-V auf Eisenbahnbetriebsflächen 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 Lärmbelästigungen 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 (VSG) DE 1542-401 "Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund" mit einer Fläche von 122.289 ha. Vom Plangebiet ist das VSG durch die immer noch vergleichsweise stark befahrene Hauptstraße (B 96 alt) sowie den Ausläufer der Ortslage getrennt. Die Verträglichkeit 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. 90 m. Vom Plangebiet ist das LSG durch die immer noch vergleichsweise 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.

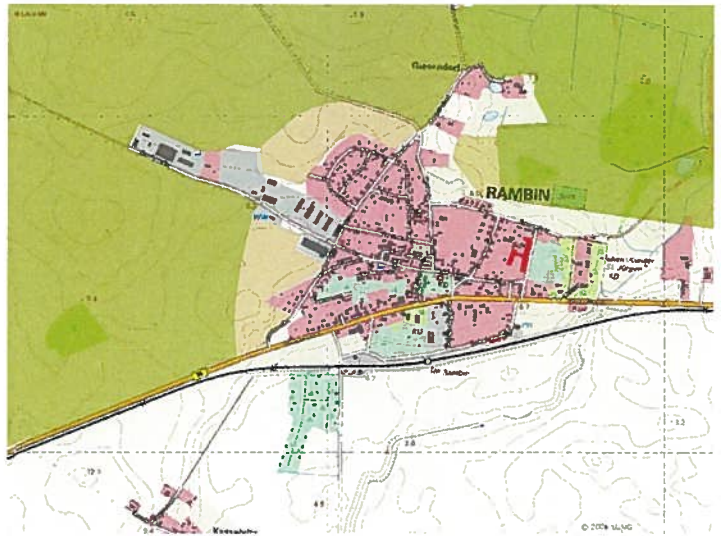


Abbildung 4: EU-Vogelschutzgebiet (braun) und überlagert LSG (grün); [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die Erweiterung der Insel-Brauerei vorbereitet und planungsrechtlich abgesichert werden. Angesichts beengter Grundstücksverhältnisse ist die Erweiterung nur bei optimaler Grundstücksausnutzung und kompakter Bebauung am Standort in Ramin möglich.

Die Erweiterung sieht die Errichtung eines durchgehenden Gebäudes entlang der Bahngleise vor, in dem von West nach Ost die neue Abfüllanlage, das Leergutlager sowie die Erweiterung der Produktionsanlagen untergebracht werden sollen. Das Lager mit Kommissionierung und Versand soll im westlichen Abschnitt in Richtung Norden an den neuen Gebäuderiegel angebaut werden.

Um diese kompakte Bebauung zu ermöglichen, sind im Änderungsbereich die Lage der querenden Abwasserdruckleitung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen anzupassen. Zudem ist die Gewerbefläche durch Einbeziehung der bisher trennenden Grabenfläche zu arrondieren.

Durch die durchgehende Gewerbebebauung (mit einer Hallenhöhe von voraussichtlich ca. 10 m über Gelände) entlang der Bahngleise entsteht ein guter Schallschutz gegenüber dem von Süden einwirkenden Verkehrslärm von Eisenbahn und B 96n. Weitergehende Lärmschutzmaßnahmen, die aufgrund des Neubaus der B 96n erforderlich sind, sind Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens und etwaiger Verträge mit der DEGES als Vertreterin des Vorhabenträgers der Straßenbaumaßnahme.

### 2.2 Änderungsbereich

#### Art der baulichen Nutzung

Zur Stärkung als Gewerbestandort wird die generelle Einschränkung auf nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne § 6 BauNVO aufgehoben und das Gewerbegebiet neu nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Mit der Abfüllanlage wird die Brauerei aber über eine potenziell störende Anlage verfügen, die in einem eingeschränkten Gewerbegebiet voraussichtlich nicht zulässig wäre. Die Abfüllanlage wird im Innenraum bis zu 85 dB(A) aufweisen bei einer Schallpegelminderung von mind. 20 dB(A) durch die Fassade.

Für die südlichen Teilflächen kann angesichts eines Abstands von mind. 85 m zur Wohnbebauung an der Hauptstraße auf eine immissionsrechtliche Einschränkung verzichtet werden.

Die entstehende Lärmbelastung wurde gemäß des vereinfachten Ermittlungsverfahrens für Lärm-Immissionen nach dem Schallschutzerlass NRW ermittelt (Anlage 1 zum Schallschutzerlass NRW. Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005 Teil I- Ausgabe Mai 1987). Das Verfahren eignet sich im Wesentlichen für die städtebauliche Planung von Gebieten, für die Standorte und Art konkreter Anlagen noch nicht bekannt sind. Das vereinfachte Ermittlungsverfahren setzt voraus, dass die Schallemission gleichmäßig über die gesamte Fläche verteilt ist und die resultierende Schalleistung im Mittelpunkt des Gebietes liegt. Das Diagramm zur Ermittlung der Immissionen aus Gewerbelärm stellt die exakte graphische Umsetzung des Abschnitt 4.5 der DIN 18005 Teil 1 (bei ausschließlich freier Schallausbreitung) dar (vgl. Anhang 1). Für die Berechnung wurde für das GE-Gebiet gem. Abschnitt 4.5.2 der DIN 18005 Teil 1 ein Schalleistungspegel tags und nachts von  $L_w = 60 \text{ dB(A)/m}^2$  angesetzt.

