

# **GEMEINDE ZIRKOW**

**Amt Bergen-Land  
Industriestraße 10  
18528 Bergen /Rg.**

## **Bebauungsplan Nr. 2 Wochenendhausgebiet "Granitztal"**

**Mappe ①**

## **Begründung zur Satzung**

**Planer: ITB Ingenieurbüro Timm GmbH  
Industriestraße 18a  
18528 Bergen auf Rügen**

**ANLAGE 23  
BLATT 1-33**

# Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
<b>1. Rechtsgrundlagen</b>	<b>1</b>
<b>2. Planungserfordernis</b>	<b>1</b>
<b>3. Beschlussfassung</b>	<b>2</b>
<b>4. Planungsanzeige</b>	<b>2</b>
<b>5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>3</b>
<b>6. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches</b>	<b>4</b>
<b>7. Planungsziel</b>	<b>5</b>
<b>8. Planungsvoraussetzungen</b>	<b>5</b>
8.1 Planunterlagen	5
8.2 Planungsgrundlagen	5
8.3 Anschlussplanungen	6
8.4 Geologische Situation	6
8.4.1 Baugrund	6
8.4.2 Hydrogeologie	6
8.5 Schutzobjekte	6
8.5.1 Oberirdische Denkmale	6
8.5.2 Bodendenkmale	6
8.6 Belange des Immissionsschutzes	7
8.7 Altlasten/Bodenschutz	7
8.8 Gewässerschutz	7
8.9 Lage im Biosphärenreservat	7
<b>9. Erschließung, Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
9.1 Energieversorgung	8
9.2 Wasserversorgung	8
9.3 Abwasserentsorgung	9
9.4 Oberflächenwasserentsorgung	9
9.5 Löschwasserversorgung	10
9.6 Wärmeversorgung	10
9.7 Telekom	10
9.8 Verkehrserschließung	11
9.8.1 Straßenanbindung	11
9.8.2 Straßen- und Wegenetz innerhalb des Geltungsbereiches	11
9.8.3 Ruhender Verkehr	12
9.9 Müllentsorgung	12

<b>10.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>13</b>
<b>10.1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>13</b>
10.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
10.1.2	Maß der baulichen Nutzung	13
10.1.2.1	Mindestgröße der Grundstücke	13
10.1.2.2	Überbaubare Grundfläche	13
10.1.2.3	Einschränkungen der überbaubaren Grundstücksfläche	13
10.1.2.4	Zahl der Vollgeschosse	15
10.1.2.5	Traufhöhe	15
10.1.2.6	Firsthöhe	15
10.1.3	Bauweise	15
10.1.4	Stellplätze/Garagen/Carports	15
10.1.4.1	Nicht zulässig	15
10.1.4.2	Zulässig	16
10.1.5	Nebenanlagen	16
10.1.5.1	Nicht zulässig	16
10.1.5.2	Zulässig	16
10.1.6	Verkehrsflächen	16
10.1.7	Versorgungsflächen	16
10.1.8	Führung von Versorgungsleitungen	16
10.1.9	Private Verkehrsgrünflächen	17
10.1.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
10.1.11	Anpflanzen von Bäumen	17
10.1.12	Erhaltung und Schutz vorhandener Bäume	17
<b>10.2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>17</b>
10.2.1	Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften	17
10.2.2	Dachneigung	18
10.2.3	Dachform	18
10.2.4	Dachgauben	18
10.2.5	Einfriedungen	18
10.2.6	Werbeanlagen	18
10.2.7	Belagsmaterial von Straßen und Wegen	18
10.2.8	Belagsmaterial von Stellplätzen	18
<b>10.3</b>	<b>Nachrichtliche Hinweise</b>	<b>19</b>
10.3.1	Frühgeschichtliche Bodenfunde	19
10.3.2	Anfallender Bodenaushub	19
10.3.3	Abwasserentsorgung	19
10.3.4	Regenwasserentsorgung	19
10.3.5	Lage im Biosphärenreservat	19
10.3.6	Teich	19
10.3.7	Pflanzliste	20
10.3.8	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	20
<b>11.</b>	<b>Landschaftspflegerische Belange</b>	<b>21</b>
<b>11.1</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>21</b>
<b>11.2</b>	<b>Eingriffsbilanzierung</b>	<b>22</b>
<b>11.3</b>	<b>Wertung der Flächen vor dem Eingriff</b>	<b>23</b>
<b>11.4</b>	<b>Wertung der Flächen nach dem Eingriff</b>	<b>24</b>

		<u>Seite</u>
<b>11.5</b>	<b>Grünordnerische Maßnahmen</b>	<b>25</b>
11.5.1	Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken	25
11.5.2	Verkehrsrgrün	25
11.5.4	Geschütztes Biotop	25
11.5.5	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches	25
<b>12.</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>26</b>

# ***Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 Wochenendhausgebiet "Granitztal" der Gemeinde Zirkow***

## ***1. Rechtsgrundlagen***

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 2 Wochenendhausgebiet "Granitztal" sind:

- \* das Baugesetzbuch (BauGB n. F.) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141),
- \* die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
- \* die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58),
- \* die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468).

## ***2. Planungserfordernis***

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 Wochenendhausgebiet "Granitztal" umfasst die gesamte Siedleranlage "Granitztal" in Süllitz in der Gemeinde Zirkow.

Aus der ehemaligen Obstplantage der Zirkower LPG "Thomas Münzer" entstand am 01.07.1987 eine Kleingartenanlage. Die Bebauung in dieser Anlage wurde auf der Grundlage der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke geplant, genehmigt und durchgeführt. Die Anlage hat eine Größe von ca. 5,1 ha und liegt südöstlich der gepflasterten Zufahrtsstraße zur L 29 (alte Bäderstraße) nach Binz.

Im August 1990 gründeten die Mitglieder des Gartenvereins den Wochenendsiedlerverein „Granitztal“ e. V. mit dem Ziel, den bisher gepachteten Grund und Boden zu erwerben und eine zeitgemäße Bebauung durchzuführen.

Am 11.07.1990 stellten die 73 Grundstücksbesitzer Kaufanträge, zunächst an die Gemeinde, am 12.10.1991 an die BVVG und -nach Prüfung durch das Innenministerium- an die TLG. Diese verkauften im November 1993 den Grund und Boden an die Vereinsmitglieder mit Zustimmung durch den Gemeinderat vom 03.02.1992. Die notwendigen Teilungsgenehmigungen zum Kauf und zur Bebauung wurden am 20.09.1993 und am 22.02.1994 ohne Auflagen erteilt.

Die Eigentümer arbeiten seit 1990 an der Erschließung und Anpassung ihrer Grundstücke an die neuen Bedingungen, z. B. durch Modernisierung, Ersatzbauten e.t.c. Das Gebiet ist mit Strom, Trinkwasser, Erdgas und Telefon erschlossen. Lediglich die vorhandenen Straßen sind in einem unbefestigten Zustand. Ein Drittel der Grundstückseigentümer haben Kleinkläranlagen aus DDR-Zeiten und zwei Drittel der Grundstückseigentümer haben bereits vollbiologische Kleinkläranlagen nach DIN.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind 11 Gebäude zwischen 70 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> vorhanden. 11 Familien haben im Wochenendhausgebiet ihren Lebensmittelpunkt und demzufolge ihren Hauptwohnsitz angemeldet.

Die im Plangebiet, zum Teil neu gebauten Gebäude haben, aufgrund ihrer Größe, teilweise nicht mehr den Charakter eines Wochenendhauses, sondern eines Eigenheimes. Anfangs erfolgten Überlegungen der Gemeinde zur Umnutzung des Siedlergebietes in ein Wohngebiet. Diese wurden wieder verworfen, da von der Gemeinde Zirkow nicht gewollt war, Süllitz zum Wohngebiet zu entwickeln. Vielmehr soll der Hauptort Zirkow weiterentwickelt werden. Durch die Umnutzung würde ein neuer Ortsteil entstehen, da das Plangebiet völlig abgeschnitten von vorhandenen Ortslagen ist. Die Weiterentwicklung vorhandener Ortsteile wäre zurückgestellt. Da das Entwicklungspotential der Raumordnung durch Süllitz bereits überschritten wäre, könnte dadurch in anderen Ortsteilen der Gemeinde keine Wohnbebauung mehr erfolgen.

