

# Gemeinde Lancken-Granitz

## Bebauungsplan Nr. 2

„Eigenheimbebauung Lancken-Granitz“

Lancken-Granitz, 26.07. 1999



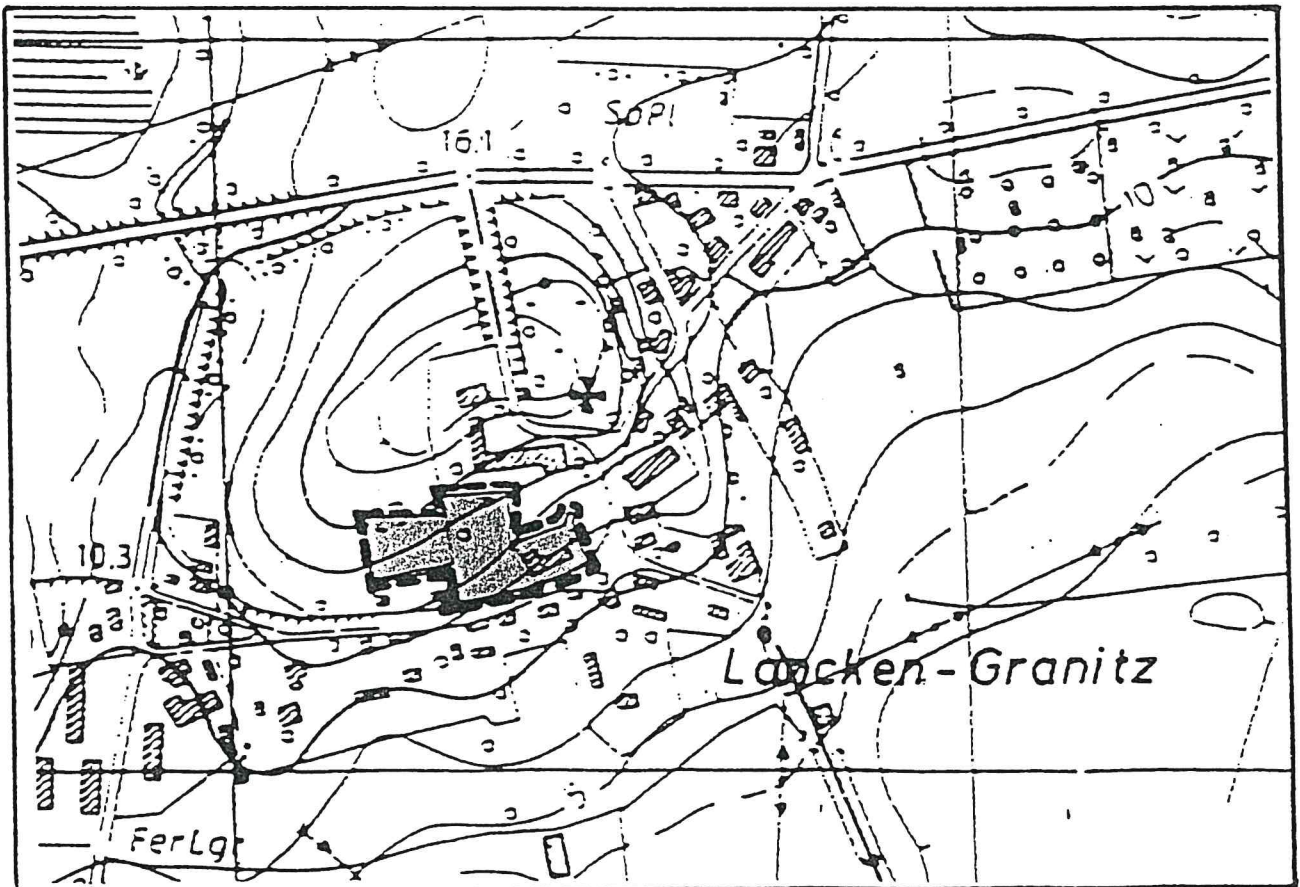
*J. Grotte*  
Grotte  
Bürgermeister

### Begründung

zur Satzung

Übersichtsplan

M 1 : 5.000



Stand: April 1999

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

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheimbebauung Lancken-Granitz“**  
**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 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 4.2 Örtliche Bauvorschriften
  - 4.3 Nachrichtliche Hinweise
  - 4.4 Erschließung des Plangebietes
  - 4.5 Gebietliche Ver- und Entsorgung
  - 4.6 Grünordnerische Maßnahmen
- 5. Rohrbedachung
- 6. Spielplatz
- 7. Daten zum Verfahrensablauf

## **I. Einleitung**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheimbebauung Lancken-Granitz“ 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 reines Wohngebiet von ca. 0,66 ha im Bereich nördlich der Dorfstraße geplant. Hier sollen 6 Eigenheime (sechs Einzelhäuser) geschaffen werden, einschließlich einer Zufahrtsstraße und einer Wendemöglichkeit. Der Planbereich schließt das vorhandene Gemeindezentrum mit ein.

### **1.1 Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lancken-Granitz ist seit dem 1.07.98 rechtskräftig. Im Flächennutzungsplan wird der Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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

Mit dem Inkrafttreten des neuen Baugesetzbuches zum 1.01.1998 werden teilweise die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes in das BauGB bei gleichzeitiger Ergänzung der Regelungen um Vorgaben der Europäischen Union übernommen. Gleichzeitig treten Änderungen im BauGB bezüglich des Verfahrensablaufes und der Verfahrensweise bei der Erstellung von verbindlichen Bebauungsplänen auf. Der vorgezogene Bebauungsplan entfällt, d.h. Bebauungspläne sind aus rechtskräftigen Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Da die Gemeinde Lancken-Granitz bereits 1997 durch den Aufstellungsbeschluß und dessen Bekanntmachung das förmliche Verfahren zum B-Plan Nr. 2 „Eigenheimbebauung Lancken-Granitz“ eingeleitet hat, wird dieser B-Plan nach dem alten Verfahren weitergeführt. Mit dem Satzungsbeschluß schwenkt die Gemeinde Lancken-Granitz auf das neue Baurecht um. Dadurch ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 10 BauGB mit einer Frist von drei Monaten (die auf 6 Monate verlängert werden kann) nicht mehr erforderlich. Der Bebauungsplan ist lediglich beim Landkreis Rügen anzuzeigen, wofür eine nicht verlängerbare Frist von einem Monat gewährt werden muß (§ 246 Abs. 1a BauGB). Somit wird der Zeitpunkt bis zur Realisierung des B-Planes verkürzt.

### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eigenheimbebauung Lancken-Granitz“ dient folgenden Zielen:

- Errichtung eines reinen Wohngebietes in der Ortslage Lancken-Granitz zur Schaffung von Wohnraum für sechs einheimische Bauherren
- Anbindung des reinen Wohngebietes an den Weg zum Gemeindezentrum, der in die Dorfstraße mündet
- Sicherung des Standortes des Gemeindezentrums

- Erhaltung und Entwicklung ortsbildprägender und regional typischer siedlungs- und bebauungsstruktureller Gestaltungselemente; entsprechend der örtlichen, gebietlichen Bedeutung Vorsehen von wichtigen Gestaltungsgrundsätzen hinsichtlich: Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Grundstücksrandgestaltung.
- Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft und Festsetzung entsprechender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lancken-Granitz werden die überwiegenden Flächen des B-Planes als Wohnbauflächen, die östlich gelegenen Flächen jedoch als Flächen für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung) dargestellt, d.h. die Darstellung der Fläche für den Gemeinbedarf im F-Plan geht kleinflächig in die im B-Plan festgesetzte Nutzungsart - Reines Wohngebiet - über. Im F-Plan wurde der Bestand des Gemeindezentrums in der Flächendarstellung etwas großzügig gefaßt. Um jedoch trotzdem eine Ergänzung des gemeindlichen Zentrums entsprechend der F-Plandarstellung zu ermöglichen, wurde im B-Plan die Nutzung von Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen. Durch diese ausnahmsweise zugelassene Nutzung ist ein kombiniertes Wohnen mit kleinen Nutzungen wie einer Arztpraxis oder einer Physiotherapie o.ä. möglich, so daß der inhaltlichen Darstellung des F-Planes entsprochen wird.

Das vorhandene Gemeindezentrum soll nicht vergrößert werden, sondern lediglich saniert und mit einem Krüppelwalmdach entsprechend der Nutzungsschablone versehen werden. Eine Ausdehnung der Gemeinbedarfsfläche durch den Bau zusätzlicher Gebäude wie z.B. einer Schule oder eines Kindergartens o.ä. Einrichtungen ist nicht erforderlich, so daß die Gemeinbedarfsfläche nicht so groß, wie sie im F-Plan angedacht ist, sein muß. Im B-Plan erfolgt eine parzellenscharfe Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Nutzung. Durch die im B-Plan ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke soll ein gleitender Übergang zwischen Gemeinbedarfsfläche und Wohngebiet ermöglicht werden, um der im F-Plan festgesetzten Nutzungsart übergangsweise gerecht zu werden.

### **1.3 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich**

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Lancken-Granitz hat in ihrer Sitzung am 21.10.97 beschlossen, für das Gebiet nördlich der Dorfstraße, im Bereich des Gemeindezentrums 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 Bauherren umgelegt werden. Hierzu ist es erforderlich, daß sich die 6 Bauherren zu einer GbR zusammenschließen. Der städtebauliche Vertrag muß spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan abgeschlossen sein.

Das ca. 0,66 ha große Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Lancken, Flur 2 und umfaßt die Flurstücke 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6 (teilweise), 8/3, 8/4 und 8/5. Das Plangebiet befindet sich an einem leichten Hang und innerhalb keiner Trinkwasserschutzzone. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Osten von der Ortslage Lancken mit dem nordöstlich angrenzenden Spielplatz
- im Westen ebenfalls von der Ortslage Lancken bzw. von Wiesenflächen

- im Norden von Ackerflächen, die an die B 196 grenzen (ca. 200 m südlich der B 196)
- im Süden von der Ortslage Lancken mit der Dorfstraße

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 : 1.000) ersichtlich.

## **2. Bestandsaufnahme**

Das vorliegende Plangebiet selbst stellt im westlichen Teil eine Grünfläche dar, die intensiv genutzt wird, im nordöstlichen Teil ebenfalls eine Grünfläche, die jedoch extensiv genutzt wird und im südöstlichen Teil Gartenland. Der westliche und östliche Planungsbereich werden durch eine Pappelreihe getrennt. Im Bereich der extensiven Grünfläche und am Rand der Pappelreihe befinden sich Müll und Schuttablagerungen. Weiterhin befindet sich im östlichen Planungsbereich die vorhandene Fläche für den Gemeinbedarf mit dem vorhandenen Gemeindezentrum. Hier sind keine neuen Bauvorhaben vorgesehen, lediglich Sanierungsmaßnahmen am vorhandenen Gebäude wie z.B. die Errichtung eines ortsbildtypischen Krüppelwalmdaches anstelle des vorhandenen Flachdaches.

Konkrete Angaben zur Bestandsanalyse, zur Lage und Landschaftsstruktur, zu Relief, Boden, Klima, Wasser, Vegetation und Biotoptypen befinden sich im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheimbebauung Lancken-Granitz“.

## **3. Abwägung**

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

### **3.1 Ergebnis von Behördengesprächen**

Am 17.10.97 fand ein Gespräch zwischen Frau Fockenbrock (LRA, Bau- und Planungsamt), dem Bürgermeister Herrn Golle, Herrn Schubert (Amt Mönchgut-Granitz) und Frau Tietze (Planungsbüro Wittmann GmbH) statt. In diesem Gespräch wurde der Gemeinde bestätigt, daß der Bebauungsplanvorentwurf aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde und daß die Darstellung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO der geplanten Wohnnutzung am besten entspricht.

### **3.2 Eingriffsregelung**

Als Rechtsgrundlage für das Bauvorhaben gelten das Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 10.01.1992, das Bundesnaturschutzgesetz in der Fas-

sung vom 12.03.1987, 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 22.04.1993, das die bisher nebeneinanderstehenden Regelungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) und der Bauleitplanung miteinander verknüpft.

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 2 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 des Bebauungsplanes übernommen worden und werden somit rechtsverbindlich. Zur Kostenübernahme und Durchführung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgen entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag zwischen GbR und Gemeinde.

### 3.3 Flächenverteilung

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 6.630 m<sup>2</sup> mit folgender Unterteilung:

- reine Wohngebietsfläche WR 1 : 2.766 m<sup>2</sup>
- reine Wohngebietsfläche WR 2 : 927 m<sup>2</sup>
- reine Wohngebietsfläche WR 3 : 912 m<sup>2</sup>
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht : 105 m<sup>2</sup>
- Verkehrsgrün : 320 m<sup>2</sup>
- Verkehrsfläche : 473 m<sup>2</sup>
- private Grünfläche (Hecke) : 80 m<sup>2</sup>
- Fläche für den Gemeinbedarf : 1.047 m<sup>2</sup>

Die reine Wohnbaufläche enthält 878 m<sup>2</sup> Nettobauland aufgrund der Größe der Bauteppiche.

## 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 reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Das reine Wohngebiet ist in die verschiedenen Teilgebiete WR 1, WR 2 und WR 3 unterteilt.

