

**raith hertelt fuß** | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564  
Tel: 0172 9683511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5  
Tel: 03831 203496  
Fax: 03831 203498

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

# 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 6 „Südlich der Feuerwehr“

im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

## Gemeinde Lancken-Granitz/ Rügen

### Satzungsexemplar

# Satzung der Gemeinde Lancken-Granitz

über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 6 "Südlich der Feuerwehr".

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.08.2012 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 6 "Südlich der Feuerwehr", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

## 1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Südlich der Feuerwehr“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.02.2011.

## 2) Textliche Festsetzungen

2a) Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt neu gefasst (*Änderungen in Kursiv fett abgesetzt*):

### I. 1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

#### I.1) Art der baulichen Nutzung

**WA** (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO)

Abweichend von § 4 (2) BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

Abweichend von § 4 (3) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ferienwohnungen oder Fremdenzimmer, die ausnahmsweise zulässig sind, sofern sich in dem jeweiligen Gebäude zusätzlich auch eine Wohnung befindet.

#### 1.2) Mindestmaße für Wohnbaugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

In der Teilfläche A des WA-Gebiets müssen Wohnbaugrundstücke eine Mindestgröße von 600 qm aufweisen.

### I. 2) Grünordnungsmaßnahmen

#### I. 2.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

**A 1 Pflanzung von Einzelbäumen:** Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 5 Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten in den Arten *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle), *Alnus x spaethii* (Erle), *Betula pendula* (Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus colurna* (Baum-Hasel), *Sorbus aucuparia* (Eberesche) oder *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere). Ein Abweichen von den angegebenen Pflanzstandorten auf den einzelnen Baugrundstücken ist zulässig. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

**A 2 Pflanzung von Einzelbäumen:** Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 7 Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten in der Art *Betula pendula* (Birke). Ein Abweichen von den angegebenen Pflanzstandorten ist parallel zur Vorderkante der Verkehrsfläche um bis zu 5m zulässig. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden



3 Vegetationsperioden.

#### 1.2.2) Maßnahmen zur Grundwasserbildung

Das auf Stellplätzen und ihren Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist so zu führen, dass es teilweise durch den **einen** luft- und wasserdurchlässigen Aufbau versickert. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über parallel anzuordnende Sickermulden in den Boden einzuleiten. Bei der Berechnung der Versickerungsmulden ist ein Speichervolumen von 10l/qm befestigte Flächen anzusetzen.

Das auf vollversiegelten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zur Versickerung zu bringen. Bei der Berechnung der Versickerungsmulden ist ein Speichervolumen von 30l/qm vollversiegelter Grundfläche anzusetzen.

2b) Die Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise werden wie folgt neu gefasst (*Änderungen in Kursiv fett abgesetzt*):

### **III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1-3) gem. §9 (6) BauGB und HINWEISE (III.4-5)**

#### III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

#### III.2) Biosphärenreservat

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen.

#### III.3) Trinkwasserschutz

***Das Plangebiet liegt innerhalb der neu berechneten, aber noch nicht rechtsverbindlich ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Sellin. Gemäß § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers einwirken, vorher bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Nach § 118 (2) des Wassergesetzes ist das anzeigepflichtige Vorhaben von der Wasserbehörde zu untersagen, wenn die Verunreinigung eines Gewässers oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu besorgen ist.***

#### III.4) Altlastenstandort

Entsprechend des früheren Umgangs mit branchentypischen Stoffen sind lokale "schädliche Bodenveränderungen" gem. BBodSchG § 2(3) nicht auszuschließen. Sollten bei Gründungsarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie: abartiger Geruch, abnormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen werden, ist das Umweltamt des Landkreises Rügen und das STAUN Stralsund zu informieren.

#### III.5) Für die Grünordnung relevante gesetzliche Bestimmungen und Vorschriften

a) Der notwendige Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird im Einzelnen dargestellt in DIN 18920.

b) Das direkt an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzenden Biotops Nr. 8955 (Landröhricht bei Lancken-Granitz) ist gegen mögliche Beeinträchtigungen auch während der Bauphase zu schützen.

## **Begründung**

### **1) Grundsätze**

Das Plangebiet der Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Änderungen erstrecken sich ausschließlich auf Aussagen zur Erschließung. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

### **2) Städtebauliche Planung / Erschließung**

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde festgelegt, die Abwasserentsorgung mittels Trennsystem vorzunehmen. Der ZWAR wird die Anlagen übernehmen und betreiben.

Durch die im Zuge der Vorgängernutzung erfolgte Veränderung der Bodenverhältnisse sind die Versickerungsmöglichkeiten nicht überall im Plangebiet gegeben (z.B. wegen Fehlens des versickerungsfähigen Oberbodens). Durch die Ableitung des Niederschlagswassers, die bedingt durch die Topographie und die nahe Vorflut im Zuge der Gesamterschließung ohne größeren technischen Aufwand möglich ist, kann eine ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt werden. Zudem kann dadurch auf flächenintensiven Versickerungsmulden verzichtet werden, so dass der Nutzwert der Gartenflächen und damit die Wohnqualität deutlich verbessert wird.

