



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt

Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25

Tel/Fax: 0721 37 85 64

Tel: 0172 96 83 511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5

Tel: 03831 203 496

Fax: 03221 11 45 382

www.stadt-landschaft-region.de

stralsund@stadt-landschaft-region.de

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Gramtitz“

Gemeinde Dranske / Rügen

Satzungsexemplar

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Gramtitz“

für die Ortslage Gramtitz, Flur 8 Gemarkung Starrvitz der Gemeinde Dranske / Rügen

Aufgrund der § 5 Abs.1 und §22 Abs.3 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern KV M-V – Kommunalverfassung vom 6. Juni 2004 (GVBl. Nr. 10 vom 18.06.2004 S. 205; 14.03.2005 S. 91 05; 23.5.2006 S. 194 06; 10.7.2006 539 06a) i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske in ihrer Sitzung am 10.12.2007 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan vom 15.05.2007 ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der nach § 1 festgelegten Grenzen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung entsprechend § 34 BauGB geregelt.

§ 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Gemäß § 1a (3) BauGB sind für den Eingriff in den Naturhaushalt Ausgleichsleistungen entsprechend der Eingriffsregelung BNatSchG bzw. LNatG M-V zu erbringen. Mit Erteilung einer Baugenehmigung innerhalb der im Lageplan vom 15.05.2007 als Ergänzungsbereich gekennzeichneten Fläche wird unabhängig vom Umfang des jeweiligen Vorhabens für den ergänzten Bereich ein Betrag von 1,62 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche zuzüglich der zum Zeitpunkt der Fälligkeit geltenden Mehrwertsteuer fällig.

§ 5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB i.V.m. § 34 (6) BauGB in Kraft.

Dranske, den 10.12.2007
Bürgermeister



Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Gramtitz“ der Gemeinde Dranske

1) Ziele der Satzung

Ausgangspunkt

Nach Nutzungsaufgabe einzelner Grundstücke ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Gramtitz in seinem historischen Umfang und Bestand gefährdet.

Mit der Satzung sollen die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß seiner historischen Ausdehnung festgelegt und dauerhaft gesichert werden, wobei einige Flächen, die früher einmal bebaut waren, im Sinne einer Ergänzungssatzung wieder dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeschlagen werden sollen.

Ziel und Zweck der Satzung

Auf Grund des Bedarfes an Grundstücken für den Bau von Wohn- und Ferienwohnhäusern will die Gemeinde auch für Bauflächen, die wegen ihrer geringen Ausdehnung kein Bebauungsplanverfahren rechtfertigen, Baurecht sichern beziehungsweise wieder herstellen.

Insgesamt ist dabei zu berücksichtigen:

- Der Erhalt beziehungsweise der Ausbau des Weilers Gramtitz entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine dezentrale Siedlungsstruktur mit einer Vielzahl kleinerer Weiler entspricht der historischen Siedlungsstruktur der Region. Der Siedlungsbereich ist durch die vorhandene Gehölzstruktur gut in das Landschaftsbild integriert.
- Die Ortslage Gramtitz ist vollständig erschlossen. Es entstehen keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Erschließung.
- Die Sicherung und Ergänzung des Innenbereiches gemäß der früheren Ausdehnung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Für die Entwicklung der Ortslage Gramtitz erlaubt die Verbindung aus Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 die Umsetzung der Planungsziele. Mit der Ergänzungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wobei die Flächen durch die vorhandene angrenzende Bebauung geprägt sein sollen. Dies ist bei den Flächen in Gramtitz der Fall.

Plangebiet

Im Plangebiet bestehen Wohn-, Wirtschafts-, Neben- und Ferienegebäude mit den entsprechenden (bebauungsakzessorischen) Garten- und Grünflächen sowie einzelne unbebaute (bzw. mit Ruinen bestandene) Grundstücke. Das Plangebiet ist von starkem Baumbestand geprägt.