Im WR 1, WR 2 und WR 3 sind nur Einzelhäuser zulässig. Außerdem sind im WR 2 rohrgedeckte Häuser zulässig, während im WR 1 und WR 3 nur ziegelgedeckte Häuser zulässig sind. Weiterhin bestehen Unterschiede in der GRZ und GFZ in den einzelnen Wohngebietsbereichen. Im reinen Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig. Weiterhin sind nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Weiterhin wurde ein Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf - öffentliche Verwaltung - ausgewiesen. In dem vorhandenen Gebäude befindet sich das Gemeindezentrum.

### 1. Nutzungen im reinen Wohngebiet

Für das im Bebauungsplan gem. § 3 BauNVO festgesetzte reine Wohngebiet (WR) werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

Die Nutzung gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 (Läden) ist unzulässig.

### **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

Im WR 1 und WR 3 wird die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl auf 0,40 und im WR 2 auf 0,30 festgesetzt.

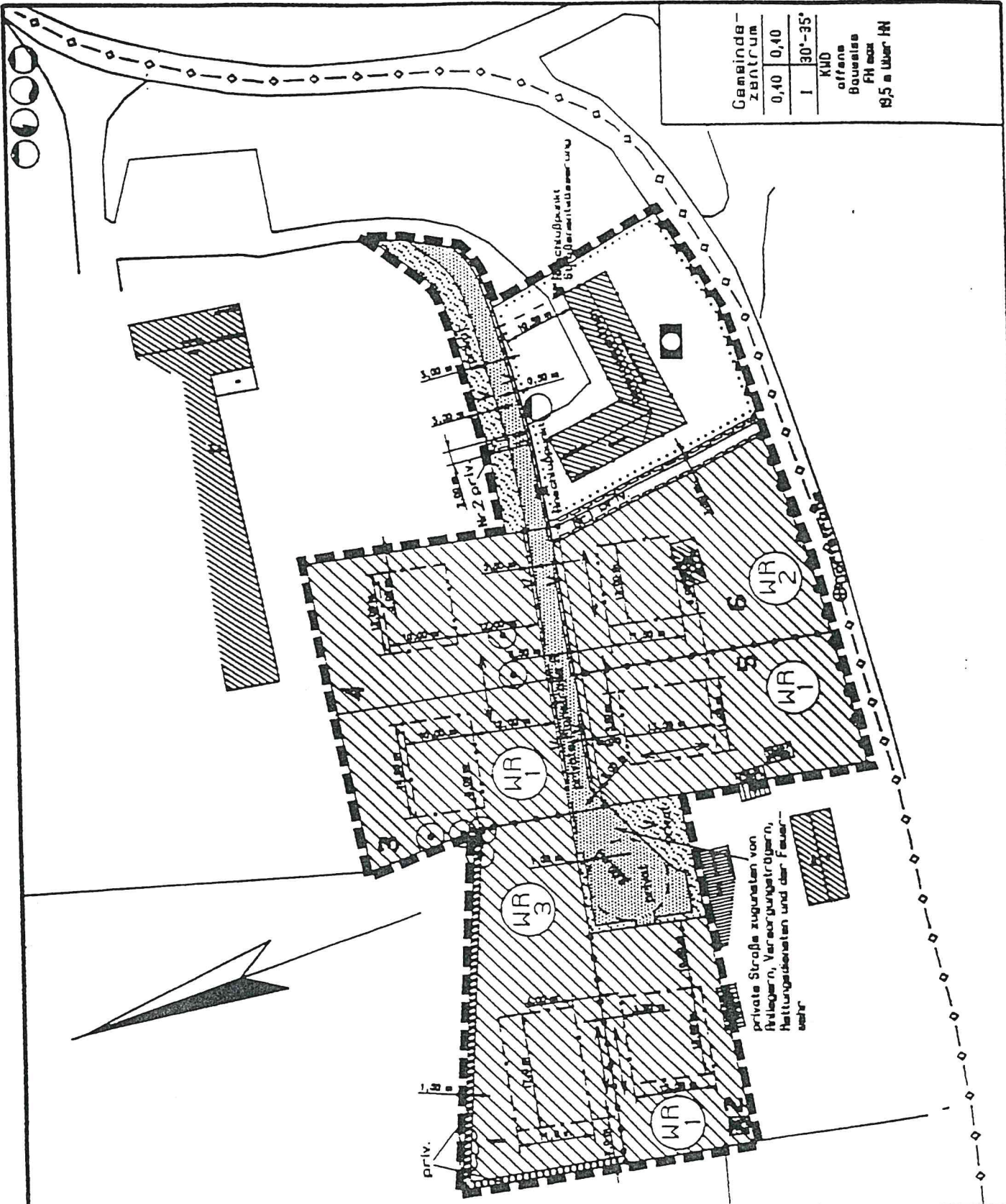
Im WR 1, WR 2 und WR 3 sind eingeschossige Einzelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß möglich. Die Drenpelhöhe im WR wurde einheitlich mit maximal 0,60 m und die Firshöhe mit maximal 8,50 m festgesetzt.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wurde die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl mit 0,40 festgesetzt.

## Ermittlung der GRZ für die einzelnen Grundstücke

WR-Nr./ Grund- stücks-Nr.	Grund- stücks- größe	Baupl- pichgröße	Garage/ Carport	Stellplätze / Anzahl	Zufahrten / Gehwege	Gesamt 3+4+5+6	GRZ = 0,30	GRZ = 0,40
1	2	3	4	5	6	7	8	9
WR 3 / 1	912 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup> / 4	50 m <sup>2</sup>	337 m <sup>2</sup>	-	365 m <sup>2</sup>
WR 1 / 2	631 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> / 2	30 m <sup>2</sup>	241 m <sup>2</sup>	-	252 m <sup>2</sup>
WR 1 / 3	642 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> / 2	65 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	-	257 m <sup>2</sup>
WR 1 / 4	703 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> / 2	75 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	-	281 m <sup>2</sup>
WR 1 / 5	790 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> / 2	15 m <sup>2</sup>	213 m <sup>2</sup>	-	316 m <sup>2</sup>
WR 2 / 6	927 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> / 2	15 m <sup>2</sup>	202 m <sup>2</sup>	278 m <sup>2</sup>	-
Gemein- dezentrum	1.047 m <sup>2</sup>	267 m <sup>2</sup>	-	75 m <sup>2</sup> / 6	80 m <sup>2</sup>	422 m <sup>2</sup>	-	419 m <sup>2</sup>

