

# **Satzung der Gemeinde Lancken-Granitz über den Bebauungsplan Nr. 5 "Wohngebiet Bäckertrift Ost"**

**Planvorhaben:** Bebauungsplan Nr. 5  
„Wohngebiet Bäckertrift Ost“  
Ortsteil Lancken-Granitz

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

**Planverfasser:** arno mill ingenieure  
Dipl.- Ing. M. Knittel  
Markt 25  
18528 Bergen auf Rügen



  
\_\_\_\_\_  
Golle, Bürgermeister  
Lancken-Granitz, 16.12.2004

## **Begründung**

**zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5  
„Wohngebiet Bäckertrift Ost“**

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1. Beschlussfassung</b>	<b>3</b>
<b>2. Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an andere gemeindliche Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
<b>3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>4</b>
<b>4. Historie</b>	<b>7</b>
<b>5. Angaben zum Plangebiet und der Umgebung</b>	<b>7</b>
<b>6. Städtebau und baulicher Entwurf</b>	<b>8</b>
<b>7. techn. Ver- und Entsorgung, Erschließung des Plangebietes</b>	<b>9</b>
7.1 Energieversorgung	9
7.2 Trinkwasserversorgung	10
7.3 Schmutzwasserentsorgung	10
7.4 Niederschlagswasserentsorgung	11
7.5 Kommunikationsanlagen	12
7.6 Gasversorgung	13
7.7 verkehrliche Erschließung/ Stellplätze	13
7.7.1 Straßenerschließung/ Grundstückszufahrten	13
7.7.2 Stellplätze	14
7.8 Abfallentsorgung/ Altlasten	14
7.9 Löschwasserbereitstellung	15
<b>8. Schutzgebiete und -objekte</b>	<b>15</b>
8.1 Biosphärenreservat Südost-Rügen und geschützte Biotope	15
8.1.1 Erklärungen zum Schutzgebiet und dem Schutzobjekt	15
8.1.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung – Grünordnungsplan	17
8.2 Trinkwasserschutz	18
8.3 Immissionsschutz	18
8.4 Bau- und Bodendenkmalschutz	20
8.5 Baugrund/ Hydrogeologie	21
8.6 FFH – Gebietsvorschläge	22
8.7 Gewässerschutz	23
8.8 weitere Schutzgebiete und Umweltverträglichkeit	24
<b>9. Zusammenfassung</b>	<b>25</b>
<b>Anlagen</b>	
- Karte „Lage im Raum“	
- Planzeichnung	
- Grünordnungsplan	
- FFH-Vorprüfung	
- Baugrunduntersuchung	
- Geräuschemissionsprognose	

## 1. Beschlussfassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lancken-Granitz hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet Bäckertrift Ost“ in einer öffentlichen Sitzung beschlossen. Dieser Beschluss wurde durch Aushang bekannt gemacht. Die 1. Planentwürfe haben in der Zeit vom 24.05 bis zum 30.06.2004 öffentlich ausgelegen. In dieser Zeit hat parallel die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Aus dem Beteiligungsverfahren haben sich Änderungen an der Planung ergeben, die die Grundzüge nicht berühren, allerdings einer gezielten Berührten und Betroffeneninformation mit diesen überarbeiteten Unterlagen bedürfen.

## 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, dass derzeit nicht bebaut, aber nach heutigen Gesichtspunkten teilweise erschlossen 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 Wohnbaufläche 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.

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 und seinem Erläuterungsbericht die Ausweisung und spezielle Benennung des Bereiches „Bäckertrift Ost“ als Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau. Die hier beplante Fläche kann demnach, entsprechend des Flächennutzungsplanes, für die Abdeckung des gemeindlichen Bedarfes an Wohnbauland verwendet werden. Dem mit dem geltenden Flächennutzungsplan dargelegten Entwicklungsziel für den Hauptort Lancken-Granitz entspricht die geplante Hauptnutzungsfestsetzung „Wohnen“. Dieses reine Wohngebiet erlaubt neben der Hauptnutzung „Wohnen“ ausnahmsweise „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, wobei diese Entwicklung in Form von 1 Ferienwohnung oder 2 Ferienzimmer gedacht ist.

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 Regelung ist für den B-Plan Nr. 5 „Wohngebiet Bäckertrift Ost“ 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 Baurecht erlangt. Die Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich dann nach § 30 Abs. 1 BauGB im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes.

Durch den B-Plan Nr. 5 „Wohngebiet Bäckertrift Ost“ soll 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 3 Baufeldern mit max. 6 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 1 Wohneinheit 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 Wohnbauflächen 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. 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 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 10 WE vorsieht. Der B-Plan „Wohngebiet Bäckertrift Ost“ erlaubt eine maximale Bedarfsabdeckung von 6 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. 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. Durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird diesem Plan eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

## **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 nördlichen 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 die Wohngebäude 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. 5 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. 5 befindet sich im Norden/ Nordwesten des Ortsteiles Lancken-Granitz (siehe Karte „Lage im Raum“) und umfasst eine Fläche in der Größe von ca. 0,5 ha.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Norden und im Osten durch grüne Freiflächen sowie im Süden und Westen durch die Dorfstraße mit anliegender Wohnbebauung begrenzt.

Überplant werden folgende Flurstücke der Gemarkung Lancken-Granitz,  
Flur 2:

Flurstücke 2/2, 2/4, 2/5, 2/6 (z.T.) und 23 (z.T.)

Das Gelände des Geltungsbereiches steigt leicht von Südwest nach Nordost an und bewegt sich zwischen ca. 12,0 m und ca. 16,5 m ü. HN. Das natürliche Bodenrelief soll durch die Realisierung der Maßnahmen in seinen groben Zügen nicht verändert werden. Die einzelnen Bauvorhaben sollen sich in das vorhandene Gelände einfügen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III (TWSZ III) der Wasserfassung Lancken-Granitz. Im Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet) des Biosphärenreservates Südost- Rügen und beinhaltet ein naturnahes Feldgehölz als ein nach § 20 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) geschütztes Biotop. Weitere nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiete und -objekte sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Plangebiet 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, es wird aber durch angrenzenden baulichen Anlagen, die aus der Umsetzung des B-Planes „Bäckertrift“ und in der unbeplanten innerörtlichen Entwicklung entstanden sind, geprägt. Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung sind durch zeichnerische wie textliche Festsetzungen gesichert. Eine Prägung durch die zusammenhängende Wohnbebauung der Ortslage Lancken-Granitz ist durch die gegenüberliegende und angrenzende Wohnbebauung gegeben.