Insgesamt sind folgende Kategorien zu unterscheiden:

- Der nach § 34 BauGB bebaubare Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, wobei die Abgrenzung eng entlang den hinteren Bebauungskanten der das Ortsbild prägenden Gebäude gezogen werden muss.

- Zusätzliche, dem Innenbereich zuzuordnende (bebauungs-akzessorisch genutzte) Flächen.
- Außenbereichsflächen, die nach Nutzungsaufgabe nicht mehr am „Eindruck der Zusammengehörigkeit“ mit den benachbarten, bebauten Grundstücken teilnehmen.

Der Bereich der Ergänzungssatzung erstreckt sich auf die in nebenstehender Graphik markierten Teilbereiche der Flurstücke 20/6, 33/1, 33/2, 36, 61, 62, 63/2.

Plangrundlage

Plangrundlage für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Gramtitz" ist ein Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 24.03.2005.



Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche der Ortslage Gramtitz ist im gültigen FNP der Gemeinde Dranske nicht überplant, da die beabsichtigte Darstellung als gemischte Baufläche bei der Genehmigung des Flächennutzungsplans versagt worden ist. Derzeit wird der Flächennutzungsplan für den Bereich Gramtitz ergänzt (8. Änderung), wobei der Großteil der Ortslage als Wohnbaufläche, der östliche Bereich angesichts des dort vorhandenen Betriebs als gemischte Baufläche dargestellt wird.

Die Ableitung aus dem FNP ist keine Voraussetzung für eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in der TWSZ III der Wasserfassung Banz-Gudderitz. Diese TWSZ wurde mit dem Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10.09.1981 festgelegt. Dieser Schutzstatus hat gemäß § 136 LWaG weiterhin Bestand, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanforderungen. Bedingt durch die Lage des Plangebietes in der TWSZ III ergeben sich erhöhte Forderungen bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Heizöl). Die beabsichtigten Lagerungen dieser Stoffe sind bei der unteren Wasserbehörde schriftlich anzuzeigen.

Denkmalschutz

Bei den Gebäuden Gramtitz 5 (Bauernhaus) und 15 (Scheune) handelt es sich um Baudenkmale im Sinne des DSchG M-V. Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale bekannt, die gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen sind (Denkmäler nach Landesrecht). Die Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser

Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege.

Erschließung

Die Trinkwasserversorgung ist über das Wasserwerk Banz gesichert. Das Verteilungsnetz ist überwiegend alt und desolat. Der ZWAR nimmt eine schrittweise Erneuerung des vorhandenen Verteilungsnetzes und der Hausanschlüsse vor. Netzerweiterungen für zusätzliche Baugebiete sind nicht geplant. Eine Kostenbeteiligung durch den ZWAR wird ausgeschlossen.

Eine Löschwasserversorgung kann über das bestehende Netz nicht erfolgen, weshalb alternative Möglichkeiten vorzusehen sind.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt derzeit über private Sammelgruben bzw. Kleinkläranlagen mit befristeter Nutzungsdauer. Eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation mit Überleitung zur Kläranlage Dranske-Hof ist durch den ZWAR vorgesehen.

Eine öffentliche Regenwasserableitung existiert nicht, weshalb anfallendes Regenwasser zu versickern/verdunsten oder zu verwerten ist.

2) Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Für Satzungsverfahren nach § 34 (4) Nr.1 und 3 BauGB ist im Gegensatz zu sonstigen Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB erforderlich. Ebenso ergibt sich aus der geplanten Wohnbebauung keine UVP-Pflicht. Internationale Schutzgebiete werden von der Planung nicht betroffen. Für Ergänzungssatzungen sind weiterhin die Regelungen § 1a (2), (3) und § 9 (1a) BauGB zur Aufstellung von Bauleitplänen hinsichtlich Berücksichtigung der Umweltbelange entsprechend anzuwenden.