# Teil A: Planzeichnung



Gemeindezentrum	0,40	0,40
KWD	1	30°-35°
offene Bauweise		
FH max	19,5 m über NN	

HR 1	0,40	0,40
	1	38°-46°
SD und KWD		
offene Bauweise		
FH max	26,0m UHN	
Nr.2	26,0m UHN	
Nr.3+4	26,0m UHN	
Nr.5	24,0m UHN	

HR 2	0,30	0,30
	1	38°-46°
SD und KWD		
offene Bauweise		
FH max	22,5 m über NN	

HR 3	0,40	0,40
	1	38°-46°
SD und KWD		
offene Bauweise		
FH max	27,5 m über NN	

private Straße zugunsten von  
 Anliegern, Verwaltungsgebäuden,  
 Haltegaragen und der Feuerwehr

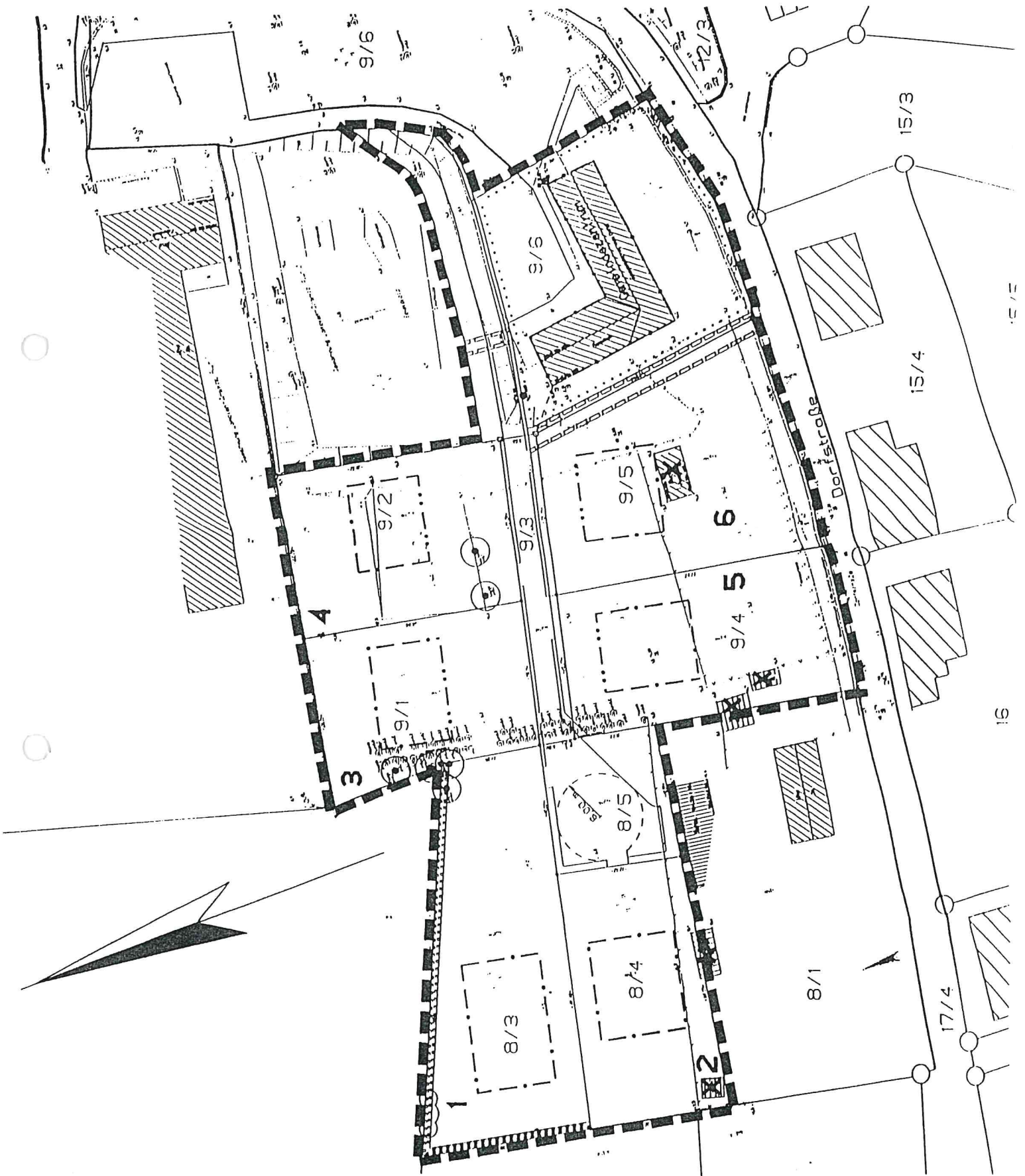
äußere  
 Dienstleistungszone

priv.



# Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheimbebauung Lancken-Granitz“ der Gemeinde Lancken-Granitz

Hier: Vermessung und Geltungsbereich mit Straßen- und Gebäudeanordnung



## **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

Im WR 1, WR 2 und WR 3 sind Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wurde ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt.

Im gesamten reinen Wohngebiet 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**

Garagen, Carports und Stellplätze sind im gesamten reinen Wohngebiet außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Anwendung von § 19 (4) BauNVO auf Garagen, Carports und Stellplätze ist ausgeschlossen, d.h. Überschreitungen der Grundflächenzahl bis zu 50 vom Hundert ist für Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig, während Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zulässig sind, d.h. die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme im Baugebiet zugelassen werden, während Nebenanlagen für Kleintierhaltung unzulässig sind.

### 2. Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Anwendung von § 19 (4) BauNVO auf Garagen, Carports und Stellplätze ist ausgeschlossen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig, Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind zulässig.

## **BÄUME AUF DEN GRUNDSTÜCKEN**

Pro Grundstück im WR sind entsprechend der versiegelten Fläche Bäume zu pflanzen. Hierzu sind die unter Punkt C.3 angegebenen Arten zu verwenden.

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

Je vollendete 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche im WR sind ein einheimischer, standorttypischer Laubbaum und ein Obstbaum standortgerechter Obstbaumsorten entsprechend der Pflanzlisten unter Punkt C.3 zu pflanzen.

## **SOCKELHÖHE DER KELLER**

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

### 4. Sockelhöhe gemäß § 9 (2) BauGB

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

## **VERKEHRSGRÜN**

In den Randbereiche der Straße und des Wendehammers ist Rasen anzusäen.

### 5. Anlage von Verkehrsgrün nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im Bereich der Flächen mit Verkehrsgrün ist Rasen anzusäen.

## **ERHALTUNG UND SCHUTZ VORHANDENER BÄUME**

Die vorhandenen Eschen und die Obstbäume, die auf keiner zukünftigen versiegelten Fläche stehen, sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen zu schützen.

### 6. Erhaltung und Schutz vorhandener Bäume nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die im Plangebiet vorhandenen Eschen und die außerhalb der versiegelten Flächen vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen im Plangebiet gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920 zu schützen.

