

Satzung der Gemeinde Lancken-Granitz über den Bebauungsplan Nr. 4 „Quisnitzgrund“

Planvorhaben: Bebauungsplan Nr. 4
„Quisnitzgrund“
Ortsteil Lancken-Granitz

Gemeinde: Amt Mönchgut-Granitz
Gemeinde Lancken-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Baabe/ Rügen

Planverfasser: arno mill ingenieure
Bearbeiterin M. Knittel
Markt 25
18528 Bergen auf Rügen

Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Quisnitzgrund“



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Beschlussfassung	3
2. Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an andere gemeindliche Planungsvorgaben	3
3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4. Historie	8
5. Angaben zum Plangebiet und der Umgebung	8
6. Städtebau und baulicher Entwurf	9
7. techn. Ver- und Entsorgung, Erschließung des Plangebietes	10
7.1 Energieversorgung	10
7.2 Trinkwasserversorgung	11
7.3 Schmutzwasserentsorgung	12
7.4 Niederschlagswasserentsorgung	12
7.5 Kommunikationsanlagen	14
7.6 Gasversorgung	14
7.7 verkehrliche Erschließung/ Stellplätze	15
7.7.1 Straßenerschließung	15
7.7.2 Stellplätze	15
7.8 Abfallentsorgung/ Altlasten	16
7.9 Löschwasserbereitstellung	16
8. Schutzgebiete und -objekte	17
8.1 Biosphärenreservat Südost-Rügen	17
8.1.1 Erklärungen zum Schutzgebiet	17
8.1.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung – Grünordnungsplan	19
8.2 Trinkwasserschutz	21
8.3 Immissionsschutz	21
8.4 Denkmalschutz	21
8.5 Baugrund/ Hydrogeologie	22
8.6 FFH – Gebietsvorschläge	23
8.7 Gewässerschutz	24
8.8 Weitere Schutzgebiete und Umweltverträglichkeit	25
10. Zusammenfassung	26

- Anlagen**
- Karte "Lage im Raum"
 - Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Lancken-Granitz
 - Übersichtskarte Graben 24/69 und 24/13
 - Wasserrechtliche Genehmigung für Gewässerkreuzung
 - Planzeichnung zum B-Plan Nr. 4 „Quisnitzgrund“
 - Grünordnungsplan
 - Baugrunduntersuchung
 - Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit
 - archäologische Untersuchung

1. Beschlussfassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lancken-Granitz hat in ihrer Sitzung vom 25. Juni 1996 den Beschluss gefasst, einen Vorhaben- und Erschließungsplan für das hier betroffene Plangebiet und darüber hinaus aufzustellen. Dieser Beschluss wurde durch öffentlichen Aushang bekannt gemacht.

Die Entwürfe dieses Vorhaben und Erschließungsplanes durchliefen die Verfahrensschritte zur frühzeitigen Bürger- und TöB- Beteiligung sowie die öffentliche Auslegung und nochmalige TöB- Beteiligung. Aufgrund zwischenzeitlich veränderter Rahmenbedingungen sowie der Entscheidung der Gemeinde das Verfahren nach dem BauGB von 1997 fortzuführen, wurde der Beschluss gefasst, dass Planverfahren als Bebauungsplan Nr. 4 fortzuführen sowie den Geltungsbereich auf die mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde genehmigte Baufläche zu reduzieren. Dieser Beschluss wurde für die 2. Auslegungsentwürfe gefasst, so dass die Entwürfe ab diesem Zeitpunkt auf einen B-Plan abstellen.

2. Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an andere gemeindliche Planungsvorgaben

Für das betroffene Plangebiet ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung erforderlich ist sowie, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Die Satzung bezieht ihre zukünftigen Festsetzungen auf ein Gebiet, das derzeit nicht bebaut ist.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Lancken-Granitz besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP). Er wurde durch die Höhere Verwaltungsbehörde mit Datum vom 22. September 1997 teilgenehmigt und erlangte seine Rechtskräftigkeit mit Datum vom 01. Juli 1998.

Das Plangebiet befindet sich demnach innerhalb der genehmigten Bereiche und ist entsprechend der vorliegenden Nutzungen im Zusammenhang mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde als gemischte Baufläche erfasst worden. Mit dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird als Entwicklungsziel ausgesagt, dass sich die reine Wohnbauentwicklung (Einfamilienhausbebauung), wie schon in den Ansätzen gegeben, nur noch im Hauptort der Gemeinde entwickeln und verfestigen soll. Unter anderem wird dabei die sinnvolle Ortsabrundung genannt, um eine ungewollte Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Es ist eine dem dörflichen Charakter angemessene Bebauung zu entwickeln.

Mit dem Erläuterungsbericht zum FNP ist für die gemischte Baufläche, die in ihrer Ausweisung fast vollständig den Ortsteil Lancken-Granitz erfasst, auch eine Entwicklung für den Wohnungsbau beschrieben worden. Es wird eine Verdichtung der Bebauung angestrebt. Vorrang hat dabei die Schließung von Baulücken und die Komplettierung von Eigenheimstandorten. Des Weiteren erfolgt mit dem FNP – Erläuterungsbericht die Festlegung, dass die neben den Wohnbauflächen für eine Wohnungsbauentwicklung notwendigen Restflächen für den Eigenbedarf, in der Ortslage Lancken-Granitz „Dorf“ zur Verfügung stehen. Die hier geplante Fläche kann und soll demnach, entspre-

chend des Flächennutzungsplanes für die Abdeckung des gemeindlichen Bedarfes an Wohnbaugebiet verwendet werden.

Mit den Landesplanerischen Stellungnahmen vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Planungsanzeige wird eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, und im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird den überarbeiteten Entwürfen zu diesem Plangebiet eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bescheinigt. Auch den bisher eingegangenen Stellungnahmen des Landkreises Rügen ist zu entnehmen, dass die hier vorgesehene Entwicklung eines reinen Wohngebietes aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lancken-Granitz ableitbar ist.

Dem mit dem geltenden Flächennutzungsplan dargelegten Entwicklungsziel für den Hauptort Lancken-Granitz, entspricht die hier geplante Hauptnutzungsfestsetzung „Wohnen“. Mit dem Erläuterungsbericht zum FNP wird z. B. ausdrücklich die Möglichkeit der punktuellen Wohnungsbauentwicklung in der, als Gesamtheit zu betrachtenden, gemischten Baufläche beschrieben. Die Durchmischung ist in der Gesamtheit des Ortes Lancken-Granitz gegeben, auch wenn in diesem kleinen Ortsbereich „Quisnitzgrund“ ein reines Wohngebiet entwickelt werden soll. Auch dieses reine Wohngebiet erlaubt neben der Hauptnutzung „Wohnen“ ausnahmsweise „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, wobei die Gemeinde diese letztgenannte Entwicklung in Form von 1 Ferienwohnung oder 2 Ferienzimmern gesehen haben will. Auch der Gesetzgeber hat sich mit Gerichtsentscheidungen in solchen Fällen „für“ die Entwicklung aus einem FNP entschieden, auch wenn der B-Plan von den im FNP gezogenen Grenzen abweicht oder für seinen Geltungsbereich eine andere Nutzung festsetzt, als sie im FNP für die gesamte Fläche vorgesehen ist. Voraussetzung hierfür ist und dieses wird hier auf jeden Fall berücksichtigt, dass die Grundkonzeption des FNP nicht berührt wird.

Der genehmigte FNP sagt eine Entwicklung als gemischte Baufläche mit einem Anteil an Wohnungsneubau, als Baulücke oder als Ortsabrundung, aus. Mit diesem B-Plan, der lediglich einen ganz geringen Teil des Ortes erfasst, wird diesem Ziel entsprochen. Es wird einer, auch innerhalb einer gemischten Baufläche, zulässigen Nutzung entsprochen (Wohnen) sowie ihre Entwicklung vorangetrieben. Die vorliegende Planung berührt nicht die Grundkonzeption des FNP, da das Wohngebiet quantitativ als auch qualitativ nicht der gemischten Baufläche widerspricht. Die Grundkonzeption der gemischten Gesamtortsentwicklung wird nicht aufgegeben. Die Durchmischung ist auch weiterhin im Gesamtort gegeben. Die Wohn- und Arbeitsbedingungen des Ortes werden durch die Planung nicht verschlechtert.

Die Planung basiert auch auf der Entscheidung der Gemeinde in diesem Bereich, direkt angrenzend an einen vorhandenen, funktionierenden Pensionsbetrieb, keine Nutzungen die der § 6 BauNVO allgemein zulassen würde, wie Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbetriebe, um nur einige zu nennen, zu integrieren. Es könnten sich z. B. immissionsrechtliche Probleme zu dem empfindlichen nördlich angrenzenden Gebiet ergeben, dem man nur mit einer ähnlich empfindlichen Planung gerecht wird.

Mit der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt. Dieser B-Plan bedarf nach den Regelungen des BauGB keiner Genehmigung durch eine Behörde. Mit der Novellierung des BauGB durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 ist die Rechtskontrolle der Bebauungspläne durch die Höhere Verwaltungsbehörde für den Normalfall des aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeltem B-Plan abgeschafft worden. Das B-Planverfahren soll mit dem Wegfall des Genehmigungsschrittes beschleunigt und die Verantwortung der Gemeinden für die geordnete und nachhaltige Siedlungsentwicklung erhöht werden. Diese Verordnung ist für den B-Plan Nr. 4 „Quisnitzgrund“ zu berücksichtigen.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

In der Vergangenheit konnte das Ziel der baulichen Nutzung des Geltungsbereiches, nicht umgesetzt werden. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB). Eine Bewertung nach den Kriterien der §§ 34 und 35 BauGB ist nicht gegeben. Mit einem rechtskräftigen B-Plan wird für die zulässigen Vorhaben Bau-recht erlangt. Die Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich dann nach § 30 Abs. 1 BauGB im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes.