Der Wasser- und Bodenverband „Rügen“ hat der Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in den benachbarten Graben 24/69 in dem notwendigen Umfang (ca. 45 l/s) zugestimmt. Bei der Ausführung ist zu berücksichtigen, dass beim Einleitungsbauwerk das Einlaufrohr bündig mit der Grabenböschung abschließen und im Bereich der Einleitstelle das Grabenprofil (beide Grabenböschungen bis 0,5m über Rohrscheitel und die Grabensohle ab Auslaufrohr des vorhandenen Durchlasses) mit Rasengitterplatten (verlegt in Beton) befestigt werden muss. Die Unterhaltung des Einleitbauwerks bleibt beim Antragsteller (ZWAR).

### **3) Auswirkungen**

Da Art und Maß der baulichen Nutzung nicht berührt werden, ergeben sich durch die Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Umwelt.

Die Ableitung des Niederschlagswasser wirkt sich schon angesichts der geringen Größe des Plangebiets nicht erheblich auf den lokalen Grundwasserhaushalt aus. Zudem ist die Grundwasserneubildungsrate angesichts vorherrschend bindiger Böden insgesamt gering (10-15 %, vgl. [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)).

### **4) Ergänzende Hinweise zum Trinkwasserschutz**

Nach dem Abteufen der Neubrunnen 28 und 29 der Wasserfassung Sellin im Jahre 1994 wurde auch die Trinkwasserschutzzone III auf ihre Hinlänglichkeit überprüft: "Die Brunnen liegen in der bestätigten Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Sellin. Vor allem in ihrer Südwestausdehnung muss diese künftig verändert werden." 1997 kam ein dritter Neubrunnen hinzu (Brunnen 30). Zur Bemessung der Trinkwasserschutzzone IIIA heißt es: "Die Grenze der weiteren Schutzzone wurde mit der 10-Jahresisochrone bei einem stationären Betriebszustand der mittleren jährlichen Fördermenge von 4200 Kubikmeter/Tag berechnet." 1999 wurde von der Hydrogeologie GmbH Greifswald eine Karte mit den neu bemessenen Schutzzonen erstellt.

Da die neu berechneten Trinkwasserschutzzonen noch nicht per neuer Verordnung festgesetzt wurden, hat die Untere Wasserbehörde gemäß pflichtgemäßen Ermessen im Einzelfall abzuwägen, ob durch bestimmte Vorhaben die öffentliche Trinkwasserversorgung gefährdet werden könnte. In

Trinkwassereinzugsbereichen besteht eine besondere Schutzbedürftigkeit des Grundwassers. So kann z.B. die Errichtung von z.B. Erdwärmesonden das Grundwasser durch die Zerstörung der schützenden Deckschichten und durch das Einbringen der Erdwärmesonden in den Grundwasserleiter gefährden. Nach § 118 Abs. 2 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind anzeigepflichtige Vorhaben von der Wasserbehörde zu untersagen, wenn die Verunreinigung eines Gewässers oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu besorgen ist.

Lancken-Granitz, April 2012




## Verfahrensvermerke

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.07.2011, bekannt gemacht durch Aushang vom 5.01.2012 bis 20.04.2012.

Lancken-Granitz, den *10.08.2012*



  
Hoffmann  
Bürgermeisterin

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG über die Absicht, einen B-Plan aufzustellen, informiert worden.

Lancken-Granitz, den *10.08.2012*



  
Hoffmann  
Bürgermeisterin

3) Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.01.2012 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lancken-Granitz, den *10.08.2012*



  
Hoffmann  
Bürgermeisterin

4) Die Gemeindevertretung hat am 27.07.2011 den Entwurf des B-Plans zur Offenlage bestimmt und die Begründung gebilligt

Lancken-Granitz, den *10.08.2012*




  
Hoffmann  
Bürgermeisterin

5) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung der Textlichen Festsetzungen sowie der dazugehörigen Begründung vom 23.01.2012 bis zum 29.02.2012 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie in der montags bis donnerstags von 9.00 bis 14.00 Uhr (dienstags bis 18.00 Uhr), freitags von 9.00 bis 12.00 durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit 05.01.2012 bis 20.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lancken-Granitz, den 10.08.2012




  
Hoffmann  
Bürgermeisterin

6) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange am 08.08.2012 geprüft und den B-Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen; die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Lancken-Granitz, den 10.08.2012




  
Hoffmann  
Bürgermeisterin

7) Der B-Plan wird hiermit ausgefertigt.

Lancken-Granitz, den 10.08.2012



  
Hoffmann  
Bürgermeisterin

8) Die Ausfertigung des B-Plans sowie die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 14.08.2012 bis zum 29.08.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§4 BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan ist mit Ablauf des 20.08.2012 in Kraft getreten.

Lancken-Granitz, den 06.09.2012



  
Hoffmann  
Bürgermeisterin