## **HECKENPFLANZUNG**

Auf dem Grundstück 1 ist ackerseitig eine Hecke zu pflanzen, um die Sicht auf die Gebäude einzuschränken.

### 7. Pflanzung einer Hecke nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Auf dem Grundstück 1 ist eine einreihige Hecke aus Sträuchern entsprechend der Pflanzliste C. 3 zu pflanzen.

## **GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT**

Innerhalb der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 1 soll die Trinkwasserleitung und der Abwasserkanal verlegt werden. Es soll hier kein öffentlicher Weg entstehen. Im Bereich dieser Fläche ist Rasen anzusäen. Die Begünstigten für diese Fläche sind die Bewohner des WR 2 und die Versorgungsträger. Die Fläche wird als private Fläche ausgewiesen.

Innerhalb der privaten Fläche mit Gehrecht Nr. 2 ist im Bereich des Hanges eine unversiegelte Treppe zu errichten. Das Gehrecht wird über die Straße und das angrenzende Verkehrsgrün fortgesetzt, um eine Verbindung für Fußgänger vom Spielplatz zum Gemeindezentrum herzustellen. Die Begünstigten für diese Fläche ist die Öffentlichkeit.

### 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die Begünstigten für die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 1 sind die Versorgungsträger und die Bewohner des WR 2. Im Bereich dieser Fläche ist Rasen anzusäen.

Fläche Nr. 2: Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit. Im Bereich des Hanges ist eine unversiegelte Treppe zu errichten.

## **4.2 Örtliche Bauvorschriften**

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die 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, Firsthöhe, Drempe, Einfriedung, Werbeanlagen, Anordnung zu pflanzender Bäume, Stellplätzen) für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

Während die Wohngebäude im WR 1 und WR 3 mit Ziegeln in den Farben dunkelrot, rotbraun, braun und anthrazit eingedeckt werden sollen, soll das Gebäude im WR 2 ein Rohrdach erhalten.

Die Firsthöhe ist im gesamten reinen Wohngebiet auf maximal 8,50 m beschränkt, die Drempehöhe auf maximal 0,60 m.

Dachgauben sind bis zu maximal der Hälfte der entsprechenden Dachflächenlänge zulässig. Die Gaubenformen sind auf regionaltypische Gaubenformen wie Schlepp- und Fledermausgauben beschränkt.

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.

### 2. Nebenanlagen

Nebengebäude haben sich den Hauptgebäuden gestalterisch anzupassen.

### 3. Dacheindeckung

WR 1 und WR 3: Ziegel in den Farben anthrazit, dunkelrot, rotbraun und braun  
(vergleichsweise RAL 3000-3005, 3007, 3009, 3011, 8011, 8012, 8014, 8015-8017, 8019)

WR 2 : Rohr

### 4. Dachgauben

Im WR sind Dachgauben bis zu maximal der Hälfte der entsprechenden Dachflächenlänge zulässig. Es sind nur Schlepp- und Fledermausgauben zulässig.

### 5. Drempel

Im WR sind Drempel bis maximal 0,60 m zulässig.

### 6. Einfriedung

Als Grundstücksbegrenzungen zur Planstraße sind Hecken aus einheimischen, standorttypischen Arten wie gemeiner Liguster, Hainbuche oder gemeiner Schneebere und Holzzäune mit gerader Oberkante mit einer Höhe bis maximal 1,00 m zulässig.

### 7. Natursteinmauer

Die Natursteinmauer im Bereich der Dorfstraße ist in ihrem jetzigen Zustand zu erhalten.

### 8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Werbeanlagen mit ständig wechselndem Licht sind unzulässig.

### 9. Anordnung zu pflanzender Bäume

Die Anordnung der zu pflanzenden Bäume hat bei den Grundstücken 1, 2 und 3 auf der nord-westlichen Grundstücksseite zu erfolgen, um eine Eingrünung der Gebäude aus Nordwesten kommend zu erreichen.

### 10. Stellplätze

Die Stellplätze auf den Grundstücken sind nur teilweise zu versiegeln.

## **4.3 Nachrichtliche Hinweise**

Die nachrichtlichen Hinweise betreffen Hinweise zu frühgeschichtlichen Bodenfunden, zu anfallendem Bodenaushub, zur Abwasser- und Regenwasserentsorgung, zu Rechtsgrundlagen, Pflanzbindungen 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.

In der Umgebung des Plangebietes ist ein Bodendenkmal bekannt, dessen Ausdehnung hundertprozentig noch nicht erfaßt worden ist.

## 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. Pflanzlisten

### a) standortgerechte Obstbaumsorten

Apfel	: Cox orange, Finkenwerder, Graham, Roter Boskop, Dülmener, Pommerscher Krummstiel, Schöner aus Boskop
Birne	: Williams Christ, Robert de Neufville
Pflaume	: Hauszwetschge
Sauerkirsche	: Montmorency
Süßkirsche	: Marmotte
Wild-Apfel	: Malus sylvestris
Wild-Birne	: Pyrus domestica

### b) einheimische, standortgerechte Laubbäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	gemeine Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cerasus avium	-	Vogelkirsche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus exelsior	-	gemeine Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Salix alba	-	Silberweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

### c) Sträucher

Cornus sanguinea	-	blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	gemeiner Hasel
Crataegus laevigata	-	eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa corymbifera	-	Heckenrose
Viburnum lantana	-	wolliger Schneeball

Viburnum opulus

- gemeiner Schneeball

#### 4. Abwasserentsorgung

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

#### 5. Regenwasserentsorgung

Das unverschmutzte Regenwasser der Dach- und Hofflächen ist an Ort und Stelle auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

#### 6. 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 30.04.1998 (GVOBl. M-V S. 388)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M/V vom 18.02.1994 (GS M/V, GL. Nr. 2020-2)

#### 7. Pflanzbindung

Alle festgesetzten Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzlisten unter Punkt C.3 nachzupflanzen.

### **4.4 Erschließung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Dorfstraße und grenzt teilweise direkt an die Dorfstraße. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über eine 3 m breite Planstraße erfolgen, die einschließlich eines Wendehammers neu zu errichten ist. Die Anbindung der Planstraße erfolgt über die vorhandenen Straße, die in die Dorfstraße mündet.

Die Planstraße soll vollversiegelt (Pflasterung oder Asphalt) werden. Die Variante einer sandgeschlämmten Schotterdecke im Bereich der Planstraße wurde verworfen, da aufgrund des Gefälles der Planstraße bei starken Regenfällen möglicherweise Erdabspülungen erfolgen können.

