



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bda
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
Fax: 0721 56888881

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 „Wiesengrund“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Zirkow / Rügen

Satzung



[Handwritten signature]
Goyer
Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Zirkow

über die 1.Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Wiesengrund" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.11.2015 folgende Satzung über die 1.Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Wiesengrund" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen sind in kursiv und **fett**, Streichungen als solche gekennzeichnet.

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

WA (Allgemeines Wohngebiete nach § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind folgende Arten der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die ausnahmsweise zulässig sind:

- Fremdenzimmer in Wohngebäuden und/oder
- bis zu eine Wohnung mit Fremdenbeherbergung in Wohngebäuden mit insgesamt zwei Wohnungen.

Die in § 4(3) unter Nr. 2 bis 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig.

I.1.2) ~~Erdgeschossfußbodenhöhe~~ **Maß der baulichen Nutzung**

I.1.2a) Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) darf maximal 0,5 m über der Höhe der erschließenden Verkehrsfläche liegen (gemessen in Mitte der Fahrbahn an der dem Gebäudemittelpunkt nächstgelegenen Stelle).

I.1.2b) Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt I. Eine Zweigeschossigkeit ist ausschließlich bei Pult- oder Flachdächern zulässig, wenn bei einem Pultdach die Dachneigung maximal 12 Grad beträgt und die Traufhöhe nicht 6,10m und die Firsthöhe nicht 8,50m überschreitet oder wenn bei einem Flachdach der oberste Gebäudeabschluss des Hauptbaukörpers (Traufe / First) nicht mehr als 6,60m beträgt jeweils gemessen über Fertigfußboden des Erdgeschosses. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

I.2) Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

a = abweichende Bauweise. Gebäude sind mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit Gebäudelängen bis maximal 22 m Länge zu errichten.

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

Im WA-Gebiet müssen Wohnbaugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 650 qm aufweisen. Mit Doppelhaushälften bebaute Wohnbaugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 350 qm aufweisen.

I.4) Garagen / Nebengebäuden (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nicht vor die straßenseitige Flucht des Hauptgebäudes treten.

I. 5) Grünordnungsmaßnahmen

I. 5.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- a) Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.
- b) Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks um bis zu 5 m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.
- c) Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von je 2 Einzelbäumen (Laubbäume bzw. Obstbäume) pro Baugrundstück in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm. Die Baumarten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

Pflanzliste 1: Acer campestre (Feld-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche) in Sorten, Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus 'Carrierei' (Apfeldorn), Crataegus laevigata (Eingrifflicher Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Echter Rot-Dorn), Crataegus monogyna (Zweigrifflicher Weißdorn), Liquidambar styraciflua (Amberbaum) Malus sylvestris (Holz- Apfel), Malus (Kulturapfel) in Sorten, Prunus domestica (Haus-Birne in Sorten), Prunus avium (Vogel- Kirsche), Pyrus pyraeaster (Wild- Birne), Pyrus communis (Kultur-Birne in Sorten), Quercus robur (Stiel-Eiche) in Sorten, Sorbus aucuparia (Eberesche) oder Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere).

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)

II. 1) Dachform / -material

Dächer von Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40 0 bis 50 Grad auszuführen. **Die maximale Dachneigung von Pultdächern darf 12° betragen.** Als Dachform sind zuläs-

sig: Satteldächer, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer und Pultdächer sowie Flachdächer (s.TF I.1.2b). Als Dacheindeckung sind zulässig: Reet, Ziegel in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau; **bis zu einer Neigung von maximal 35° können auch Páppe und Bleche u. ä. verwendet werden. Bleche in vorgenannter Ziegeloptik sind zulässig.** Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig

II.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mindestens 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

Bei Gauben, die breiter als 1,8 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mindestens 0,4 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben.

~~Dacheinschnitte sind unzulässig~~; Loggien in Dachgauben sind zulässig.

II.3) Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).

