

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
Fax: 0721 568 888 81

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

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

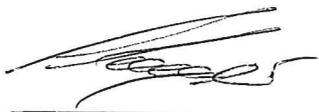
Gemeinde Zirkow / Rügen

3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“

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

Satzung




Moyer
Bürgermeister



3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“, Gemeinde Zirkow

Begründung



[Handwritten signature]
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	3
1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets / Plangrundlage	3
1.2.) Ziele der Planung	3
1.3.) Verfahren / Kosten	3
1.4.) Übergeordnete Planungen	4
1.4.1.) Erfordernisse der Raumordnung	4
1.4.2.) Darstellung im Flächennutzungsplan	4
1.4.3.) Aussagen im Landschaftsplan	4
1.5.) Zustand des Plangebietes	5
1.5.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	5
1.5.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes	5
1.5.3.) Trinkwasserschutzzone	5
2.) Städtebauliche Planung	5
2.1.) Städtebaulicher Entwurf / Begründung zentraler Festsetzungen	5
2.2.) Flächenbilanz	7
2.3.) Erschließung	7
2.3.1.) Verkehrliche Erschließung	7
2.3.2.) Ver- und Entsorgung	7
3.) Auswirkungen der Planung	7
3.1.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	7



1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets / Plangrundlage

Das Plangebiet ist eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 Wohngebiet „Viervitz“ der Gemeinde Zirkow. Im Geltungsbereich der Änderung liegen die Flurstücke 68 (teilweise), 72/1, 72/2, 72/3 und 72/4 der Flur 1 in der Gemarkung Viervitz mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,3 ha. Das Plangebiet ist vollständig bebaut.

Die Plangrundlage beruht auf dem Auszug der Liegenschaftskarte vom 20.01.2015 sowie einer auf der Basis von Luftbildern ergänzten Darstellung.

1.2.) Ziele der Planung

Da sich die Bebauung vor Ort teilweise nicht entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans entwickelt hat, ist es das Ziel der Planung, die Entwicklung des Plangebiets planerisch abzusichern und die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung an die tatsächliche Entwicklung anzupassen. Dies betrifft:

- das Maß der überbaubaren Grundstücksfläche sowohl für Haupt- wie auch Nebengebäude und -anlagen,
- die redaktionelle Anpassung des Grundstücks 72/1 als Verkehrsflächenausweisung und nicht als WA, da das Grundstück tatsächlich als Erschließungsfläche genutzt wird,
- die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) in Hinblick auf die Haupt- wie auch die Nebennutzungen
- sowie die Ausweisungen zur Ortsrandeingrünung.

Folgende Änderungen werden aus rechtswirksamen Änderungen/Ergänzungen übernommen:

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“:

Für den Planbereich wird ergänzend die Pflanzliste überarbeitet, die Gemeine Esche wird angesichts des grassierenden Eschentriebsterbens aus der Pflanzliste gestrichen. Die Himbeere ist wegen ihrer Wüchsigkeit nicht für den allgemeinen Hausgarten geeignet und wird ebenfalls aus der Pflanzliste entfernt.

Die Festsetzungen für die Baufelder 7-10 werden als redaktionelle Anpassung geändert, da ein ursprüngliches Baufeld 7 unmittelbar östlich der Kreisstraße nicht mehr Gegenstand der ursprünglichen Satzungsfassung ist. Es wurde während des Planungsprozesses zugunsten des Radweges gestrichen.

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“:

Zudem soll in den Örtlichen Bauvorschriften redaktionell klargestellt werden, dass neben Klinker und Putz als Fassadenoberfläche grundsätzlich zusätzlich auch Verkleidungen anderer Materialität wie z.B. Holz als Fassadenelement zulässig sind.

Beibehalten werden die Ausweisungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) in Gebäuden mit maximal zwei Wohneinheiten sowie das Maß der Bebauung bezüglich der Höhenentwicklung. Im Ergebnis der Planung sollen der Bestand und die ausgeübten Nutzungen bebauungsplankonform sein.

1.3.) Verfahren / Kosten

Das Plangebiet ist baulich geprägt. Mit der Planung wird eine zusätzlich bebaubare Grundfläche von 307 qm im Sinne des § 19 (2) BauNVO möglich. Eine Schwelle von maximal 20.000 qm zusätzlicher Grundfläche wird nicht erreicht. Daher kann der Plan als Bebau-



ungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Auf Grund der im Plangebiet bestehenden Nutzungen aus Wohnhäuser und Privatgärten kann davon ausgegangen werden, dass mit der Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch werden keine Natura-2000-Gebiete beeinträchtigt. Die Planung kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die Gemeinde ist kostenfrei zu stellen.

