

Gemeinde Lancken-Granitz

Bebauungsplan Nr. 1

„Bäckertrift“

Begründung

zur Satzung

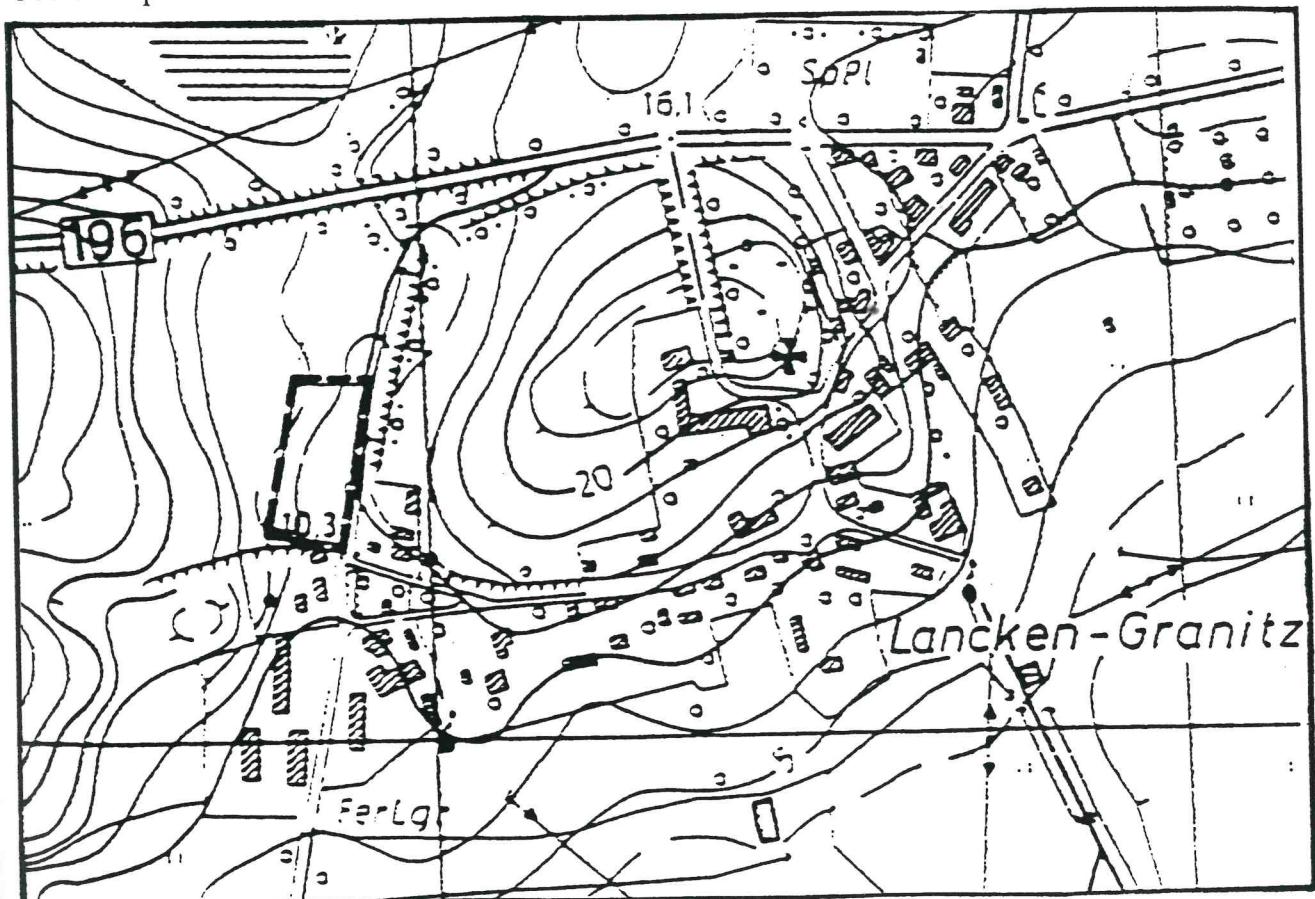


J. Golle, Bürgermeister

Satzungsexemplar in der Fassung des satzungsändernden Beschlusses der Gemeindevertretung vom 1.09.1998 gemäß der Genehmigungsverfügung des Landkreises Rügen vom 09.02.1998

Übersichtsplan

M 1 : 5.000



Stand: Mai 1997

Planungsbüro Wittmann GmbH
Plüggentiner Str. 18, 18573 Samtens
Tel. 038306/21737

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 "Bäckertrift"
der Gemeinde Lancken-Granitz

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
- 1.1 Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
- 1.2 Ziele und Zwecke der Planung
- 1.3 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich
2. Bestandsaufnahme
3. Abwägung
- 3.1 Ergebnis von Behördengesprächen
- 3.2 Eingriffsregelung
- 3.3 Flächenverteilung
4. Inhalt des Bebauungsplanes
- 4.1 Örtliche Gestaltungsgrundsätze
- 4.2 Erschließung des Plangebietes
- 4.3 Gebietliche Ver- und Entsorgung
- 4.4 Grünordnerische Maßnahmen
5. Lage im Trinkwasserschutzgebiet
6. Daten zum Verfahrensablauf

1. Einleitung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1 "Bäckertrift" bezieht sich auf den Ort Lancken der Gemeinde Lancken-Granitz auf der Insel Rügen im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Die Ortslage Lancken-Granitz und ebenfalls das Plangebiet befinden sich im Biosphärenreservat Südost-Rügen und zwar im Landschaftsschutzgebiet (Schutzzone III). Die Lage in der Schutzzone III bedeutet nicht, daß das Bauen verboten ist, aber die Bautätigkeit hat unter Beachtung der in der Biosphärenreservatsverordnung festgesetzten Schutzziele zu erfolgen.

In Lancken ist ein Mischgebiet von ca. 0,5 ha im Bereich der Bäckertrift geplant. Hier sollen Ansiedlungsmöglichkeiten für 6 kleinere Handwerksbetriebe geschaffen werden, d.h. es soll ein Nebeneinander von gewerblicher Nutzung in Verbindung mit Wohnen geschaffen werden.

1.1 Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Für das Gemeindegebiet Lancken-Granitz liegt der 4. Entwurf des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1996 vor, der im II. Quartal 1997 erneut zur Genehmigung eingereicht wird. Im Flächennutzungsplanentwurf wird der Bereich der "Bäckertrift" als Mischbaufläche ausgewiesen.

Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das vorliegende Plangebiet gibt es noch nicht.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan "Bäckertrift" soll mit seinem Mischgebiet folgenden Zielen dienen:

- Errichtung eines Mischgebietes für 6 Gewerbetreibende
- Ansiedlung von Gewerbe in Lancken-Granitz und gleichzeitige Schaffung von Wohnraum für die Gewerbetreibenden
- Fortsetzung der zweizeiligen Bebauung im Bereich der Bäckertrift
- entsprechend der örtlichen, gebietlichen Bedeutung Vorsehen von wichtigen Gestaltungsgrundsätzen hinsichtlich: Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Grundstücksrandgestaltung

1.3 Aufstellungsbeschuß und Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lancken-Granitz hat in ihrer Sitzung am 22.10.96 beschlossen, für das Gebiet der Bäckertrift einen Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Bei diesem Bebauungsplan sollen die Kosten für die Planung, Erschließung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mittels eines städtebaulichen Vertrages auf die 6 Gewerbetreibenden umgelegt werden. Hierzu ist es erforderlich, daß sich die 6 Gewerbetreibenden zu einer GbR zusammenschließen. Der städtebauliche Vertrag muß spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan abgeschlossen sein.