Durch den Bebauungsplan soll die vorhandene, aber auch die künftig geplante Nutzung planungsrechtlich gesichert und städtebaulich geordnet werden.

### 3. Beschlussfassung

Die Gemeindevertretung Zirkow hat in ihrer Sitzung am 02.03.1998 beschlossen, für den Anlagenbereich des Wochenendsiedlerverein "Granitztal" e. V. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 2 Wochenendhausgebiet "Granitztal" aufzustellen.

Aus bestimmten Gründen hob die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 11.01.1999 den Beschluss wieder auf und beschloss die Weiterführung des B-Planes Nr. 2 mit der neuen Festsetzung der Nutzungsart als **Ferienhausgebiet** "Granitztal". Auf dieser Grundlage wurde ein Vorentwurf aufgestellt, der als Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern und -zur Einholung von Stellungnahmen zur Planung- an die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden/-städte gesendet wurde.

Als Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und, besonders auf Grund der Empfehlung der höheren Verwaltungsbehörde, hat die Gemeindevertretung Zirkow in ihrer Sitzung am 04.10.1999 den o. g. Beschluss rückgängig gemacht und die Planung wieder auf die Nutzungsart **Wochenendhausgebiet** "Granitztal" zurückgeführt.

### 4. Planungsanzeige

Die Absicht, diese Bauleitplanung zu erarbeiten, wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung (AfRL) Vorpommern sowie dem Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern (zur Information) auf dem Dienstweg angezeigt.

Mit Schreiben vom 09. Februar 1999 wurde durch das AfRL mitgeteilt:

*"Der B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Zirkow stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein."*

(Anmerkung:

Diese Einschätzung des AfRL Vorpommern bezog sich allerdings auf die Planfassung mit der Nutzungsart "Ferienhausgebiet". In Vorbereitung des Abwägungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung des Entwurfes wurde das AfRL über die beabsichtigte Änderung der Nutzungsart auf "Wochenendhausgebiet" und die Beschränkung der überbaubaren Grundfläche auf max. 70 m<sup>2</sup> bei Grundfläche bis 1 000 m<sup>2</sup> und max. 100 m<sup>2</sup> bei Grundstücken über 1 000 m<sup>2</sup> informiert. Eine positive landesplanerische Stellungnahme, bzw. die Überarbeitung der Stellungnahme vom 09.02.1999 hinsichtlich der veränderten Nutzungsart, wurde in Aussicht gestellt.)

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des überarbeiteten Entwurfes in der Neufassung als „Wochenendhausgebiet“, teilte das AfRL VP am 09.11.99 mit:

*„...Die raumordnerischen Grundlagen der Planung ändern sich dahingehend, dass das Ziel 7.2.2[3] RROP VP für einen Tourismusentwicklungsraum nicht mehr zutrifft. Dafür ist Ziel 7.3 [5] RROP VP zur Sicherung der Erholung in Natur und Landschaft heranzuziehen, welches mit der geänderten Planung Beachtung findet...“*

*...Der geänderte B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Zirkow stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.“*

## **5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Zirkow verfügt inzwischen über einen genehmigten Flächennutzungsplan. Die Genehmigung wurde durch das Ministerium für Arbeit und Bau MV am **01.12.1999** erteilt, allerdings nur als **Teilgenehmigung**. Versagt wurde die Genehmigung für das **Sondergebiet Ferienhäuser** in Süllitz, also genau für den Bereich des B-Planes Nr. 2.

Grund dafür ist, dass in der Fassung, in der der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirkow zur Genehmigung eingereicht wurde, der Bereich Süllitz als Sondergebiet "**Ferienhäuser**" gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen war. Deshalb war -im Parallelverfahren dazu- der Bebauungsplan Nr. 2 "Granitztal" ebenfalls mit dieser Nutzungsfestsetzung begonnen worden. Als Ergebnis der Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des B-Planes Nr. 2 "Granitztal", wurde die Widmung des Planbereichs in Sondergebiet "**Wochenendhäuser**" gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO geändert.

Eine entsprechende Anpassung des o. g. Flächennutzungsplanes (Ergänzungsverfahren für den nicht genehmigten Teil als Sondergebiet „Wochenendhäuser“) wird durch die Gemeinde erfolgen, um die erforderliche Übereinstimmung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB herzustellen.

## 6. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Das ca. 5.1 ha große Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Söllitz, Flur 4 und umfasst die Flurstücke 50/2, 50/3, 51/4 bis 51/12, 51/14 bis 51/44, 51/46 bis 51/77 und 51/79 bis 51/113.

Das Plangebiet befindet sich im Biosphärenreservat und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten von Waldflächen, die bis zum Jagdschloss Granitz reichen,
- im Westen von der alten Bäderstraße, an die Waldflächen grenzen, die bis nach Serams reichen,
- im Norden vom Weg zum Jagdschloss und
- im Süden von Waldflächen, die bis an die B 196 reichen.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes im Raum ist nachfolgend aus der Übersichtskarte M 1:5 000 und der Flurkarte M 1:2 000 zu entnehmen.

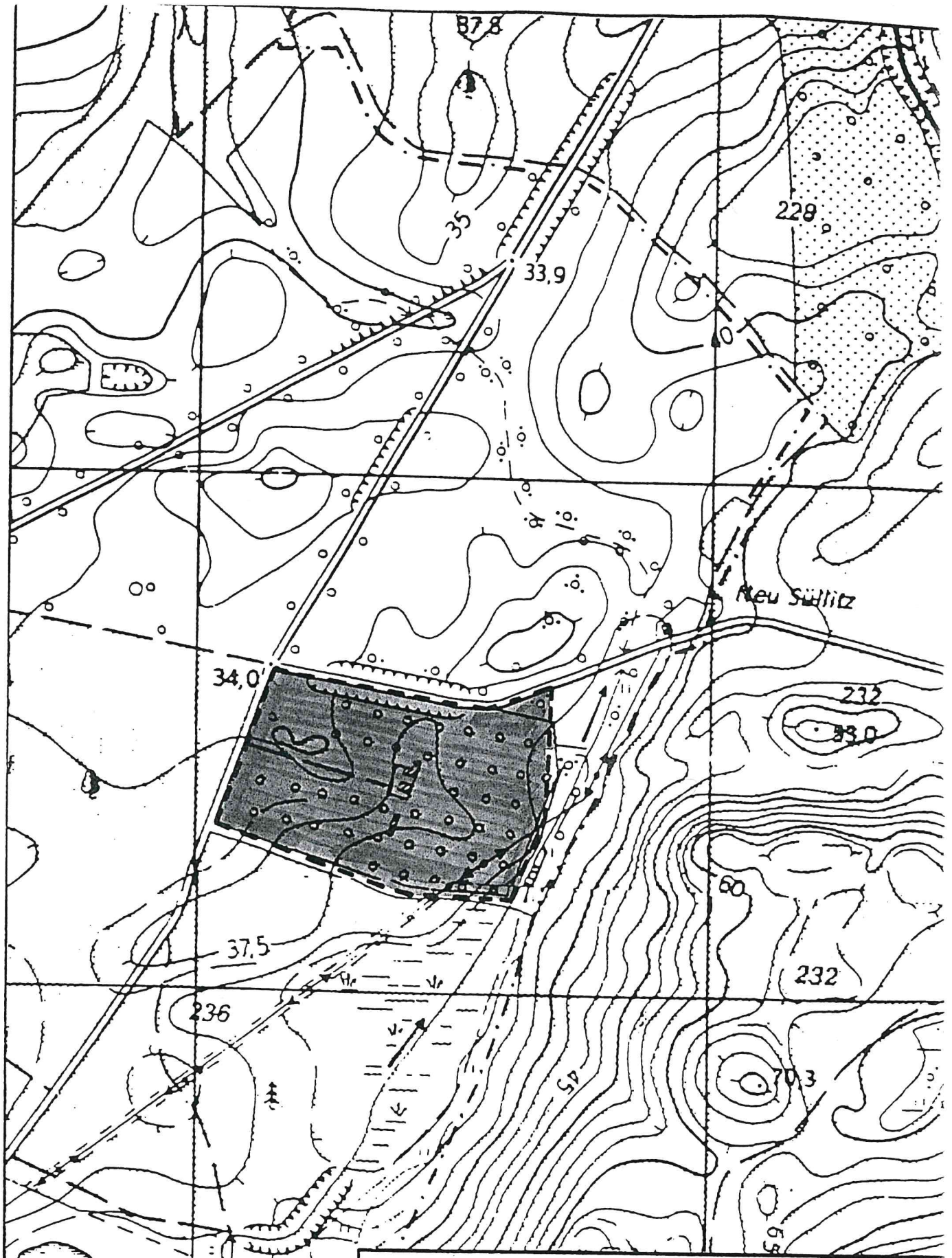
Im Eingangsbereich zum Plangebiet, von der alten Bäderstraße kommend, befinden sich Parkplätze. Ebenfalls im Bereich der Planstraße A. Weiterhin befindet sich im Plangebiet ein Teich, der ein geschütztes Biotop darstellt. Dieser Teich liegt auf einem Privatgrundstück und ist von Birken und einer Weide umgeben.