Durch den B-Plan Nr. 4 „Quisnitzgrund“ soll im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO das Baurecht für die geplanten Vorhaben, vornehmlich für das vorbereitende Entwicklungsziel „Wohnnutzung“ sowie ausnahmsweise für „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ gesichert sowie die planerischen Grundlagen für die Infrastruktur bereitgestellt werden. Dabei wird die Möglichkeit für die festgesetzten zulässigen Nutzungen innerhalb von 5 Baufeldern mit max. 10 WE sowie den notwendigen Stellplätzen, Befestigungen und Zuwegungen gesichert.

Die Errichtung dieser baulicher Anlagen wird mittels Baufeldfestsetzung sowie den entsprechenden städtebaulichen textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung abgesichert. Dabei ist zur Absicherung des Entwicklungszieles die Errichtung von Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt worden. Ausnahmsweise wird die Errichtung „kleiner Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ erlaubt, wobei die Gemeinde diese Entwicklung derart sieht, dass bei Errichtung nur einer Wohneinheit zu Dauerwohnzwecken je Wohngebäude, die Einordnung 1 Ferienwohnung oder 2 Ferienzimmer zugelassen werden soll. Die Gemeinde will mit dieser Festsetzung die Hauptnutzung Dauerwohnen absichern. Nur in dem Fall, dass lediglich 1 Dauerwohnung geschaffen wird, darf eine Ferienunterkunft eingeordnet werden. Es dürfen nicht beide Dauerwohnungen durch Ferieneinrichtungen ersetzt werden. Die Zuordnung der touristischen Wohnnutzung zu dem Dauerwohnen entspricht dem im Ort Lancken-Granitz hauptsächlich vorhandenen touristischen Vermietungsangebot.

Da für die Gebäude noch keine konkreten Planungsvorstellungen vorliegen, wurden die gestalterischen Festsetzungen/ Örtlichen Bauvorschriften so gewählt, dass eine gewisse Freiheit für die einzelnen Bauherren besteht, allerdings die Einpassung zum vorhandenen Ortsbild gewährt ist. Neben den o. g. Festsetzungen ist ebenfalls die Absicherung der Einordnung von Pkw- Stellplätzen gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung sowie die Absicherung von Erschließungsflächen (u. a. verkehrstechnische Erschließung) und der „grünen“ Freiflächen (i. A. § 8 LBauO M-V) gegeben. Mit dem Anzeigeverfahren für die einzelnen Bauanträge ist deshalb kontrolliert abzusichern, dass die Wohnnutzung für den Gebietscharakter des WR kennzeichnend bleibt. Durch die erfolgten Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften stellt sich der Bebauungsplan deutlich vorhabenkonkret auf einen vorliegenden Bedarf und die gestalterischen Vorstellungen/ Forderungen des natürlichen Umfeldes/ der Gemeinde ein. Es werden bauliche Anlagen derart gesichert, dass sie die zulässigen Nutzungen aufnehmen können bzw. dem Umfeld entsprechen. Städtebauliche und gestalterische Strukturen des Umfeldes wurden ebenfalls unter Berücksichtigung der beachtenswerten Kriterien festgesetzt. Es werden bisher baulich ungenutzte Flächen für das Vorhaben verbraucht, die sich allerdings direkt an die vorhandene Ortsbebauung des Ortes Lancken-Granitz anschließen.

Durch die bedarfsgerechte Ausrichtung der geplanten baulichen Maßnahmen und deren Nutzungen sowie der Entwicklung entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lancken-Granitz, welcher die hier festgesetzte Nutzung innerhalb der gemischten Bau-

flächen vorsieht, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang befindet.

Die Entwicklung des Plangebietes im Sinne von § 3 BauNVO „Reines Wohngebiet“ entspricht dem gewollten Planinhalt des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Nutzungen. Durch die Planung werden die Arbeits- und Lebensbedingungen im Ort nicht verschlechtert. Beurteilungsmaßstäbe sind hier u. a. Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten; die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden; die Zugänglichkeit der Grundstücke einschl. ihrer Erschließung; die Auswirkungen einer Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten; die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand; die Einwirkungen, die von Grundstücken einschl. ihrer Nutzungen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen. Diese Maßstäbe in Bezug auf das Plangebiet betrachtet, lassen die Feststellung zu, dass die Arbeits- und Lebensbedingungen im Ort nicht verschlechtert werden, denn sie spiegeln das bestehende Nutzungsgefüge in Lancken-Granitz wider. Die Durchmischung ist auch weiterhin gegeben, da eine gemischte Baufläche ja auch Wohnen beinhaltet und erlaubt. Das Plangebiet entwickelt sich in diesem Sinne, wobei in der direkten Umgebung Nutzungen bestehen, die mit diesem WR eine verträgliche Einheit bilden und sich nicht gegenseitig ausschließen. Die in den gemischten Bauflächen, nach BauNVO neben dem Wohnen weiteren zulässigen Nutzungen bedürfen oftmals als Basis einer zentralen Lage im jeweiligen Ort und benötigen für ihre Existenz eines gewissen Kundenverkehrs. Die Gemeinde hat bei ihren vergangenen Planungen und Funktionsorientierungen ein Augenmerk darauf gelegt, dass diese Nutzungen im Ortszentrum Lancken-Granitz Fuß fassen, so dass ein erkennbarer „Kern“ entsteht. Auch im Bestand ist zu erkennen, dass sich zum Ortsrand hin, vorwiegend das Wohnen mit privaten touristischen Einrichtungen entwickelt hat. Deshalb ist diese Nutzung auch für das „Randgebiet“ Quisnitzgrund aufgegriffen worden.

Die Gemeinde hat keine Einschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen im Plangebiet vorgenommen. Die vorwiegend festgelegte Nutzung „Wohnen“ ist gesichert.

Für den teilweisen Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO bedarf es hier keiner städtebaulichen Begründung, da eine Zulassung dieser an das Vorliegen von Ausnahmegründen gebunden ist. Für dieses Plangebiet kann die Gemeinde keine Ausnahmegründe erkennen, die ihre Zulässigkeit erklärt. Lediglich für die kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (als 1 Ferienwohnung oder 2 Ferienzimmer) kann die Zulassung der Ausnahme mit dem bestehenden Charakter des Ortes Lancken-Granitz und seiner nachweislichen Nutzungsstruktur erklärt werden. Die Gemeinde Lancken-Granitz ist mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern in den Tourismusschwerpunktraum Mönchgut-Granitz eingegliedert worden. In diesen Schwerpunkträumen soll der Tourismus als Wirtschaftszweig im besonderen Maße gesichert und entwickelt werden. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Diese Entwicklung ist behutsam vorzunehmen. Mit dem Flächennutzungsplan ist, auch auf die bestehende Siedlungsstruktur der Gemeinde abgestellt, keine in sich geschlossene Sonderbaufläche für reine Tourismusentwicklung genehmigt worden. Die Entwicklung und Verfestigung ist aus diesem Grund innerhalb der Orte und ihrer Entwicklungsflächen vorzunehmen. Aus diesem Grund ist auch mit diesem B-Plan ausnahmsweise die o. g. Form des kleinen Beherbergungsgewerbes vorgesehen worden. Diese Einrichtungen werden vornehmlich den privaten Initiativen der einzelnen Eigentümer unterliegen und spiegeln die in den Orten bereits praktizierte Form des Erholungstourismus wieder.

Dem Ort Lancken-Granitz wurde in der Vergangenheit der Titel „Staatlicher anerkannter Erholungsort“ verliehen. Mit dieser Planung unterstreicht die Gemeinde die Grundlage für die Verleihung dieses Titels, nämlich die angepriesene Erholung nicht nur den Bewohnern sondern auch einem weiteren kleinen Kundenkreis anzubieten.

Es sei aber noch mal betont, dass das Hauptentwicklungsziel dieses B-Planes die Wohnungsbauentwicklung zu Dauerwohnsitzen ist und die Errichtung der Ferienwohnungen oder Ferienzimmer entsprechend des Rahmens der Begründung erfolgen soll.

Für die Wohnungsbauvorhaben ist die Anbindung an die bestehende Ortslage mit ihrer Erschließung und Infrastruktur von hohem städtebaulichen Gewicht. Mit dieser Planung erfüllt die Gemeinde Lancken-Granitz ihre hoheitliche Aufgabe der Sicherung der Wohnbedarfsflächen in einem angepassten Maßstab. Mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lancken-Granitz ist für die Bedarfsentwicklung Wohnungsbau ein Rahmen von max. 35 WE bestätigt worden. Für die Sicherung dieses Bedarfes hat die Gemeinde bereits 2 verbindliche rechtskräftige Bauleitplanungen aufgestellt, die bereits fast vollständig in die Realität umgesetzt wurden. Diese beiden Planungen verbrauchten einen Entwicklungsrahmen für 15 WE. Ein weiterer B-Plan befindet sich parallel in Aufstellung, wobei der Entwurf 6 WE vorsieht. Der B-Plan „Quisnitzgrund“ erlaubt eine maximale Bedarfsabdeckung von 10 WE und bewegt sich unter Berücksichtigung des o. g. im Rahmen der Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Nach diesen Zahlen ist die Eigenbedarfskapazität der Gemeinde noch nicht vollständig abgebaut.

Für den 1. Entwurf dieses Bauleitplanes (noch als VEP) liegt eine positive landesplanerische Stellungnahme vor, die dem damals noch mit 14 WE vorgesehenem Bedarfsabbau eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Neben diesen wurden zusätzlich noch 16 Ferienwohnungen geplant. Durch die Reduzierung der Anzahl der Hauptbaukörper und die Beschränkung der Baufelder auf ein im Ort Lancken-Granitz wiederzufindendes Maß für „Familienwohnhäuser“ sind mit diesem 2. Entwurf weitere Reduzierungen vorgenommen worden. Es sind max. 10 WE im Plangebiet zulässig, wobei ausnahmsweise 1 WE für eine Ferienwohnung oder 2 Ferienzimmer umgenutzt werden darf. Auch mit dieser Reduzierung kann davon ausgegangen werden, dass sich der Plan in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung befindet. Die Gemeinde sieht, auch unter Berücksichtigung ihrer abgeschlossenen und laufenden Bauleitplanungen, ihre Gesamtentwicklung städtebaulich vertretbar abgesichert.