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Lancken, Flur 3 und umfaßt Teilbereiche der Flurstücke 21 und 22. Das Plangebiet befindet sich an einem leichten Hang und innerhalb der Trinkwasserschutzzone II. Es wird wie folgt begrenzt:

- östlich bildet die Straße nach Neu-Reddevitz die Grenze
- westlich liegen ausgedehnte Ackerflächen
- nördlich liegen weitere Ackerflächen, die an eine Baumgehölzfläche grenzen, hinter welcher die B 196 in Richtung Sellin verläuft
- südlich grenzt an das Plangebiet die Ortslage Lancken, die sich in diesem Bereich zweizeilig darstellt in Form eines Mischgebietes

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird aus der beiliegenden Übersichtskarte (M. 1 : 5.000) und der beiliegenden Flurkarte (M. 1 : 2.000) ersichtlich.

2. Bestandsaufnahme

Das vorliegende Plangebiet selbst stellt eine Ackerfläche dar, die aufgrund der intensiven Nutzung in den vergangenen Jahrzehnten (Dünger, Pestizideintrag, Bewirtschaftung mit Großmaschinen) eine floristisch und faunistisch äußerst artenarme Fläche mit hohem Beeinträchtigungsgrad von Boden und Grundwasser darstellt.

Konkrete Angaben zur Bestandsanalyse, zur Lage und Landschaftsstruktur, zu Relief, Boden, Klima, Wasser, Vegetation und Biotoptypen befinden sich im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 "Bäckertrift".

3. Abwägung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes und einer zeitgleichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

3.1 Ergebnis von Behördengesprächen

Am 21.8.96 erfolgte ein Telefongespräch zwischen Frau Strelow (Untere Wasserbehörde im Landratsamt Rügen) und Frau Tietze (Planungsbüro Wittmann GmbH). In dem Gespräch ging es um die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone II. Nach Auskunft von Frau Strelow könnte die Trinkwasserschutzzone II im Bereich der Bäckertift aufgehoben werden, da sie nicht mehr zwingend erforderlich ist. Dazu müßte die Gemeinde einen entsprechenden Antrag stellen. Die dann noch vorhandene Trinkwasserschutzzone III wäre kein Versagungsgrund für ein Mischgebiet, kann aber Beauftragungen zur Befestigung von Parkflächen und zur Regenwasserableitung mit sich bringen.

Am 27.8.96 erfolgte ein Gespräch zum Planvorhaben im Bau- und Planungsamt des Landratsamtes Rügen in Anwesenheit von Frau Hoffmann und Frau Ucken (beide Bau- und Planungsamt), Herrn Schubert (Amt Mönchgut-Granitz, Bauamt), Herrn Auhl und Herrn Looks (beide Gewerbetreibende im zukünftigen Plangebiet) und Frau Tietze (Planungsbüro Wittmann GmbH). Es erfolgten Erörterungen zu verfahrensrechtlichen Problemen sowie zum Inhalt des Bebauungsplanes.

Am 3.9.96 erfolgte ein Gespräch zum Bebauungsplan "Bäckertift" im Bauordnungsamt des Landratsamtes Rügen in Anwesenheit von Herrn Störzel (Bauordnungsamt), Frau Ucken (Bau- und Planungsamt), Herrn Auhl und Herrn Looks (beide Gewerbetreibende im zukünftigen Plangebiet) und Frau Tietze (Planungsbüro Wittmann GmbH). Es erfolgten Erörterungen zu den Abstandsflächen gem. Landesbauordnung M/V und zu brandschutztechnischen Problemen.

Nach der frühzeitigen Trägerbeteiligung erfolgte am 20.03.97 eine Beratung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen mit Frau Dobbert (Untere Wasserbehörde), Herrn Kammann (Bau- und Planungsamt), Herrn Auhl und Herrn Looks (beide Gewerbetreibende im zukünftigen Plangebiet) und Frau Tietze (Planungsbüro Wittmann GmbH). Hierbei ging es um die konkrete Festsetzung zukünftiger Nutzungen aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone II und um die Antragstellung auf Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 136/2 Landeswassergesetz in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Lancken-Granitz. Weiterhin ging es um die Überarbeitung der GRZ und um die Ableitung des verschmutzten und unverschmutzten Niederschlagswassers sowie um die Forderungen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege. Ergeb-

nis dieser Beratung war, daß die Antragstellung auf Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 136/2 Landeswassergesetz noch vor der Plangenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde erfolgen muß (siehe Protokoll und das Schreiben vom 23.04.97).

Am 19.03.97 erfolgte ein Gespräch zwischen Herrn Lehmann (Biosphärenreservat), Herrn Auhl und Herrn Looks (beide Gewerbetreibende im zukünftigen Plangebiet) zur Anlage eines Grüngürtels nördlich und westlich des Plangebietes und zur Nutzung alternativer Energien. Im Ergebnis des Gespräches einigte man sich auf einen 2 m breiten Grüngürtel innerhalb des Plangebietes und auf die Prüfung des Einsatz von alternativen Energien durch die GbR "Bäckertrift" (siehe Protokoll).

Am 26.03.97 erfolgte ein Gespräch zwischen Dr. Schirmer (LRA, Denkmalschutz), Herrn Auhl und Herrn Looks (beide Gewerbetreibende im zukünftigen Plangebiet) zu Problemen der Bodendenkmalpflege. Die getroffenen Vereinbarungen wurden in einer Gesprächsnotiz festgehalten (siehe dort). Weiterhin liegen Schreiben des Landesamtes für Bodendenkmalpflege vom 15.04.97 und des Landkreises Rügen vom 2.04.97 vor (siehe dort).

3.2 Eingriffsregelung

Als Rechtsgrundlage für das Bauvorhaben gelten das Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 10.1.1992, das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12.3.1987, die Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen und das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993, das die bisher nebeneinanderstehenden Regelungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) und der Bauleitplanung miteinander verknüpft.

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 wird erläutert, weshalb das durch den Bebauungsplan ermöglichte Bauvorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und durch welche Maßnahmen die beeinträchtigten oder zerstörten Werte und Funktionen im Naturhaushalt wiederherzustellen sind. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in den textlichen Teil B des Bebauungsplanes übernommen worden und werden somit rechtsverbindlich.

3.3 Flächenverteilung

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5.061 m² mit folgender

26. März 1997

433 / LK 121

Bergen, 97.03.24
Bearb.: Herr Kammann

Besprechungs-Protokoll

Betr.: B-Plan Nr. 1 „Bäckertrift“ der Gemeinde Lancken-Granitz
Ort/Zeit: 20.03.1997, 09:00 - 10:15 Uhr, Umweltamt der Kreisverwaltung
Teilnehmer: Frau Tietze (Planungsbüro Wittmann), Herr Looks (Bauherr), Herr Auhl (Bauherr), Frau Dobbert (Umweltamt), Herr Kammann (Bauamt)

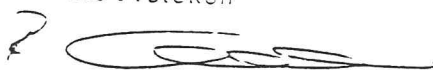
Beraten wurde die weitere Verfahrensweise in der Bearbeitung des o.a. B-Planes. Herr Looks und Herr Auhl sowie Frau Tietze erläuterten die konkrete Planungsabsicht und charakterisierten die konkreten Nutzungen aus dem gewerblichen Bereich des Mischgebietes. Demnach sollen aus folgenden sechs Betriebsarten Ansiedlungen erfolgen:

- Reisegewerbe (Bekleidung) mit Büro und Lager,
- Elektriker mit Büro und eventuell Lager,
- Löschgeräte-Vertrieb (Feuerlöscher) mit Büro und Lager,
- Hochbauunternehmen mit Büro und ohne Baustofflager oder sonstige Betriebslagerflächen,
- Beherbergung (Zimmervermietung) und
- Bootshandel mit Büro und Ausstellungsfläche ohne Geräte-, Treibstoff-, Wartungsmittellager