Das gesamte Plangebiet ist eingezäunt und stellt somit eine geschlossene Anlage dar. Innerhalb der Anlage befinden sich zwei Flächen mit Versorgungsanlagen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 51.330 m<sup>2</sup> mit folgender Unterteilung:

* Sondergebiet Wochenendhäuser (SO-WOCH 1):	33.121 m <sup>2</sup> ,
* Sondergebiet Wochenendhäuser (SO-WOCH 2):	11.512 m <sup>2</sup> ,
* Straßen und Wege:	4.253 m <sup>2</sup> ,
* Parkplätze:	1.494 m <sup>2</sup> ,
* Verkehrsgrün:	634 m <sup>2</sup> ,
* Flächen für Versorgungsanlagen:	99 m <sup>2</sup> ,
* Teich	217 m <sup>2</sup>

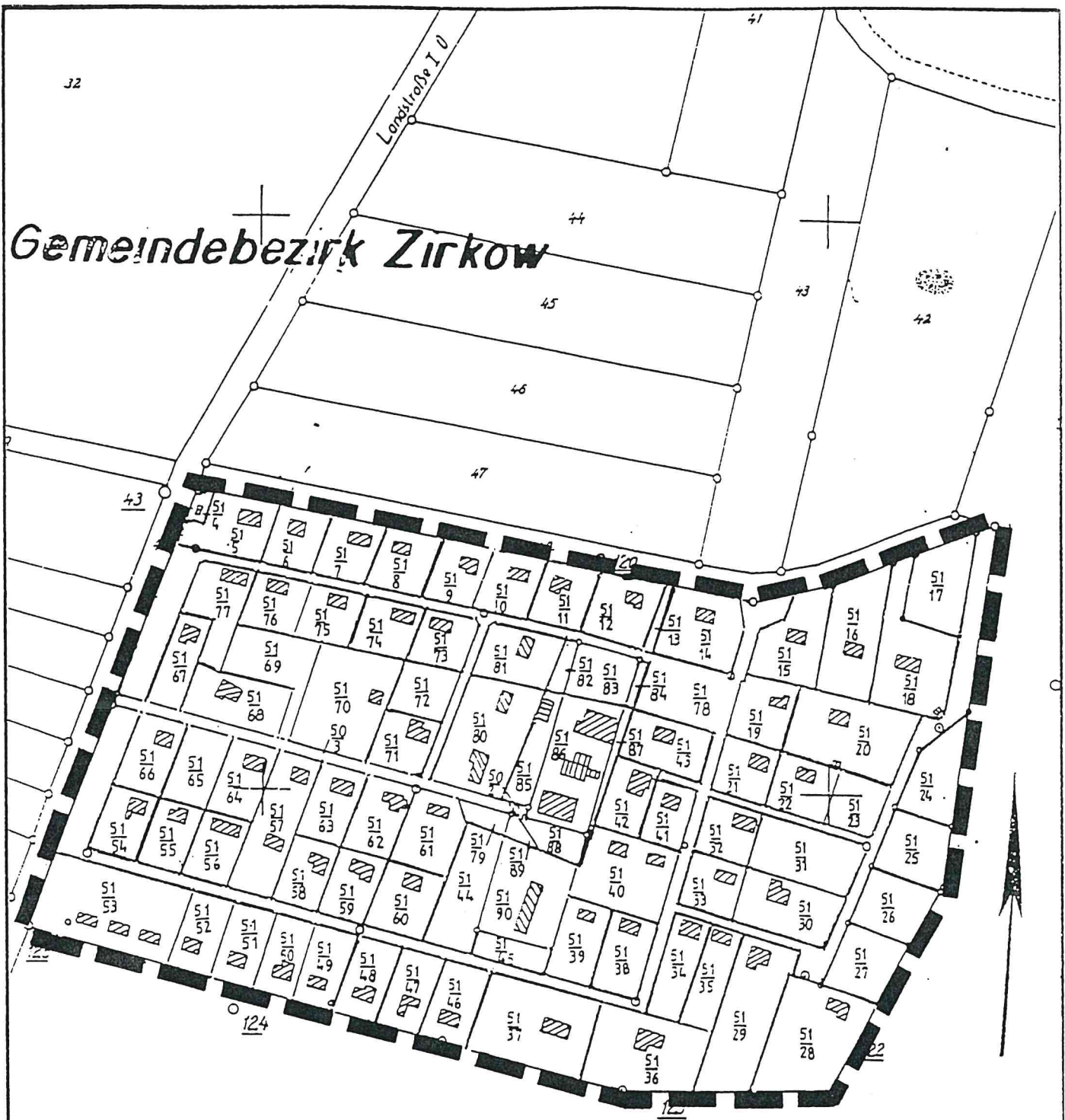




Übersichtskarte M 1: 5000  
B - Plan Nr. 2  
„Wochenendsiedleranlage Granitztal“  
der Gemeinde Zirkow

J2

# Gemeindebezirk Zirkow



Gemarkung Söllitz, Flur 4, M 1 : 2000

## 7. Planungsziel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Granitztal" der Gemeinde Zirkow dient folgenden Zielen:

- \* Sicherung des Bestandes an bereits vorhandenen Häusern,
- \* Festschreibung der Nutzung als Wochenendhausgebiet,
- \* Festsetzung von Mindestgrößen der Grundstücke, um zu verhindern, dass -durch Teilung bisher größerer Grundstücke in viele Kleinere- ungewollt eine starke Verdichtung im Plangebiet erfolgt,
- \* Beschränkung der maximal überbaubaren Grundfläche auf 70 m<sup>2</sup> bei Grundstücken bis 1 000 m<sup>2</sup> bzw. auf maximal 100 m<sup>2</sup> bei Grundstücken von mehr als 1 000 m<sup>2</sup> und somit Verhinderung städtebaulich nicht gewollter, überdimensionaler Gebäude,
- \* Regelungen zu Geh- Fahr- und Leitungsrechten innerhalb der Anlage, durch Festsetzung der Begünstigten,
- \* Einführung städtebaulicher Ordnungsprinzipien durch örtliche Bauvorschriften (z. B. für Grundstückseinfriedungen, Nebengebäude, Dachformen, Werbeanlagen usw.).

## 8. Planungsvoraussetzungen

### 8.1 Planunterlagen

Als Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 2 Wochenendhausgebiet "Granitztal" dient ein katasterscharfer Lage- und Höhenplan M 1 : 1000 vom

VERMESSUNGSBÜRO  
Krawutschke & Partner  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Königstraße 11  
18528 Bergen auf Rügen

### 8.2 Planungsgrundlagen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2 Wochenendhausgebiet "Granitztal" stützen sich auf den im § 9 BauGB (n. F.) aufgezeigten Katalog städtebaulicher Festsetzungsgründe sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V n. F.).

### 8.3 Anschlussplanungen

Der gegenständliche Bebauungsplan Nr. 2 Wochenendhausgebiet "Granitztal" hat keinen Anschluss an andere Bebauungspläne.