Die geplanten Haupt-/ und Nebengebäude 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 Gebäude sollen eingeschossig mit einem Krüppelwalmdach errichtet werden. Für das Dach sowie die Fassade sind gestalterische Vorgaben erteilt worden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen den im Ort vorzufindenden Rahmen für Wohngebäude. Die Möglichkeiten von gestalterischen Elementen über Dach- und Gebäudeeinschnitte, einer individuellen Farb- und Materialgestaltung von komplementären Elementen sind ebenfalls gegeben. Durch die Baufensterfestsetzung kann das 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. Die Gemeinde hat sich zur Wahrung dieser städtebaulichen als auch gestalterischen Strukturen entschlossen und diese mit dem Plan gesichert. Das B-Plangebiet gestaltet den nördlichen Ortseingangsbereich Lancken-Granitz abschließend, wobei vorhandene Wohnbebauungen (-nutzungen) miteinander verbunden werden und die Flächen städtebaulich sinnvoll einer dem Ort entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Dabei wird die mit dem Flächennutzungsplanverfahren erarbeitete und danach durch die Gemeinde beschlossene Entwicklung der Ortslage Lancken-Granitz in einer Art paralleler Grenze von 100 m zur B 96 aufgegriffen und mit den Grundstücksgrenzen gesichert. Eine Beeinträchtigung des derzeit bestehenden Ortsbildes oder eine Behinderung der Sichtbeziehungen ist durch das B-Plangebiet nicht zu befürchten. Die zukünftigen Gebäude schließen die bereits begonnene beidseitige Straßenbebauung und befinden sich in der Höhenlage weitaus tiefer als der gewachsene historische Ortskern. Die Sichtbeziehungen auf den alten Dorfkern Lancken-Granitz ergeben sich aus Serams kommend auf der B 196, wobei durch die o. g. Höhenlage und auch den Sichtwinkel keine Behinderungen entstehen werden. Durch die Festsetzungen zur Höhenlage und der Gebäudehöhe können im Plangebiet Gebäude entstehen, die eine maximale Höhe von 23,50 m ü. HN haben dürfen. Die in ca. 200 m Entfernung liegende Kirchturmspitze hat eine Höhe von 46,54 m ü. HN, wobei die topografischen Karten für das Gelände selbst eine 23er Höhenlinie anzeigen. Daraus kann geschlussfolgert werden, dass wenn sich der Betrachter auf einer Sichtachse Plangebiet – Kirche befindet (ungefährer Standpunkt aus Richtung Nordwest – B 196 oder Ackerflächen), keine Behinderung der Sicht durch die geplanten Wohnhäuser stattfinden wird. Auf der genannten Achse ist derzeit bereits keine gänzlich ungehinderte Sicht möglich. Diese wird zum Teil durch die natürlichen Geländeverhältnisse (Straßenwall) und die vorhandenen Pflanzen (Alleebäume, Feldgehölz neben dem Graben Straße Bäckertrift usw.) gekennzeichnet.

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.

Die Entwicklung erfolgt in angepasster Art und Weise. Die Festsetzungen spiegeln dabei ein nicht ungewöhnliches Spektrum wieder, geben einen groben Rahmen vor und lassen dem Bauherrn einen individuellen Spielraum.

## **7. technische Ver- und Entsorgung, Erschließung des Plangebietes**

### **7.1 Energieversorgung**

Am Plangebiet (Dorfstraße) befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens e.dis, Energie Nord AG. 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.

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. 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).

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigt die e.dis rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise in M 1:500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- 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 der 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.

Die Versorgungsleitungen der e.dis werden bzw. liegen im Straßenraum und werden als Hausanschluss auf die einzelnen zukünftigen Teilgrundstücke als Hausanschlusspunkt verlegt.

## **7.2 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann über die Leitungsführungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) in der vorhandenen Erschließungsstraße abgesichert werden.

Für die Erschließung der Grundstücke kann von den Leitungsführungen des ZWAR im Verkehrsraum der Hausanschluss abgeführt werden. Die Voraussetzung ist die notwendige technische Erschließung. Nach Herstellung dieser ist die Versorgung abgesichert. Mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen sind die entsprechenden Verträge hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser abzuschließen.

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stellingung von Wasserversorgungsanlagen, sofern sie für einen Wasserbedarf von mehr als 20 m<sup>3</sup> täglich bemessen sind, bedürfen gemäß § 38 Abs. 2 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) vom 30.11.1992 (GVBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Schaffung und Änderung haushaltsrechtlicher Bestimmungen vom 04.03.2004 (Haushaltsrechtsgesetz 2004/2005 GVBl. M-V S. 74) der Genehmigung. Die Genehmigungsbehörde ist gemäß § 108 Ziff. 1 Buchst. g LWaG das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund. 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. M-V S. 376).

## **7.3 Schmutzwasserentsorgung**

Die Möglichkeit der Schmutzwasserableitung ist für das Plangebiet gegeben. Als Anschlussmöglichkeit ergeben sich die in der Straße vorhandenen Leitungsführungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR), die bereits das Schmutzwasser der gegenüberliegenden Nutzungen zentral entsorgen.

Die Hausanschlussleitungen sind aus dem Straßenbereich für die Entsorgung des Geplanten herauszuführen. Nach Fertigstellung der technischen Erschließung ist die Abwasserableitung über die öffentliche Abwasseranlage möglich. 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-Planes Nr. 5, 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 Plangebietsbereich eine Baugrunduntersuchung beim Ingenieurbüro Weiße aus Kaiseritz in Auftrag gegeben, welche entsprechend ihrer Ergebnisse auch Empfehlungen zu Festsetzungen hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung enthält.