Frau Dobbert und Herr Kammann erläuterten die zu beachtenden Fakten aus wasserwirtschaftlicher und bauplanerischer Sicht. Im Ergebnis der Beratung wurden die folgenden Punkte einvernehmlich festgehalten

1. Einigkeit bestand darüber, die Nutzungen nicht zu konkret festzusetzen, um spätere Umnutzungen nicht unnötig zu erschweren. Die Kreisverwaltung klärt daher intern, in welcher Weise trinkwassergefährdende Nutzungen über planungsrechtliche Festsetzungen auszu-schließen sind (Negativ-Festsetzung) und leiten einen entsprechenden Vorschlag an das Planungsbüro Wittmann weiter.
2. Bezüglich der festzusetzenden GRZ soll seitens des Planungsbüros die konkrete Anwendung von § 19 (4) BauNVO geprüft werden. Seitens des Bauamtes wurde eine geringe GRZ für den westlichen und südlichen Teil des Mischgebietes und unter Berücksichtigung der Trinkwasserschutzbelange ein höherer Wert für den straßenseiten östlichen und gewerblich genutzten Teil empfohlen.
3. Die Frage der konkreten Ausführung der Ableitung des unverschmutzten und verschmutzten Trinkwassers sollte vorab mit den betroffenen Behörden abgeklärt werden (Zweckverband Wasser und Abwasser, Wasser- und Bodenverband und Untere Wasserbehörde des Landkreises) und dann planrechtlich festgesetzt werden. Nach Klärung der grundsätzlichen Möglichkeiten, soll eine weitere Abstimmung mit dem Bauamt erfolgen.
4. Die Forderung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege nach Erarbeitung eines Maßnahmenplanes zur archäologischen Absicherung soll seitens des Planungsbüros mit dem Landesamt (Herr Dr. Schirren) und der Unteren Denkmalschutzbehörde (Dr. Sommer) abgeklärt werden

Für das Protokoll


Kammann
SB Kreisentwicklung

Verteiler - Gemeinde Lancken-Granitz
 - Planungsbüro Wittmann, Frau Tietze,
 Plüggentiner Str. 18, 18573 Samtens
 - LK Rügen, Bauamt
 - LK Rügen, Umweltamt
 - nachrichtlich Herr Dr. Schnitzer

0414LANC.DOC

Gemeinde Lancken-Granitz
Herrn Bürgermeister Golle
über Amt Mönchgut-Granitz

Bauamt, SB Kreisentwicklung
Herr Kammann 211

-402

ka

97.04.23

3907197

Fax des Planungsbüros Wittmann
vom 02.04.1997

nachrichtlich: Planungsbüro Wittmann, Frau Tietze, Plüggentiner Straße 8, 18573 Samtens

B-Plan Nr. 1 „Bäckertrift“ der Gemeinde Lancken-Granitz

Sehr geehrter Herr Golle

Bezug nehmend auf die Beratungen zum o.a. B-Plan gebe ich Ihnen folgende Empfehlung zu den Festsetzungen im B-Plan.

Belange des Trinkwasserschutzes

Aufgrund der Bestimmungen der Trinkwasserschutzzone II, in der sich das Plangebiet befindet, müssen bestimmte wassergefährdende Nutzungen ausgeschlossen werden. Ich empfehle daher, folgenden zusätzlichen Hinweis in den Text Teil C aufzunehmen:

„Gem. § 136 (1) Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit der TGL 43850/01 vom April 1989 sind

- Betriebe, in denen mit wassergefährdenden Stoffen ab dem Gefährdungspotential B und aufwärts gemäß VAWS umgegangen wird,
- Baustofflager, bei denen es zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers kommen kann,
 - Betriebe mit Lagerung oder Verarbeitung von Holzschutzmitteln und
 - Kfz-Betriebe
- nicht zulässig.“

Im Erläuterungsbericht und in den textlichen Hinweisen sollte neben dem o.a. Gesetzesbezug auch auf die Bestimmungen der TGL 43850/01 vom April 1989 und den Beschluß des Kreises Rügen 65-12/81 vom 10.09.1981 zum Trinkwasserschutzgebiet Lancken-Granitz verwiesen werden.

Darüberhinaus mache ich auf folgende Sachverhalte aufmerksam:

- 1 Textliche Festsetzung 1. letzter Satz: die derzeitige Festsetzung läßt im MI 2 ausschließlich sonstige Gewerbebetriebe zu. Da der Gebietscharakter eines Mischgebietes damit nicht gewährt wird und der Angebotscharakter eines B-Planes nicht gewährt ist, empfehle ich, den letzten und den vorletzten Satz der Festsetzung für den gesamten Plangeltungsbereich zusammenzufassen. Die oben genannte zusätzliche Festsetzung sollte angefügt werden.

2

2. Die textliche Festsetzung 2 ist eine sogenannte Doppelfestsetzung (bereits in Planzeichnung dargestellt) und sollte daher gestrichen werden.
3. GRZ / Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen, Garagen und ihre Zufahrten / Anwendung § 19 (4) BauNVO: Die Festsetzungen gem. des Schreibens des Planungsbüros Wittmann halte ich für angemessen.
4. Die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Kellern ist nicht möglich. Die Sockelhöhe kann nach § 86 LBauO MV erfolgen.
5. Die Festsetzung der Abwasserentsorgung ist als textlicher Hinweis aufzunehmen.

Ich weise darauf hin, daß mein Schreiben lediglich Hinweischarakter besitzt und es einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange nicht vorausgreift.



Dr. K. Timmel

24.4.97



19.10.1997

Protokoll

Betreff : Stellungnahme des Nationalparkamtes vom 20. Januar 1997

Bauvorhaben : Bebauungsplan Nr. 1 " Bäckertrift"

Lage : Insel Rügen
Gemeinde Lancken Granitz
Ortsteil Lancken
Gemarkung Lancken , Flur 3

Anlage : Schreiben Vom Nationalparkamt

Gespräch mit Herrn Lehmann, Herrn Auhl und Herrn Looks am 11.03.97 !

In dem o.g. Schreiben wird auf einen 6,00 m breiten Grünstreifen hingewiesen, wobei wir uns in einem persönlichen Gespräch mit Herrn Lehmann auf 1,5 bis 2,0 m einigen konnten.

Desweiteren wurde darauf hingewiesen, daß die Nutzung von alternativer Energie zur Minimierung des Eingriffs in die Natur zu prüfen ist.

Es wurden uns von Herrn Lehmann einige Varianten der alternativen Nutzung vorgestellt, die wir auch gemeinsam abgewägt haben.

Dabei fielen Windkraftträder, Solaranlagen und Erdwärmenutzung aus Kostengründen nicht in unsere Überlegung.

Die Entscheidung fiel auf ein Blockheizkraftwerk, für welches wir uns die nötigen Unterlagen zuschicken ließen.

Nach der Überrechnung der uns zugeschickten Unterlagen sind wir auf einen Kostenpunkt von ca. 180.000.- DM (nur die Anlage) gekommen, diese Summe steht in keinem Verhältnis zu unserem Bauvorhaben.

Am 06.05.97 fuhr ich nochmals zu Herrn Lehmann und besprach die Angelegenheit zusammen mit Herrn Dr. Weigelt. Bei dieser Zusammenkunft wurde mir gesagt, daß es auch Fördermittel dafür geben müsste und man gab mir zwei Adressen an die ich mich wenden könnte.