### 8.4 Geologische Situation *(auf Hinweis des Geologischen Dienste M-V)*

Der Geologische Dienst im Landesamt für Umwelt und Geologie Mecklenburg-Vorpommern hat gegenwärtig keine Anlagen seiner Rechtsträgerschaft im Planbereich und solche auch in absehbarer Zukunft nicht geplant. Zur örtlichen Situation werden aber folgende Hinweise gegeben:

#### 8.4.1 Baugrund

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

#### 8.4.2 Hydrogeologie

Im Plangebiet ist der obere Grundwasserleiter nach der Hydrogeologischen Karte M 1 : 50 000 (HK 50) im Lockergestein unter geologisch gestörten Deckschichten verbreitet. Er ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der HK 50 > 10 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Südwesten.

### 8.5 Schutzobjekte

#### 8.5.1 Oberirdische Denkmale

Das Landesamt für Denkmalpflege M-V hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit dem Vorentwurf mitgeteilt, dass gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen.

Demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass besonders zu schützende, oberirdische Denkmalobjekte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Wochenendhausgebiet "Granitztal" nicht vorhanden sind und durch die vorhandene bzw. geplante Bebauung -auch außerhalb des Geltungsbereiches- weder behindert noch verdeckt werden.

#### 8.5.2 Bodendenkmale *(Hinweise des Amtes für Bodendenkmalpflege M-V)*

Das Amt für Bodendenkmalpflege M-V hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit dem Vorentwurf mitgeteilt, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 keine Bodendenkmale bekannt sind.

Bei Erdarbeiten könnten jedoch jederzeit archeologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Deshalb wurden nachfolgende Hinweise zur Beachtung gegeben:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege **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 M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.
2. 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 des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**8.6**                    **Belange des Immissionsschutzes**                    *(Hinweise des Umweltamtes des Landkreises Rügen und des StAUN Stralsund)*

Beide Ämter haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit dem Vorentwurf mitgeteilt, dass gegen den B-Plan Nr. 2 aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

**8.7**                    **Altlasten/Bodenschutz**                    *(Hinweise des Umweltamtes des Landkreises Rügen)*

Im Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Landratsamtes Rügen sind auf den betreffenden Grundstücken keine derartigen Flächen registriert, die gemäß §§ 5 Abs. 3 und 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen wären. Somit bestehen diesbezüglich keine Bedenken gegen die Planung.

**8.8**                    **Gewässerschutz**                    *(Hinweise des Umweltamtes des Landkreises Rügen)*

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutz-zonen. Oberflächengewässer II. Ordnung werden durch die Planung nicht berührt.

**8.9**                    **Lage im Biosphärenreservat**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen. Die vorgesehene Bautätigkeit hat deshalb unter Beachtung der Ziele zum Schutz des Landschaftsbildes zu erfolgen.

Deshalb wurde, um eine Übernutzung der Grundstücke (höherer Versiegelungsgrad durch zu große Gebäude, größere Nutzungsintensität durch ständig wechselnden Besucherverkehr usw.) zu vermeiden, die ursprünglich festgesetzte Nutzungsart von SO-Ferienhausgebiet in SO-Wochenendhausgebiet geändert.

Außerdem wurde die maximal bebaubare Fläche der Grundstücke, in Abhängigkeit deren Größe (kleiner 1 000 m<sup>2</sup> = max. 70 m<sup>2</sup> und größer 1 000 m<sup>2</sup> = max. 100 m<sup>2</sup>, worin die Flächen für Terrassen und Vorbauten bereits mitzurechnen sind) begrenzt. Auf die allgemeine Zulässigkeit einer GRZ von 0,2 in Wochenendhausgebieten (gemäß § 17 BauNVO), die auf einer Reihe von Grundstücken im Plangebiet weit größere Gebäude ermöglicht hätte, wurde damit verzichtet.

## 9. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 9.1 Energieversorgung

Die vorhandenen Grundstücke im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 sind -auf Antragstellung der Siedlergemeinschaft- im Jahr 1998 elektrotechnisch durch die HEVAG (jetzt e.dis) erschlossen worden.

Die Energieverteilerstation befindet sich am äußerten nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 51/4, welches mit seinen ca. 70 m<sup>2</sup> eine Erweiterung der Anlage zulässt, falls (durch die künftige Bebauung neuer bzw. im Zuge der Sanierung bestehender Wochenendhäuser) der Bedarf an Elektroenergie die momentan bereitgestellte Leistung übersteigen sollte.

Da die vorhandenen Energieversorgungsanlagen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter- bzw. überbaut werden dürfen oder (bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme) zu verlegen sind, hat die HEVAG, im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange, die Bestandsunterlagen der elektrotechnischen Anlagen bereitgestellt. Der Versorgungsplan ist als **Anlage 8.13 – Blatt 3** Bestandteil der Verfahrensakte **1. Ausführung mit den Originalakten**.

Daraus geht hervor, dass alle für die Versorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen in den unversiegelten Straßen und Wegen liegen. Eine Überbauung mit Gebäuden, Überpflanzung oder Unterbauung dieser Anlagen ist nicht zu befürchten. Im Falle von Neuanschlüssen an diese Leitungen ist gegebenenfalls die Einweisung durch den Netzmeister zu beantragen.

### 9.2 Wasserversorgung

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 wird vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZWAR) Rügen mit Trinkwasser versorgt. Die Versorgung erfolgt von Binz aus über eine Trinkwasserleitung DN 80.

Im Herbst 1999 wurde durch den Zweckverband Rügen das gesamte Trinkwassernetz im Geltungsbereich erneuert und kapazitätsmäßig erweitert, mit dem Ziel der Übernahme des Netzes durch den ZWAR. Die erforderlichen Veränderungen nach DIN im Wassernetz des „Granitztal“ sind, aufgrund einer Vereinbarung zwischen dem Siedlerverein und dem ZWAR, durch die Voß OHG vollzogen worden. Damit sind die zeitweiligen Engpässe in der Wasserversorgung, wie sie aus der Vergangenheit noch in der Auslegungsfassung des B-Planentwurfes geschildert wurden, beseitigt.

Die Siedlergemeinschaft „Granitztal“ e. V. beantragte am 24.11.99 die kostenlose Übernahme des Trinkwassernetzes Neu-Süllitz durch den ZWAR. Die offizielle Übernahme des Netzes erfolgte am 15.12.99.

Die Freigabe des Trinkwasser-Hausanschlusses (Objekt Endabnahmestelle Süllitz) durch das Gesundheitsamt des Landkreises Rügen erfolgte per Schreiben vom 30.11.99, nach Auswertung des Analysebefundes vom 25.11.99, durch das Landeshygieneinstitut MV.

### 9.3 Abwasserentsorgung

Eine zentrale Kläranlage ist für das Plangebiet nicht vorhanden und auch nicht geplant. Ein Teil der Siedler entwässert jeweils noch in Kleinkläranlagen (Mehrkammerabsetzgruben) aus DDR-Zeiten. Auf **38** Parzellen (von den insgesamt **73**) wurden, mit Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde im Umweltamt des Landkreises Rügen, nach jeweiliger Berechnung der vorhandenen Versickerungsflächen und diesbezüglichen Festlegungen, bereits Kleinkläranlage nach DIN 4261 errichtet. In dieser Weise wird künftig auch für die restlichen Parzellen verfahren.

Unter den Parzellen, deren Entsorgungsweise von der Unteren Wasserbehörde bereits genehmigt wurde, befinden sich auch die beiden kleinsten Grundstücke der Anlage (mit 341 m<sup>2</sup> und 373 m<sup>2</sup>).

Unter Berücksichtigung dieser Tatsache und, davon ausgehend, dass die Versickerungsbedingungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 annähernd gleich sind (was bei der jeweiligen Antragstellung zur wasserrechtlichen Erlaubnis zu überprüfen ist), wird die Mindestgröße für die Grundstücke im SO-Woch 1a von bisher **325 m<sup>2</sup>** auf **341 m<sup>2</sup>** neu festgesetzt.

### 9.4 Oberflächenwasserentsorgung

Eine zentrale Regenentwässerung ist im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 nicht vorhanden. Aus diesem Grund ist das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen an Ort und Stelle auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder zu verwerten. Die anstehenden hydrogeologischen Bodenverhältnisse dafür sind hervorragend geeignet, wie aus der Stellungnahme des Geologischen Dienstes M-V hervorgeht (siehe Punkt **8.4.2 Hydrogeologie**).