Bestand: Gramtitz ist eine der kleinen Ortslagen der Halbinsel Wittow, welche sich in der weiten Agrarflur durch einen, wenn auch nur noch zu Teilen erhaltenen, alten Gehölzbestand abzeichnen. Gramtitz selbst liegt im Übergang zu einer durch Grünlandnutzung und alten Gehölzbestand geprägten feuchten Niederung.

Die am südlichen Rand des Plangebietes liegende ehemalige Tränke ist Teil eines von Nordost in Richtung Südwest (Wieker Bodden) entwässernden Grabensystems, welches im Umfeld der Ortslage Gramtitz als klare Struktur ablesbar ist, im weiteren Verlauf (Ackerflächen Richtung Nordosten) vermutlich durch Dränagen verändert wurde. Diese Vermutung stützt sich auf Luftbildaufnahmen, welche einen linearen Vernässungsbereich im

beschriebenen Verlauf aufzeigt. Die ehemalige Tränke wird von altem Baumbestand gerahmt und weist die Qualität eines gem. § 20 LNatG MV besonders geschützten Biotops auf.

Gemäß geologischer Karte liegt Gramtitz im Übergang von grundwasserbestimmten, tw. hydromorphen Lehmen zu grundwasserbestimmten Kolluvisolen.

Insbesondere in den südlichen und westlichen Bereichen der Ortslage ist noch eine wertvolle Baumkulisse erhalten, die sich in die offene Landschaft durch u.a. Kopfweidenbestände fortsetzt, während auf den Flurstücken 17, 27-32 sowie 62 so gut wie keine Altbäume mehr vorhanden sind. Die eindeutig dem Innenbereich zuzuordnenden Grundstücke sind in unterschiedlicher Intensität und Gebäuden unterschiedlichen Charakters bebaut. Sie sind von Ziergärten bzw. Rasengrundstücken umgeben. Dörfliche Nutzungen (z.B. Kleintierhaltung) wurden nur in wenigen Fällen registriert.

Die vorhandenen Altgehölzstrukturen sind häufig durch mangelhafte bzw. unterlassene Pflege gekennzeichnet. Zu großen Teilen ist der Altbaumbestand abgängig. Die Wetterereignisse im Februar 2007 haben zudem höhere Verluste am Baumbestand herbeigeführt. Am Tag der Kartierung (06.03.2007) wurden noch zahlreiche durch Windbruch beschädigte oder umgestürzte Bäume auf den ungenutzten Grundstücken registriert. Allein aus Gründen der Verkehrssicherheit wären weitere Entnahmen von Altbäumen erforderlich, wodurch das heutige Erscheinungsbild stark verändert würde. Weiterhin sind Pflegehebe im Altbestand dringend angeraten.

Die Flurstücke 33/1, Teile des Flurstücks 61 sowie das Flurstück 20/6 sind als ehemalige Hofanlagen seit Jahren nicht mehr genutzt. Sie weisen neben verfallenen bzw. bereits bis auf das Fundament beraumten Gebäuden sukzessiv entstandene Gehölzbestände jüngeren Alters sowie ruderale Bereiche und somit einen höheren ökologischen Wert als die übrigen Flurstücke auf.

Planung: Die Satzung sichert Baurecht für derzeit als Außenbereich anzusprechende Grundstücksteile. Als Eingriffe wurde eine ortstypische Bebauung mit einer Überbauung von 25% der Grundstücksfläche für Gebäude sowie ein vergleichsweise hoher Zuschlag für Nebenanlagen von 20% der Grundstücksfläche.

Die folgende Bilanzierung beschränkt sich auf zukünftig nach § 34 BauGB zulässige Eingriffe auf den derzeitigen Außenbereichsflächen (Abgrenzung gemäß Schreiben des Landkreises vom 06.02.2007). Entsprechend des Maßes der in der dörflichen Struktur typischen Bebauung wird grundstücksbezogen der maximal zulässige Eingriff in den ökologischen Bestand ermittelt.