* Deutsche Bundesstiftung Umwelt PF 1705 , 49007 Osnabrück

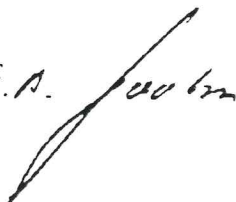
* Landesförderinstitut Greifswald Tel. : 03834/ 80310

Beide sehen für die genannte Maßnahme keine Möglichkeit der Förderung.

Weiterhin habe ich mich an das Wirtschaftsministerium in Schwerin gewandt (Johann Stellingstr. 14 Schwerin 19048 Tel. : 0385/5885421) und mit einer Frau Rudolf gesprochen (am 21.05.97 , 13.00 Uhr).

Frau Rudolf sagte mir ebenfalls, daß diese Maßnahme nicht gefördert werden könne, sondern nur regenerative Energien.

Unterschrift:

i. A. 

Gesprächsnotiz vom 26.03.1997 / 14.00 Uhr

Anwesende : Herr Auhl
Herr Dr. Sommer
Herr Looks

1. Gesprächsgrundlage , Schreiben vom 05.12.96 Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
2. Ausführungen des Herrn Dr. Sommer zur Absicherung der Auflagen aus dem o.g. Schreiben
3. Berücksichtigung eines Zeitplans zur Erfüllung der Auflagen
4. Vereinbarung mit Herrn Dr. Sommer:
 - * Rücksprache des Herrn Dr. Sommer mit Herrn Dr. Schirren über die Zuständigkeit
 - * Bereitstellen eines Krans und eines Kranführers durch die GbR
 - * anlegen von zwei Kontrollgräben (Breite 1,0 m , Tiefe 0,30 m) unter Aufsicht des Herrn Dr. Sommer

Unterschrift:

i. A. Looks
09.04.97

Kolo

An das
Landesamt für Bodendenkmalpflege
Herrn Dr. Schirren
Badenstraße 16

18439 Stralsund

2/899/97

01.04.1997

2.4.97

**Rebauungsplan Nr. 1 "Bäckertrift" der Gemeinde Lancken-Granitz
Antrag auf Einvernehmensherstellung**

Sehr geehrter Herr Dr. Schirren,

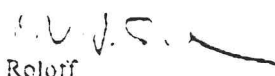
heute hat Herr Looks aus Neu Reddevitz, der die rügische Investorengemeinschaft „Bäckertrift“ vertritt, bei uns vorgesprochen, um die Umsetzung der in der Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege vom 05.12.97 (STR 96/1066) gegebenen Auflagen zu besprechen.

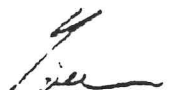
Wir haben die denkmalpflegerische Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V in Aussicht gestellt, wenn im Vorfeld der Baumaßnahmen über die gesamte Länge des B-Plangebietes zwei 100 m lange und 2 m breite Suchschnitte mit einer Grahenräumschaufel bis zum ungestörten Boden abgezogen werden. Diese Abtragungen werden durch die untere Denkmalschutzbehörde betreut.

Beim Auftreten von Befunden wird dem Bauherrn aufgegeben, mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege einen Maßnahmeplan zur Durchführung einer baubegleitenden archäologischen Untersuchung auszuarbeiten. Die Kosten hat gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen.

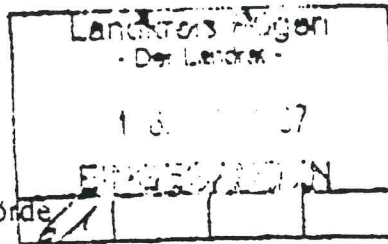
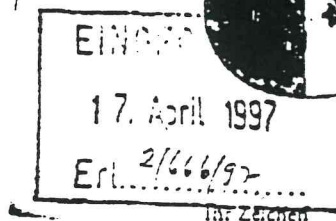
Die untere Denkmalschutzbehörde, die gemäß § 7 Abs. 4 bzw. Abs. 7 DSchG M-V nur im Einvernehmen mit dem fachlich zuständigen Landesamt die Genehmigung erteilen darf, fordert das Landesamt für Bodendenkmalpflege hiemit zur Herstellung des Einvernehmens auf.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Rolloff



Landesamt für Bodendenkmalpflege
- Archäologisches Landesmuseum -
Mecklenburg-Vorpommern



Landesamt für Bodendenkmalpflege

Landkreis Rügen
Untere Denkmalschutzbehörde
Herrn Dr. Sommer
Postfach 13 43

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
STR 96/1066a

Datum 15.04.1997

Einvernehmensherstellung

zum Behauungsplan Nr. 1 „Bäckertrift“ der Gemeinde Lancken-Granitz
Kreis Rügen

Bezug: Ihr Schreiben vom 01.04.1997

Sehr geehrter Herr Dr. Sommer,

Ihrem Antrag auf Einvernehmen stimmt das Landesamt für Bodendenkmalpflege - wie schon telefonisch angekündigt - unter folgenden Auflagen zu:

Statt der Sondageschnitte von 2 m Breite und 100 m Länge ist eine vollständige Beräumung der später zur Bebauung bzw. zur Versiegelung vorgesehenen Flächen durchzuführen. Dieses Verfahren hat den Vorteil einer größeren Planungssicherheit für die Bodendenkmalpflege wie auch den Bauherrn. Da Befunde eines slawischen Gräberfeldes zu erwarten sind, die möglicherweise nicht dicht beieinander liegen, ist fraglich, ob wenige Sondageschnitte das gewünschte Ergebnis bringen würden.

Als planerische Variante wäre vielleicht eine gesonderte Maßnahme „Mutterbodenabtrag“ unter fachlicher Anleitung von einer Maßnahme „Sicherung und Bergung (d. h. Ausgrabung)“ abzukoppeln.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dr. Michael Schirren
Leiter Abteilung Stralsund

Unterteilung:

Mischgebietsfläche : 4.706 m²
Parkplätze : 275 m²
Verkehrsflächen (Weg): 80 m²

Die Mischgebietsfläche enthält 1.242 m² Nettobauland.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Voraussetzungen für die bauliche Nutzung der im Plangebiet liegenden Grundstücksbereiche zu schaffen.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die bauliche Nutzung im Plangebiet wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Hier ist ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geplant. Das Mischgebiet ist in die verschiedenen Teilgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 unterteilt, wobei in allen Mischgebieten Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften und nur im MI 2 zusätzlich sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind. Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und soziale Zwecke sind im gesamten Mischgebiet ausgeschlossen. Zur Zeit sind im MI 1 und MI 3 durch die GbR "Bäckertrift" nur Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude und im MI 2 sonstige Gewerbebetriebe vorgesehen. Aufgrund möglicher wirtschaftlicher Veränderungen in den kommenden Jahren sollen Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften, die sich durchaus in den Charakter des Plangebietes einfügen, nicht ausgeschlossen werden.

1. Nutzungen im Mischgebiet

Für das im Bebauungsplan gem. § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet (MI) werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB folgende Festsetzungen getroffen: Die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und soziale Zwecke), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sind unzulässig. Die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude), Nr. 2 (Ge-

schäfts- und Bürogebäude) und Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind zulässig.
Die Nutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe) ist nur im MI 2 zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen bestimmt.

Im MI 1 wird die Grundflächenzahl auf 0,40, die Geschoßflächenzahl auf 0,40, ein Vollgeschoß und ein maximaler Drempel von 0,75 m festgesetzt. Aufgrund der Geschoßflächenzahl ist ein ausgebautes Dachgeschoß möglich.

Im MI 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,60, eine Geschoßflächenzahl von 0,60, ein Vollgeschoß und eine Firsthöhe von 6 m festgesetzt.