Bei Betrachtung der Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern (Siedlungswesen) wird eine Übereinstimmung mit den Zielen

5.1.4 „... In den Ländlichen Räumen soll die weitere Siedlungsentwicklung vor allem auf die Stärkung der zentralen Orte gerichtet sein. Grundsätzlich haben jedoch alle Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientierte Bauflächen auszuweisen...“

5.1.5 „... Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch im Einklang mit ihrer Größe, Funktion und Ausstattung vollziehen. Neue Siedlungseinheiten sollen so dimensioniert werden, dass sie in die bauliche und sozioökonomische Struktur des Ortes integriert werden können. Sie sollen im Einklang mit deren Eigenart errichtet und gestaltet werden. ...“

5.1.9 „... Bei der Siedlungsentwicklung sind die Bauweisen und Bebauungsstrukturen so zu wählen, dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gesichert ist. ...“

5.2.1 „... Nach den Zielen der Stadt- und Dorferneuerung sollen vor allem die Eigenart der Dörfer gestärkt, d. h. die typischen Dorfstrukturen und Ortsbilder erhalten bleiben. ...“

im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung eingestellt und berücksichtigt.

Die vorhandenen Grundlagen des Naturhaushaltes sollen durch die geplanten Vorhaben so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Ein ökologisch funktionsfähiger Naturhaushalt als Lebensgrundlage des Menschen wird dauerhaft gesichert.

Die Planung stellt mit der Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie der Einstellung der zutreffenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung eine Übereinstimmung mit den Zielen der Entwicklung des Ordnungsraumes dar. Zu dem B-Plan Nr. 4 liegt die positive Landesplanerische Beurteilung von den zuständigen Landesplanungsbehörden vom 24.05.2004 vor.

4. Historie

Das Plangebiet ist momentan nicht bebaut. Es handelt sich um eine grüne Freifläche die direkt an die Ortsbebauung anschließt. Das Gebiet liegt im südlichen Ortseingangsbereich Lancken-Granitz und schließt an die vorhandene Wohnbebauung des Ortsteiles Lancken-Granitz an und schließt/rundet sie ab.

In der Vergangenheit wurde bereits der Versuch unternommen eine Baugenehmigung für verschiedene Nutzungen auf den Grundstücken zu erlangen. Das Ziel konnte bisher nicht erreicht werden – die Ablehnung wurde mit dem Fehlen eines gemeindlichen Planungswillens der Gemeinde auf der Basis der Auseinandersetzung mit den berührten öffentlichen Belangen angegeben. Dieser B-Plan Nr. 4 erfüllt nach Fertigstellung den oben benannten Fakt, so dass für die Vorhaben Baurecht erlangt wird.

5. Angaben zum Plangebiet und der Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich im südwestlichen Bereich des Ortsteiles Lancken-Granitz (siehe Karte „Lage im Raum“) und umfasst eine Fläche in der Größe von ca. 0,3 ha.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Norden durch die Ortsbebauung/ Infrastruktur des Ortes Lancken-Granitz, im Westen durch die Straße nach Burtevitze und im Süden und Osten durch Flächen für die Landwirtschaft/ grüne Bereiche begrenzt.

Überplant wird eine Teilfläche des Flurstückes 21/13 der Gemarkung Lancken-Granitz, Flur 2 sowie ein Teil des Flurstückes 23, Flur 2 als Anschluss an die vorhandene öffentliche Erschließung. Das Gelände des Geltungsbereiches fällt in Nord – Süd – Richtung ab. Das natürliche Bodenrelief soll durch die Realisierung der Maßnahmen in seinen groben Zügen nicht verändert werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lancken-Granitz.

Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet) des Biosphärenreservates Südost- Rügen. Weitere nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiet und -objekte sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Der B-Plan wird durch den Graben II. Ordnung 24/69 berührt. Die entsprechenden gesetzlichen Regelungen sind zu berücksichtigen.

6. Städtebau und baulicher Entwurf

Das Plangebiet wird derzeit nicht durch bauliche Anlagen gekennzeichnet. Eine Prägung durch die zusammenhängende Bebauung der Ortslage Lancken-Granitz ist durch die nördlich angrenzende Bebauung sowie die Infrastruktureinrichtungen gegeben. Der Ort Lancken-Granitz hat sich in seiner historischen Bewegung von einem ehemaligen Weiler zu einem Straßenzeilendorf entwickelt, wobei verdichtende Elemente durch Hinterlandbebauungen, kompakte Auslastungen der Grundstücke oder Entwicklung der Hinterlandbereiche über Stickerschließungen zu verzeichnen sind. Diese letztgenannte Form der Ortsstruktur wird durch diese Planung aufgegriffen und fortgeführt.

Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung sind durch zeichnerische wie textliche Festsetzungen gesichert.

Die geplanten Hauptgebäude orientieren sich in Maß und Gestaltung ebenfalls nach der Einfügung in das vorhandene Landschaftsbild sowie die vorhandene Wohnbebauung des Ortes und dem anstehenden Bedarf. Die Gebäude sollen den heutigen Anforderungen sowie dem Zeitgeist Rechnung tragen, andererseits aber auch den zukünftigen Bauherren gestalterischen Spielraum für persönliche Vorstellungen überlassen.

Die Gemeinde hat sich zur Festsetzung einer Grundfläche GR entschieden. Dabei hat sie sich an den im Ort Lancken-Granitz vorzufindenden Größenordnungen der baulichen Anlagen sowie den § 17 BauNVO orientiert. Mit der Festsetzung der Grundfläche von je 200 m² je Wohnhaus/ Baufeld kann die Gemeinde ganz gezielt die Entwicklung der Hochbauten im Plangebiet lenken und den einzelnen zukünftigen Parzellen zuordnen, so dass gerade im Ortseingangsbild eine geordnete Bausubstanz entstehen wird. Die festgesetzten städtebaulichen Strukturen entsprechen den im Ort befindlichen Maßen. So ist der Ortsrand dicht gegliedert und vermittelt den Eindruck einer Geschlossenheit sowie wirkt als Abschluss.

Die mit dem Baufenster erlaubte Überbauung für die Hauptnutzung umfasst eine maximale Auslastung von 130 m². Die restliche Fläche ist für die Errichtung der Nebenanlagen bzw. Garagen und Carports vorgesehen. Allerdings ist hier durch Festsetzung eine Einschränkung derart vorgenommen worden, dass Nebenanlagen als Gebäude (Nebengebäude) sowie Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster oder der für diese Nutzung festgesetzten Flächen errichtet werden dürfen. Aus diesem Grund wurde die Überschreitung der Grundfläche für „Nebengebäude“ bzw. Garagen/ Carports auch ausgeschlossen. Die einzelnen Nutzungsflächen (Baufenster, Flächen für Garagen/ Carports/ Stellplätze) bewegen sich innerhalb der maximalen Grundflächenzahl von 200 m² und sind ausreichend in der Lage die Nutzungen auszunehmen.

Nebenanlagen, gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die keine Gebäude sind, wie z. B. Gehwege, Terrassen sind mit einer Überschreitung von 30 v. H. erlaubt. Damit will die Gemeinde im Planbereich, der ja gleichzeitig auch einen Sichtbereich des Ortes Lancken-Granitz darstellt, absichern, dass nicht jede Menge von kleinen Schuppen um die Hauptgebäude entstehen. Die Hauptgebäude mit den seitlich angeordneten Garagen und Carports sollen das Bild prägen und eine harmonische Grenze bilden. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Plangebietes dienen, sind im Plangebiet zulässig.

Mit dieser Planung entspricht die Gemeinde dem § 1 a BauGB, in dem sie aufgefordert wird: „Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“. Es ist ohne Zweifel festzustellen, dass sich die erlaubte Überbauung von 200 m² eher an ein für Rügen und den Ort Lancken-Granitz unteres Limit orientiert. Damit hat die Gemeinde es geschafft (und auch gewollt), den Ortsrand geschlossen abzusichern und darzustellen, aber keine überdimensionierten Bauwerke zu erlauben.

Die Gebäude sollen eingeschossig mit einem ausgebauten Krüppelwalmdach errichtet werden. Für das Dach sowie die Fassade sind gestalterische Vorgaben erteilt worden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen den im Ort vorzufindenden Rahmen für Gebäude. Die Möglichkeiten von gestalterischen Elementen über Dach- und Gebäudeeinschnitte, einer individuellen Farb- und Materialgestaltung von komplementären Elementen sind ebenfalls gegeben. Durch die Baufensterfestsetzung können die Gebäude nur in offener Bauweise errichtet werden.

Mit den erteilten Festsetzungen sowohl in städtebaulicher sowie auch gestalterischer Hinsicht wird eine dem Ort angepasste Bebauung ermöglicht. Die gewachsenen Strukturen werden aufgegriffen und finden sich in den zukünftigen Vorhaben wieder. Vermutlich wird die Grundstücksausdehnung in Form von grünen Flächen/ Freiflächen über die Grenze den B-Planes hinausgehen (Berücksichtigung im GOP). Die Gemeinde hat sich zur Wahrung dieser städtebaulichen als auch gestalterischen Strukturen entschlossen und diese mit dem Plan gesichert. Die Festsetzungen spiegeln dabei ein nicht ungewöhnliches Spektrum wieder, geben einen groben Rahmen vor und lassen jedem Bauherren einen individuellen Spielraum.

