

Gemeinde Rambin

Amt West-Rügen - Landkreis Rügen

Begründung
der

Satzung der Gemeinde Rambin gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
- Außenbereichssatzung Grabitz -



Stand 28.05.2009

Auftraggeber



Norddeutsche Immobilien-
& Baugesellschaft mbH

vertreten durch Dipl. Betriebswirtin Kathrin Braß
Carl-Heydemann-Ring 9 • 18437 Stralsund
Fon 03831 305472

Bearbeitung

Planung Morgenstern *

Landschaftsarchitektur • Stadtplanung • Umweltplanung

Dipl. Ing. Georg Döll, Stadtplaner SRL
Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald
Fon 03834 898366

Inhalt

1.	Grundlagen	1
1.1.	Allgemeines	1
1.2.	Planungsvorgaben und Bestand	2
1.3.	Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung	2
2.	Planung	4
2.1.	Ziele und Zwecke der Planung	4
2.2.	Erläuterungen zu näheren Bestimmungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen	4
2.3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	6

1. Grundlagen

1.1. Allgemeines

Die Gemeinde Rambin ist amtsangehörige Gemeinde des Amts West-Rügen im Landkreis Rügen.

Die Gemeindevertretung Rambin beschloss am 28.05.2009 die Außenbereichssatzung Grabitz.¹ Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Grabitz in der Flur 1 die Flurstücke 78/1 und 87 sowie jeweils anteilig die Flurstücke 31, 77, 78/2, 82/2, 83, 84, 85, 86, 88, 90, 91, 92, 93, 94, 114/1 und 118.²

Eine Begründung der Außenbereichssatzung ist nach § 35 Abs. 6 BauGB (Baugesetzbuch) nicht vorgeschrieben, wird hiermit jedoch im Sinne der Transparenz der Planung gegeben.

Im Ergebnis der Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf der Satzung eingegangen sind, wurden weitere Erläuterungen bzw. nachrichtliche Übernahmen und Hinweise vorgenommen.

Die Bestimmungen der Satzung - der räumliche Geltungsbereich und die Näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben - wurden nicht geändert.

¹ Die Aufstellung der Außenbereichssatzung wurde von der Gemeindevertretung Rambin am 15.02.2007 beschlossen.

² Grabitz wird im Weiteren als Ortsteil oder Ortslage bezeichnet. Aus dieser Bezeichnung „Ortsteil“ ergibt sich nicht, dass es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil in Sinne des § 34 BauGB handelt.

1.2. Planungsvorgaben und Bestand

Mit der Außenbereichssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung von Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Bauvorhaben verbessert werden.

Der ca. 1,9 ha große Geltungsbereich umfasst bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen dargestellt.

Der Ortsteil Grabitz wird städtebaulich durch eine ehemalige, um einen zentralen Freiraum angeordnete Gutsanlage und eine leicht abgerückte straßenbegleitende Wohnhausreihe mit Nebengebäuden geprägt. Es handelt sich um eine regional typische ländliche Siedlungsstruktur.

Die Gutsanlage blieb in Ihren Grundzügen erhalten und wird gegenwärtig als Landgasthof mit Beherbergung, als Pferdehof sowie als Lagergebäude genutzt.

Der Ortsteil liegt ca. 600 m vom Kubitzer Bodden der Ostsee entfernt.

Der Geltungsbereich liegt entsprechend dem aktuellen Gebietsvorschlag zum EU-Vogelschutzgebiet SPA 28 „Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, Westrügensche Bodden und nördlicher Strelasund“ innerhalb einer Enklave dieses Gebiets, ist also nicht Teil des Vogelschutzgebiets.

Eine Gemeindestraße quert den Geltungsbereich, von der im ehemaligen Gut ein Weg zum Kubitzer Bodden führt.

Die Bundesstraße 96 quert in ca. 2 km Entfernung von Grabitz den Hauptort Ramin, der über Bahn und Bus an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen ist. Grabitz ist an touristische Wegenetze - für Reiten und Radwandern - angeschlossen.

Der Ortsteil ist mit Strom (0,4 kV erdverkabelt), Trinkwasser² sowie Telekommunikation (teilweise oberirdisch) erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral.