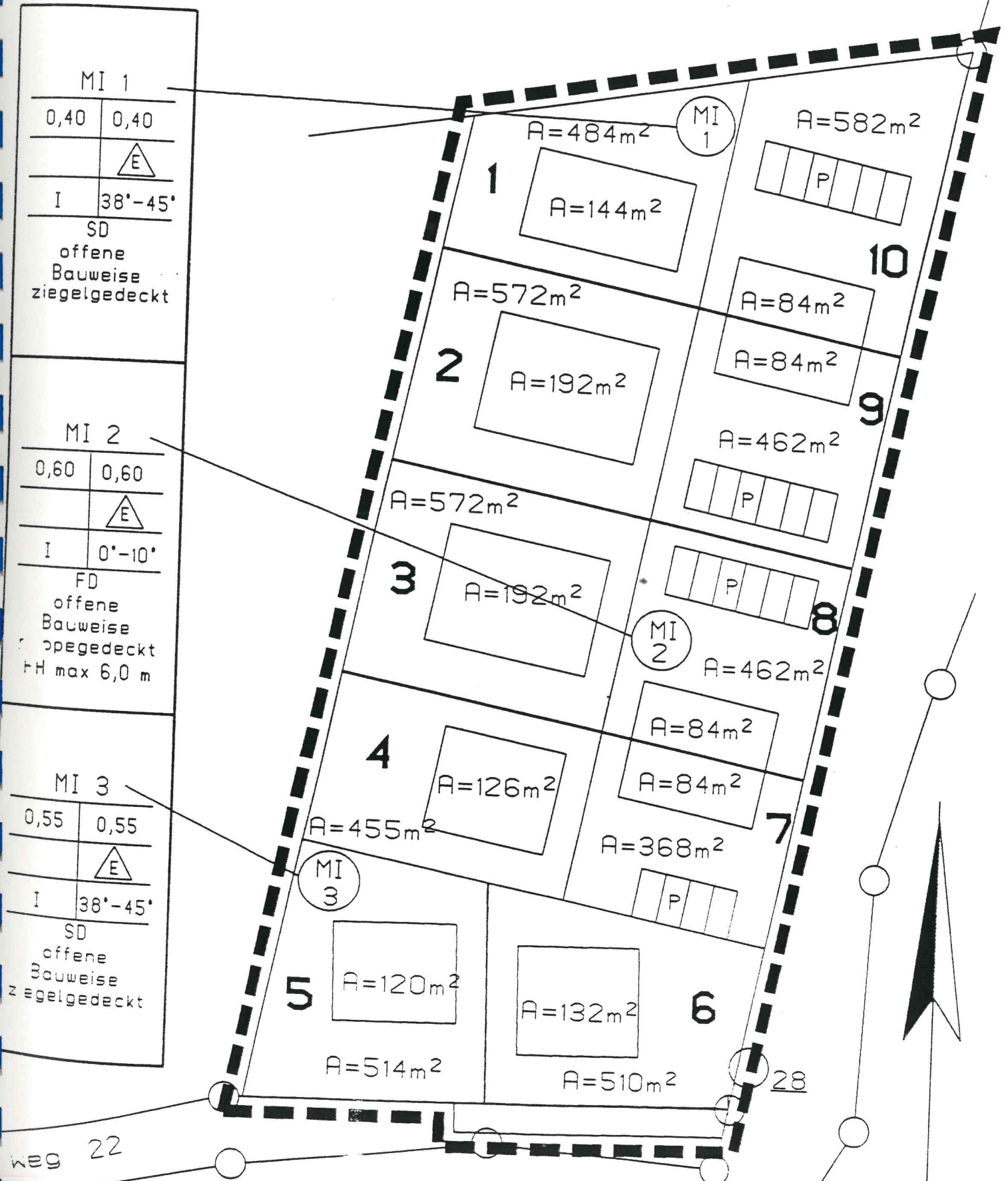
Im MI 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,55, eine Geschoßflächenzahl von 0,55, ein Vollgeschoß und ein maximaler Drempel von 0,75 m festgesetzt. Aufgrund der Geschoßflächenzahl ist ein ausgebautes Dachgeschoß möglich.

Ermittlung der GRZ für die einzelnen Grundstücke

MI-Nr./ Grund- stücks-Nr.	Grund- stücks- größe	Bautep- pichgröße	Garage/ Carport	Stellplätze	Zufahrten	Gesamt 3+4+5+6	GRZ = 0,40	GRZ = 0,55	GRZ = 0,60
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
MI 1 / 1	484 m ²	144 m ²	-	-	-	144 m ²	193,6	-	-
2	572 m ²	192 m ²	-	-	-	192 m ²	228,8	-	-
3	572 m ²	192 m ²	-	-	-	192 m ²	228,8	-	-
4	455 m ²	126 m ²	-	-	-	126 m ²	182,0	-	-
MI 3 / 5	514 m ²	120 m ²	ca. 30 m ²	ca. 40 m ²	ca. 50 m ²	ca. 240 m ²	-	287,7 m ²	-
6	510 m ²	132 m ²	ca. 30 m ²	ca. 40 m ²	ca. 50 m ²	ca. 252 m ²	-	280,5 m ²	-
MI 2 / 7	368 m ²	84 m ²	-	50 m ²	ca. 90 m ²	ca. 224 m ²	-	-	220,8 m ²
8	462 m ²	84 m ²	-	75 m ²	ca. 90 m ²	ca. 249 m ²	-	-	277,2 m ²
9	462 m ²	84 m ²	-	75 m ²	ca. 90 m ²	ca. 249 m ²	-	-	277,2 m ²
10	582 m ²	84 m ²	-	75 m ²	ca. 90 m ²	ca. 249 m ²	-	-	349,2 m ²

Auszug aus dem B-Plan Nr. 1 "Bäckertrift" der Gemeinde Lancken-Granitz

20



BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im MI 1, MI 2 und MI 3 sind Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Im MI 2 sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Im gesamten Mischgebiet sind die überbaubaren Flächen überwiegend durch Baugrenzen festgesetzt. Bei Vorhandensein von Baulinien muß auf dieser Linie gebaut werden. Die Festsetzung von Baulinien erfolgte, um einheitliche Häuserfluchten zu erhalten.

FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

Im MI 1 und MI 2 sind Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen unzulässig, während Stellplätze nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind.

Im MI 3 sind Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im MI 1, 2 und 3 sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) außerhalb der Baugrenzen unzulässig, während Nebenanlagen gemäß § 14 (2) zulässig.

2. Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO und § 19(4) BauNVO

MI 1 und MI 2: Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

MI 3 : Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. ~~Die Anwendung von § 19 (4) BauNVO auf Garagen, Carports und Stellplätze ist ausgeschlossen.~~ geändert bzw. gestrichen laut satzungsänderndem Beschluß Nr. 384 - 50/98

Der Nachweis der Stellplätze hat ausschließlich auf den Grundstücken zu erfolgen.

Im MI 1, 2 und 3 sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) sind zulässig.

ANLAGE EINES GRÜNGÜRTELS

Nördlich und westlich ist das Plangebiet durch einen Grüngürtel von der freien Landschaft abzugrenzen.

3. Anlage eines Grüngürtels nach § 9 Abs. Nr. 25a BauGB

In Richtung Norden und Westen ist das Plangebiet durch einen feldgehölzartigen, artenreichen und gegliederten Grüngürtel zu begrenzen. Mit folgenden einheimischen, den ländlichen Raum prägenden Bodendeckern, Strauch- und Gehölzarten ist der Grüngürtel zu bepflanzen: Efeu, Clematis, Forsythia, Schneebeere, Schlehdorn, Holunder, Flieder, Haselnuß, Feldahorn, Linde, Birke, Wildkirsche, Wildobstarten, Vogelbeere.