Mit den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften zu den Dächern und Fassaden z. B. in Form, Neigung, Material und Farbe beabsichtigt die Gemeinde, die im Ort vorhandenen positiven Elemente abzusichern, um somit ungewünschte Elemente auszuschließen. Die farbreichen Möglichkeiten, vor allem in Bezug auf die Dächer und Fassaden hält die Gemeinde für die Gestaltung des gesamten Ortsbildes und vor allem der Eingangsbereiche für nicht tragbar, so dass bei den Vorschriften auf die eher herkömmlichen gängigen Farbpaletten zurückgegriffen wurde. Die Festschreibungen der Materialien und Formen basieren auf den gleichen Grundgedanken.

7. technische Ver- und Entsorgung, Erschließung des Plangebietes

7.1 Energieversorgung

Im beplanten Bereich befinden sich elektrotechnischen Anlagen des Energieversorgungsunternehmens e.dis, Energie Nord AG. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Sollte eine Umverlegung der Leitungen erforderlich sein, ist bei der e.dis rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet.

Notwendige geeignete Flächen hinsichtlich der Verteilung sind bei Notwendigkeit unter Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Verfügung zu stellen (beachte DIN 1998, die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m). Die Versorgungsleitungen der e.dis sind im zukünftigen Straßenraum zu verlegen und werden als Hausanschluss auf die einzelnen zukünftigen Teilgrundstücke verlegt.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung des Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, ist bei der e.dis durch die zukünftigen Bauherren rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen einzureichen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan vorzugsweise M 1:500,

- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf,
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf,
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf,
- Namen und Anschrift des Bauherrn.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die e.dis darauf, ihre Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Aus diesem Grund sind im Vorfeld entsprechende Abstimmungen mit des e.dis durchzuführen.

Kabel

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Freileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV (nur allgemeine Information)

Grundsätzlich sind Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten.

Nach Antragstellung unterbreitet die e.dis jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an das Versorgungsnetz. In diesem sind ggf. auch anteilige Aufwendungen für die Baufreimachungsmaßnahmen enthalten.

7.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann über die Leitungsführungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) abgesichert werden. Als Anschlusspunkt kann die Wasserleitung DN 80 in Richtung Neu-Reddevitz genutzt werden. Es kann in ausreichender Menge und Druck sichergestellt werden.

Für die Erschließung der einzelnen Grundstücke ist eine Leitungsführung unterirdisch in der Planstraße des Gebietes zu verlegen. Die Anschlussleitungen werden aus diesem Straßenbereich auf die zukünftigen Grundstücke als Hausanschluss herausgeführt. Über diese ist somit die Versorgung abgesichert. Die technischen Anschlussbedingungen werden mit dem ZWAR, dem Erschließungsträger und den einzelnen Anschlussnehmern in einem gesonderten Antragsverfahren geregelt.

Der Bau von Wasserversorgungsanlagen, sofern sie für einen Wasserbedarf von mehr als 20 m³ täglich bemessen sind, unterliegt gemäß § 38 Abs. 1 LWaG M-V vom 30. 11.1992 (GVBl. S. 669) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.03.1993 (GVBl. S. 178) der Genehmigung. Genehmigungsbehörde ist gem. § 108 Ziff. 1 Buchstabe g LWaG das Staatliche Amt für Umwelt und Natur. Form und Umfang der Anträge und der beizufügenden Genehmigungsplanung richten sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung – WaUntVO) vom 28.07.1995 (GVBl. S. 376).

7.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Möglichkeit der Schmutzwasserableitung ist für das Plangebiet gegeben. Als Anschlusspunkt wird vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) das Abpumpwerk, vor dem Gebiet gelegen, genannt. Innerhalb des Plangebietes sind noch keine nutzbaren Leitungen und Anlagen des Versorgungsträgers ZWAR vorhanden.

Innerhalb des Erschließungsgebietes ist die Schmutzwasserleitung für die einzelnen Gebäude straßenbegleitend mitzuführen und die Hausanschlussleitungen aus dem Straßenbereich für die Entsorgung des Geplanten herauszuführen. Die technischen Anschlussbedingungen werden mit dem ZWAR, dem Erschließungsträger und den einzelnen Anschlussnehmern in einem gesonderten Antragsverfahren geregelt.

Der Bau von Abwasseranlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, unterliegt gem. § 38 Abs. 1 LWaG M-V vom 30. 11.1992 (GVBl. S. 669) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.03.1993 (GVBl. S. 178) der Genehmigung. Genehmigungsbehörde ist gem. § 108 Ziff. 1 Buchstabe g LWaG das Staatliche Amt für Umwelt und Natur. Form und Umfang der Anträge und der beizufügenden Genehmigungsplanung richten sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung – WaUntVO) vom 28.07.1995 (GVBl. S. 376).

7.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger.

Ein nutzbares zentrales Regenwassersystem ist im öffentlichen Bereich nicht vorhanden und langfristig auch nicht vorgesehen.

Der ZWAR kann durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG). Da aber eine solche Satzung des ZWAR noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen daher durch den ZWAR erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer sach- und fachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollte eine Bauleitplan, so wie dieser B-Plan Nr. 4, Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten).

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde für den Plangeltungsbereich ein Versickerungsgutachten beim Ingenieurbüro Weiße aus Kaiseritz in Auftrag gegeben, welches entsprechend seiner Untersuchungsergebnisse auch Empfehlungen zu Festsetzungen hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung enthält.

Aufgrund der anstehenden Böden im Plangebiet ist die Versickerung des Regenwassers der Dachflächen der Gebäude über Sickermulden als Flächenversickerung herzustellen. Die Muldenversickerung ist eine Form der Flächenversickerung, bei der eine zeitweise Speicherung möglich ist. Die Größe der Versickerungsmulde sollte derart gewählt werden, dass längeres Überstauen vermieden wird, weil ansonsten die Verschlickung und Verdichtung der Oberfläche erhöht wird. Deshalb müssen auch Sohlebene und Sohllinie möglichst horizontal liegen, um eine gleichmäßige Verteilung des zu versickernden Wassers zu ermöglichen. Dies ist im nur gering geneigten Gelände des Untersuchungsgebietes gut möglich. Neben den Gebäuden und befestigten Flächen sind auf den Grundstücken entsprechende Flächen für diese Sickermulden freizuhalten. Dabei kann das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über gepflasterte Regenrinnen zwischen Fallrohr und Versickerungsmulde geführt werden. Die Versickerungsmulde muss begrünt werden und kann in Rasen- und Grünflächen einbezogen werden. Das Niederschlagswasser sickert durch die humosen Erdstoffe, so dass diese belebte Bodenzone das Niederschlagswasser während des Sickervorganges gleich filtert und reinigt.

Mit dem Versickerungsgutachten wurde beispielhaft ein benötigter Platzbedarf für die Mulden berechnet. Bei der Bemessung der einzelnen Grundstücke entsprechend des Gutachtens sind die konkreten Bebauungen anzusetzen. Die notwendige berechnete Muldengröße kann mit einer Mulde realisiert werden, kann aber auch auf mehrere kleinere Mulden aufgeteilt werden. Muldentiefen über 30 cm sollten wegen ihres längerfristigen Überstauens vermieden werden. Mit der Satzung zum B-Plan Nr. 4 ist die Niederschlagswasserentsorgung von vollversiegelten Grundflächen, wie z. B. aus Dachflächen oder Terrassen über Sickerwassermulden festgesetzt worden. Als Bezugsgröße für die Berechnung der Mulden ist ein Speichervolumen von 30 l/m² vollversiegelter Flächen anzunehmen. (Baugrunduntersuchung Ingenieurbüro Weiße, Kaiseritz, Projektnummer 02/35/00-E1)

Das Niederschlagswasser von teilversiegelten Flächen, wie z. B. bei den Stellplätzen und ihren Zufahrten, ist so zu führen, dass es teilweise durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau dieser versickert und teilweise über parallel anzuordnende Sickermulden in den Boden eingeleitet wird. Das nicht versickerte Regenwasser fließt über die Seitenränder der teilversiegelten Flächen direkt in die parallel liegenden Mulden. Dazu sind in den Seitenräumen Sickermulden mit einem Speichervolumen von 10l/m² befestigter Fläche einzurichten. Um Verdichtungen zu vermeiden dürfen diese Sickermulden nicht überfahren werden. (Baugrunduntersuchung Ingenieurbüro Weiße, Kaiseritz, Projektnummer 02/35/00-E1)

Hinsichtlich der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Erschließungsstraße ergibt sich im Gegensatz zu den Aussagen der Baugrunduntersuchung eine Veränderung. Die Erschließungsstraße wird nicht als teilversiegelte Fläche vorgesehen und soll aufgrund der beengten Flächenverhältnisse auch keine seitlichen Sickerflächen berücksichtigen. Die Erschließungsstraße ist unter Annahme des ungünstigsten Falles als vollversiegelte Fläche anzunehmen. Hinsichtlich der Gestaltung des Straßenraumprofils wird z. B. über eine Mittelentwässerung, entsprechende Gefälle und mehrere Einlaufpunkte das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und in den Graben 24/69 eingeleitet. Das Einleiten des Niederschlagswassers in den Graben 24/69 stellt gemäß § 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Gewässerbenutzung dar. Mit dem technischen Planungsverfahren zur Straße sind die entsprechenden Genehmigungen und Erlaubnisse, anhand der konkreten Planung zu beantragen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist beim Landkreis Rügen, Untere Wasserbehörde die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2 und 7 WHG und § 8 Landeswassergesetz M-V zu

beantragen. Über die Erlaubnisfähigkeit wird anhand der konkreten technischen Daten im Erlaubnisverfahren entschieden. Die Einleitung hat dabei in den offenen Graben südlich des neuen Durchlasses zu erfolgen. das Einlaufrohr sollte bündig mit der Grabenböschung abschließend und gegen Unterspülung gesichert werden.