Aufgrund der festgesetzten Mindestgrößen der Grundstücke und der jeweils festgelegten, maximalen Überbaumöglichkeit wird die Versiegelung im Plangebiet gering gehalten. Deshalb wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken auch künftig genau so unproblematisch sein, wie das auf den bisher bebauten Grundstücken seit Jahren praktiziert wird.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Rügen hat in ihrer Stellungnahme zu den TöB-Beteiligungsunterlagen (Vorentwurf) mitgeteilt:

*"Dem Sammeln und Verwerten von Niederschlagswasser wird zugestimmt. Es bestehen ebenfalls keine Bedenken hinsichtlich der naturnahen Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes."*

Das Regenwasser der Planstraßen und Gehwege ist ebenfalls an Ort und Stelle auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, wie das jeher der Fall war. Da die Straßen und Wege auch künftig nicht versiegelt, sondern mit wasserdurchlässigem Material hergestellt werden sollen, sind die Voraussetzungen der Versickerung gegeben.

### **9.5 Löschwasserversorgung**

Die geforderte Bereitstellung von 48 m<sup>3</sup> Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden ist gesichert. Die entsprechende Wassermenge kann dem vorhandenen Teich auf dem Flurstück 51/70 im Zentrum des Geltungsbereiches entnommen werden. Das hat eine Überrechnung des Teiches ergeben. Die entferntesten Gebäude haben zum Teich ca. 220 m Abstand. Die Aufstellung zusätzlicher Löschwasserhydranten ist demzufolge nicht erforderlich.

Die Sicherung der Feuerwehrezufahrten wird sowohl durch die Ausweisung von Fahrrechten für Feuerwehr und Rettungsdienste als auch durch die Schaffung ausreichender Fahrmöglichkeiten gewährleistet.

Die Wendeanlagen sind -nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt, Abt. Brandschutz- auf den Flurstücken 51/110, 51/113, 51/27 (Wendehammer 1) und 51/44, 51/61, 51/79 (Wendeanlage 2) mit einem Radius von 6,00 m festgelegt. Der Kurvenradius nördlich von Grundstück 66 (Flurstück 51/36) wird 10,50 m betragen.

### **9.6 Wärmeversorgung**

Das Wochenendhausgebiet "Granitztal" ist an das Erdgasversorgungsnetz der Weser-Ems AG (EWE) angeschlossen. Die Stichleitungen sind in den unbefestigten Straßen und Wegen innerhalb des Geltungsbereiches untergebracht.

### **9.7 Telekom**

Das Wochenendhausgebiet "Granitztal" ist an das Telefonnetz der Telekom angeschlossen. Zur Sicherung der bestehenden Anlagen hat die Deutsche Telekom im Rahmen der frühzeitigen TöB-Beteiligung mit dem Vorentwurf des B-Planes Nr. 2 folgende Hinweise gegeben:



*Im Planbereich befinden sich mehrere Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können, ist eine Vorabsprache mit der*

*Deutsche Telekom AG  
Niederlassung Neubrandenburg  
Ressort SuN  
PF 11 01 25  
17041 Neubrandenburg*

*erforderlich.*

*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Fernmeldeanlagen vermieden werden. Deshalb ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der*

*Deutsche Telekom AG (03 83 01) 8 48 15  
Niederlassung Neubrandenburg  
BZN 65  
Alleestraße 27  
18581 Putbus*

*eine Aufgrabegenehmigung einholen.*

*Für die Koordinierung mit eventuellen Baumaßnahmen anderer Versorgungs- bzw. Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der*

*Deutsche Telekom AG  
Niederlassung Neubrandenburg  
Ressort SuN  
PF 11 01 25  
17041 Neubrandenburg*

*so früh wie möglich angezeigt werden.*

## **9.8 Verkehrerschließung**

### **9.8.1 Straßenanbindung**

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 Wochenendhausgebiet "Granitztal" grenzt westlich an die alte Bäderstraße Putbus - Binz, die in Kopfsteinpflaster ausgeführt ist. In südlicher Richtung hat diese Straße schon nach kurzer Strecke Anschluss an die Bundesstraße 196.

### **9.8.2 Straßen- und Wegenetz innerhalb des Geltungsbereiches**

Alle im Plangebiet dargestellten Straßen und Wege sind bereits vorhanden. Neue Zuwegungen sind nicht geplant. Eine Verbreiterung der Straßen und Wege ist nicht vorgesehen, vielmehr sind in einigen Bereichen geringere Straßenbreiten geplant.

Lediglich die Radien in den Kurven und Gabelungen sind teilweise aufzuweiten. In den Bereichen, in denen die Staßenbreite verringert wird, soll Rasen angesät werden (als Bankett). Außerdem werden alle Straßen und Wege bei ihrer Rekonstruktion mit regendurchlässigem Material hergestellt. Durch diese Maßnahmen wird eine großflächige Versiegelung verhindert und das Versickern des Niederschlagswassers ermöglicht.

Die Planstraße A ist als Einbahnstraße auszuweisen, da sie nur ca. 3 m breit ist. Dadurch entsteht von der bzw. zur alten Bäderstraße ein Ringverkehr.

Die Planstraße B ist z.Z. ca. 7 – 8 m breit und endet in einer Sackgasse. Die vorhandene Breite der Planstraße B ergibt sich aus dem Wegeflurstück von ca. 4 m Breite und dem Bereich zwischen Wegeflurstück und den Zäunen der Privatgrundstücke. Dieser Gesamtbereich wird z.Z. zu Verkehrszwecken genutzt. Zukünftig soll nur noch das Wegeflurstück als Straße dienen, während im Bereich zwischen Straße und Zaun Rasen angesät werden soll, um hier eine weitere Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers zu schaffen. Am Ende der Straße soll ein Wendehammer angeordnet werden.

Die Planstraße C ist z.Z. im Eingangsbereich ca. 8 m breit und geht in eine Breite von ca. 4 m über. Am Ende befindet sich eine Aufweitung von ca. 6 m. Der Eingangsbereich der Planstraße C soll auf 3,5 m reduziert werden, an den Rändern ist ebenfalls Rasen anzusäen.

Alle Straßen und Gehwege sowie das angrenzende Verkehrsgrün sind als private Flächen ausgewiesen, weil sie sich in privater Hand befinden. Sie sind somit nicht für den öffentlichen Verkehr zugelassen. Damit werden die Verkehrslärmimmissionen in diesem, der Erholung dienenden, Wochenendhausgebiet so gering wie möglich gehalten. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurde dementsprechend nur für Anlieger und Versorgungsträger eingeräumt. Die jeweils Begünstigten wurden textlich festgesetzt.

Die vorhandenen Gehwege weisen eine Breite von ca. 2,5 bis 3,0 m auf und sollen in dieser Form beibehalten werden. Auch über die privaten Gehwege wurde ein Geh- und Leitungsrecht eingeräumt und Der Kreis der Begünstigten festgesetzt. Da die Gehwege im Notfall auch als Querverbindungen zu den Planstraßen dienen sollen (z.B. für Rettungsfahrzeuge, wenn die Einbahnstraße durch abgestellte Fahrzeuge blockiert ist), sind an einigen Einmündungsstellen Eckaufweitungen erforderlich. Aus dem o.g. Grund sind für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr auch auf den Gehwegen Fahrrechte eingeräumt.

### 9.8.3 Ruhender Verkehr

Im Eingangsbereich zum Wochenendhausgebiet, an der alten Bäderstraße und im Inneren der Anlage, an der Planstraße A, befinden sich private Pkw-Stellplätze. Sie sind käuflich von den Anliegern erworben worden auf deren Grundstücken keine Möglichkeit zur Schaffung von Stellplätzen bestand und somit diesen Grundstücken zugeordnet. Alle anderen Grundstückseigentümer dürfen, entsprechend der textlichen Festsetzung, maximal 2 Stellplätze pro Grundstück anlegen. Alle Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

### 9.9 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt z.Z. nur über die alte Bäderstraße, die im Westen, außerhalb des Planbereiches vorbeiführt. Die Müllfahrzeuge fahren nicht in die Siedleranlage hinein. Die Mülltonnen werden deshalb individuell zum Eingangsbereich gebracht. Diese Art und Weise der Müllentsorgung soll beibehalten werden.