BÄUME AUF DEN GRUNDSTÜCKEN

Pro Grundstück sind entsprechend der versiegelten Fläche Bäume zu pflanzen.

4. Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Je vollendete 100 m² versiegelter Fläche sind ein einheimischer, standorttypischer Laubbaum und ein Obstbaum standortgerechter Obstbaumsorten zu pflanzen.

SOCKELHÖHE DER KELLER

Die Sockel der Keller dürfen 30 cm über Gehweghöhe nicht überschreiten.

5. Sockelhöhe gem. § 9 (2) BauGB

Die Sockelhöhe der Keller darf 30 cm über Gehweghöhe nicht überschreiten. (Gehweghöhe der Baugrundstücke)

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind im Bebauungsplan unter Punkt B des Textteiles getroffenen gestalterischen Festsetzungen gem. § 86 der Landesbauordnung M/V und § 9 BauGB (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen: Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachgauben, Fassade, Firsthöhe, Drempel, Fenster und Türen, Stellplätze und Zufahrten, Einfriedung, Werbeanlagen) für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

Während die Wohngebäude in den Mischgebieten 1 und 3 eine weißgeputzte Fassade und anthrazitfarbene Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 45° erhalten sollen, sollen die Gewerbehallen schwarze Flachdächer aus Pappe erhalten.

Die Firsthöhe der Gewerbehallen wird auf 6 m beschränkt, die der Gebäude im MI 1 und MI 3 auf 8,5 m. Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt die Gehweghöhe der Baugrundstücke. Da das Plangebiet an einem leichten Hang liegt und sich die Wohngebäude im höhergelegenen Teil befinden, bleibt der Anblick auf die Wohngebäude trotz der davorliegenden Gewerbehallen von der Straße aus erhalten. In Richtung Norden und Westen wird das Plangebiet außerdem durch einen feldgehölzartigen, artenreichen und gegliederten Grüngürtel begrenzt, der die Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft verbessert und das Landschaftsbild aufwertet.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.

2. Nebenanlagen

Nebengebäude haben sich den Hauptgebäuden gestalterisch anzupassen.

3. Dacheindeckung

MI 1 und MI 3: Ziegel in den Farben anthrazit
MI 2 : Pappe in schwarz

4. Dachgauben

Dachgauben sind bis zu maximal der Hälfte der entsprechenden Dachflächenlänge zulässig. Es sind nur regionaltypische Gaubenformen wie Schlepp- und Fledermausgauben zulässig.

5. Fassade

Die Fassade ist als weiße Putzfassade auszuführen.

6. Drepel

Im MI 1 und MI 3 sind Drepel bis maximal 0,75 m zulässig.

7. Fenster und Türen

Fenster- und Türöffnungen sind als stehende Formate auszubilden.

8. Einfriedung

Als Grundstücksbegrenzungen zur Betonstraße und zum Weg (Flurstück 22) sind Hecken aus einheimischen, standorttypischen Arten wie gemeiner Liguster, Hainbuche, gemeiner Schneebeere oder Wildrosenarten mit einer Höhe bis maximal 1,20 m zulässig. Direkt hinter den Hecken (grundstückseitig) ist ein grüner Maschendrahtzaun mit gleicher Höhe zur Sicherung der Grundstücke zulässig.

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.

10. Nutzungseinschränkung aufgrund der trinkwasserschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO
Gemäß § 136 (1) Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit der TGL 43850/01 vom April 1989 sind

- Betriebe, in denen mit wassergefährdenden Stoffen ab dem Gefährdungspotential B und aufwärts gemäß VAWS umgegangen wird,
 - Baustofflager, bei denen es zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers kommen kann,
 - Betriebe mit Lagerung oder Verarbeitung von Holzschutzmitteln und
 - Kfz-Betriebe
- nicht zulässig.

gestrichen laut satzungsänderndem Beschluß Nr. 384-50/98

4.3 Nachrichtliche Hinweise

Die nachrichtlichen Hinweise betreffen Hinweise zu frühgeschichtlichen Bodenfunden, zum Verbleib von anfallendem Bodenaushub, zu Lärm- und Geruchsbelästigungen, zur Abwasser- und Regenwasserentsorgung, zu Belangen des Trinkwasserschutzes, zu Immissionen sowie eine Pflanzliste standortgerechter Obstbaumsorten.

1. Frühgeschichtliche Bodenfunde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M/V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertretern in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, die Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich unter Angabe des Aktenzeichens und der Adresse nachzuweisen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können (§ 9 (1) DSchG M/V). Durch die Meldung kann ein Baustopp beim Fund von Denkmalen vermieden werden. Die untere Denkmalschutzbehörde ist berechtigt, jederzeit, auch ohne Einwilligung des Eigentümers, Grundstücke zu betreten, sowie Prüfungen und Untersuchungen anzustellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bäckertrift" sind frühgeschichtliche Bodenfunde bekannt. Aus diesem Grunde ist im Vorfeld der Baumaßnahmen eine vollständige Beräumung der später zur Bebauung bzw. zur Versiegelung vorgesehenen Flächen bis zum ungestörten Boden (Mutterbodenabtrag) unter fachlicher Anleitung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege durchzuführen. Bei Auftreten von Befunden ist eine baubegleitende archäologische Untersuchung erforderlich, in der die auftretenden Funde geborgen werden. Um die Durchführung der Ausgrabung vertraglich zu regeln, ist mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege M/V und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde ein Maßnahmenplan zu erarbeiten, der einen ungestörten Ablauf des Vorhabens garantieren soll. Der Antrag ist gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M/V schriftlich mit den zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

2. Anfallender Bodenaushub

Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß anfallender Bodenaushub, für den keine eigene Wiederverwendung vorhanden ist, der Bodenleitstelle beim Wasser- und Bodenverband Rügen mitzuteilen ist.

3. Pflanzliste standortgerechter Obstbaumsorten

Apfel: Cox orange, Finkenwerder, Graham, Roter Boskop, Düllmener, Pommerscher Krummstiel, Schöner aus Boskop
Birne: Williams Christ, Robert de Neufville
Pflaume: Hauszweitschge

Sauerkirsche: Montmorency
Süßkirsche : Marmotte
Wild-Apfel : Malus sylvestris
Wild-Birne : Pyrus domestica

4. Lärm- und Geruchsbelästigungen

Von den westlich und nördlich an das Plangebiet grenzenden Ackerflächen können zeitweilig Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgehen.

5. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung hat über die vorhandene öffentliche Kläranlage durch Anschluß an das Kanalnetz zu erfolgen.

6. Regenwasserentsorgung

Das unverschmutzte Regenwasser der Dach- und Hofflächen ist an Ort und Stelle auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Aufgrund des Erlasses des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M/V "Beseitigung von Niederschlagswasser" vom 11.06.97 wird das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen, Anliegerstraßen und nicht ständig frequentierten Parkplätzen des Plangebietes als "gering verschmutzt" eingestuft und bedarf keiner Behandlung. Dieser Teil des Niederschlagswassers ist großflächig über belebte bewachsene Bodenzonen zur Versickerung zu bringen.

7. Belange des Trinkwasserschutzes

Auf den Beschluß des Kreises Rügen 65-12/81 vom 10.09.1981 zum Trinkwasserschutzgebiet Lancken-Granitz wird hingewiesen.

8. Immissionsschutz

Am Rand der überbaubaren Grundstücksfläche ist der Immissionsrichtwert entsprechend der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) von 1968, der DIN 18005 Teil 1 (Beiblatt 1) von 1987 und der Richtlinie zur Begutachtung der örtlichen Immissionsbelastung in Kur- und Erholungsorten Mecklenburg-Vorpommerns (Erlaß des Sozialministers vom 10.03.94, Erlaß-Nr. 314 b) einzuhalten.