1.3. Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

Für die Aufstellung einer Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB ist Voraussetzung, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

² In der Stellungnahme des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen vom 11.05.2009 wird ausgeführt: „die Versorgung der im Bereich des entworfenen Satzungsgebietes liegenden Grundstücke kann über die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen sichergestellt werden. Es gelten die Bestimmungen der gültigen Wasserversorgungssatzung. Die technischen Anschlussbedingungen werden gesondert geregelt ... Die Löschwasserversorgung kann nicht und auch nicht teilweise übernommen werden.“ - Beim Gebäudebestand erfolgt die Brandbekämpfung gemäß Feuerwehr-Einsatzplan durch die Feuerwehr Ramin unter Verwendung von mitgeführtem Löschwasser. Weiterhin befindet sich im Geltungsbereich auf dem Flurstück 87 ein Löschteich. Für geplante Vorhaben ist der Nachweis der Löschwasserversorgung im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1.:

Mit der Außenbereichssatzung soll die Schaffung von Baurecht im Außenbereich für Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Rahmen des § 35 Abs. 2 BauGB ermöglicht werden. Insbesondere ist für den Geltungsbereich beabsichtigt, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, um den Gebäudebestand - gegebenenfalls auch durch Umnutzung - zu erhalten und eine weitere Entwicklung des Wohnens, des vorhandenen Reiterhofs und der Beherbergung für naturnahen Tourismus zu sichern. Diese bekannten Vorhaben korrespondieren mit der Ausweisung der Ortslage Grabitz im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen und können kleineren Ortsteilen wie Grabitz eine nachhaltige Entwicklungsperspektive geben.

Zu 2.:

Es ist nicht erkennbar, dass mit der Außenbereichssatzung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen: Vielmehr ergeben sich aus den vorhandenen Nutzungen des baulichen Bestands und den näheren Bestimmungen dieser Satzung Einschränkungen für das Nutzungsspektrum und die Größe von Vorhaben. Es werden damit keine Voraussetzungen geschaffen, dass sich die Wirkungen gegenüber den heutigen, bereits vorhandenen siedlungstypischen Wirkungen, wesentlich verändern.

Zu 3.:

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht erkennbar.

Im Rahmen der Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit (nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - FFH-RL) der Außenbereichssatzung Grabitz erfolgte eine Einschätzung, inwieweit die mit der Satzung ermöglichte geringe Erweiterung der vorhandenen Bebauung einschließlich der Nutzung der Grundstücke mit den Zielen des vorgeschlagenen Vogelschutzgebietes SPA 28 „Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, Westrügensche Bodden und nördlicher Strelasund“ vereinbar ist.

Unter Berücksichtigung der zu erwarteten Wirkungen auf der Grundlage des aktuellen Planungsstandes zum SPA 28 und der Außenbereichssatzung wird von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet, auf die Schutzziele und maßgeblichen Bestandteile oder auf einen (Teil)Lebensraum von Tierarten außerhalb des Schutzgebietes durch die Planung ausgegangen.³

Somit sind die Voraussetzungen 1. bis 3. erfüllt.

³ In der Stellungnahme vom 29.04.2009 des Landkreises Rügen, II.1 Naturschutz, wird die Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit vom 22.11.2007 bestätigt.

2. Planung

2.1. Ziele und Zwecke der Planung

Ziele und Zwecke der Außenbereichssatzung sind

- die Schaffung von Baurecht im Außenbereich für Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Rahmen des § 35 Abs. 2 BauGB,
- damit die Verbesserung der Möglichkeiten zum Erhalt des Ortsteils und seiner Bebauung,
- die Beibehaltung der gegend- und ortstypischen Siedlungsstruktur.

Zur Erreichung dieser Ziele und Zwecke wurden nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise in die Planung aufgenommen, welche im folgenden Punkt begründet werden.

2.2. Erläuterungen zu näheren Bestimmungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen

• Nähere Bestimmungen

Im Geltungsbereich dieser Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Diese Satzung erstreckt sich weiterhin auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Die Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs dient im Zusammenhang mit den näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben der Beibehaltung der gegend- und ortstypischen Siedlungsstruktur und somit der Ortsbildpflege. Ausgewiesen sind hierzu

- Baugrenzen sowie
- Umgrenzungen von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Die Zulässigkeit neuer Hauptnutzungen in der so genannten zweiten Reihe ist in diesem Sinne, soweit es sich nicht um bereits bebaute Flächen handelt, nicht Ziel der Planung.

Im Rahmen der näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben ist weiterhin bestimmt, dass auch außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Baunutzungsverordnung) und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig sind.⁴

⁴ Die genannten Nebenanlagen und baulichen Anlagen sind nur innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung und nicht in den gemäß dieser Satzung von Bebauung freizuhaltenden Flächen zulässig.

• Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtlichen Übernahmen im Textteil der Außenbereichssatzung wurden aufgenommen, weil sie wichtige Anforderungen, die sich aus dem Denkmalschutzgesetz und aus dem Landeswassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergeben, enthalten.

• Hinweise

Die näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben dienen der Erhaltung der städtebaulichen Struktur der Ortslage, die durch eine ehemalige, um einen zentralen Freiraum angeordnete Gutsanlage und eine leicht abgerückte straßenbegleitende Wohnhausreihe mit Nebengebäuden geprägt ist.

Der in der Fläche zwischen ehemaliger Gutsanlage und Wohnhauszeile befindliche Teich ist ein Löschteich.⁵ Als Kleingewässer ist er nach § 20 LNatG M-V (Landesnaturenschutzgesetz M-V) einschließlich der Ufervegetation geschützt. Die Fläche ist als von Bebauung freizuhaltende Fläche umgrenzt.