Als Sickeranlagen können aufgrund der vorgeschriebenen Abstände von Sickeranlagen zu den nächstliegenden Grundwasserleitern, nur die Flächen- und die Muldenversickerung zur Anwendung kommen, weil diese Arten an der Oberfläche bzw. im oberflächennahen Raum wirken. Für diese flächenhaft wirkenden Versickerungsarten werden keine Sicherheitsabstände zum höchstmöglichen Grundwasser gefordert.

Im Plangebiet ist die Versickerung des Regenwassers der Dachflächen der Gebäude über Sickermulden als Flächenversickerung herzustellen.

„Die Muldenversickerung ist eine Variante der Flächenversickerung, bei der eine zeitweise Speicherung möglich ist. Somit kann die Versickerungsrate geringer sein als der Regenwasserzufluss. 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 Sohlebene und Sohllinie möglichst horizontal liegen, um eine gleichmäßige Verteilung des zu versickernden Wassers zu ermöglichen. Dies ist nur im flach geneigten Gelände des Untersuchungsgebietes gut möglich.

Notwendige Mulden müssen begrünt werden. Das Niederschlagswasser sickert durch die humosen Erdstoffe. Diese belebte Bodenzone filtert und reinigt gleichzeitig während des Sickerprozesses das Niederschlagswasser. Ein Teil des Regenwassers kommt dem Pflanzenwachstum zugute, ein anderer wird durch Verdunstung freigesetzt und wirkt sich dadurch günstig auf die Bodenvegetation und das Kleinklima aus.

Neben den Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen müssen entsprechende Flächen freigehalten werden, wo die Sickermulden angelegt werden. Sie können in Rasen- und Grünflächen einbezogen werden.“ (Baugrunduntersuchung v. 17.11.2003, Seite 7) Mit der Baugrunduntersuchung 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. 5 ist die Niederschlagswasserentsorgung von nicht durchlässig befestigten Flächen, wie Dachflächen oder Terrassen über Sickerwassermulden festgesetzt worden. In Auswertung des Berechnungsbeispiels ist bei der Anlage der Sickermulden davon auszugehen, dass in der Mulde ein Speichervolumen von etwa 22,1 l/m<sup>2</sup> vollversiegelter Flächen notwendig ist.

Das Niederschlagswasser von Zufahrten, Wegen, Stellplätzen usw. ist so zu führen, dass es teilweise durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau dieser versickert und teilweise das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser über die angrenzenden großflächigen Versickerungsflächen mit belebter und bewachsener Bodenzone auf den Grundstücken (z. B. angrenzende Grundstücksgrünflächen, Seitenränder) versickert. Derartige angrenzende Sickerflächen müssen das 1,1fache der Größe der durchlässig aufgebauten Fläche haben und sollen als Rasenfläche gestaltet werden.

Mit Inkrafttreten des B-Planes 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. Im Planbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG oder anderer Anbieter.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen, um u.a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zu TK-Linien zu gewährleisten.

Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterialien wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden. Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten. Die Einweisung erfolgt derzeit durch das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) (Besucheranschrift), Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow, Telefon (0331) 123-79437 Fax (0331) 123-79439. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Des Weiteren ist es erforderlich, dass der Erschließungsträger mit der Deutschen Telekom AG eine Erschließungsvereinbarung unterzeichnet. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinationsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

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 im öffentlichen Straßenraum, eine Erweiterung des vorhandenen öffentlichen Systems und damit die Erschließung des Plangebietes/ Versorgung der Haushalte mit Erdgas ist möglich.

Ein Anschluss der baulichen Anlage an das vorhandene Netz ist möglich, wobei auch hier die Leitungsführungen aus dem Verkehrsraum als Hauanschluss auf die Baugrundstücke herausgeführt werden. Um Erdgas bereitstellen zu können, ist die Verlegung der Anschlussleitung inkl. Montage der Gasdruckmess- und Regelanlagen erforderlich (einzelne Haushalte).

Einer Bepflanzung des Trassenbereiches mit Bäumen wird nicht zugestimmt.

## **7.7 verkehrliche Erschließung/ Stellplätze**

### **7.7.1 Straßenerschließung/ Grundstückszufahrten**

Der Geltungsbereich ist durch die vorhandene Straße „Bäckertrift“ verkehrstechnisch erschlossen, wobei die Vorhaben von der Straße Bäckertrift aus zu erreichen sind. Östlich der Straße Bäckertrift verläuft der Graben 24/69, als Gewässer II. Ordnung. Für die Herstellung der Grundstückszufahrten sind die entsprechend notwendigen Anträge, 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/16/03“ für die Gewässerkreuzung von 3 Durchlässen für die Herstellung der Grundstückszufahrten erteilt worden.

Auf dem Flurstück 2/6 besteht bereits eine nutzbare Zufahrt. Diese entstand bzw. besteht für die Erschließung der südlich angrenzenden Ortsbebauungen, soll Bestand erhalten und ist als entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert worden.

Unter Berücksichtigung der angrenzend vorhandenen natürlichen Gegebenheiten (naturnahes Feldgehölz) aber auch der Beachtung technischer Erschließungsparameter sowie einem vorwiegend öffentlichen Anschluss der Grundstücke wird mit der Planung die Gewässerkreuzung für die Herstellung der Grundstückszufahrten lediglich für die Fl.-st. 2/4 und 2/5 vorgesehen (auf je 4 m reduziert und zusammengefasst), sowie die Nutzung der o. g. vorhandenen Wegeführung für die Erschließung des Baufeldes auf dem Fl.-st. 2/6 vorgegeben. (siehe dazu Pkt. 8.1.1)

### 7.7.2 Stellplätze

Nachweis des Stellplatzbedarfes gemäß den Richtzahlen aus der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung M-V (LBauO M-V):

#### 1. Wohngebäude

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

geplant	max. 6 WE
---------	-----------

Bei Annahme des Wertes 1,0 je Wohnung ergibt sich für 3 Einzelhäuser mit max. 2 WE je Wohngebäude ein Mindeststellplatzbedarf von 6 Stellplätzen.