## **10. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **10.1.1 Art der bauliche Nutzung**

Die bauliche Nutzungsart im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 wird als **SO-Wochenendhausgebiet** nach § 10 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet ist in die verschiedenen Teilbereiche **SO-WOCH 1a**, **SO-WOCH 1b** und **SO-WOCH 2** unterteilt.

#### **10.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **10.1.2.1 Mindestgröße der Grundstücke**

Um zu vermeiden, dass durch Teilung viele kleine Grundstücke entstehen, die zu einer ungewollten Bebauungsdichte führen könnten, werden für die o. g. Teilbereiche folgende Mindestgrößen für die Grundstücke festgesetzt:

SO-WOCH 1a	mit	<b>341 m<sup>2</sup></b>
SO-WOCH 1b	mit	<b>600 m<sup>2</sup></b>
SO-WOCH 2	mit	<b>800 m<sup>2</sup></b>

##### **10.1.2.2 Überbaubare Grundfläche**

Die maximal überbaubare Grundfläche wird (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO '90) festgesetzt

bei Grundstücken bis 1 000 m <sup>2</sup>	=	<b>70 m<sup>2</sup></b>
und bei Grundstücken über 1 000 m <sup>2</sup>	=	<b>100 m<sup>2</sup></b> ,

wobei diese maximal überbaubare Fläche inklusive der Terrassen und Vorbauten zu errechnen ist.

##### **10.1.2.3 Einschränkungen der überbaubaren Grundstücksfläche**

Für einige, weiter unten aufgeführten Flurstücke/Grundstücke des Geltungsbereiches, mussten (neben der o. g. Einschränkung der überbaubaren Grundfläche bezogen auf die Grundstücksgröße) zusätzliche Einschränkungen bezüglich der Überbaubarkeit des Grundstücks festgesetzt werden.

###### Begründung:

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 ist von drei Seiten mit Wald eingeschlossen, wobei nur der Waldstreifen an der östlichen Flanke den erforderlichen Sicherheitsabstand von 50 m zur Bebauung (gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V) aufweist.

Grundsätzlich wurde der vorhandenen Bebauung im Westen und Süden des Geltungsbereiches durch die Forstbehörde **Bestandsschutz** zugesichert.

Für geplante Bebauung auf den Grundstücken im Westen des Geltungsbereiches gilt -aufgrund des Waldabstandserlasses- ein Sicherheitsabstand zum Wald von **28 bis 30 m**. Das wurde am 01.09.99 zwischen der Forstdirektion Vorpommern Stralsund und dem Vorstand des Siedlervereins "Granitztal" abgestimmt. Der Bereich, der gemäß dieser Abstimmung entlang der westlichen Grenze des Plangebietes von neuer Bebauung freizuhalten ist, wurde auf der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Zur Bebaubarkeit der südlichen Grundstücke fand am 29.11.99 eine weitere Abstimmungsberatung zwischen der Forstbehörde, dem Siedlerverein und dem Planungsbüro statt. Um eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, wurde eine Staffelung der Tiefe der Freihaltezone vorgenommen. Anhand der realen Verhältnisse vor Ort (konkreter Bewuchs, zunehmende Breite der Flurstücke in östlicher Richtung) wurde folgendes festgelegt:

1. Bezugslinie ist die südliche Straßenbegrenzungslinie der privaten Planstraße A, die jeweils gleichzeitig die nördliche Grundstücksgrenze der betroffenen Grundstücke darstellt.
2. Die Freihaltezone erstreckt sich bis auf einen Abstand von **10,00 m** an die Bezugslinie heran, für die Grundstücke **63 bis 67** (westliche Grenze).
3. Die Freihaltezone erstreckt sich bis auf einen Abstand von **9,50 m** an die Bezugslinie heran, für die Grundstücke **68 bis 71** (westliche Grenze).
4. Die Freihaltezone erstreckt sich bis auf einen Abstand von **9,00 m** an die Bezugslinie heran, für die Grundstücke **72 bis 75** (westliche Grenze).

Der Bereich, der gemäß dieser Abstimmung entlang der südlichen Grenze des Plangebietes von neuer Bebauung freizuhalten ist, wurde auf der Planzeichnung ebenfalls nachrichtlich dargestellt.

Dadurch wird ein Abstand zwischen künftiger Bebauung und Wald von 20 m erreicht. Dieser 20 m-Streifen ist auch von Nebenanlagen freizuhalten. Es ist auf allen Neubauten Hartbedachung vorzusehen und die Beheizung der südlichen Gebäudereihe darf nicht mit festen Brennstoffen (z.B über Kamine) erfolgen, um der Waldbrandgefahr vorzubeugen. Diese Forderungen sind in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

Als nachrichtlichen Hinweis des Forstamtes Rügen war außerdem auf die Planzeichnung zu übernehmen:

**„Die zunehmende Schattenwirkung mit Wachstum des Waldes im Süden ist durch die Bewohner hinzunehmen. Einer Auflichtung wird auch zukünftig nicht zugestimmt.“**

Unter Einhaltung dieser Bedingungen wird das forstbehördliche Einvernehmen erteilt.

Die gegenwärtig vorhandenen Gebäude, die in der oben beschriebenen Freihaltezone stehen, haben Bestandsschutz. Ein Wiederaufbau ist in diesem Bereich aber nicht möglich. Deshalb sind diese Gebäude in der Planzeichnung als **künftig fortfallend** gekennzeichnet.

#### 10.1.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird (gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO '90) festgesetzt mit:

$$Z = I$$

#### 10.1.2.5 Traufhöhe

Die Traufhöhe der zu errichtenden Gebäude wird (gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO '90) festgesetzt mit:

**3,50 m**

über der am Haus anstehenden Höhe (*ist in HN aus der Vermessungsunterlage ersichtlich*). Die konkreten HN-Angaben der Traufhöhe (TH) für jedes Grundstück sind der Tabelle auf der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 10.1.2.6 Firshöhe

Die maximale Firshöhe der zu errichtenden Gebäude wird (gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO '90) festgesetzt mit:

**8,80 m**

über der am Haus anstehenden Höhe (*ist in HN aus der Vermessungsunterlage ersichtlich*).

#### 10.1.3 Bauweise

Die Bauweise wird (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO '90) festgesetzt mit:

**O = offen**

Es sind nur Einzelhäuser zulässig:



#### 10.1.4 Stellplätze/Garagen/Carports

##### 10.1.4.1 Nicht zulässig

Im gesamten Geltungsbereich ist die Neuerrichtung von Carports und Garagen unzulässig (*gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO*).

#### **10.1.4.2**      Zulässig

Auf jedem Wochenendhausgrundstück sind maximal 2 Stellplätze zulässig (gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO).

#### **10.1.5**      Nebenanlagen

##### **10.1.5.1**      Nicht zulässig

Auf den Wochenendgrundstücken ist die Errichtung von Nebenanlagen zur Kleintier-/Hundehaltung unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO), da sie dem Charakter nach nicht in ein Wochenendhausgebiet passen, bzw. das Hundegebell eine erhebliche Einschränkung des Erholungseffektes darstellen würde.

##### **10.1.5.2**      Zulässig

Auf den Wochenendgrundstücken ist die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Grundstückes dienen bzw. seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z. B. Behältnisse oder Schuppen zur Aufbewahrung von Gartengeräten/-möbeln).

Zulässig sind ebenfalls Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, sofern sie der Ver- und Entsorgung der Wochenendgrundstücke dienen (z. B. Kläranlagen, Zählersäulen).

#### **10.1.6**      Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen (Straßen und Wege) im Geltungsbereich wurden als **private** Flächen zweckbestimmt (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG). Nähere Erläuterungen dafür wurden in den Punkten **9.8.2 Straßen- und Wegenetz innerhalb des Geltungsbereiches** und **9.8.3 Ruhender Verkehr** gegeben.