Der gemäß § 26a LNatG M-V (Landesnaturenschutzgesetz M-V) geschützte Baumbestand unterliegt dem Schutz in Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen. Es handelt sich dabei um Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1,00 m, gemessen in 1,30 m Höhe.⁶

Da im Geltungsbereich die Abwasserentsorgung (für Schmutzwasser und Niederschlagswasser) dezentral erfolgt, werden Hinweise zur Beseitigung des Abwassers im Textteil der Satzung gegeben.⁷

Im räumlichen Geltungsbereich ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,60 m HN (BHW - Bemessungshochwasser) zu rechnen.⁸

⁵ Zur Löschwasserversorgung s. Fußnote 2.

⁶ § 26a LNatG M-V enthält weiterhin u.a. Einschränkungen zum sachlichen Anwendungsbereich und Regelungen zu Ausnahmen.

⁷ Diese sind der Stellungnahme vom 29.04.2009 des Landkreises Rügen, II.4 Wasserwirtschaft, entnommen. Weiterhin wird dort ausgeführt, dass „bei konzipierten Einleitungen von vollbiologisch gereinigten Schmutzwässern in das Grundwasser mittels Versickerung ... anhand einer Baugrunduntersuchung nachgewiesen werden (muss), dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße grundsätzlich gegeben ist.“ ... „Der Graben L 3 mit seinen Zuläufen verläuft südlich - südöstlich und östlich der Ortslage Richtung Kubitzer Boden in einer Entfernung von ca. 100 bis 200 m zur Bebauung und kann nur bedingt aufgrund der schweren Erreichbarkeit (Entfernung, Querung fremder Grundstücke u. ä) zur Ableitung von gereinigten Abwässern genutzt werden.“

In der Stellungnahme des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen vom 11.05.2009 wird ausgeführt: „Die Schmutzwasserbeseitigung mittels grundstückseigener, dem Stand der Technik entsprechender Kleinkläranlagen ist aufgrund des geringen Schmutzwasseranfalls die wirtschaftlichste Entsorgungsvariante. Es gibt zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine gewichtigen Gründe die Ortslage öffentlich zu erschließen. Dies ist ohnehin vor dem Hintergrund eines unvermeidbar hohen Aufwandes nicht zweckmäßig. Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ist für eine Anzahl von Grundstücken bereits von der Schmutzwasserbeseitigungspflicht befreit. Diese Regelung wird auch für die noch betreffenden Grundstücke des Satzungsgebietes angestrebt. Eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit ist nicht zu erwarten. Entsprechende Anträge auf eine Gewässerbenutzung sind durch die Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu stellen. Es gelten die Regelungen der entsprechenden gültigen Satzungen.“

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen betreibt in dieser Ortslage kein Niederschlagsentwässerungssystem. Das Wasser ist in geeigneter Weise vorrangig auf den Grundstücken zu verwerten oder zu versickern oder einer anderen Vorflut zu zuführen. Entsprechende Anträge auf eine Gewässerbenutzung sind durch die Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu stellen. ...

Zur Beseitigung des Abwassers ist derjenige verpflichtet, bei dem das Abwasser anfällt.“

Um Nachteile aus eventueller Unkenntnis von Unsicherheiten, die sich insbesondere

- durch Abweichungen zwischen Bestand und Unterlagen und
- aus der Geländebeschaffenheit

ergeben können, einzuschränken, wurden hierzu entsprechende Hinweise im Textteil der Satzung aufgenommen.

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich.

Festpunkte und Aufnahmepunkte von amtlichen geodätischen Netzen bzw. Vermessungen sind generell zu schützen.

Die Notwendigkeit einer Eingriffsbilanzierung gem. Bundesnaturschutzgesetz ergibt sich im Rahmen einer Außenbereichssatzung aus § 35 Abs. 6 BauGB nicht. Hingegen sind entsprechende naturschutzrechtliche Regelungen bei der Planung der einzelnen Vorhaben zu beachten.

2.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Außenbereichssatzung dient der Schaffung von Baurecht im Außenbereich für Wohnzwecke sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Rahmen des § 35 Abs. 2 BauGB.

Von der Satzung wird darüber hinaus ein wesentlicher Beitrag zur Erreichung der weiteren in 2.1. genannten Ziele und Zwecke erwartet.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Außenbereichssatzung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

⁸ S. Stellungnahme vom 29.04.2009 des Landkreises Rügen, II.4 Wasserwirtschaft. Im Weiteren wird dort ausgeführt: „Quelle: Unterlagen zur Sturmflutgefährdung der Gemeinden im Landkreis Rügen, Ausgabe 2002. Die genauen Fachauskünfte sind beim STAUN HST einzuholen.“