Der Nachweis über die Stellplätze ist mit den Bauantrags-/ Bauanzeigeunterlagen 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 (letzte geltende Fassung), 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.

Die Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke durch die Müllfahrzeuge ist mit dem durch den Landkreis Rügen beauftragten Entsorger abzustimmen. Grundstückseigentümer müssen ihre Müllbehälter am Entsorgungstag eigenverantwortlich zum Bereitstellungsplatz bzw. an die öffentliche Entsorgungsfläche transportieren.

## **7.9 Löschwasserbereitstellung**

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde.

Für den Planbereich ist ein Grundschutz abzusichern, der gemäß Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ zu ermitteln ist. „Der Grundschutz 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 m<sup>3</sup>/h bereitzuhalten. In der Regel ist das Löschwasser gemäß Tabelle für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu halten (96 m<sup>3</sup>).

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 zur Einrichtung eines solchen Teiches untersucht. So bietet sich als favorisierter Standort der Bereich direkt bei dem neu zu errichtenden Feuerwehrgerätehaus an. 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 und geschützte Biotope**

#### **8.1.1 Erklärungen zum Schutzgebiet und dem Schutzobjekt**

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, der Planbereich wird allerdings durch Abschnitte eines nach § 20 LNatG M-V geschützten naturnahen Feldgehölzes – Biotopes (9017– naturnahe Feldhecke, Überhälter, Hainbuche, Esche) berührt.

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 vielen Reservaten in Deutschland. Es hat eine Fläche von ca. 235 km<sup>2</sup> 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 abzustimmen.

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.

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

Eine Konfliktsituation entsteht aus der Herstellung/ Absicherung der Erschließung/ Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke mit dem nach § 20 LNatG M-V geschützten naturnahen Feldgehölz. Mit Überprüfung der relevanten Erschließungsmöglichkeiten zum Plangebiet kommen lediglich die westliche und südliche Plangebietsseite in Frage. Aus den übrigen Richtungen ist keine Erschließung gegeben. Eine Abwägung zwischen beiden Varianten hat ergeben, dass eine vollständige südliche Erschließung keine unmittelbare Berührung mit dem Feldgehölz nach sich ziehen würde, allerdings ergibt sich für die beiden nördlichen Grundstücke (2/4 und 2/5) ein technischer und finanzieller Aufwand sowie eine Beeinflussung anderer Materien (Landschaftsbild, Bodenversiegelung, Grundstücksaufteilung), die in keinem Verhältnis zu dem Ergebnis stehen.

Folgende Sachverhalte führten zu diesem Ergebnis: Mit der Erarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Auslegungs- und Beteiligungsentwurf wurde auch eine Überprüfung einer möglichen Beeinflussung von geschützten Biotopen und Landschaftsteilen (Stufe 3 „Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens“) vorgenommen. Der damals gültige und beachtenswerte Stand der Biotopkartierungen hat die besagte Gehölzfläche nicht als § 20 LNatG Biotop erfasst, so dass auch nicht von den damit verbundenen Schutzkriterien auszugehen war. Mit der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde für die Herstellung der Grundstückszufahrten und den damals geltenden Tatbeständen zu Natur und Landschaft wurde durch die betroffenen Grundstücksbesitzer Fl.-st. 2/4 und 2/5 bereits mit der Herstellung einer gemeinsamen Grundstückszufahrt begonnen. Gemeinde, Grundstücksbesitzer, Naturschutzbehörde und auch Planer konnten nicht davon ausgehen oder vermuten, dass sich hinsichtlich der Einstufung der natürlichen Vorkommnisse eine derartige Veränderung ergeben würde, zumal angrenzende Nutzungen, auch die der betroffenen Grundstücke nicht eine solche Wertigkeit vermuten lassen. Diese bestehende Situation konnte und

kann nunmehr niemand ändern oder gleichwertig rückgängig machen. Da diese Tatsachen real bestehen, entstände gegenüber den betroffenen Grundstücksbesitzern eine unbillige Härte zumal eine veränderte Lage der Erschließung aus vielerlei Sicht, als ungünstig einzustufen ist. Auch hinsichtlich der natürlichen Gegebenheiten würde sich unter Berücksichtigung der derzeit bestehenden Situation, durch die Einordnung der Grundstückszufahrten direkt neben dem Feldgehölz, eine weitere zusätzliche Belastung ergeben. Ziel einer jeden Planung sollte es sein, vornehmlich den öffentlichen Anschluss der Grundstücke vorzubereiten, zu lenken und zu leiten (Vorzugslösung). Grundstückerschließungen über private Lösungen sind möglich, sollen aber als allerletzte Variante zur Anwendung kommen, da sie in aller Regel problembehafteter sind. Dazu zählen im Allgemeinen geringere Wegebreiten mit geringeren Belastungsstufen, um die privat anfallenden Kosten zu minimieren; kein öffentlicher Winterdienst oder Straßenreinigung (daraus können in Notfällen – Rettungssituationen, Konflikte entstehen); hoher privater Kostenaufwand gegenüber den Leitungsträgern, da diese lediglich im öffentlichen Raum Kosten übernehmen; ungünstige Abfallentsorgungssituation da der Entsorgungsbetrieb laut seiner Satzung fordert, dass Behälter an der nächsten für das Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitzustellen sind. Hinter dem Begriff nutzbare Fahrbahn verbirgt sich gemäß einschlägiger Planungsvorschriften für Erschließungsstraßen eine mind. 5,50 m breite Fahrbahn mit Wendehammer. Im Speziellen Fall dieses B-Planes bedeutet eine Veränderung der Erschließung einen erhöhten Versiegelungsgrad, lange Erschließungswege auch für alle Erschließungsträger (ZWAR, edis, EWE usw.), erhöhte Fahrwege für die Grundstücksbesitzer einschließlich einer ungünstigeren Grundstücksaufteilung und erhöhter Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Aus diesen o. g. Gründen wird mit diesem B-Plan Nr. 5 die Herstellung der Grundstückszufahrten für die Fl.-st. 2/4 und 2/5 über die Fläche der naturnahe Feldhecke geführt, so dass diese im betroffenen Bereich nicht erhalten werden kann. Zur sinnvollen Einordnung der beiden Zufahrten, d. h. unter Berücksichtigung, dass annehmbare Teilstücke des Feldgehölzes entstehen/verbleiben, die ihre ökologische Aufgabe weiterhin wahrnehmen können, sind diese Zufahrten zusammengefasst und als eine gemeinsame Lösung festgesetzt worden. Die durch die wasserrechtliche Erlaubnis definierte Zufahrtsbreite für die Grabenquerung von jeweils 5 m ist auf je 3 m reduziert worden, so dass ein 6 m breite Erschließungsschneise zugelassen wird. Die dazu notwendigen Regelungen sind mit dem B-Plan textlich und zeichnerisch festgesetzt worden. Das Fl.-st. 2/6 erhält keine separate, neu herzustellende Grundstückszufahrt. Das betroffene Baufeld ist über die vorhandenen Erschließungsanlagen anzubinden.