Nach dem vereinfachten Ermittlungsverfahren ist in einem Abstand von gut 100 m zwischen Immissionsort und Mittelpunkt des Gebiets bei einer GE-Flächengröße von 0,15 ha ohne Abschirmwirkung mit einer Lärmbelastung von 42 dB(A) zu rechnen. Damit wird der Orientierungswert tags für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um mehr als 10 dB(A) unterschritten, so dass nach dem Irrelevanzkriterium (Ziffer 2.2 TA Lärm) ungeachtet der Vorbelastung keine Überschreitung des Orientierungswerts entstehen kann.

Nachts würde nach dieser modellhaften Berechnung bei gleichem Emissionsverhalten der Orientierungswert des allgemeinen Wohngebiets von 40 dB(A) zwar leicht überschritten. Allerdings entfällt aufgrund der Einschränkung der übrigen gewerblichen Flächen auf das Emissionsverhalten des Mischgebiets (45 dB(A)) nahezu jegliche relevante Vorbelastung. In der Praxis wird zudem die abschirmende Wirkung der in der nördlichen Teilfläche zu errichtenden Gebäude zu einer weiteren Verringerung der Lärmbelastung führen, so dass eine tatsächliche Überschreitung der Orientierungswerte nicht zu erwarten ist.

Der Schutz der Umgebungsbebauung ist im Übrigen durch die unmittelbar geltenden immissionschutzrechtlichen Betreiberpflichten nach §§ 5, 22 BImSchG sowie die Anforderungen in Genehmigungsverfahren nach TA Lärm sichergestellt.

Mit der ursprünglichen Einschränkung des zulässigen Emissionsverhaltens sollten seinerzeit erhebliche Nutzungskonflikte mit den in der Nachbarschaft vorhandenen gemischten Nutzungen vermieden werden. Dies betrifft sowohl die Gebäude im Nordosten (*Hauptstraße 8*) als auch das seinerzeit noch bewohnte Gebäude an den Bahngleisen (*Bahnhofstraße 6*, Flst. 99/2)). Das ehemalige Wohngebäude an den Bahngleisen wird im Zuge des Betriebsausbaus abgerissen werden.

Die in der Ursprungsplanung ansonsten für das Gewerbegebiet ausgeschlossenen Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) bleiben auch zukünftig im Änderungsbereich unzulässig. Zusätzlich werden Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen, da diese (als gegenüber Vergnügungsstätten eigenständigen Nutzungen) bei der Aufstellung des Ursprungsplans übersehen wurden. Vergleichbar den Vergnügungsstätten würden auch Erotik-Dienstleistungsbetriebe einen Trading-Down-Effekt hervorrufen, der die Attraktivität des Standorts (auch für den benachbarten tourismusorientierten Betrieb der „Pommernkate“) gefährden könnte.

#### Leitungstrasse und überbaubare Grundstücksfläche

Bereits in der Ursprungsplanung war eine Verlegung der bisherigen Abwasserdruckleitung vorgesehen. Die damals gewählte Trasse entlang der südlichen Plangebietsgrenze bedingt jedoch eine dauerhafte Zäsur im südlichen Baufeld. Im Zuge der Änderung wird die Trasse daher an die nördliche Grenze verschoben. Das Betriebsgelände wird damit in der Zäsur zwischen Altbau und den Erweiterungsgebäuden gequert, die auch aus betrieblichen Gründen als Erschließungsachse dauerhaft unbebaut bleiben wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend angepasst. Dabei kann das Baufeld in Richtung Süden um rund 1,0 bis 1,8 m ausgeweitet werden; da statt der Trassenbreite der gerade

verlaufenden Abwasserdruckleitung (mind. 4,0 m) nur der Mindestabstand nach § 6 Abs. 5 LBauO M-V von 3,0 m zu berücksichtigen ist.

### **2.3) Ergänzungsbereich**

Der insgesamt nur 82 qm große Ergänzungsbereich besteht aus einem ehem. Graben, (ehem. Eisenbahngrundstück, Flurstück 99/9). Die Fläche ist mit Bescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 21. Dezember 2021 (Az. 571pf/016-2021#0099) gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden. Durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken endete die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 BauGB i.V.m. § 18 AEG) entlassen ist. Die Planungshoheit ist damit vom Fachplanungsträger (Eisenbahn-Bundesamt) wieder vollständig auf die Gemeinde als Trägerin der kommunalen Bauleitplanung übergegangen. Die Fläche konnte daher in den Bebauungsplan mit einbezogen werden.