Mit Bestätigung der geplanten und nachgewiesenen dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung und Inkrafttreten des B-Planes Nr. 4 entfällt für den ZWAR das Erfordernis der Befreiung gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG sowie das Erfordernis der Erteilung von wasserrechtlichen Erlaubnissen an die jeweiligen Grundstückseigentümern. Ebenfalls sind die Nachweise darüber in den Bauanzeigeverfahren entbehrlich, da diese bereits mit der o. g. Baugrunduntersuchung erbracht worden sind.

7.5 Kommunikationsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes kann gewährleistet werden. Die Leitungsführungen sind vornehmlich als Erdkabel auszuführen.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme (Auftrag) rechtzeitig vor Erschließungsbeginn über deren regional zuständigen T-Punkt bzw. die Hotline Tel. 0800 330 1000 mitgeteilt werden. Diese Information ist so früh wie möglich schriftlich anzuzeigen, da die Telekom an bestimmte Fristen gebunden ist. Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehr der Telekommunikation nicht zu erwarten.

7.6 Gasversorgung

Der Ort Lancken-Granitz ist mit Erdgas erschlossen. Als Versorgungsträger steht hier die Energieversorgung Weser- Ems- AG. Die Leitungsführungen der EWE befinden sich in den öffentlichen Straßenräumen.

Ein Anschluss der baulichen Anlagen an das vorhandene Netz ist möglich, wobei auch hier die Leitungsführungen straßenbegleitend mitzuführen und die Hausanschlussleitungen aus dem Straßenbereich für die Entsorgung des Geplanten herauszuführen sind. Die technischen Anschlussbedingungen werden mit der EWE AG, dem Erschließungsträger und den einzelnen Anschlussnehmern in einem gesonderten Antragsverfahren gemäß Konzessionsvertrag geregelt.

Um Erdgas bereitstellen zu können, ist die Verlegung inkl. Montage der Gasdruckmess- und Regelanlage erforderlich. Bei Neubaumaßnahmen ist zur Einbringung des Hausanschlusses ein Schutzrohr erforderlich. Die entsprechenden Abmessungen usw. sind bei der EWE AG, Postfach 12 51, 18522 Bergen abzufragen. Eine Bepflanzung der Trassenbereiche mit Bäumen ist nicht zulässig.

7.7 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze

7.7.1 Straßenerschließung

Der Geltungsbereich ist über die vorhandene Straße nach Burtevitze/ Preetz/ Dumertevitz/ Gobbin/ Neu Reddevitz zu erreichen. Der Anschluss des Plangebietes daran, erfolgt über eine neu zu errichtende Planstraße. Diese ist als private Verkehrsfläche in dem B-Plan zeichnerisch eingeordnet und festgesetzt. Die einzelnen Grundstücke können über private Grundstücksauffahrten problemlos an die Planstraße angeschlossen werden.

Die Verkehrsfläche ist in einer Breite von 5,50 m festgesetzt worden. Dabei ergibt sich die Möglichkeit eine Fahrbahn von 4,75 m Breite mit einer Mittelentwässerung herzustellen, wobei die übrigen 0,75 m für die Ausbildung zum Fußweg, für die Einordnung der Straßenbeleuchtung u. ä. zur Verfügung stehen. Die Herstellung einer Mischnutzung (Mitbenutzung eines überfahrbaren Gehweges) ist ebenfalls möglich. Durch die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Rügen wird eine Mischverkehrsfläche von 3,0 m Fahrbahn und 1,5 m überfahrbarem Gehweg empfohlen. Damit sind alle Belange in diesem kleinen Baugebiet in ausreichendem Maße berücksichtigt. Die Restfläche könnte zur Begrünung verwendet werden. Die konkrete Straßenerschließungsplanung wird die tatsächliche Einordnung vorgeben. Unter Berücksichtigung der Anzahl der angeschlossenen Nutzungen (5 Wohnhäuser) und einer Straßenlänge bis zum Wendehammer von ca. 45 m kann die Absicherung des Begegnungsfalles (Pkw – Pkw) als ausreichend betrachtet werden. Bei der Befahrung durch Lkw (selten, da die zulässigen Nutzungen keinen spezifischen Lkw- Verkehr nach sich ziehen) kann es kurzfristig zu Engpässen kommen, die aber hinnehmbar sind. Mit der Wendeeinrichtung kann ein Befahren durch Müllfahrzeuge ebenfalls abgesichert werden. Verkehrsregelnde und -leitende Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sind mit dem Landkreis Rügen als zuständige Straßenverkehrsbehörde abzustimmen und unterliegen auch als Privatstraße der Genehmigungspflicht durch den Landkreis Rügen.

Westlich des Plangebietes verläuft der Graben 24/69, als Gewässer II. Ordnung. Für die Herstellung der Erschließungsstraße ist der entsprechend notwendige Antrag, für die sich daraus ergebende Grabenüberquerung, bei der zuständigen Behörde beantragt und genehmigt worden. Durch den Landkreis Rügen, Umweltamt – Untere Wasserbehörde ist die entsprechende „Wasserrechtliche Erlaubnis WE 20/DL/02/03“ für die Gewässerkreuzung – Bau eines Durchlasses in DN 500 auf 10 m Länge für die Erschließungsstraße zum B-Plangebiet erteilt worden.

7.7.2 Stellplätze

Nachweis des Stellplatzbedarfes gemäß den Richtzahlen aus der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung M-V (LBauO M-V), hier nur für einen angenommenen maximal umgesetzten Wohnungsbau als Beispiel:

1. Wohngebäude

aus Punkt 1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 - 1,5 Stellpl. je Wohnung
geplant	max. 10 WE	

Bei Annahme des Wertes 1,0 je Wohnung ergibt sich für 5 Einzelhäuser mit max. 2 WE je Wohngebäude ein Mindeststellplatzbedarf von 10 Stellplätzen. Der Nachweis über die Stellplätze ist mit den Bauantragsunterlagen/ Bauanzeige in entsprechender Anzahl zu erbringen.

7.8 Abfallentsorgung/ Altlasten

Altlastverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung) im Landkreis Rügen, mit den entsprechenden Änderungssatzungen ist einzuhalten. Die Satzung ist über den Landkreis Rügen, Umweltamt zu beziehen. Die entsprechend notwendigen Behälter sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu beziehen.

Gemäß § 16 Nr. 1 „Unfallverhütungsvorschriften BGV C 27 Müllbeseitigung“, darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende zu wenden. Diese Vorschriften berücksichtigend hat die Gemeinde die Planung für die Verkehrswege so ausgelegt, dass am Ende der Straße ein Wendehammer zeichnerisch festgesetzt wurde. Dazu hat sich die Gemeinde der „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf bedient und die darin enthaltenen Festlegungen berücksichtigt. Mit der Planzeichnung wurde die Fläche für einen Wendehammer für Lastkraftwagen bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22,0 t) mit Wendekreis für Personenkraftwagen (Wendeanlagentyp 3) abgesichert. Mit diesem Wendehammer ist das Wenden von Personenkraftwagen problemlos möglich. Durch Lkw kann er ebenfalls problemlos befahren werden, wobei ein Rangieren nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Gemeinde hat sich mit ihrer Planung für diesen Wendehammer entschlossen, da es sich um eine reine Wohngebietsplanung (mit einem ausnahmsweisen Anteil an *Ferienwohnen*) mit 5 Gebäuden mit maximal je 2 Wohneinheiten (geringe Nutzungsintensität und nur durch das Wohngebiet selbst verursacht) handelt und ein nennenswerter Anteil an Lastkraftwagen durch diese Nutzung nicht zu erwarten ist. Um unter diesem Gesichtspunkt ökonomisch und mit so wenig Flächenversiegelung wie möglich/ aber nötig auszukommen, ist die Wendeanlage Typ 3 ausgewählt worden. Damit ist ein Befahren mit der Hauptnutzungsart – Personenkraftwagen – sowie durch Müllfahrzeuge für die Entsorgung dieses Plangebietes, unter Berücksichtigung des Planungsgrundsatzes mit Grund und Boden so sparsam wie möglich umzugehen, gewährleistet.

7.9 Löschwasserbereitstellung

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (z. B. Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern) ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde.

Für den Planbereich ist ein Grundschatz abzusichern, der gemäß Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der

Brandausbreitung" zu ermitteln ist. „Der Grundschatz ist der Brandschutz für Wohngebiete ... ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko.“ (Pkt. 2.1 Arbeitsblatt W 405) Danach ist für reine Wohngebiete und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h bereitzuhalten. In der Regel ist das Löschwasser gemäß Tabelle für eine Löschezit von 2 Stunden zur Verfügung zu halten (96 m³).

Durch das Versorgungsunternehmen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen wurde im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass Löschwasser für Feuerlöschzwecke, auf der Grundlage des o. g. DVGW- Arbeitsblattes derzeit nicht über die öffentliche Wasserversorgungsanlage bereitgestellt werden kann. Aus diesem Grund sind andere Löschwasserentnahmemöglichkeiten, wie z. B. Löschwasserteiche zu nutzen.

Unter diesem Gesichtspunkt werden im Ort derzeit mehrere Varianten/ Standorte zur Einrichtung eines solchen Teiches untersucht. So bietet sich als favorisierter Standort eine Fläche direkt bei dem neu zu errichtenden Feuerwehrrätehaus an. Durch die zuständige Naturschutzbehörde dem Nationalparkamt Rügen wurde aus naturschutzfachlicher Sicht z. B. die Möglichkeit der Anlage eines naturnahen Teiches, der für den Löschwasserbedarf genutzt werden kann, auf einem der Grundstücke südlich des B-Plangeltungsbereiches „Quisnitzgrund“ geprüft. Grundsätzlich ist aus naturschutzfachlicher Sicht die Anlage eines solchen Teiches auf dem Flurstück 24 möglich, sofern der Teich

1. außerhalb des Naturschutzgebietes „Neuensiener und Selliner See mit Teilflächen“, d. h. nördliches des südlichen Grabens angelegt,
2. in einem Abstand von jeweils 7 m zum westlichen und zum südlichen Graben realisiert,
3. nicht eingezäunt und naturnah gestaltet wird.