Unter Berücksichtigung und Heranziehung aller Fakten, speziell dieses Plangebiet betreffend, stellt die Gemeinde auf die derzeit Vorort bestehende Situation ab. Sie erbittet die Erteilung der Ausnahme für die zusammengefasste Grundstückerschließung der beiden nördlichen Grundstücke und wird für das südliche Grundstück der Erschließung über den vorhandenen Privatweg vorsehen. Dazu ist ein Ausgleich im Plangebiet zu erwirken.

#### 8.1.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung – Grünordnungsplan

Über die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung – Grünordnungsplan erfolgte eine Bewertung des derzeitigen Bestandes im Vergleich zu den geplanten Maßnahmen.

Der Grünordnungsplan mit seinen Bewertungen, Berechnungen und abschließenden Aussagen befindet sich in der Anlage zu dieser Begründung. Durch vermeidende und mindernde Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches konnte ein größerer Wertverlust ausgeschlossen werden. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ wurde ein Kompensationsflächenäquivalent berechnet.

Die Kompensationsmaßnahme kann innerhalb des Plangeltungsbereiches durchgeführt werden und ist entsprechend zeichnerisch und textlich festgesetzt worden. Sie sind in dem ausgeführten Umfang durchzuführen. Die Maßnahme muss spätestens mit Beendigung des Bauvorhabens umgesetzt sein. Gemäß Grünordnungsplan und unter Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V“, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3 ist für die Pflanzung der Hecke mit Überhältern eine Entwicklungspflege einschließlich der Bewässerung von 3 Jahren vorzunehmen. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Des Weiteren enthält der Grünordnungsplan Aussagen, die in den B-Plan als Festsetzungen (z. B. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Umgang mit dem Niederschlagswasser) aufzunehmen sind.

## **8.2 Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich hauptsächlich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserfassung Lancken-Granitz, wobei die gegenüberliegende Bebauung bereits in der TWSZ II liegt.

Gemäß § 3 Landeswassergesetz M/V ist aus o.g. Gründe zu berücksichtigen, dass die Grundwasserneubildung nicht durch die Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen das Versickerungsvermögen des Bodens behindert wird und dass Stoffe nicht so auf- oder eingebracht werden, dass eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften zu besorgen ist. Das Regelwerk DVGW W 101 ist zu berücksichtigen.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die geplanten Maßnahmen nicht zu befürchten. Es werden keine Nutzungen erlaubt, die aus ihrer Art heraus ein Gefährdungspotential für die Wasserfassung ergeben. Der Grad der Versiegelung ist auf ein notwendiges Maß begrenzt. Durch die Versickerung des Niederschlagswasser an Ort und Stelle wird die Grundwasserneubildung unterstützt.

## **8.3 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus der Lage des Plangebietes zum Ort und seinen Nutzungen ergeben, sind nicht zu erwarten.

Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus dem Plangebiet selbst ergeben, sind ebenfalls nicht gegeben und nicht zulässig. Die geplante Wohnnutzung fügt sich in das vorhandene Nutzungsbild der angrenzenden Grundstücke harmonisch ein und führt nicht zu Konflikten.

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigung auf das Plangebiet selbst können durch die Lage zur B 196 vermutet werden. Allerdings ist mit der FN-Planung die Entwicklung des Ortsrandes bereits auf einen Abstand von 100 m zur Bundesstraße begrenzt worden, um o. g. Konfliktpunkte bereits im Vorfeld zu minimieren. Auch die Entwicklung der gegenüberliegenden Wohnbebauung,

ebenfalls aus einem B-Plan entstanden, lässt vermuten, dass tatsächlich keine Werte vorzufinden sind, die eine Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet vermuten lassen.

Um dieser Problematik entsprechend der Möglichkeiten gerecht zu werden, sind für die Satzung immissionsschutzrechtliche Untersuchungen vom Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik, Dipl.-Ing. G. Ehrke aus Stralsund vorgenommen worden (siehe Anlage).

Zusammenfassend ist folgendes aus der Geräuschimmissionsprognose widerzugeben:

Die für das Plangebiet maßgebliche Geräuschbelastung ist die Verkehrslärmbelastung aus der B 196 und der Straße nach Dumertevitz (Straße – Bäckertrift).