Flurstücksbezogene Eingriffsermittlung Gramtitz

Flst.	Fläche Außenbereich in m²	Bebauung GRZ / Fläche	Nebenanlagen GRZ / Fläche	Flächeneinheit	Wertfaktor	Kompensationsflächenpunkte der Teilbereiche	Ausgleichsbedarf in Kompensationsflächenpunkten
20/6 *	2.351,00	0,25 242	0,2 470	ruderal	2,0 + 0,5 x 0,75	453,75	1229,25
				ruderal	2,0 + 0,2 x 0,75	775,50	
33/1 **	1.810,00	0,25 89	0,2	ruderal	2,0 + 0,5 x 0,75	168,88	732,68
				Rasen	0,4 + 0,5 x 0,75	40,50	
				ruderal	2,0 + 0,2 x 0,75	498,30	
				Rasen	0,4 + 0,2 x 0,75	27,00	
33/2	1.795,00	0,25 448	0,2	Rasen	0,4 + 0,5 x 0,75	302,91	464,46
				Rasen	0,4 + 0,2 x 0,75	161,55	
34***	1.215,00	0,25 259	0,2	ruderal	2,0 + 0,5 x 0,75	485,63	886,58
				ruderal	2,0 + 0,2 x 0,75	400,95	

Fist.	Fläche Außenbereich in m ²	Bebauung GRZ / Fläche	Nebenanlagen GRZ / Fläche	Flächeneinheit	Wertfaktor	Kompensationsflächenpunkte der Teilbereiche	Ausgleichsbedarf in Kompensationsflächenpunkten
36	1.275,00	0,25 318	0,2 255	Rasen Rasen	0,4 + 0,5 x 0,75 0,4 + 0,2 x 0,75	215,16 114,75	329,91
61	925,00	0,25 231	0,2 185	ruderal ruderal	2,0 + 0,5 x 0,75 2,0 + 0,2 x 0,75	433,13 305,25	738,38
63/2	1.320,00	0,25 330	0,2 264	Rasen Rasen	0,4 + 0,5 x 0,75 0,4 + 0,2 x 0,75	227,75 118,80	341,55
	10.691,00						4.722,80

*ruderal = ungenutzte Flächen mit Spontanaufwuchs von Gehölzen
Rasen = Verallgemeinerung intensiv genutzter Grundstücksflächen*

* Die Ruine der Scheune mit 336 qm wird als Bestand berücksichtigt.

** Von der Außenbereichsfläche sind 1510 qm ruderal, 300 qm Rasen sowie 288 qm bebaut, da das alte Gebäude als Ruine noch vorhanden und die Versiegelung der Grundfläche (288 qm) nachvollziehbar ist.

*** Die Ruine des Hühnerstalls wird mit 45 qm als Bestand berücksichtigt.

Als Ausgleich wird festgesetzt:

Beteiligung an der Sammelkompensationsmaßnahme der Gemeinde Glowe (Anlage einer naturnahen Parkanlage / Kurpark) durch Zahlung eines Geldbetrags. Bezogen auf die Ergänzungsfläche entsteht ein Ausgleichsbedarf von 0,36 Kompensationsflächenpunkten/qm, was bei angenommenen 4,50 EUR/Kompensationsflächenpunkt ein Betrag von 1,62 EUR/qm Grundstücksfläche ergibt.

Der Bestand an Bäumen ist grundsätzlich zu erhalten, zu entwickeln und bei Verlust zu ersetzen. Für Bäume im Außenbereich gilt die Baumschutzverordnung des Landkreises Rügen. Die Fällung von Bäumen im Innenbereich ist, da für Dranske keine Baumschutzsatzung existiert, gem. § 26a LNatG MV auszugleichen.

Auswirkungen auf Natur und Umwelt: Die ergänzende Bebauung der alten Dorfstruktur wird keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verursachen. Es werden alte Bebauungsstrukturen wieder aufgenommen und moderat ergänzt. Der erforderliche Eingriff in die Belange von Natur und Umwelt wurde ermittelt und ist im Falle einer Bebauung flurstücksbezogen zu erbringen.

Dranske, Mai, August 2007