#### **10.1.7**      Versorgungsflächen

Die Flächen für Anlagen zur Versorgung des Geltungsbereich (Elektrizität, Trinkwasser) sind Bestandsflächen auf den Flurstücken **51/4** und **51/91** und als solche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **10.1.8**      Führung von Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Strom und Gas sind (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13) als unterirdische Leitungen in den privaten Straßen und Gehwegen im Geltungsbereich festgesetzt und mit Symbol Nr. 8 der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Planzeichnung dargestellt. Für diese Leitungen sind (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21) Leitungsrechte in den Verkehrsflächen eingeräumt (s. Punkt **10.1.10**).

### **10.1.9 Private Verkehrsgrünflächen**

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind in den privaten Planstraßen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Verkehrsgrünflächen anzulegen.

### **10.1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21) sind auf/in den privaten Planstraßen A, B und C zugunsten von Anliegern, Nutzern, Versorgungsträgern, Reparaturdiensten, Rettungsdiensten und der Feuerwehr erlassen.

Geh- und Leitungsrechte wurden auf/in den privaten Gehwegen 1, 2 und 3 und dem Flurstück 51/92 (Trinkwasserleitung) zugunsten von Anliegern Nutzern, Versorgungsträgern, Reparaturdiensten, Rettungsdiensten und der Feuerwehr sowie Fahrrechte zugunsten von Rettungsdiensten, Reparaturdiensten und der Feuerwehr eingeräumt.

### **10.1.11 Anpflanzen von Bäumen**

Als Ausgleich für die mögliche Versiegelung durch den Neubau bzw. die Erweiterung von Wochenendhäusern sind (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) auf den privaten Grundstücken bei einer Überbauung von 100 m<sup>2</sup> ein einheimischer, standorttypischer Laubbaum und ein Obstbaum oder ein zweiter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste unter C.7 (siehe Planzeichnung) zu pflanzen.

### **10.1.12 Erhaltung und Schutz vorhandener Bäume** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind gemäß der Baumschutzverordnung zu erhalten und während der Baumaßnahmen im Plangebiet gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920 zu schützen.

*gestrichen, gemäß der Auflage der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.06.2000, Az.: VIII 230 512.113 - 61.044*



## **10.2 Örtliche Bauvorschriften**

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan unter Punkt B des Textteiles örtliche Bauvorschriften (gemäß § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) getroffen, um ein städtebauliches Ordnungsprinzip im Wochenendhausgebiet "Granitztal" durchsetzen zu können.

### **10.2.1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Wochenendhausgebiet "Granitztal".

### **10.2.2**      **Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 wird mit **30° bis 48°** festgesetzt.

### **10.2.3**      **Dachform**

Die Dachform wird festgesetzt als **Satteldach** (mit oder ohne Krüppelwalm),

### **10.2.4**      **Dachgauben**

Dachgauben im SO-WOCH 1 und SO-WOCH 2 sind bis maximal ein Drittel der entsprechenden Dachflächenlänge zulässig.

### **10.2.5**      **Einfriedungen**

Als Grundstücksbegrenzungen zu den Planstraßen und Gehwegen sind Hecken aus einheimischen, standorttypischen Arten, wie gemeiner Liguster, Hainbuche oder gemeiner Schneebeere sowie Zäune oder Feldsteinmauern mit einer Höhe bis maximal 1,00 m zulässig. Vorhandene Einfriedungen haben Bestandsschutz.

### **10.2.6**      **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Wochenendhausgebiet „Granitztal“ nicht zulässig.

### **10.2.7**      **Belagsmaterial von Straßen und Wegen**

Unzulässig ist die Versiegelung mit Materialien, wie Bitumen, Beton- oder Natursteinpflaster. Zulässig sind Sand- oder Schotterdecken, wassergebundene Decken oder regendurchlässiges Ökoplaster mit breiten Versickerungsfugen.

### **10.2.8**      **Belagsmaterial von Stellplätzen**

Für die Stellplätze gilt die gleiche Festsetzung, wie für die Straßen und Wege.



### **10.3. Nachrichtliche Hinweise** (Teil C auf der Planzeichnung)

Die nachrichtlichen Hinweise beziehen sich auf frühgeschichtliche Bodenfunde, anfallenden Bodenaushub, die Abwasser- und Regenwasserentsorgung, die Lage des Geltungsbereiches im Biosphärenreservat, den Waldabstandserlass, Pflanzlisten und den im Plangebiet vorhandenen Teich.

#### **10.3.1 Frühgeschichtliche Bodenfunde**

Der nachrichtliche Hinweis auf der Planzeichnung entspricht dem Hinweis in der Stellungnahme des Amtes für Bodendenkmalpflege M-V (siehe im Punkt 8.5 Schutzobjekte unter 8.5.2 Bodendenkmale).

#### **10.3.2 Anfallender Bodenaushub**

Bei künftigen Bauarbeiten anfallender Bodenaushub, der vor Ort nicht wieder eingebaut werden kann, ist der Bodenleitstelle beim Wasser- und Bodenverband "Rügen" in Teschenhagen zur Weiterverwendung zu überlassen.

#### **10.3.3 Abwasserentsorgung**

Gemäß § 9 (6) BauGB i.V.m. § 7a BWHG und § 37 LWaG M-V ist die Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 abzusichern. Das behandelte Abwasser ist in den Untergrund einzuleiten, wofür die Wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen ist.

#### **10.3.4 Regenwasserentsorgung**

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

#### **10.3.5 Lage im Biosphärenreservat**

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

#### **10.3.6 Teich**

Der im Plangebiet vorhandene Teich stellt gemäß § 20 LNatG M-V ein geschütztes Biotop dar. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen sind unzulässig.

### 10.3.7 Pflanzliste

#### a) standortgerechte Obstbaumsorten:

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

#### b) Standorttypische Laubbäume:

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

### 10.3.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die mit Planzeichen 15.8 der PlanzV '90 umgrenzten Flächen sind, entsprechend der Festlegung des Forstamtes Rügen gemäß Waldabstandserlass M-V vom 30. April 1996, von der Bebauung freizuhalten. Die vorhandenen Gebäude besitzen Bestandsschutz. Da sie in der Freihaltezone nicht wieder aufgebaut werden dürfen, sind sie als **künftig fortfallend** gekennzeichnet. Auch die Errichtung von Nebenanlagen ist untersagt.

Entsprechend den Festlegungen des Forstamtes Rügen wurde Auf der Planzeichnung folgender Hinweis angebracht:

1. „Bei den Neubauten im überbaubaren Bereich der Grundstücke 63 bis 75 ist **Hartbedachung** vorzusehen. Das Heizen mit festen Brennstoffen ist untersagt.“
2. „Auf diesen Grundstücken ist die zunehmende Schattenwirkung durch das Wachstum der Bäume im Süden von den Bewohnern hinzunehmen. Einer Auflichtung wird durch die Forstbehörde auch künftig nicht zugestimmt.“

## **11. Landschaftspflegerische Belange**

### **11.1 Eingriffsregelung**

Als Rechtsgrundlage für das Bauvorhaben gelten das Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 21.07.1998, das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12.03.1987 und die Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und ein Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen vom 12.09.1990.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde kein Grünordnungsplan erarbeitet, da es sich um eine vorhandene bebaute Anlage handelt, dessen Geltungsbereich nicht erweitert wird. Im Folgenden erfolgt lediglich eine Eingriffsbilanzierung zur Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft.

### **11.2 Eingriffsbilanzierung**

Grundlage für die aufgeführte Bilanzierung der direkten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind die Wertfaktoren, deren Zuordnung zu den einzelnen Flächen in den nachfolgenden Tabellen erfolgt. Die Eingriffsfolgen und die sich durch die Umnutzung der Flächen ergebende Differenz wird nach dem Prinzip Fläche x Wertigkeit ermittelt (nach Biotopwerttabelle für die Bilanzierung in der Eingriffsregelung von Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989).

