

AUSSENBEREICHSSATZUNG LANDOW

**Gemeinde Dreschvitz, Landkreis Rügen
Satzung Nr. 1 nach § 35 Abs. 6 BauGB**

Begründung

1. Flächennutzungsplan

Den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Landow liegt die Zielstellung zugrunde, in Landow die Wohnnutzung zu sichern und zu entwickeln. Außerdem soll der Kirche ein nicht näher festgelegter Entwicklungsspielraum gegeben werden.

„Die Verdichtung des vorhandenen Bestandes der Wohnbaufläche ist angestrebt. In Dreschvitz sind Möglichkeiten für etwa 14 WE, in Gütin 4 WE und in Landow für 2 WE. Mit der Festlegung für Landow will die Gemeinde den Erhalt der Kirche und deren Nutzung für Kulturveranstaltungen unterstützen. Diese Verdichtung soll ausschließlich für die Sicherung der weiteren Nutzung der Kirche möglich sein“. (F-Plan, Gemeinde Dreschvitz)

Weitere Zielstellungen ergeben sich aus generellen Zielen für die Gemeindeentwicklung, ohne daß sie speziell für Landow formuliert sind. Das sind insbesondere die Erhaltung und Pflege des Landschafts- und Ortsbildes.

Eine öffentliche Erschließung durch eine Wasserversorgung und eine Abwasserentsorgung sind nicht vorgesehen.

2. Die Entwicklung der städtebaulichen Ordnung Landow

Die Entwicklungsgeschichte Landows geht in das Mittelalter zurück. An dem die Landower Wedde kreuzenden Fernhandelsweg der alten Salzstraße entstand auf dem hochwasserfreien Gelände das Dorf. Im 19. Jahrhundert wurde die heutige Kirchdorf-Struktur geprägt. Dem Kirchenbereich und seinen der Kirche zugeordneten Gebäuden Pfarr-, Küster- und Pfarrwitwenhaus sowie Pfarr-Bauernhof (und zeitweise eine Schule) ist der Wohnbereich westlich des Angers angelagert. Die Straße von Dreschvitz nach Ralow stellt die Bezugslinie dar. Großgrün, das im Kirchbereich den Charakter eines Landschaftsparks hat, faßt die Gebäude zu einem die Landschaft prägenden Siedlungskörper zusammen.

Diese städtebauliche Ordnung ist bis in die Gegenwart hinein deutlich ablesbar erhalten geblieben, obwohl die kirchlichen Funktionen aufgehoben sind. Landow stellt ein organisch gewachsenes Dorf mit einem die Kulturlandschaft an der Landower Wedde prägenden Gewicht dar. Um diesen Charakter erhalten zu können, muß eine wirtschaftliche Nutzung der Gebäude gewährleistet werden. Diese Funktion kann vor allem die Wohnnutzung übernehmen, wie sie sich schon weitgehend eingestellt hat.

Das Ziel, die gewachsene Dorfstruktur zu erhalten, macht es erforderlich, die Wohnnutzung geringfügig weiterzuentwickeln. Der Flächennutzungsplan spricht diesen Entwicklungsbedarf - bezogen auf den kirchlichen Bereich - an. Eine kleinräumige Betrachtung zeigt jedoch, daß Nutzungsänderungen und Erweiterungen sich in geringem Umfang auch für den Bereich östlich des Angers in die gewachsene Struktur einfügen lassen und ermöglicht wer-

den sollen, wenn sich im Einzelfall im Interesse des städtebaulichen Erhaltungszieles ein Bedarf dafür ergibt.

Es ist die erklärte Absicht der örtlichen evangelischen Kirchengemeinde und eines Freundeskreises, das nur vereinzelt genutzte, dringend Instandsetzungsbedürftige Kirchengebäude zu beleben. Leitbild ist dabei das Ziel, eine **Wege- und Kulturkirche** zu entwickeln. Über dieses Modell soll erreicht werden, die notwendigen Finanzmittel für eine Instandsetzung zu erhalten. Damit soll gewährleistet werden, den Identitätskern des Dorfes zu erhalten und zu entwickeln.