#### - Untersuchungsergebnisse

„Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Reines Wohngebiet von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden an allen untersuchten Immissionsorten überschritten. Die Überschreitungen resultieren nicht nur aus dem Verkehrslärm der B 196, sondern auch aus dem nahe der geplanten Häuser vorbeifahrenden Kfz in und aus Richtung Dumertevitz. Die höchsten Überschreitungen treten jeweils an den westwärts gerichteten Immissionsorten auf. Im Höchstdfall beträgt die Überschreitung 3,8 dB. Im Hinblick auf den relativ gleichförmigen Charakter der Verkehrsgeräusche sollten die Überschreitungen noch toleriert werden können. Lärmindernde Maßnahmen werden aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht für zweckmäßig gehalten.“ (Geräuschimmissionsprognose v. 14.11.2003, Seite 9)

Um entsprechende Festsetzungen mit dieser Satzung für den Schallschutz vornehmen zu können, hat das Ingenieurbüro Ehrke die Untersuchung der Lärmpegelbereiche ohne Bebauung vorgenommen und darauf basierend Festsetzungsvorschläge vorgegeben. Diese Vorschläge sind entsprechend der rechtlichen Rahmen als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB oder Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB aufgenommen worden.

So sind in der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 5 unter Berücksichtigung der zeichnerischen Anlage 1.1 der Schallimmissionsprognose die einzelnen Lärmpegelbereiche im Geltungsbereich festgesetzt worden. Danach befinden sich die Baufelder des Geltungsbereiches innerhalb des Lärmpegelbereiches 1, die westlichen Baufeldgrenzen an der Grenze zum Lärmpegelbereich 2 sowie die der Straße Bäckertrift zugewandten Flächen, aufstufend in den Lärmpegelbereichen 2–3. Durch die zeichnerische Festsetzung wird den zukünftigen Nutzern der immissionstechnische Sachstand im Plangebiet verdeutlicht sowie können durch die nachfolgenden technischen Planungen (Architektur) die entsprechenden Erforderlichkeiten abgeleitet werden. Gleichzeitig wird den zukünftigen Nutzern auch die Immissionssituation der „Außenflächen“ verdeutlicht.

Die Lärmpegelbereiche sind in der DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau“ (Kap. 5., Tab. 8) geregelt und beinhalten damit die notwendigen bautechnischen Vorkehrungen und Anforderungen an die zukünftigen baulichen Anlagen.

Durch die Festsetzung der Lärmpegelbereiche sowie der entsprechenden bautechnischen Gestaltung werden hier in einem vertretbaren Maß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten. Unter Festsetzung und somit zur Anwendung gebrachten DIN 4109 sind im Rahmen des gesetzlich Erlaubten und Zulässigen, Bedingungen für dieses Plangebiet vorgegeben worden, die die einzelnen Überschreitungen in den Gebäuden unter die Orientierungswerte abbauen und somit Gesundheitsschädigungen ausschließen. Die Planung bewegt sich in einem gesetzlich erlaubten Rahmen, so dass die Gemeinde davon ausgehen kann

und muss, dass keine ungesunden Verhältnisse geschaffen werden, denn welches Gesetz erlaubt bereits in seinem Ursprung ungesunde Grenzwerte (dies auch unter Heranziehung der Werte der 16. BImSchV). Gleiches kommt für die Außenbereiche zur Anwendung. Die vorgesehene Wohngebietsnutzung ist auf die Lärmpegelbereiche 1 und 2 beschränkt, so dass auch in den Außenbereichen der Wohngrundstücke keine als gesundheitsschädigend zu betrachtenden Beeinflussungen zu vermuten sind. Die übrigen Lärmpegelbereiche decken sich ungefähr mit der Festsetzung des Bauverbotes, so dass zum Aufenthalt bestimmte Nebenanlagen nicht entstehen können.

Die Geräuschimmissionsprognose vom 14.11.2003 wurde unter worst-case-Annahmen gerechnet. Das betrifft sowohl die Verkehrsbelastung der B196 als auch der Straße nach Dumertevitz. Die B196 weist im Bereich des Plangebietes eine Längsneigung von ca. 3 % auf. Das B-Plangebiet weist im Bereich der Baufelder Höhen zwischen 13 und 15 m HN auf, die in der Planzeichnung auch dargestellt sind. Bei diesen Höhenunterschieden gibt es keine signifikanten Phänomene in der Schallausbreitung. Vergleichsrechnungen mit und ohne Berücksichtigung des Geländeprofiles ergeben Unterschiede im Beurteilungspegel von 0,1 bis 0,2 dB(A). Der Beurteilungspegel wurde in der Prognose v. 14.11.2003 für eine Höhe von 5,6 m relativ über Gelände ermittelt. Die Geländeneigung spielt hier eine untergeordnete Rolle.

Eine Erhöhung um drei dB bedeutet bereits eine Verdopplung der Schallenergie. Dies stimmt zwar mathematisch, ist aber hier irrelevant. Richtig ist: In einer Geräuschimmissionsprognose wird der "Beurteilungspegel" ermittelt und mit dem "Immissionsrichtwert" am betrachteten Immissionsort verglichen. Der Beurteilungspegel ist eine immissionsrechtlich definierte Rechengröße, die nur bedingt etwas mit physikalischen Größen, wie Schallleistung, zu tun hat. Bei einer Überschreitung von Immissionsrichtwerten ist durch die Gemeinde bei der Abwägung mit anderen Belangen zu entscheiden, ob die Überschreitungen toleriert werden können. Bei dieser Abwägung sollte berücksichtigt werden, dass der untersuchte Standort an den Außenbereich grenzt. In diesem Fall sind Überschreitungen eher zu dulden. Bei rechtlichen Auseinandersetzungen werden regelmäßig Überschreitungen von ca. 3 dB toleriert.

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Informationen, Fakten und Abwägungserklärungen kann davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche keine gesundheitsschädlichen Einwirkungen aus Lärmimmissionen im Plangebiet bestehen und die einzelnen Überschreitungen der Orientierungswerte aus der DIN 18009 im Plangebiet tolerierbar sind. (siehe dazu auch Abwägungstexte)

#### **8.4 Bau- und Bodendenkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine unter Baudenkmalschutz stehenden Bereiche oder Objekte bekannt. Kunstdenkmale sind ebenfalls nicht vorhanden. Im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz zur Pflege der Denkmale im Landes Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Land M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff. [DSchG M-V] Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche,

volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gem. § 1 Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Das o. g. Vorhaben berührt Bodendenkmale. Die Lage ist nachrichtlich in die Planzeichnung zum B-Plan (§ 9 Abs. 6 BauGB) übernommen worden. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn folgende Nebenbestimmungen gemäß § 7 Abs. 5 DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau (siehe Stellungnahme vom 27.05.2004) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweis:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen wird bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad, 19069 Lübstorf durchgeführt.