9. Rechtsgrundlagen

Folgende weitere Rechtsgrundlagen wurden verwendet:

- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)
- Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M/V) vom 26.04.1994 (Gbl. M/V, GL Nr. 2030-3)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (GS M-V, Gl Nr. 2020-2)

4.2 Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt direkt an der Betonstraße nach Neu-Reddevitz, die die verkehrliche Erschließung des MI 1 und MI 2 sichert, da jedes der 4 Grundstücke aus einem Teilstück aus dem MI 2 mit Gewerbehalle und einem Teilstück aus dem MI 1 mit Wohn-/Bürogebäude besteht.

Die Erschließung des MI 3 erfolgt über den neu geplanten Weg. Dieser soll als 3 m breiter Stichweg ausgeführt werden.

4.3 Gebietliche Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Netz.

In der Betonstraße nach Neu-Reddevitz liegt eine 110 PE 94, über die der Anschluß an die Gasleitung erfolgen kann.

Der Anschluß an die Trinkwasserversorgung ist am Abgang nach Neu-Reddevitz durchzuführen, wo eine Trinkwasserleitung DN 80 vorliegt.

Die Löschwasserversorgung ist bei Bedarf über den vorhandenen Feuerlöschteich durchzuführen, eine Versorgung über die öffentliche Wasseranlage ist nicht möglich. Der Feuerlöschteich befindet sich hinter dem Agrarstützpunkt.

Die Abwasserentsorgung hat über die im Ort Lancken vorhandene Kläranlage durch Anschluß an das Kanalnetz zu erfolgen. Der öffentliche Abfallsammler wird derzeit gebaut. Als Fertigstellungstermin für das Kanalnetz ist der Dezember 1997 vorgesehen. Der Anschlußpunkt ist der letzte Kontrollschacht vor dem Gebiet.

Ein Regenwassersystem ist im öffentlichen Bereich nicht vorhanden und auch nicht geplant. Aus diesem Grunde ist das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen an Ort und Stelle auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen bzw. zu verwerten. Für die Entsorgung dieses Teils des Niederschlagswassers ist der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich. Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser mittels Sickerschächten im privaten Bereich ist erlaubnisfrei.

Aufgrund des Erlasses des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M/V "Beseitigung von Niederschlagswasser" vom 11.06.97 wird das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen, Anliegerstraßen und nicht ständig frequentierten Parkplätzen des Plangebietes als "gering verschmutzt" eingestuft und bedarf keiner Behandlung. Die Versiegelung dieser Flächen in Form von Pflasterung ist nicht zwingend erforderlich. Dieser Teil des Niederschlagswassers ist großflächig über belebte bewachsene Bodenzonen zur Versickerung zu bringen. Sollte das Niederschlagswasser doch in ein oberirdisches Gewässer (Graben) abgeleitet werden, so ist die wasser-

rechtliche Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde im Umweltamt des Landkreises Rügen durch den Entsorgungspflichtigen einzuholen.

Nach Aussage eines Protokolls, unterzeichnet von Herrn Golle (Bürgermeister der Gemeinde Lancken-Granitz), Herrn Auhl und Herrn Looks (beide Gewerbetreibende im zukünftigen Plangebiet), wurden am 19.03.97 drei Probeschachtungen zur Baugrunduntersuchung im Plangebiet durchgeführt. Die Probeschachtung ergab, daß sich der Mutterbodenschicht von ca. 30 cm eine ca. 70 cm tiefe Schicht von Sanden anschließt, d.h. der Untergrund ist versickerungsfähig. Die Größe der Grundstücke von 500 m² - 1.000 m² ist für eine Versickerung ebenfalls ausreichend.

4.4 Grünordnerische Maßnahmen

Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken

Je vollendete 100 m² versiegelter Fläche sind ein einheimischer, standorttypischer Laubbaum und ein Obstbaum standortgerechter Obstbaumsorten zu pflanzen. Eine Pflanzliste standortgerechter Obstbaumsorten befindet sich unter Punkt C Nachrichtliche Hinweise.

Heckenpflanzung

Als Grundstücksbegrenzungen zur Betonstraße und zum Weg (Flurstück 22) sind Hecken aus einheimischen, standorttypischen Arten wie gemeiner Liguster, Hainbuche, gemeiner Schneebeere oder Wildrosenarten mit einer Höhe bis maximal 1,20 m zulässig.

Anlage eines Grüngürtels

In Richtung Norden und Westen ist das Plangebiet durch einen feldgehölzartigen, artenreichen und gegliederten Grüngürtel zu begrenzen. Mit folgenden einheimischen, den ländlichen Raum prägenden Bodendeckern, Strauch- und Gehölzarten ist der Grüngürtel zu bepflanzen: Efeu, Clematis, Forsythia, Schneebeere, Schlehdorn, Holunder, Flieder, Haselnuß, Feldahorn, Linde, Birke, Wildkirsche, Wildobstarten, Vogelbeere.

PROTOKOLL

Betreff : Probeschachtung zur Baugrunduntersuchung

Bauvorhaben : Bebauungsplan Nr. 1 " Bäckertrift "

Lage : Insel Rügen
Gemeinde Lancken Granitz
Ortsteil Lancken
Gemarkung Lancken, Flur 3

Anlage : Lageplan mit Probeschachtung
Tiefe 1,0 m

Bodenarten : Mutterboden
Sande

In der heutigen Probeschachtung wurde folgendes ermittelt :

- * Mutterbodenabtrag von ca 300 mm erforderlich
- * Aushubmaterial wird zum Auffüllen des Bodens wiedereingebaut
- * Wasserhaltungsmaßnahmen nicht erforderlich
- * Sperrung des Bauwerkes gegen Erdfeuchtigkeit ausreichend
- * zulässiger Böschungswinkel für den Bodenaushub wird eingehalten
- * für überschlägige Fundamentbemessungen können vertikal belastete Streifenfundamente angesetzt werden