Seitlich der Planstraße wurden Bereiche mit Verkehrsgrün angeordnet, um einen Teil des anfallenden Regenwassers der Planstraße in diesen Randstreifen, auf denen Rasen angesät werden soll, zur Versickerung zu bringen. Im Bereich des Spielplatzes ist die Planstraße teilweise an bzw. auf einem Hang zu errichten, d.h. der vorhandene Hang ist abzutragen und nördlich der Planstraße neu zu errichten. Durch den Hang soll eine unversiegelte Treppe errichtet werden als Verbindung zwischen Spielplatz und Gemeindezentrum bzw. Ortsmitte. Ansonsten soll der Spielplatz zur Sicherung der spielenden Kinder zur Privatstraße hin eingezäunt werden. Die Treppe als Fläche mit Gehrecht stellt eine private Fläche zugunsten der Öffentlichkeit dar. Das Gehrecht wird über die Straße und das angrenzende Verkehrsgrün fortgesetzt, um die Verbindung für Fußgänger vom Spielplatz zum Gemeindezentrum herzustellen.

Die Planstraße mit Wendemöglichkeit und das angrenzende Verkehrsgrün wurden als private Flächen ausgewiesen, da ein reines Wohngebiet geschaffen werden soll, in dem die Verkehrslärmimmissionen so klein wie möglich gehalten werden sollen. Die Planstraße ist eine reine Erschließungsstraße für die Bauherren der 6 Grundstücke und stellt somit eine neu zu errichtende reine Anliegerstraße dar. Das Gemeindezentrum ist bereits über die Dorfstraße erschlossen bzw. über die Straße, die direkt zum Gemeindezentrum führt, auf die die Planstraße mündet.

Aus finanziellen Gründen will die Gemeinde nicht Straßenbaulastträger sein, da sie diese Kapazität nicht besitzt. So soll die Planstraße nicht gewidmet werden und ist somit für den öffentlichen Verkehr nicht zugelassen, sondern nur für Anlieger und Versorgungsträger. Es soll eine private Straße unter der Kategorie sonstige Straßen nach dem Straßen- und Wegegesetz von M/V entstehen.

Die Begünstigten für die private Straße sind die Anlieger, Versorgungsträger, Rettungsdienste und die Feuerwehr.

Ursprünglich sollte die Zuwegung zum Plangebiet durch die vorhandene Natursteinmauer direkt auf die Dorfstraße führen (Vorentwurf vom 15.04.98). Aufgrund des Widerspruches von 12 Bürgern der Gemeinde Lancken-Granitz, die sich für die ortsbildtypische Feldsteinmauer, die den Charakter des Ortes prägt, aussprachen (siehe Aktenvermerk), hat sich die Gemeinde Lancken-Granitz für die Erschließung über die Straße zum Gemeindezentrum entschieden.

#### 4.5 Gebietliche Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Netz. In der Dorfstraße, an die die Planstraße indirekt anbindet, befindet sich die öffentliche Trinkwasserleitung (DN 80), die Gasleitung und der Schmutzwasserkanal. Die zentrale Kläranlage des Ortes Lancken-Granitz wurde neu errichtet, das Kanalnetz wurde fertiggestellt. Der Anschlußpunkt für den Abwasserkanal des Plangebietes ist der Schacht am Gemeindezentrum.

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 im privaten Bereich ist erlaubnisfrei. Die Größe der Grundstücke von ca. 600 - 1.000 m<sup>2</sup> ist ausreichend. Die Stellungnahme des Geologischen Landesamtes M/V vom 28.04.98 sowie die durchgeführte Probeschachtung (siehe Protokoll) weisen versickerungsfähigen Untergrund nach. Das Regenwasser der Verkehrsflächen (Straße, Wendehammer) ist in den Randstreifen mit Verkehrsgrün zur Versickerung zu bringen. Aufgrund des Gefälles der Straße wird es sich zumindest in einem Teilbereich der Straße erforderlich machen, das Regenwasser zu sammeln und an den in Planung befindlichen Regenwasserschacht der Dorfstraße anzuschließen. Die Dorfstraße in Lancken-Granitz befindet sich z.Z. in Planung und sieht eine gepflasterte Straße mit einem Regenwasserkanal im unteren Teil der Dorfstraße vor, der in die Vorflut Gr. 24/69 entwässert, an den der Regenwasserkanal der Planstraße anschließen könnte. Bei der Ableitung von Regenwasser der Planstraße über den geplanten Regenwasserkanal der Dorfstraße in die Vorflut ist der Eintrag von Sand und Schadstoffen in die Vorflut technisch auszuschließen. Östlich des Gemeindezentrums befindet sich bereits ein Regenwasserschacht, an den die Straßenentwässerung der Planstraße anschließen könnte. Dieser Schacht wird dann in den Regen-

wasserkanal der Dorfstraße eingebunden.

Der Trinkwasseranschluß kann über die im Bereich der Dorfstraße befindliche Trinkwasserleitung erfolgen. Aus diesem Grunde wurde im Bereich des WR 2 eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen.

Die Stromversorgung kann durch Anschluß an das in der Dorfstraße befindliche Erdkabel erfolgen, indem die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Verlegung des Kabels genutzt wird.

Die Löschwasserversorgung ist bei Bedarf über die beiden vorhandenen Feuerlöschteiche der Ortslage Lancken-Granitz durchzuführen, eine Versorgung über die öffentliche Wasseranlage ist nicht möglich. Ein Feuerlöschteich befindet sich hinter dem Agrarstützpunkt, der andere am südöstlichen Ortsrand.

## **4.6 Grünordnerische Maßnahmen**

### **Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken**

Je vollendete 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche sind ein einheimischer, standorttypischer Laubbaum und ein Obstbaum standortgerechter Obstbaumsorten zu pflanzen. Eine Pflanzliste standortgerechter Obstbaumsorten und einheimischer, standorttypischer Laubbäume befindet sich unter nachrichtlichen Hinweisen Punkt C.

Die zu pflanzenden Bäume sind bei den Grundstücken 1, 2 und 3 auf der nordwestlichen Grundstücksseite zu pflanzen, um eine Eingrünung der Gebäude aus Nordwesten kommend zu erreichen. Dadurch soll der vorhandene Landschaftseindruck erhalten bleiben, da allmählich die neuen Häuser so mit der Vegetation verdeckt werden und der alleinige Blick auf die Kirche erhalten bleibt.

### **Verkehrsgrün**

In den Randbereichen der Straße und des Wendehammers ist Rasen anzusäen. Gleiches gilt für die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

### **Heckenpflanzung**

Auf dem Grundstück 1 ist ackerseitig eine Hecke aus Sträuchern der Pflanzliste C. 3 zu pflanzen, um die Sicht auf die Gebäude einzuschränken.