Für diese Variante sind der genaue Standort und die naturnahe Gestaltung mit dem Nationalparkamt Rügen vor der Umsetzung abzustimmen.

Zur kurzfristigen Absicherung des Löschwasserbedarfes wird die Gemeinde, wie o. g. nutzbare Standorte und technische Details fachlich prüfen lassen sowie die Finanzierung über städtebauliche Verträge mit den Vorhabenträgern absichern.

8. Schutzgebiete und -objekte

8.1 Biosphärenreservat Südost-Rügen

8.1.1 Erklärungen zum Schutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenze der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost Rügen als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung (§ 23 LNatG M-V). Der B-Plan beinhaltet im Weiteren keine Schutzobjekte nach den §§ 22, 24 bis 27 LNatG M-V, befindet sich allerdings in einem Abstand von ca. 40 – 45 m zum Naturschutzgebiet (NSG) „Neuensiener und Selliner See mit Teilflächen“ als Schutzzone II des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Biosphärenreservate sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 14 a rechtsverbindlich festgesetzte, einheitlich zu schützende und zu entwickelnde Gebiete, die großräumig und für bestimmte Landschaftstypen charakteristisch sind, in wesentlichen Teilen ihres Gebietes

die Voraussetzungen des Naturschutzes und im übrigen überwiegend eines Landschaftsschutzes erfüllen, vornehmlich der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch hergebrachte vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und der darin historisch gewachsenen Arten- und Biotopvielfalt, einschließlich Wild- und früherer Kulturformen wirtschaftlich genutzter oder nutzbarer Tier- und Pflanzenarten, dienen und beispielhaft der Entwicklung und Erprobung von die Naturgüter besonders schonender Wirtschaftsweisen dienen.

Das Biosphärenreservat Südost-Rügen ist eines von mehreren Reservaten in Deutschland. Es hat eine Fläche von ca. 235 km² und erfasst, wie der Name schon aussagt, vornehmlich Südost-Rügen. Gemäß Verordnung vom 12. September 1990 wurden Naturschutzgebiete und ein Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der o.g. Gesamtbezeichnung festgesetzt. Die zuständige Naturschutzbehörde ist das Nationalparkamt Rügen. Mit ihm sind diese Planungen abgestimmt worden.

Schutzzweck für die Bereiche des Landschaftsschutzgebietes ist

- der Schutz, die Pflege und die Entwicklung der einzigartigen Kulturlandschaft,
- Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes,
- Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Entwicklung von praktischen Modellen ökologischer Landnutzung, Waldwirtschaft, Fischerei, Erholungs- und Verkehrswesen unter Berücksichtigung landschaftstypischer historischer Siedlungs- und Landnutzungsformen,
- die Erforschung der Wechselwirkungen zwischen Mensch und Landschaft mit dem Ziel der Erarbeitung von Konzepten nachhaltiger Nutzung der Biosphäre,
- die Nutzung der besonderen Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Gebietes für die Entwicklung eines breiten Umweltbewusstseins durch Öffentlichkeitsarbeit und Angebot von Möglichkeiten zu ökologischer Bildung.

Darüber hinaus gilt für die Bereiche der Naturschutzgebiete

- der Schutz und die Pflege der Seltenheit, der besonderen Eigenart und hervorragenden Schönheit von Natur und Landschaft,
- die Erhaltung und Entwicklung des vielfältigen Mosaiks von Lebensgemeinschaften und Biotopen mit hoher Artenvielfalt wildlebender Pflanzen- und Tierarten,
- die Erhaltung und Entwicklung als Nahrungs-, Rast- und Brutgebiet für gefährdete Tierarten,
- die Sicherung der Eigendynamik der Naturprozesse in der Kernzone des Biosphärenreservates.

Mit der Genehmigung des FNP ist auch aus Sicht der Genehmigungsbehörde der Entwicklung des Plangebietes in Richtung „Wohnbaufläche“ zugestimmt worden.

Durch den B-Plan werden keine Flächen überplant, die innerhalb des NSG liegen. Die zulässigen Nutzungen beschränken sich auf den Wohncharakter und sind auch von ihrer Art nicht dazu geeignet, eine Beeinträchtigung der Schutzgüter zu veranlassen. Mit Hinblick auf die Schutzwürdigkeit der Gebiete wurde das Vorhaben so entwickelt, dass so wenig Flächen wie möglich überbaut werden. Durch die Beachtung der Schutzwürdigkeit i.V.m. der Nutzungsintensität der angrenzenden Ortsbereiche ist eine Beschränkung (Vorgabe max. Obergrenzen) der Nutzungskapazitäten vorgenommen worden, wobei unter Betrachtung des Vorgenannten, der Begründung zur Planung, ihrer Zielstellung, der Einordnung in das Plangebiet u. v. m. davon ausgegangen werden kann, dass die Planung an dem Standort als verträglich einzuschätzen ist.

Bei Berücksichtigung der Biosphärenreservatsverordnung, mit den darin formulierten Ge- und Verboten, ist davon auszugehen, dass die hier zukünftigen lebenden Nutzer, diese einhalten werden.

Anhand der derzeitigen Ausprägung der Flächen des NSG, kann davon ausgegangen werden, dass zukünftig keine erhebliche Beeinträchtigung durch eventuelle Betretungen gegeben sind, da die Flächen im zu betrachtenden Bereich vielfach durch Gräben begrenzt sind, die eine solche ungewollte Berührung nicht zulassen.

8.1.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung – Grünordnungsplan

Vermeidbare Eingriffe sind im Plangebiet zu unterlassen. Über die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung– Grünordnungsplan und unter Berücksichtigung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ im Land Mecklenburg-Vorpommern erfolgte eine Bewertung des derzeitigen Bestandes im Vergleich zu den geplanten Maßnahmen.

Durch vermeidende und mindernde Maßnahmen (kleiner Geltungsbereich, niedrige Grundflächenzahl mit Einschränkung der Überschreitung für Nebenanlagen, Luft- und Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze mit ihren Zufahrten) innerhalb des Geltungsbereiches konnte ein größerer Wertverlust ausgeschlossen werden. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ wurde für den Eingriff im Plangebiet ein Kompensationsflächenäquivalent berechnet. Dieses Äquivalent gilt es durch gezielte Maßnahmen auszugleichen.

Der Grünordnungsplan zum Plangebiet Quisnitzgrund enthält folgende gezielte Festsetzungen bzw. Festlegungen, die durch geeignete vertragliche Regelungen abgesichert werden müssen:

„Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Niederschlagswasser der Stellplätze mit ihren Zufahrten ist so zu führen, dass es teilweise durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau versickert (d. h. die Stellplätze mit ihren Zufahrten sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen) und teilweise das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser über parallel anzuordnende Sickermulden in den Boden eingeleitet wird. Bei der Berechnung der Versickerungsmulden ist ein Speichervolumen von 10,0 l/m² befestigter Fläche anzusetzen.

Das auf den vollversiegelten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zur Versickerung zu bringen. Bei der Berechnung der Versickerungsmulden ist ein Speichervolumen von 30,0 l/m² vollversiegelter Fläche anzusetzen.

Kompensationsmaßnahme – Pflanzung von Baumgehölzen

Die Kompensationsmaßnahme kann nicht als Festsetzung in den B-Plan aufgenommen werden, da diese **außerhalb des Geltungsbereiches** liegt. Aus diesem Grund ist ihre Sicherung (Standort, Quantität und Qualität) über geeignete vertragliche Absicherungen (z. B. städtebaulicher Vertrag) vorzunehmen.

Auf der mit der Übersichtszeichnung zu der Kompensationsmaßnahme dargestellten Fläche (siehe Anlage im GOP) sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

Kompensationsmaßnahme

- Pflanzung von 72 Baumgehölzen auf einer Fläche von 1.790 m² (Gemarkung Lancken-Granitz, Flur 3, Flurstück 30 teilweise, Lage südlich des Plangebietes B-Plan Nr. 4 auf dem „Mühlenberg“)

Für **Baumpflanzungen** sind Heister, Höhe $\geq 150/175$ (cm) zu verwenden. Als Bezugsfläche/ Flächenäquivalent je Baumgehölz ist eine Fläche von 25 m² anzusetzen. Die Baumgehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Es ist eine Entwicklungspflege incl. bedarfsweiser Bewässerung für 3 Jahre vorzunehmen. Die Kompensationsmaßnahme ist bis spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Vorhaben des B-Planes Nr. 4 „Quisnitzgrund“ durchzuführen.

Pflanzliste

Baumarten: Spitzahorn (Acer platanoides),

Sandbirke	(Betula pendula),
Stieleiche	(Quercus robur),
Traubeneiche	(Quercus petraea),
Hainbuche	(Carpinus betulus),

Erhaltung von Baumgehölzen

Die hier beschriebene Erhaltungsmaßnahme kann ebenfalls nicht mit dem B-Plan festgesetzt werden, da sie ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegt. Aus diesem Grund ist ihre Sicherung über geeignete vertragliche Absicherungen (z. B. städtebaulicher Vertrag) vorzunehmen.

Die mit der Bestandszeichnung zum Grünordnungsplan (siehe Anlage) erfassten 2 Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Gestaltungsempfehlung

Hinsichtlich einer naturnahen Gestaltung des Ortseingangsbereiches von Süden kommend, wird den zukünftigen Bauherrn des Baugebietes „Quisnitzgrund“ die Anlage einer freiwachsenden Hecke aus standorttypischen, einheimischen Straucharten empfohlen. Durch diese Hecke wird das natürliche Landschaftsbild vervollständigt und der Ortsrand im Sinne einer Gestaltung nach ökologischen Maßstäben behandelt. Da die zur Bepflanzung zu verwendenden Flächen nicht innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegen sowie als Kompensationsmaßnahme die Pflanzung auf dem Mühlenberg verwendet wurde, kann diese Heckenpflanzung nur empfohlen werden. Da gerade die Ortsränder (Übergang von der Siedlung in die offene Landschaft) für den Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, welches auch nach § 13 Biosphärenreservatsverordnung geschützt ist, wichtig sind, sollte an diesem sensiblen Standort (südlicher Ortseingangsbereich) die Verwendung von nicht standortgerechten Pflanzarten (z. B. Koniferen, Lebensbäumen, Tuja, Lebensbaum) nicht erfolgen. Bei der Bepflanzung ist die Gehölzbroschüre des Nationalparkamtes Rügen zu Rate zu ziehen und zur Anwendung zu bringen.