## **8.5 Baugrund/ Hydrogeologie**

Für die Begutachtung dieser Punkte das Plangebiet betreffend eine Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro Weiße aus Kaiseritz durchgeführt (siehe Anlage).

### Baugrund

„Nach Aussage geologischer Karten stehen im Untersuchungsgebiet Sande über bindigen Erdstoffen vom Geschiebelehm und -mergel an. Dabei handelt es sich um Bildungen der Grundmoräne des Pommerschen Stadiums vom Weichselglazial.

Die Sondierungen der Baugrunduntersuchung konkretisieren die Aussage der Geologie. Danach ist die Sanddeckschicht 0,8 bis 4 m mächtig, wobei sie sich in Richtung Unterhang verstärkt. Eine obere Schicht der Sande von 0,3 bis 1,6 m Mächtigkeit ist humos geprägt und verstärkt sich in gleicher Richtung.“ (Baugrunduntersuchung v. 17.11.2003, Seite 4)

### Grundwasser

„Grundwasser wurde im Untersuchungsgebiet zwischen 2,2 und unter 4 m Tiefe festgestellt.

Die gemessenen Wasserstände werden wegen der, dem Untersuchungszeitpunkt vorausgegangenen Witterungsperiode (extrem trockener Sommer, Frühherbst) als unter dem Mittelwasserspiegel liegend interpretiert. Es ist mit einem jahreszeitlich bedingten Schwankungsbereich von +80/ -20 cm zu rechnen. Dadurch sind im unteren Bereich der Grundstücke höchste Wasserstände bei 1,5 m Tiefe möglich.

Oberhalb des Grundwassers ist über oder in den bindigen Erdstoffen zusätzlich auch die Bildung von Schichtenwasser möglich. Dieses sich aufstauende Sickerwasser rührt von versickerndem Niederschlagswasser her und wird wegen der geringen Durchlässigkeit der bindigen Erdstoffe an weiterer vertikaler Bewegung gehindert. Die Menge an Schichtenwasser war zum Untersuchungszeitpunkt gering, wird sich aber in niederschlagsreicher und verdunstungsarmer Jahrszeit erhöhen.“ (Baugrunduntersuchung v. 17.11.2003, Seite 5)

## **8.6 FFH – Gebietsvorschläge**

Das Plangebiet befindet sich im angrenzenden Bereich zum FFH- Gebietsvorschlag Nr. 127 „Granitz“ und liegt in einiger Entfernung zum FFH- Gebietsvorschlag Nr. 128 „Neuensiener und Selliner See“. 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 jeweils ein atypischer Fall festzustellen. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 5 „Wohngebiet Bäckertrift Ost“ der Gemeinde Lancken-Granitz befindet sich in einem Abstand von ca. 280 m von dem FFH-Gebiet Nr. 128 „Having, Neuensiener und Selliner See“, entwickelt sich aber auf der dem Schutzgebiet abgewandten Ortsseite. Zu dem FFH-Gebiet Nr. 127 „Granitz“ befindet sich das Plangebiet in einem Abstand von ca. 150 m. Daher ist eine vereinfachte Vorprüfung aufgrund der jeweiligen Unterschreitung des 300-Meter-Abstandes erforderlich.

Die FFH- Vorprüfung/ Erheblichkeitsprüfung wurden parallel zum B-Plan Nr. 5 durchgeführt und befinden sich in der Anlage der Begründung.

Zusammenfassend ist Folgendes festzustellen:

Im Rahmen der FFH-Erheblichkeitsprüfung sollte abgeschätzt werden, ob der B-Plan Nr. 5 „Wohngebiet Bäckertrift Ost“ der Gemeinde Lancken-Granitz mit seinen zulässigen Vorhaben aufgrund seiner Lage oder Größe bzw. seinen Wirkungen die FFH-Schutzgebiete „Granitz“ und „Having, Neuensiener und Selliner See“ in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen könnte. Es konnte folgendes festgestellt werden:

- Der Bebauungsplan bzw. das damit verbundenen Vorhaben (Festsetzung als reines Wohngebiet, drei Gebäude mit insgesamt 6 Wohneinheiten, Grundstückszufahrten) liegt außerhalb der FFH-Gebiete „Granitz“ in einer Entfernung von ca. 150 m und „Having, Neuensiener und Selliner See“ in einer Entfernung von ca. 280 m.
- Eine Flächenbeanspruchung innerhalb der Schutzgebiete entfällt.
- FFH-Lebensraumtypen der Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.
- Hinweise auf prioritäre Lebensräume oder prioritäre Arten der FFH-Gebiete „Granitz“ und „Having, Neuensiener und Selliner See“ liegen nach Auswertung vorhandener Unterlagen für den betrachteten relevanten Raum nicht vor. Der Erhaltungszustand der betrachteten, relevanten Lebensraumtypen wird insgesamt mit mittel angegeben.
- Verschlechterungen des Erhaltungszustandes, Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder der vorkommenden FFH-Arten sind durch voraussichtliche Wirkungen des geplanten reinen Wohngebietes nicht zu erwarten. Wirkungen in die FFH-Gebiete werden aufgrund der Lage des Plangebietes und der Abstände ausgeschlossen.
- Kumulative Wirkungen mit vorhandenen und geplanten Projekten im Umfeld des Vorhabens werden ebenfalls aufgrund der Lage des Plangebietes und seinen voraussichtlichen Wirkungen mit geringer Reichweite ausgeschlossen.
- Unter Zugrundelegung des Planungsstandes und unter Berücksichtigung der erwarteten Wirkungen werden für die Lebensraumtypen und Arten des Schutzgebietes:
  - . FFH-Gebiet Nr. 127 „Granitz“
  - . FFH-Gebiet Nr. 128 „Having, Neuensiener und Selliner See“

keine erheblichen Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes, der Erhaltungsziele oder bestimmter Tierarten im Sinne der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie erwartet.