Das Baudenkmal Kirche kann und soll so zu einem Ort besonderer kultureller Bedeutung im Südwesten Rügens werden.

3. Die Außenbereichssatzung und ihre Folgen

3.1 Begründung zur Zulässigkeit

Der Entwicklungsrahmen des Flächennutzungsplanes und die organisch gewachsene städtebauliche Ordnung sind maßgebend für die Bestimmung der Grenzen und Inhalte der Satzung.

Die Grenze ergibt sich aus örtlich deutlich ablesbaren Grenzlinien, durch vorhandene Bauten, die Straße, Nutzungsgrenzen und dem Rand von Elementen des Landschaftsbildes. Sie ist in dem anliegenden Plan dargestellt.

Die Abgrenzung schließt dementsprechend den unter 2. beschriebenen Siedlungskörper mit Ausnahme des Pfarrbauernhofes ein. Der Pfarr-Bauernhof hat einen eigenständigen Charakter. Seine Nutzungsgrenze nach Westen zeichnet sich im Großbaumbestand ab und ist auch durch eine entsprechende Flurstücksgrenze definiert. Aufgrund seiner Privilegierung wird er nicht in den Satzungsbereich eingeschlossen.

Die Entwicklung der Wohnnutzung wird in geringem Umfang ermöglicht und gleichzeitig eingeschränkt.

Sonstige Nutzungen sind eingegrenzt, nämlich Handwerks- und Gewerbenutzung.

Der Wohnnutzung dienende Vorhaben sollen in der Regel keine Neubauten an bisher unbebauten Standorten sein. Dementsprechend sollen auch Nutzungsänderungen, wie unter § 3 Abs. 1 und 2 der Satzung aufgeführt, in Standort, Volumen und Formen den Gestaltwert der vorhandenen baulichen Anlagen weitgehend erhalten.

Da die Flur 1 der Gemarkung Ralow zum Gebiet des Nationalparks Vorpommersche Boddenküste gehört, wird hier die Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich nicht genehmigt. Dementsprechend wird hier nur eine Umnutzung vorhandener baulicher Anlagen möglich, ~~soweit diese Satzung ein Baurecht begründen kann.~~

Im Einzelfall kann es unzumutbar sein, vorhandene bauliche Anlagen zu erhalten, insbesondere Nebengebäude. Typische Gründe sie aufzugeben können sein, daß sie auffällig sind oder die vorhandenen Materialien der Außenhaut schadstoffbelastet sind (Wellasbest, Holzschutz durch Motor-Altöl).

*Streichung laut Beschluss vom 21.09.2000 -
Beachtung des Hinweises 4 laut Bescheid vom
04.09.2000*

Bei der Neugestaltung soll sich die äußere Gestaltung der ehemaligen Gestaltung anpassen. Dadurch soll verhindert werden, daß Landow den Charakter einer zeitgemäßen Wohnsiedlung erhält.

3.2 Erschließung

Das Dorf ist durch die vorhandene Dorfstraße hinreichend verkehrlich erschlossen. Es ist nicht an öffentliche Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind entsprechend dem Stand der Technik privat sicherzustellen. Ein Anschluß an das Erdgasversorgungsnetz, der EWE AG ist z.Z. nicht vorgesehen. Die Müllentsorgung ist gewährleistet. Durch die Satzung ergibt sich kein weitergehender Erschließungsanspruch an die Gemeinde als heute bereits vorhanden.

3.3 Eingriffe in den Naturhaushalt und deren Ausgleich

Da die Satzung keine Eingriffe konkret vorbereitet, muß sie auch keinen Ausgleich sicherstellen. Ausgleichspflichtig sind die jeweiligen Vorhabenträger, wenn sie einen Eingriff verursachen. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

3.4 Kosten

In einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Architekt Carsten Zillich zur Übernahme der Kosten, die sich aus dem Aufstellungsverfahren für die Gemeinde ergeben. Dementsprechend ist sichergestellt, daß der Gemeinde aus der Aufstellung der Satzung keine Kosten entstehen.

Die Gemeinde beabsichtigt nicht, die vorhandene Infrastruktur auszubauen oder zu ergänzen.

Dreschwitz, 07. 11. 2000


Der Bürgermeister