<i>Straucharten:</i> Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea),
Haselnuss	(Corylus avellana),
Zweigrifflicher Weißdorn	(Crataegus laevigata),
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hundsrose	(Rosa canina),
Brombeere	(Rubus fruticosus),
Himbeere	(Rubus idaeus),
Traubenholunder	(Sambucus racemosa),
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare),
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus),
Hainbuche	(Carpinus betulus).“

Die Kompensationsmaßnahme/ der Ausgleich kann nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches durchgeführt werden, da zur Eingriffsminimierung der Geltungsbereich entsprechend klein gewählt wurde. Zum Ausgleich soll an einem landwirtschaftlich nicht nutzbaren, ehemals zum Kiesabbau genutzten Abschnitt am Wanderweg von Lancken-Granitz nach Burtevitze eine Anpflanzung von einheimischen, standorttypischen Baumgehölzen vorgenommen werden. Der betroffene Bereich ist auch zukünftig landwirtschaftlich nicht nutzbar und hat geringe Bodenwertzahlen. Teilweise hat sich bereits Baumbestand eingestellt, der in seinem Bestand auch mit dem sich sukzessiv vorhandenen Unterholz erfasst wurde. Der Standort wurde in seiner Ausdehnung und seinem Pflanzbestand vermessungstechnisch erfasst. Je Baumstandort wurde eine Bezugsfläche/ Flächenäquivalent von 25 m² zugrunde gelegt und auf dieser Basis unter Berücksichtigung der prägnantesten Unterholz-/ Sukzessionsabschnitte die Bestandsflächen ermittelt. Die Freiflächen stehen nunmehr für eine gezielte Bepflanzung mit Bäumen zur Verfügung. Durch diese Maßnahme wird das natürliche Landschaftsbild vervollständigt. Da die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des B-Plangebietes liegt, ist ihre Sicherung (Standort, Quantität und Qualität) über geeignete vertragliche Absicherungen (z. B. städtebaulicher Vertrag) vorzunehmen. (Grünordnungsplan vom Büro Arno Mill Ingenieure, Bergen) Eine verbindliche Sicherung der Umsetzung der Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahme ist vor Satzungsbeschluss vorzunehmen.

Die Kompensationsmaßnahme, ihre Art, der Umfang und der Standort sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde, dem Nationalparkamt Rügen abgestimmt worden. Ihre Durchführung wird als geeignet hinsichtlich der Kompensation des Eingriffes am Quisnitzgrund bewertet.

8.2 Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Grenzen der Trinkwasserfassung Lancken-Granitz, innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die geplanten Maßnahmen nicht anzunehmen. Der Grad der Versiegelung wird durch die Beschränkung auf eine maximale Grundfläche sowie die Festsetzungen zur Luft- und Wasserdurchlässigkeit (Teilversiegelung) der Zufahrten und Stellplätze so gering, wie für diese Nutzung nötig gehalten. Unter Berücksichtigung der technischen Regelungen des Arbeitsblattes W 101 Punkt 4.1.1.4 kann für das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass mit den festgesetzten Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser keine Konflikte entstehen. Die Abwasserentsorgung ergibt ebenfalls keine Konflikte. Sie erfolgt, wie bereits unter Punkt 7.3 erläutert, über den Anschluss an die zentralen öffentlichen Leitungen und Anlagen des ZWAR.

8.3 Immissionsschutz

Mit der Bauleitplanung sind die Nutzungen einander so zuzuordnen, dass Immissionen und Emissionen soweit wie möglich auszuschließen sind. Immissionsschutzrechtliche Probleme sind in Bezug auf den Geltungsbereich oder umgekehrt auf das Umgebungsgelände durch die geplanten baulichen Vorhaben nicht zu erwarten.

8.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine unter Baudenkmalschutz stehenden Bereiche oder Objekte bekannt. Mit den Beteiligungen zu den Vorentwürfen zu diesem B-Plan Nr. 4 wurde durch die zuständigen Behörden auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen hingewiesen und u. a. festgelegt, dass vor Beginn von Baumaßnahmen eine archäologische Untersuchung der Baufelder zu erfolgen hat. Aus diesem Grund wurde am 22. – 23.10.2001 vom Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vor Ort eine Archäologische Voruntersuchung durchgeführt. Zusammengefasst hat diese Voruntersuchung nachfolgendes ergeben.

Es wurde lediglich eine Brandgrube angetroffen. „... Sie ist als Rest eines ehemals vorhandenen Bodendenkmals zu bewerten. Derartige Brandgruben sind typisch für ur- und frühgeschichtliche Siedlungen. Eine genaue Datierung kann im vorliegenden Fall nicht angegeben werden, weil datierendes Fundmaterial fehlt. Aufgrund der weit fortgeschrittenen Zerstörung ist das Bodendenkmal praktisch nicht mehr vorhanden. Es reicht deshalb aus, im Fall einer Bebauung eine bau

begleitende Kontrolle der Erdarbeiten vorzunehmen." (Archäologische Voruntersuchung, Archäologisches Landesmuseum M-V – Landesamt für Bodendenkmalpflege)

Die Aussage zur baubegleitenden Kontrolle bei den Erdarbeiten ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Nachrichtlicher Hinweis in die Satzung aufgenommen worden. Zusätzlich wurde Nachfolgendes aufgenommen, um die Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege zu erhöhen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalchutz spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG MV unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

8.5 Baugrund/ Hydrogeologie

Durch das Geologische Landesamt (GLA) wurden mit dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren fachspezifische Aussagen (Baugrund, Hydrogeologie) zum Plangebiet erteilt. Berührung mit Belangen des Geologischen Dienstes bestehen nicht. Anlagen der Rechtsträgerschaft des GLA sind weder vorhanden noch aus derzeitiger Sicht vorgesehen.

Baugrund

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im nördlichen Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

In dem südlich zum Geltungsbereich des B-Planes gelegenen Areal erwartet das GLA nach seinem Kenntnisstand eine Baugrundschwächezone. Dieser Bereich ist, mit der Veränderung des Geltungsbereiches auf das nördliche Grundstück, nicht mehr durch diesen B-Plan berührt.

Hydrogeologie

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb des Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte M 1:50000 > 10 m.

Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Südosten.

Rohstoffgeologie

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Lagerstätten und Rohstoffhöfzigkeitsgebiete.

Geotopschutz

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 LNatG zu schützenden Geotope.

8.6 FFH – Gebietsvorschläge

Das Plangebiet befindet sich im angrenzenden Bereich zum FFH- Gebietsvorschlag Nr. 128 „Neuensiener und Selliner See“ und liegt in einiger Entfernung zum FFH- Gebietsvorschlag Nr. 127 „Granitz“. Der gemeinsame Erlass der Ministerien des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 11.07.2002 „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ dient der Anwendung der Vorschriften zur Umsetzung der gebietsbezogenen Anforderungen der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der EU-Vogelschutzrichtlinie (V-RL) in Mecklenburg-Vorpommern.

Gemäß Prüfschema, Anlage 4 FFH-Erlass M-V erfolgt durch den B-Plan die planerische Vorbereitung eines Eingriffes in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG.

In Fortführung ist zu prüfen, ob die durch den B-Plan erlaubten Handlungen geeignet sind, ggf. in Zusammenwirken mit anderen Handlungen eine erhebliche Beeinträchtigung eines NATURA 2000-Gebietes herbeizuführen (Handlungen im Regelbeispielkatalog – Anlage 5 B und C). Bei Bebauungsplänen, soweit die gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 1 BauGB festzusetzenden Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den NATURA 2000-Gebieten liegen, wird in der Regel nicht davon ausgegangen, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung zu führen (Regelvermutung Anlage 5 C. I. Nr. 2 des FFH-Erlasses M-V). Die Regelvermutung entfällt für Bebauungspläne, soweit die gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 1 BauGB festzusetzenden Flächen in einem Abstand von weniger als 300 Metern zu NATURA 2000-Gebieten liegen (atypischer Fall).

Bei Überprüfung der o. g. FFH-Gebiete Nr. 127 und 128 ist eine Regelvermutung und ein atypischer Fall festzustellen. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 4 „Quisnitzgrund“ der Gemeinde Lancken-Granitz befindet sich in einem Abstand von ca. 40 - 45 m von dem FFH-Gebiet Nr. 128 „Having, Neuensiener und Selliner See“ (atypischer Fall). Zu dem FFH-Gebiet Nr. 127 „Granitz“ befindet sich das Plangebiet in einem Abstand von ca. 380 m (Regelvermutung). Daher ist hinsichtlich der Lage des Plangebietes zum FFH-Gebiet Nr. 128 eine vereinfachte Vorprüfung aufgrund der Unterschreitung des 300-Meter-Abstandes erforderlich.

Die FFH- Vorprüfung/ Erheblichkeitsprüfung wurde parallel zum B-Plan Nr. 4 durch das Planungsbüro Seppeler, Brocks Busch 7, 48249 Dülmen durchgeführt (siehe Anlage).

Zusammenfassend ist Folgendes festzustellen:

Im Rahmen der Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit sollte abgeschätzt werden, ob der B-Plan Nr. 4 „Quisnitzgrund“ der Gemeinde Lancken-Granitz aufgrund seiner Lage bzw. seiner voraussichtlichen Wirkungen das FFH-Schutzgebiet „Having, Neuensiener und Selliner See“ mit seinen aufgeführten und nachgemeldeten Lebensraumtypen sowie Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile erheblich beeinträchtigen kann.