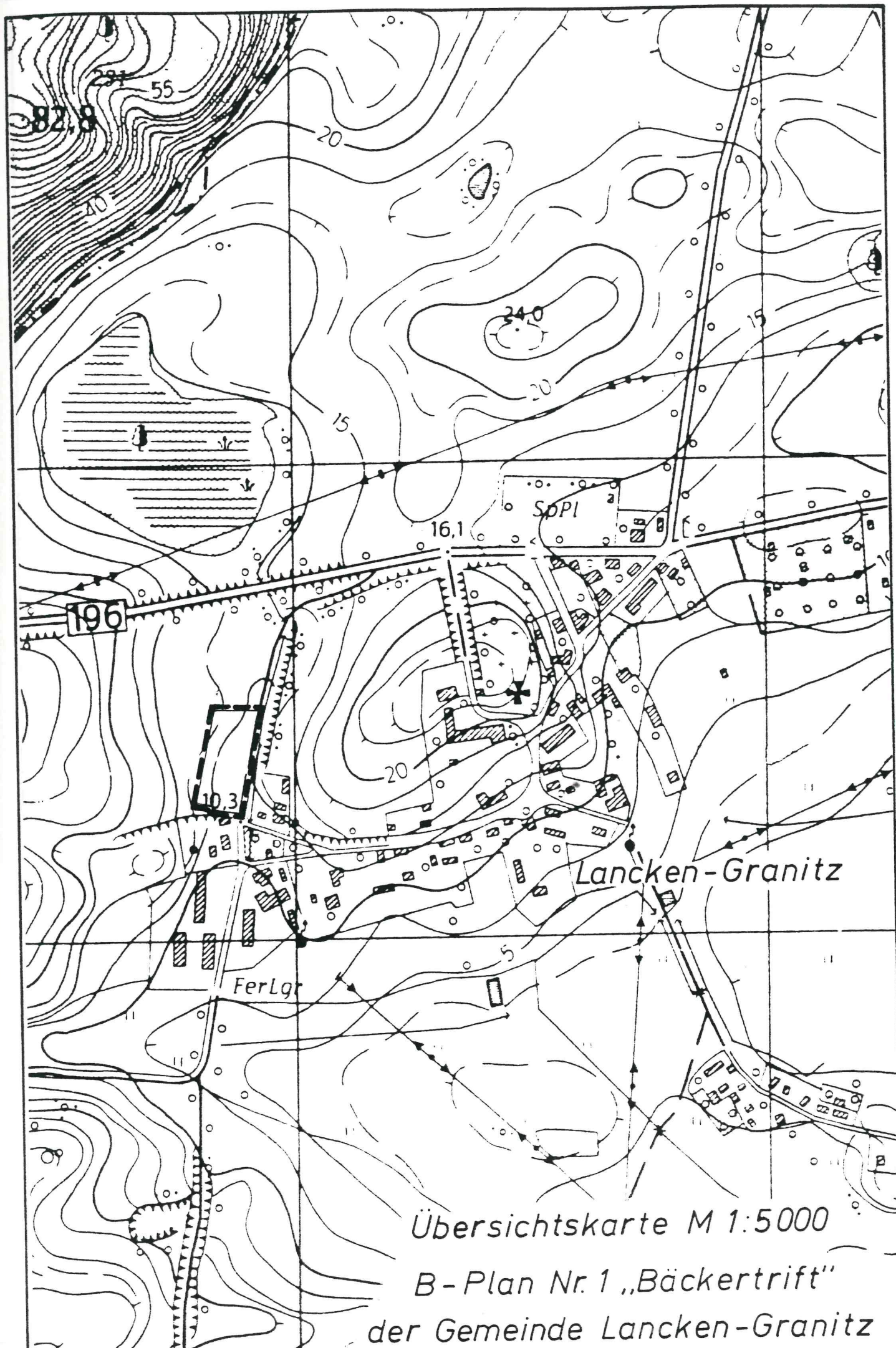
zum Zeitpunkt der Probeschachtung waren zugegen :

Looks Frank

Auhl Thomas

Golle Klaus

19.03.97 100 km
Nicolas Auhl
Klaus Golle



Übersichtskarte M 1:5000

B-Plan Nr. 1 „Bäckertrift“
der Gemeinde Lancken-Granitz

Flur 1

$\frac{26}{\circ}$

nach Sellin

$\frac{25}{\circ}$

196

20

21

21

28

Weg 22

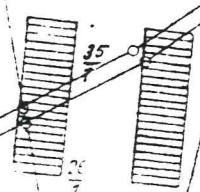
46

Hf

23

29

$\frac{24}{7}$



$\frac{26}{7}$

30

60

27

25

Flur 2

5. Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II. Wie bereits unter Punkt 3.1 (Ergebnis von Behördengesprächen) erläutert, ist es auf Antrag der Gemeinde möglich, die Trinkwasserschutzzone II im Bereich der Bäckertrift aufzuheben. Der Antrag auf Aufhebung der Trinkwasserschutzzone II wurde durch die Gemeinde bereits am 7.11.94 gestellt, das entsprechende Verfahren läuft, ist aber noch nicht abgeschlossen. Aus diesem Grunde hat die Gemeinde einen Antrag auf Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 136/2 Landeswassergesetz in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Lancken-Granitz am 30.04.97 bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen gestellt. Der wasserrechtliche Bescheid über die Zulassung von Ausnahmen in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Lancken-Granitz wurde durch die Untere Wasserbehörde erteilt. Somit werden die Neueinrichtungen von baulichen Anlagen innerhalb der rechtlich noch bestehenden Trinkwasserschutzzone II zugelassen.

Aufgrund der Bestimmungen der Trinkwasserschutzzone II, in der sich das Plangebiet befindet, müssen bestimmte wassergefährdende Nutzungen wie Betriebe, in denen mit wassergefährdenden Stoffen ab dem Gefährdungspotential B und aufwärts gemäß VAWS umgegangen wird, Baustofflager, bei denen es zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers kommen kann, Betriebe mit Lagerung oder Verarbeitung von Holzschutzmitteln und Kfz-Betriebe ausgeschlossen werden. Darauf wurde im textlichen Teil C hingewiesen.

Aus diesem Grunde ist der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden in den Zier- und Nutzgärten untersagt.

Die Verlegung und der Betrieb von Abwasserkanälen und -leitungen sind nur unter Beachtung der notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Gewässer zulässig. Das gilt auch für den Bau und den Betrieb von Bauwerken des Entwässerungsnetzes wie Schächte und Pumpen.

Abwasserkanäle und -leitungen sind mindestens alle 5 Jahre zu kontrollieren. Dichtheitsprüfungen sollten nach Bedarf, in der Regel alle 10 Jahre, erfolgen.

Auch nach Aufhebung der Trinkwasserschutzzone II befindet sich das Plangebiet weiterhin in der Trinkwasserschutzzone, und zwar in der Schutzzone III, so daß die notwendige Sorgfalt beim Verlegen und der Wartung von Abwasserleitungen von größter Bedeutung ist.

6. Daten zum Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB

10 / 1996

- | | |
|--|-----------|
| 2. Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung gem. § 246 a (1) BauGB | 11 / 1996 |
| 3. frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB | 11 / 1996 |
| 4. 1. Auslegungsbeschuß | 06 / 1997 |
| 5. 1. öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB | 07 / 1997 |
| 6. Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken | 10 / 1997 |
| 7. Beteiligung der Betroffenen zur Firsthöhe | 11 / 1997 |
| 8. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB | 12 / 1997 |

Lancken-Granitz, den 16.12.97



J. Müller
Bürgermeister

Aufgrund des satzungsändernden Beschlusses Nr. 384-50/98 vom 01.09.98 wird die örtliche Bauvorschrift Nr. 10 der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1 zugeordnet:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungen im Mischgebiet

Nutzungseinschränkung aufgrund der trinkwasserschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (9) BauNVO

Gemäß § 136 (1) Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit der TGL 43850/01 vom April 1989 sind

- Betriebe, in denen mit wassergefährdenden Stoffen ab dem Gefährdungspotential B und aufwärts gemäß VAWS umgegangen wird,
 - Baustofflager, bei denen es zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers kommen kann,
 - Betriebe mit Lagerung oder Verarbeitung von Holzschutzmitteln und
 - Kfz-Betriebe
- nicht zulässig.

Weiterhin wird folgendes festgesetzt:

Die Begünstigten für die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im MI 1 sind die Anlieger und die Versorgungsträger.

Lancken-Granitz, den 15.09.1998


Unterschrift



Bauvorhaben:

Bebauungsplan Nr. 1

"Bäckertrift"



G. M.
Goltz
Bürgermeister

Träger: Gemeinde Lancken-Granitz

Planung: Planungsbüro
Wittmann GmbH
Plüggentiner Str. 18
18573 Samtens

Lage: Insel Rügen
Gemeinde Lancken-Granitz
Ortsteil Lancken
Gemarkung Lancken, Flur 3

Maßstab: 1 : 500

Datum: 17.09.96
16.06.97 1. Änderung
21.10.97 2. Änderung

**Satzungsexemplar in der Fassung des satzungs-
ändernden Beschlusses der Gemeindevertretung
vom 01.09.1998 gemäß der Genehmigungsverfügung
des Landkreises Rügen vom 09.02.1998**