## Biotopwerttabelle für die Eingriffsbilanzierung in der Eingriffsplanung\*

Biotoptypen	Bewertungsrahmen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen		0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen		0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgaragen		0,2
4. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen / Reblächen mit Wildkräutern		0,3
5. Extensive Ackerfläche / Rebläche mit Wildkräutern		0,8
6. Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten		0,3
7. Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)		0,4
8. Kleingartenanlagen		0,4
9. Öffentliche Grünfläche		0,5
10. Öffentliche Grünfläche, Parkanlage mit altem Baumbestand, extensive Pflege und Nutzung, Erholungswald		0,8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)		0,6
12. Intensive Grünlandnutzung		0,4
13. Extensive Grünlandnutzung		0,7
14. Baumschulen, Obstplantagen		0,4
15. Streuobstwiesen		0,9
16. Brachflächen / Sukzessionsflächen (soweit nicht Ziffer 24)		0,7
17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs		0,9
18. Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald		0,8
19. Nadelwald		0,5
20. Feldgehölze / Hecken / stufige Waldränder		0,7
21. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen		0,8
22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum		0,8
23. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer		0,4
24. Biotoptypen nach § 24 LPflG (z.B. Röhricht, Hochstaudenbereiche, Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)		1,0

\* Quelle: Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes, Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz - Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

### 11.3 Wertung der Flächen vor dem Eingriff

Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte
Parkplätze	1.494	0,1	149,4
Straßen und Wege	4.816	0,1	481,6
Flächen für Versorgungsanlagen	99	0,2	19,8
Teich	217	0,6	130,2
versiegelte Flächen durch Ferienhäuser	3.290	0	0
gepflasterte Wege und Flächen	650	0,1	65
Versiegelung durch neue Kläranlagen	200	0	0
Versiegelung durch alte Kläranlagen	450	0	0
gepflasterte Parkplätze auf Privatgrundstücken	750	0,1	75
versiegelte Flächen durch Gewächshäuser, Carports, Gerätehäuser, Pools	375	0	0
private Grünflächen	38.989	0,4	15.595,6
<b>Gesamt:</b>	<b>51.330</b>		<b>16.516,6</b>

#### Anmerkung:

Für das Plangebiet liegt lediglich ein Lage- und Höhenplan mit einer Einmessung des vorhandenen Gebäudebestandes vor. Eine Vermessung der vorhandenen versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen, wie Zuwegungen und Stellplätze auf den Grundstücken, ist nicht erfolgt. Aus diesem Grunde wurde der vom Siedlerverein aufgenommene Bestand für die Wertung der Flächen vor dem Eingriff zugrunde gelegt.

### 11.4 Wertung der Flächen nach dem Eingriff

Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte
Parkplätze	1.494	0,1	149,4
Straßen und Wege	4.253	0,1	425,3
Flächen für Versorgungsanlagen	99	0,2	19,8
Teich	217	0,6	130,2
Verkehrsrün	634	0,4	253,6
versiegelte Flächen durch Gebäude, Zugewungen und Stellplätze auf den Grundstücken	8.927	0	0
zu pflanzende Bäume auf den Grundstücken (ca. 30 Bäume)	750	0,6	450
private Grünflächen	34.956	0,4	13.982,4
<b>Gesamt:</b>	<b>51.330</b>		<b>15.410,7</b>

#### Anmerkung:

Die geringere Fläche für Straßen und Wege ergibt sich aus der Verringerung der Straßenbreite und der Anlage von Verkehrsgrün ( $4.816 \text{ m}^2 - 634 \text{ m}^2 = 4.182 \text{ m}^2$ ). Durch die Anlage der Straßenradien erhöht sich die Straßenfläche um wiederum  $71 \text{ m}^2$  ( $4.182 \text{ m}^2 + 71 \text{ m}^2 = 4.253 \text{ m}^2$ ). Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf den Grundstücken ergibt sich aus der Anzahl der Grundstücke ohne Wochenendhaus (5 Grundstücke) und der Anzahl der Grundstücke, auf denen Gebäude mit einer Grundfläche von  $100 \text{ m}^2$  errichtet werden können (10 Grundstücke). Somit sind auf 15 Grundstücken zwei Bäume zu pflanzen ( $15 \text{ Bäume} \times 2 = 30 \text{ Bäume} \times 25 \text{ m}^2$  Grundfläche).

Unter Berücksichtigung der direkten Beeinträchtigungen bleibt nach Realisierung der Baumaßnahme ein Defizit von **1.105,9 Wertpunkten** (Wertpunkte vor dem Eingriff abzüglich der Wertpunkte nach dem Eingriff). In diesem Wertumfang sind Ersatzmaßnahmen notwendig. Als Ersatzmaßnahme wäre die Pflanzung einer Baumreihe möglich, wobei der Abstand der Bäume untereinander 8-10 m betragen sollte.

Die Stückzahlberechnung erfolgt auf folgender Grundlage:

1. Pro Baum wurde eine Fläche von  $25 \text{ m}^2$  und ein Wertfaktor von 0,7 zugrunde gelegt, d.h. ein Einzelbaum erreicht eine Wertigkeit von 17,5 Wertpunkten ( $25 \text{ m}^2 \times 0,7 = 17,5$ ).
2. Ein Defizit von 1.105,9 Wertpunkten wird ausgeglichen durch die Pflanzung von **63 Bäumen** ( $1.105,9 : 17,5 \text{ Wertpunkte} = 63 \text{ Bäume}$ ).

## **11.5 Grünordnerische Maßnahmen**

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

Je vollendeter, neu versiegelter Fläche sind auf den Grundstücken ein einheimischer, standorttypischer Laubbaum und ein Obstbaum mit einer standortgerechten Obstsorte zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Baumauswahl siehe Punkt **10.3.7 Pflanzliste**).

### **11.5.2 Verkehrsgrün**

In den Bereichen, in denen die Breite der Planstraßen verringert wird, ist (als Bankett) Rasen anzusäen. Die entsprechenden Abschnitte sind als „Verkehrsgrün“ in der Planzeichnung (Teil A der Satzung) gekennzeichnet (s. dazu auch Punkt **9.8.2 Straßen- und Wegenetz innerhalb des Geltungsbereiches**).

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

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind zu erhalten und, für den Fall dass in ihrer Nähe Baumaßnahmen erforderlich werden, gemäß RAS-LG und DIN 18920 zu schützen.

### **11.5.4 Geschütztes Biotop**

Der im Plangebiet vorhandene Teich stellt gemäß § 20 LNatG M-V ein geschütztes Biotop dar. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen, sind unzulässig.

### **11.5.5 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**

Als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in Natur, Landschaft und Landschaftsbild werden **63** Bäume gepflanzt. Die Pflanzung der Bäume wird im Waldgebiet der Granitz (im Rahmen des Waldumbaus) erfolgen. Das wurde am 06.01.2000 zwischen dem Vorstand des Siedlervereines „Granitztal“, dem Projektleiter des Landschaftspflegeverbandes (LPV) Ostrügensche Boddenlandschaft e. V., Herrn Dr. Rost und dem 1. Beigeordneten des Landkreises, Herrn Feit, abgestimmt.

Diese Vereinbarung ist in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen worden. Darin verpflichtet sich der Siedlerverein „Granitztal“ e.V. grundsätzlich, die **Gesamtkosten** der Pflanzungen zu übernehmen. Die Gemeinde Zirkow wird dadurch aus jeglicher finanzieller Verbindlichkeit entlassen.

Der LPV Ostrügen e. V. veranlasst die Anpflanzung der 63 Laubbäumen in den Kerngebieten des Naturschutz-Bundesförderprojektes – vorzugsweise im NSG Granitz. Die Umsetzung der Vereinbarung erfolgt bis spätestens zum 31.12.2001.

Die genannten Verträge und Vereinbarung sind (als Anlagen) Bestandteil des B-Planes Nr. 2 Wochenendhausgebiet „Granitztal“.

## 12. Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 2 Wochenendhausgebiet "Granitztal" der Gemeinde Zirkow, wurde von der *Ingenieurbüro Timm GmbH Bergen* erarbeitet.

Anmerkung:

Die Bearbeitung erfolgte unter auszugsweiser Verwendung von Textteilen des Vorentwurfes zum B-Plan Nr. 2 den ursprünglich das „Rügener Planungsbüro-Samtens“ begonnen hatte. Ebenso ist die Grundlage der Planzeichnung vom „Rügener Planungsbüro-Samtens“ übernommen worden.

Die Gemeindevertretung Zirkow hat in ihrer Sitzung am 28.02.00 den B-Plan Nr. 2 Wochenendhausgebiet „Granitztal“ als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Zirkow, 7. März 2000



Bohn  
Bürgermeisterin