II.4) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.4 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- EUR geahndet werden kann.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1) gem. §9 (6) BauGB

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten weitere 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze	6
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets / derzeitige Nutzung	6
1.2) Ziele der Planung	6
1.3) Übergeordnete Planungen	7
1.3.1) Darstellung im FNP.....	7
1.4) Zustand des Plangebiets.....	7
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets	7
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet.....	7
2) Städtebauliche Planung	7
2.1) Nutzungskonzept / Begründung zentraler Festsetzungen	7
3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	8
3.1) Zusammenfassung	8

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets / derzeitige Nutzung

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 73/10, teilweise 76/6, 72/14, 71/8, 74/15, 71/9, 72/15 und 74/7 der Flur 1 Gemarkung Darz sowie die Erschließungsflächen im Wiesengrund Flurstücke 71/12, 72/13 und 74/16 mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 4.600 qm. Südlich und östlich wird das Plangebiet durch den Wiesengrund begrenzt. Nördlich und westlich schließen teilweise bebaute Grundstücke an

Die 1. vereinfachte Änderung erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10, der die Bebauung des Wiesengrundes umfasst.

Für das Plangebiet der Änderung werden Ergänzungen und Änderungen nur in den Punkten I.1.2 der textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie II.1.2 der Örtlichen Bauvorschriften vorgenommen. Die Änderungen erstrecken sich auf

- die Anzahl der zulässigen Geschosshöhe unter der Voraussetzung der Verwendung eines Daches bis zu einer Neigung von 12°,
- redaktionelle Änderung in der Nummerierung zum Maß der baulichen Nutzung
- örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dachneigung und Dachform.

Die übrigen textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie die plangraphischen Festlegungen (Teil A) gelten ansonsten in der aktuellen Fassung unverändert fort. Angesichts unveränderter plangraphischer Festlegungen kann die Änderung als rein textliche Änderung erfolgen.

Die Änderung wirkt sich angesichts des geringen Umfangs nicht auf die Grundzüge der Planung aus, so dass es sich um eine vereinfachte Änderung im Sinne des § 13 BauGB handelt. Gleichzeitig dient die Planung der Verbesserung der Nutzbarkeit und Bebaubarkeit im Innenbereich und wird wie der Ursprungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Schwellenwert des § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm Grundfläche wird nicht erreicht, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a BauGB wird durch die Änderung nicht verändert.

1.2) Ziele der Planung

Bei der vertiefenden Vorplanung der konkreten Bauvorhaben auf der Grundlage der Satzungsfassung zum Bebauungsplan Nr. 10 Wiesengrund ist festgestellt worden, dass die mit der Planung festgelegten Dachneigungen von 40 bis 50 Grad sowie unter bestimmten Voraussetzungen die eingeschossigkeit die späteren Wohnvorstellungen und Nutzungen unnötigerweise einschränkend wirken.

Begründet wird der Antrag auch mit der Tatsache, dass in unmittelbarer Nachbarschaft auf den (vereinigten) Grundstücken 70/1, 74/1 und 4/2 mittlerweile ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach mit Blecheindeckung zugelassen wurde, dass zum Zeitpunkt der ursprünglichen B-Planerstellung noch nicht bestand. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung diene die Nachbarbebauung als Anhaltspunkt für das zulässige Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes sowie für die örtlichen Bauvorschriften. Im Sinne einer Gleichbehandlung soll daher in unmittelbarer Umgebung eine ähnliche Bebauung möglich sein.

Daher werden mit der 1. Änderung für das Plangebiet eine flexiblere Handhabung der Dachneigung und Geschossigkeit sowie auch Dacheinschnitte zugelassen. Darüber hinaus ermöglicht die 1. Änderung auch einen erweiterten Dachmaterialeinsatz.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist im Sinne der Innenentwicklung eine sinnvolle Nutzung erschlossener Siedlungsflächen anzustreben. Das Beseitigen von Entwicklungshemmnissen und die Orientierung an den Wünschen der Grundstückseigentümer und späteren Nutzer ist daher ein legitimes städtebauliches Anliegen.

1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Darstellung im FNP

Die Gemeinde Zirkow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Änderungsbe- reich und die angrenzenden Flächen nach wie vor als Wohnbauflächen ausweist. Die Planung ent- spricht hinsichtlich der Aussagen zur Art der baulichen Nutzung weiterhin dem rechtskräftigen FNP. Auf Grund der Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche kann die Planung nach § 8 BauGB als aus dem FNP entwickelt gelten.