Es konnte folgendes festgestellt werden:

- Der Bebauungsplan (Festsetzung als Wohngebiet, fünf Häuser mit maximal 10 WE, davon maximal 5 Ferienwohnungen bzw. 10 Ferienzimmer) liegt nördlich am Rande des FFH-Gebietes „Having, Neuensiener und Selliner See“. Die Gebietsgrenze ist identisch mit der dortigen NSG-Grenze.
- FFH-Lebensraumtypen des Gebietes werden durch die Planung nicht berührt. Die aufgeführten Lebensraumtypen selbst liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bzw. im Wirkradius.

- Als prioritäre Lebensräume wurden die nachgemeldeten Lebensraumtypen Lagunen und subkontinentaler Blauschillerrasen angegeben, die sich nicht im Umfeld der Planung befinden, so dass Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.
- Prioritäre Arten kommen nach Auswertung vorhandener Unterlagen im Umfeld der Planung im FFH-Gebiet nicht vor.
- Verschlechterungen des Erhaltungszustandes, Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder einzelner gemeldeter FFH-Arten der Anhänge der Richtlinie sind durch voraussichtliche Wirkungen des geplanten Wohngebietes nicht zu erwarten, auch wenn das Plangebiet an der Gebietsgrenze liegt. Bei den sich dort in Randlage befindlichen Flächen handelt es sich um intensiv genutztes Saatgrasland.
- Kumulative Wirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen durch vorhandene und geplante Projekte im Umfeld des Vorhabens werden ebenfalls aufgrund der Lage der Plangebiete und seinen voraussichtlichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen mit geringer Reichweite ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wirkungen werden für die genannten Lebensraumtypen und Arten des FFH-Schutzgebietes „Having, Neuensierer und Selliner See“ keine Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände einzelner Lebensraumtypen, der Erhaltungsziele oder bestimmter Tierarten im Sinne der FFH-Richtlinie erwartet.

Vor diesem Hintergrund wird es nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung vorhandener auswertbarer Daten der vergangenen Jahre zum Plangebiet und dem Schutzgebiet aus gutachtlicher Sicht nicht erforderlich sein, die FFH-Verträglichkeitsprüfung (Hauptprüfung) durchzuführen.

8.7 Gewässerschutz

Gewässer I. Ordnung werden durch das Vorhaben nicht berührt. Das Plangebiet berührt den Graben 24/69, als Gewässer II. Ordnung geringfügig (Anschluss Planstraße). Südlich des Plangebietes befindet sich der Graben 24/13, welcher durch den Plangebietsbereich dieses B-Planes keine Berührung erfährt. Die Unterhaltung dieser Gewässer ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung. Die Unterhaltungslast obliegt gemäß § 29 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 63 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) dem Wasser- und Bodenverband „Rügen“ (WBV). Dabei richten sich die Grundsätze für die Unterhaltung der Gewässer sowie für die Erhaltung und Herstellung eines naturnahen Gewässerzustandes nach den §§ 61 und 62 LWaG M-V i. V. m. § 28 WHG.

Für den Graben ist zu berücksichtigen, dass für die jährlich durchzuführenden Unterhaltungsarbeiten die ausreichende Zugänglichkeit des Gewässerprofils Voraussetzung ist. Diese sollte durch freizuhaltenen Randstreifen bzw. geeignete Anordnung (einseitig) von Bepflanzungen sichergestellt werden. (siehe Stellungnahme WBV vom 09.01.1997) Die Gewässerschutzstreifen nach § 81 Abs. 1 und 2 LWaG gelten zum Schutz der Ufer des Gewässers als ökologischer Entwicklungsraum für Flora und Fauna beidseitig. Die Unterhaltungstreifen dagegen, die der Wasser- und Bodenverband benötigt, können einseitig und in einer anderen Breite, abhängig von der einzusetzenden Unterhaltungstechnik (z.B. Kettenbagger) festgelegt werden. Durch den direkten Verlauf des Graben entlang der öffentlichen Straße nach Preetz/ Burtewitz/ Dummertevitz/ Neu Reddevitz usw. ist die Möglichkeit der einseitigen Unterhaltungsarbeiten gewährleistet.

Gemäß § 81 Abs. 1 LWaG M-V sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen. Als Uferbereich gilt dabei die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseitig der Böschungsoberkante. In diesem Bereich

sind bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig. Ein entsprechender Genehmigungsantrag der Gemeinde Lancken-Granitz zur baulichen Nutzung dieses 7- Meter – Streifens für die Errichtung einer Garage/ Carport sowie eines Zaunes, das Grundstück des Baufeldes 1 betreffend, wurde durch die Untere Wasserbehörde unter Berufung auf den o. g. Paragraphen des LWaG M-V abgelehnt.

Als Ergebnis sind die o. g. rechtlichen Bestimmungen berücksichtigt und der entsprechende Bereich mit der Planzeichnung als Bauverbotszone/ Grünfläche gesichert worden. Für die Herstellung der Erschließungsstraße über den Graben ist die „Wasserrechtlichen Erlaubnis WE 20/DL/16/03“ erteilt worden. Diese Wasserrechtliche Erlaubnis ist parallel zur Aufstellung des B-Planes bei der Unteren Wasserbehörde gestellt und für die Herstellung der notwendigen Grundstückszufahrten positiv erteilt worden. Die jährlich durchzuführenden Unterhaltungsarbeiten an dem Graben werden von der vorhandenen öffentlichen Straße aus durchgeführt. Durch den B-Plan werden keine Erlaubnisse erteilt, die dieses Situation verändern oder behindern. Das Gleiche gilt für den südlich verlaufenden Graben 24/13.

8.8 Weitere Schutzgebiete und Umweltverträglichkeit

Innerhalb des Plangebietes des B-Planes Nr. 4 der Gemeinde Lancken-Granitz sind keine **geschützten Bio- und Geotope** und **Alleen** gemäß der §§ 20 und 27 des Landesnaturschutzgesetzes M-V (LNatG M-V) zu finden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von **Waldflächen** bzw. auch außerhalb von Schutzabständen gemäß Landeswaldgesetz M-V.

Die zukünftigen Nutzungen haben im Weiteren auch keine Berührungspunkte mit dem § 19 Landesnaturschutzgesetz M-V (**Küsten- und Gewässerschutzstreifen**) sowie dem § 89 Landeswassergesetz M-V (Bauverbot im Küstenbereich).

Die Rechtsgrundlage zur Beurteilung der Frage, welche Vorhaben einer **Umweltverträglichkeitsprüfung** zu unterziehen sind, findet sich im Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG). Dieses Gesetz erhielt durch den Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung des UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950 ff.) mit Wirkung vom 03. August 2001 eine Änderung. Nach diesem Gesetz ist die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ein unselbstständiger Teil verwaltungsbehördlicher Verfahren, die der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben dienen. Zu den Entscheidungen zählen danach u. a. auch Beschlüsse nach § 10 BauGB über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von B-Plänen. Um dem gerecht zu werden, ist in der Anlage 1 unter Nr. 18 der Begriff „Bauplanungsrechtliche Vorhaben“ eingeführt worden, welcher Vorhaben zusammenfasst, für die eine UVP- oder Vorprüfungspflicht nur unter der Voraussetzung besteht, dass hier ein B-Plan aufgestellt wird. Im Weiteren wird durch § 17 UVPG geregelt, dass die UVP einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nur im bauplanungs-rechtlichen Aufstellungsverfahren durchgeführt wird. Der Anwendungsbereich des UVPG, d. h. die Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer Vorprüfung im Einzelfall, gilt nur dann, wenn die Vorhaben in der Anlage 1 enthalten sind und die dort aufgeführten Größen- und Leistungswerte erreichen bzw. überschreiten. Mit Überprüfung dieser B-Planunterlagen mit der Anlage 1 ergibt sich keine Pflicht zur Vorprüfung oder Durchführung einer UVP.

9. Zusammenfassung

Die geplanten baulichen Anlagen verbunden mit ihren Nutzungen fügen sich in das Plangebiet, die umgebenden natürlichen Faktoren sowie das Gesamtentwicklungsbild des Ortes Lancken-Granitz ein. Hinsichtlich des Inhaltes der Begründung sind auch die Inhalte der Abwägung der Gemeindevertretung Lancken-Granitz vom 27. Oktober 2004 gegenständlich. Sie enthalten weiterführende Informationen zu einzelnen Fragen, Bedenken und Anregungen und sind als Bestandteil des Verfahrens zu berücksichtigen.

Die Nutzung ist für das Plangebiet und seine Umgebung verträglich und beschränkt sich auf die einzelnen Baufenster zur harmonischen Ortsrandgestaltung. Schutzfaktoren finden mit der Planung Berücksichtigung, wobei sie die Nutzung in dem dargestellten Umfang zulassen.

Die Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der mit dem Grünordnungsplan in seiner Größe und Wertigkeit erfasst und bewertet wurde. Dazu sind die einzelnen Komponenten von Natur und Landschaft vor und nach der geplanten Maßnahme bewertet und verglichen worden (GOP). Die dargestellten Kompensationsmaßnahmen sind geeignet die unvermeidbaren Eingriffe auszugleichen. Da sie außerhalb des Geltungsbereiches liegen sind sie in geeigneter Form vertraglich abzusichern.

Die durchgeführte Prüfung zu dem FFH- und EU- Vogelschutzgebiet hat keine erhebliche Beeinträchtigung feststellen können.

Im Beteiligungsverfahren der berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden sind keine derartigen Anregungen erhoben worden, die die grundsätzliche Nutzung des Plangebietes betrafen. Alle hier erteilten relevanten Anregungen konnten berücksichtigt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die angezeigte Nutzung der Plangebietes als möglich und verträglich zu bewerten ist.

Lancken-Granitz,

Anlagen