### **2.4) Flächenbilanz**

Durch die Planung ändert sich die Flächenbilanz nur unwesentlich. Durch die Ergänzung nehmen die Größe des Plangebiets und des Baugebiets um jeweils 82 qm zu. Die zulässige Gebäudegrundfläche erhöht sich um 66 qm, die zulässige Versiegelung um 74 qm.

Die Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz nicht aus.

### **2.5) Erschließung**

#### **2.5.1) 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.

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.

Innere Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

Die angrenzende L 269 (Hauptstraße) ist Bestandteil des Militärstraßengrundnetzes (MSGN) ist. Bei Arbeiten direkt an der L 269 (Zufahrt zum Brauereigelände) sind die Bestimmungen für die Anlage und den Bau von Straßen für militärische Schwerstfahrzeuge RABS (Allgemeines Rundschreiben Straßenbau 22/1996) einzuhalten.

#### **2.5.2) 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 m<sup>3</sup>/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.

Im Bereich der angrenzenden „Alten Pommernkate“ besteht ein künstlich angelegter Teich, aus dem Löschwasser entnommen werden kann.

Die Schmutzwasserentsorgung kann grundsätzlich 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. Für gewerbliche Abwässer sind je nach Abwasserart und -menge gesonderte Abstimmungen erforderlich (evtl. Vorbehandlung).

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, 1013, 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

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Änderungsumfangs sind in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs (Eisenbahn), insbesondere unter den Aspekt der ehemaligen fachplanerischen Widmung der Ergänzungsfläche. Durch die unterdessen bestandskräftige Freistellung nach § 23 AEG steht das Fachplanungsrecht der Einbeziehung der Fläche nicht mehr entgegen. Durch Wahrung eines Mindestabstands von 3,0 m entsprechend § 6 Abs. 5 LBauO M-V bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche werden zudem auch die Belange der angrenzenden Bahnflächen berücksichtigt. Bei einer vorr. Gebäudehöhe von rund 10 m wird es nicht zu einer Übertragung von Abstandsflächen auf das Bahngelände kommen.
- 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 sind die privaten Belange (bestehende Nutzungen, Baurecht nach § 30 bzw. 34 BauGB) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Umfeld bestehenden Nutzungen genießen Schutz gegenüber den Emissionen gewerblicher Nutzungen. Angesichts der bereits derzeit gemischten Nutzungen („Alte Pommernkate“) sind im näheren Umfeld die Grenzwerte der TA-Lärm für Mischgebiete einschlägig. Durch die Gliederung des Gewerbegebiets und die Begrenzung auf nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne eines Mischgebiets (eingeschränktes Gewerbegebiet) im nördlichen Bereich werden Immissionskonflikte zu den Nachbargrundstücken vermieden.

Die immissionsrechtlich als allgemeines Wohngebiet anzusprechende Wohnnutzung nördlich der Hauptstraße liegt in einem ausreichenden Abstand von gut 80 m.

### 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 handelt, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird weder durch die Ursprungsplanung noch die Änderung und Ergänzung erreicht. Die im Plangebiet zulässige Versiegelung nimmt als Folge der Planung nur geringfügig zu. Es ist nicht zu erkennen, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Als umweltrelevante Bestandteile der Planung sind dabei im Einzelnen zu berücksichtigen:

- Anlagebedingt wird mit der Planung eine geringfügige zusätzliche Flächenversiegelung von bis zu 74 qm ermöglicht. Insgesamt werden im Ergänzungsbereich 82 qm Baugebiet neu ausgewiesen. Die betroffene Fläche liegt als nur 5,0 breiter Streifen zwischen den bereits für eine Gewerbenutzung festgesetzten Baugebietsflächen und ist entsprechend vorgeprägt.
- Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Durch den Ausbau wird eine Intensivierung der gewerblichen Nutzung, aber keine grundlegend andere Nutzung realisiert. Mit der neuen Festsetzung zur Gliederung des Gewerbegebiets werden für eine Teilfläche Betriebe bzw. Anlagen mit höherem Emissionsverhalten zugelassen. Angesichts der Entfernung zu schutzbedürftiger Nutzung - sowie des zu erwartenden Abschirmeffekts der randlichen, emissionseingeschränkten Gewerbenutzung - werden die jeweiligen Orientierungswerte jedoch eingehalten.
- 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 im Geltungsbereich des späteren Bebauungsplans Nr. 12 Insel-Brauerei“ zugelassenen Eingriffe durch die Versiegelung bereits grundsätzlich bilanziert und der Ausgleich durch entsprechende Beteiligung am „Ökokonto Prosnitz“ geleistet.

Die mit der Planung zugelassene Zunahme der Versiegelung um 74 qm ist geringfügig. In Rahmen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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 Hauptstraße (frühere B 96) sowie den geplanten Parkplatz der „Alten Pommernkate“ getrennte Schutzgebiet verursacht.

Ramin, Februar 2022