Aus diesem Grund wird es nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung vorhandener auswertbarer Daten der vergangenen Jahre zum Plangebiet und zu den Schutzgebieten aus geprüfter 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 der Grundstücke an die Erschließungsstraße).

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 von Bepflanzungen sichergestellt werden. 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 Unterhaltungsstreifen 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 Dorfstraße Bäckertrift 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.

Als Ergebnis sind die o. g. rechtlichen Bestimmungen berücksichtigt und der entsprechende Bereich mit der Planzeichnung als Bauverbotszone gesichert worden. Für dieses Bauverbot ist mit den Festsetzungen eine Ausnahme, für die Herstellung der Grundstückszufahrten gemäß der „Wasserrechtlichen Erlaubnis WE 20/DL/16/03“, zugelassen worden, wobei hier eine Einschränkung auf die Fl.-st. 2/4 und 2/5 mit einer jeweiligen Breite von 3,0 m und zusammengefasst auf 6,0 m, vorgenommen wird (naturschutzrechtliche Gründe). Mit der Anbindung der Grundstücke ist durch die zukünftigen Bauherrn, wie oben beschrieben, bereits begonnen worden. Das Fl.-st. 2/6 ist über die südlich vorhandene Erschließungssituation technisch anzubinden. Die o. g. 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 Straße Bäckertrift aus durchgeführt. Durch den B-Plan werden keine Erlaubnisse erteilt, die dieses Situation verändern oder behindern.

## **8.8 weitere Schutzgebiete und Umweltverträglichkeit**

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 bauplanungsrechtlichen 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.

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.

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

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

Lancken-Granitz, 08.12.2004

# ***Anlagen***

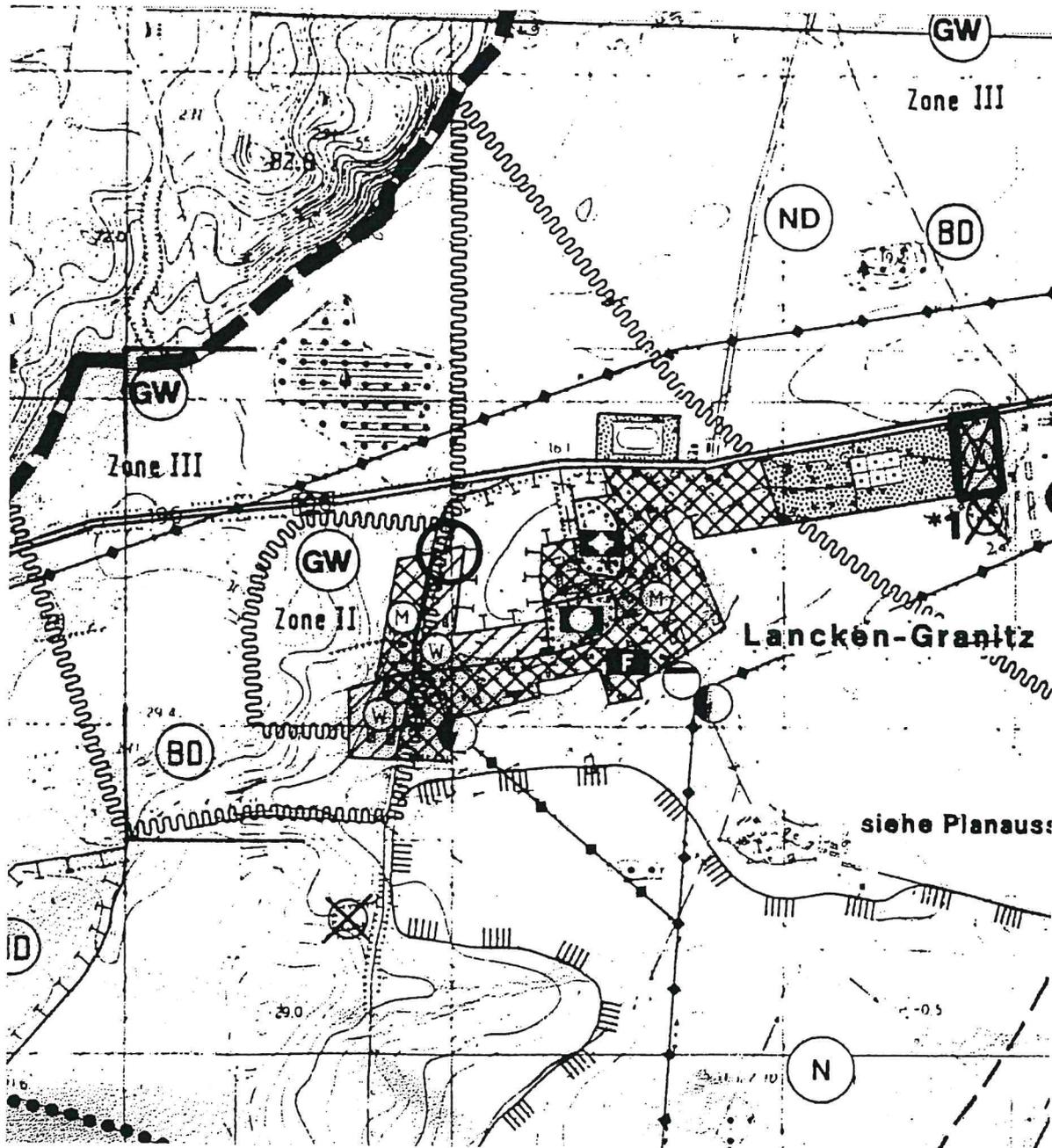
---



# Gemeinde Lancken-Granitz

## B-Plan Nr. 5

### „Wohngebiet Bäckertrift Ost“



Anlage 2

- Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der  
Gemeinde Lancken-Granitz - M 1:10.000