### **Erhaltung und Schutz vorhandener Bäume**

Die im Plangebiet vorhandenen Eschen sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen im Plangebiet gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920 zu schützen. Gleiches gilt für die Obstbäume, die auf keinen zukünftigen versiegelten Flächen, also auf Gartenflächen stehen.

### **Pflanzbindung**

Alle festgesetzten Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste unter Punkt C. 3 nachzupflanzen.

### **Ersatzmaßnahmen**

Als geeignete Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur, Landschaft und Landschaftsbild (Umnutzung von Grünland in privates Gartenland mit Wohnbebauung, einschließlich Erschließungsstraße mit Wendehammer, und Entfernung der Pappelreihe) waren bereits



mehrere Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes angedacht worden. So sollte eine Allee entlang der Straße von Lancken nach Klein Lancken gepflanzt werden, was aber aufgrund mehrerer Versorgungsleitungen in den Randbereichen verworfen werden mußte.

Die Pflanzung einer Allee von Klein Lancken zum Neuensierer See konnte auch nicht realisiert werden, da diese Ersatzmaßnahme aus landschaftsästhetischer Sicht nicht geeignet ist, da durch das Anpflanzen von Alleen u. a. die Wegeführung besonders betont wird. Der Weg zum Neuensierer See fährt in eine Offenlandschaft hinein und hat im Vergleich zu anderen Wegen eher eine untergeordnete Bedeutung.

Die Pflanzung von zwei Baumreihenabschnitten entlang der Straße von Lancken-Granitz nach Dummertevitz mußte ebenfalls verworfen werden, da zwar die Nutzer ihre Zustimmung erteilten, aber nicht der Eigentümer.

Aus diesem Grunde ist nun die Pflanzung von 20 Feldahorn (*Acer campestre*) und 23 Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von 14/16 cm auf dem Flurstück 29 der Flur 3 in der Gemarkung Lancken durchzuführen (siehe beiliegende Karten). Das genannte Flurstück befindet sich in Rechtsträgerschaft der Gemeinde und liegt auf der rechten Seite des Weges von Lancken-Granitz nach Burtevit. Hier sind die genannten 43 Bäume zu pflanzen, an Holzpfählen zu verankern, mit einem Schutz gegen Wildverbiß zu versehen und während der folgenden fünf Jahre zu pflegen. Die Übernahme sämtlicher Kosten der Ersatzmaßnahme durch die Bauherren ist im städtebaulichen Vertrag festzuschreiben. Die Zustimmung des Nationalparkamtes zu dieser Ersatzmaßnahme liegt mit Schreiben vom 15.04.99 vor.

## **5. Rohrbedachung**

Im WR 2 wurde ausschließlich Rohrbedachung festgesetzt. Auf der südlichen Seite der Dorfstraße befinden sich bereits rohrgedekte Häuser, so daß sich das geplante rohrgedekte Wohnhaus städtebaulich in das Ortsbild von Lancken-Granitz einfügt

Gemäß § 31 (2) LBauO M/V vom 30.04.1998 ist zu den Grundstücksgrenzen bei rohrgedeckten Häusern ein Abstand von 6 m einzuhalten, wenn es sich um Wohngebäude geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen handelt. Dieser Mindestabstand von 6 m wird im WR 2 eingehalten. Da die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf privatem Grundstück liegt und auch als private Fläche ausgewiesen wurde (hier soll nur die Trinkwasserleitung und das Stromkabel verlegt werden und kein öffentlicher Weg o.ä. entstehen), kann dieser 3 m breiter Bereich voll bei der Berechnung der Abstandsflächen angerechnet werden, so daß auch in östlicher Richtung der Mindestabstand laut LBauO M/V eingehalten wird.

## **6. Spielplatz**

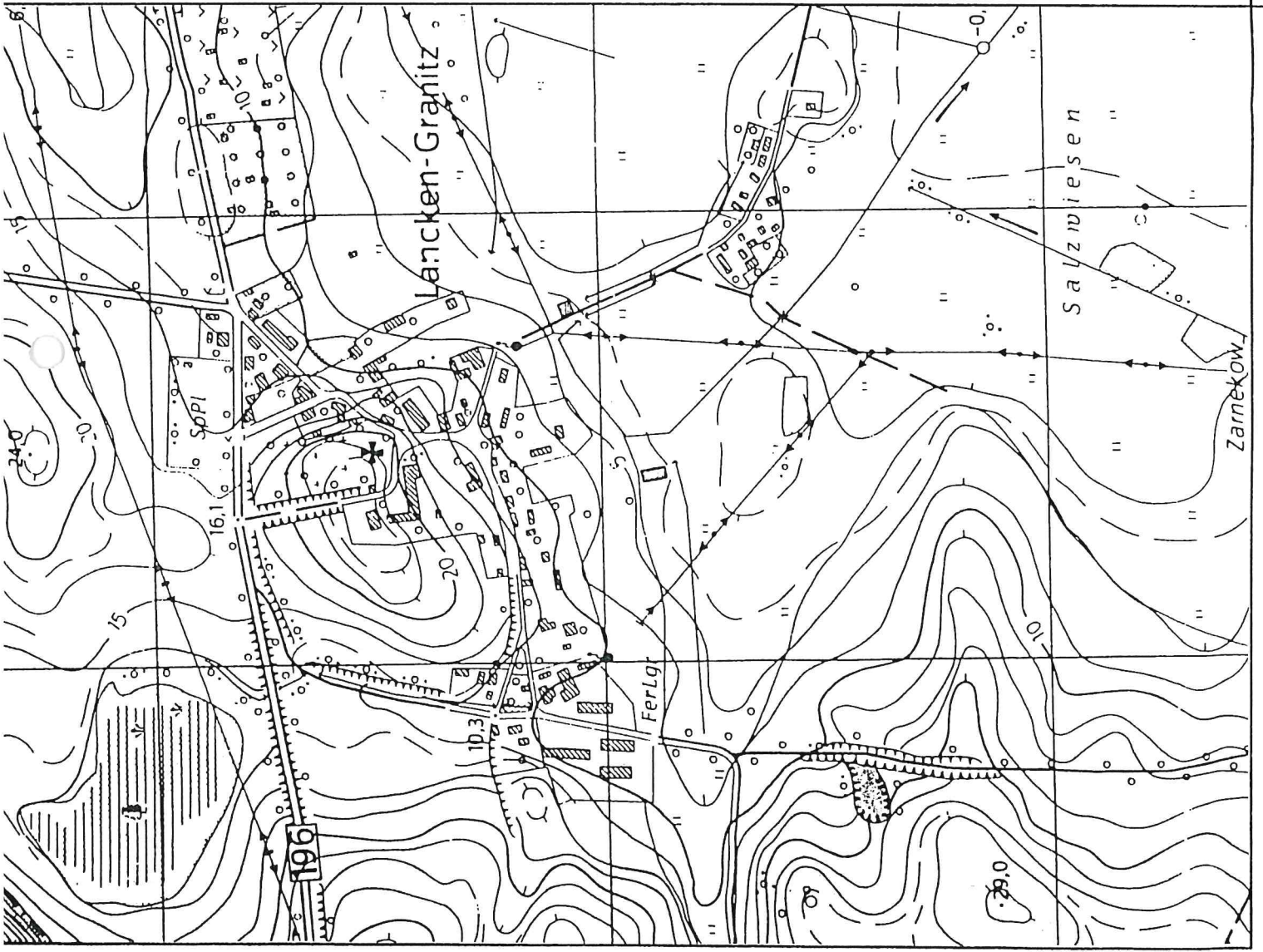
Die Anordnung eines öffentlichen Spielplatzes im Geltungsbereich des reinen Wohngebietes erfolgte nicht, da das Plangebiet im Bereich des Flurstückes 9/2 direkt an einen großflächigen Spielplatz mit einer Größe von ca. 1.200 m<sup>2</sup> grenzt.