1.4) Zustand des Plangebiets

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet ist gärtnerisch vorgeplant und wird z.Z. noch von den Eigentümern zur Freizeitge- staltung genutzt. Begrenzt wird das Plangebiet im Süden und im Osten durch die Erschließungs- straße „Wiesengrund“. Unmittelbar südlich an den Wiesengrund schließt eine Wohnnutzung mit vier Gebäuden an. Im Osten trennt der Wiesengrund das Plangebiet von den erwähnten landwirt- schaftlich genutzten Flächen. Im Norden bestehen ebenfalls Wohnbebauungen sowie sogenannte bebauungsakzessorische Grünflächen. Im Westen liegen ähnlich dem Plangebiet gärtnerisch und freizeithlich genutzte Grünflächen. Die Erschließung erfolgt vom Wiesengrund. Das Plangebiet kann als eben bezeichnet werden.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Denkmäler / Bodendenkmäler sind im Plange- biet bzw. in der näheren Umgebung nicht bekannt. Die Aussagen der Begründung des Ursprungs- plans zu angrenzenden Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ L 81, Natura 2000- Gebiete „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmalen Heide“ mit der EU-Nummer DE 1547-303 sowie das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ blei- ben gültig.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept / Begründung zentraler Festsetzungen

Das Nutzungskonzept wird mit der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wiesengrund“ beibe- halten.

Änderungen ergeben sich insbesondere in Hinblick auf die Dachneigung und Geschossigkeit. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist eine eingeschossige Bebauung in Kombination mit einem 40- 50 Grad steilen Dach aus. Mit der Änderung ist es nunmehr zulässig, Dächer von 0 bis 50 Grad zu errichten. Ergänzend darf bei Pult- oder Flachdächern ein zweites Vollgeschoss errichtet werden, wenn bei einem Pultdach die Dachneigung maximal 12 Grad beträgt und die Traufhöhe nicht 6,10m und die Firsthöhe nicht 8,50m überschreitet oder wenn bei einem Flachdach der oberste Gebäude- abschluss des Hauptbaukörpers (Traufe / First) nicht mehr als 6,60m beträgt jeweils gemessen über Fertigfußboden des Erdgeschosses. Bei einem Flachdach (0° Dachneigung) wird davon aus- gegangen, dass die Höhenangaben von Traufe und First zusammenfallen. Staffelgeschosse, die über 6,60m hinausgehen, sind nicht zulässig.

Zusätzlich sollen Dacheinschnitte zulässig werden. Angesichts der großzügigen Spanne im Bereich der nachbarlichen Dachneigung wird keine Veranlassung gesehen, nunmehr an einschränkenden Gestaltungsmerkmalen festzuhalten. Vielmehr wird angesichts des Umfeldes und der zu erwartenden geringen Anzahl an Neubauten auf eine gewisse Lebendigkeit in der Dachgestaltung gesetzt.

Dasselbe gilt für den zulässigen Dachmaterialeinsatz, dessen Spektrum in Hinblick auf die nachbar- liche Bestandsbebauung um die Verwendung von Blechen und Pappen bei Dächern bis zu 30° er- weitert wurde. Damit wird die Planung der Umgebung angepasst. Da das Plangebiet in großen Be- reichen von einer heterogenen Bestandsbebauung umgeben ist, ist eine negative Außenwirkung

nicht zu erwarten.

Eine Zunahme der Wohneinheiten ist mit der zulässigen Zweigeschossigkeit nicht verbunden, da sich die Grundflächenzahl, die zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude, die maximale Gebäudelänge sowie die zwingend vorgeschriebenen Grundstücksgrößen nicht ändern. Durch das insgesamt niedrigere Maß der baulichen Nutzung bleibt eine lockere Bebauung weiterhin gewährleistet. Die Flächenbilanz ändert sich nicht.

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Zusammenfassung

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben im Wesentlichen unverändert. Aus den Änderungen ergibt sich keine zusätzliche Versiegelung, da die Änderungen sich vorzugsweise auf die Höhenentwicklung der Gebäude beziehen und nicht auf die überbaubare Grundstücksflächen. Durch die Änderung wird sich auch die Gesamtkapazität der Wohneinheiten nicht ändern.

Die Aussagen des ursprünglichen B-Plans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben in vollem Umfang gültig. Die Ortslage Zirkow liegt mit Plangebiet als Enklave innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“ mit der Bezeichnung L 81 als nationales Schutzgebiet.

Flächen des Landschaftsschutzgebietes Ostrügen werden vom Vorhaben nicht verändert und auch Bezug zwischen Ort und Landschaft wird durch das in den Proportionen der umgebenden Bebauung geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Im Hinblick auf das benachbarte LSG wird das Vorhaben nach wie vor als verträglich bewertet. Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Zirkow, Oktober 2015