**Legende**

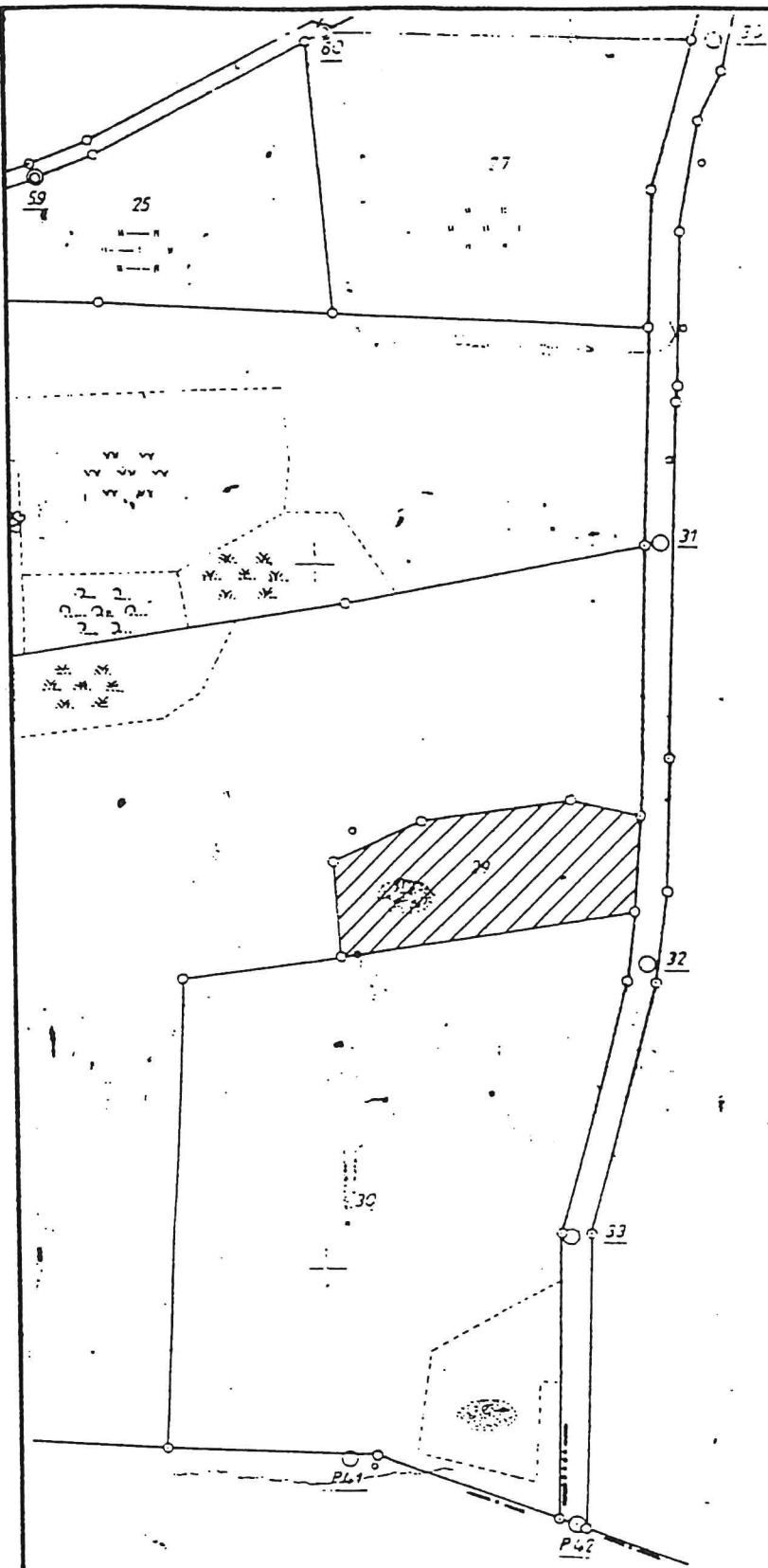


Ersatzmaßnahmenfläche



<b>Rügener Planungsbüro</b> Samtens, Plüggentiner Str. 18 Tel. 038306/21737	
<b>Auftraggeber:</b> Gemeinde Lancken-Granitz	
<b>Vorhaben:</b> Gründungsplan zum Bebauungsplan Nr. 2 "Eigenheimbebauung Lancken-Granitz"	<b>Zeichnungsnr.:</b> 4
<b>Darstellung:</b> Ersatzmaßnahmenplan	<b>bearb.:</b> Tietze <b>gez.:</b> PLOT <b>Datum:</b> 14.04.99
<b>Maßstab:</b> 1 : 5.000	<b>Der Planer:</b>

# Flur 2



Gemarkung Lancken, Flur 3, M 1:2.000

## 7. Daten zum Verfahrensablauf

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB   | 10 / 1997 |
| 2. Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung gem. § 246 a (1) BauGB | 03 / 1998 |
| 3. frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB                        | 03 / 1998 |
| 4. 1. Auslegungsbeschluß   | 09 / 1998 |
| 5. 1. öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB   | 10 / 1998 |
| 6. Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken                                  | 03 / 1999 |
| 7. erneute Auslegung mit beschränkter Beteiligung                                      | 03 / 1999 |
| 8. Betroffenenbeteiligung  | 04 / 1999 |
| 9. Beschluß zum Umschwenken auf das neue Baurecht                                      | 05 / 1999 |
| 10. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB   | 05 / 1999 |

Lancken-Granitz, den 26.07. 1999



  
Bürgermeister