1.4.) Übergeordnete Planungen

1.4.1.) Erfordernisse der Raumordnung

Zirkow liegt gemäß Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) im Tourismusentwicklungsraum. Das Plangebiet ist überlagernd als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Insgesamt ist die Gemeinde Zirkow als Gemeinde des Nahbereiches dem Mittelzentrum Bergen auf Rügen zugeordnet.

Mittelzentren versorgen die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung ihres Mittelbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.

Darüber hinaus verläuft am westlichen Rand des Plangebietes ein überregionaler Radweg.

1.4.2.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Im seit 16. Mai 2000 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirkow ist die Ortslage Viervitz im Wesentlichen als gemischte Baufläche dargestellt.

In der Begründung (Erläuterungsbericht) wird zum Entwicklungsziel für Viervitz dargestellt, dass sich auch eine Wohnbauentwicklung – wie auch schon im Ort vorhanden – in Viervitz fortsetzen und entwickeln soll.

Die Planung ist unter Berücksichtigung der folgenden Entwicklung sowie der bestehenden Nutzungen und Bebauungen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

1.4.3.) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Zirkow liegt kein Landschaftsplan vor.



Abbildung 1: Karte RREP VP und Planbereich (roter Kreis)

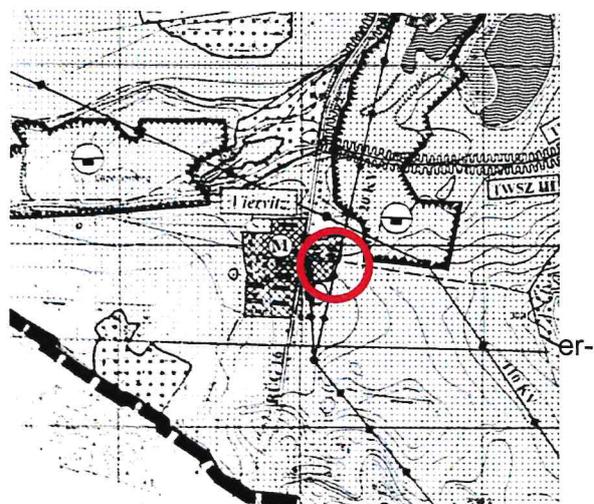


Abbildung 2: FNP Zirkow, Ausschnitt



1.5.) Zustand des Plangebietes

1.5.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Viervitz ist ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Zirkow, südlich gelegen vom Hauptort. Die in der Ortslage Viervitz bestehenden Nutzungen umfassen vor allem Wohngebäude sowie einen Reiterhof mit weiteren Dienstleistungen aus dem Bereich des Reitsports und angeschlossenen Übernachtungsmöglichkeiten. Gemäß BauNVO ähnelt der östliche Bereich eher einem allgemeinen Wohngebiet, während der westliche eher Mischgebietscharakter aufweist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits baulich vorgeprägte Grundstücke am östlichen Rand des bestehenden Siedlungsbereichs. Die Grundstücke sind überwiegend durch Wohnbebauung vorgeprägt. Der Planbereich ist darüber hinaus durch eine begleitende Heckenstruktur im Süden und Osten eindeutig von der offenen Landschaft abgegrenzt und wird durch die bestehende Wegefläche im Norden erschlossen.

1.5.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

Die Ortslage Viervitz ist umschlossen vom Landschaftsschutzgebiet L 81 „Ostrügen“ (30644ha) gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966.

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in einer Entfernung von über 3,5 km:

- (FFH-Gebiet DE 1646-302 *Tilzower Wald*,
- FFH-Gebiet DE 1647-303 *Granit*,
- FFH-Gebiet DE 1547-303 *Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmalere Heide* sowie
- SPA-Gebiet DE 1446-401 *Binnenbodden von Rügen* und
- SPA-Gebiet DE 1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund*.)

Außerhalb des Planbereichs, jedoch im engeren Umfeld der Ortslage bestehen verschiedene Kiesgrubenseen (Kiesgrubensee Zirkow, Kiessee Zirkow und See bei Zirkow) sowie ein verlandeter See.

Das Plangebiet liegt außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V und des 200 m Schutzstreifens nach § 89 LWaG M-V.

1.5.3.) Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Karow. Dieses Trinkwasserschutzgebiet wurde mit dem Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10.09.1981 festgelegt. Der Schutzstatus hat gemäß § 136 LWaG weiterhin Bestand, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Städtebaulicher Entwurf / Begründung zentraler Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Planung soll das Plangebiet insbesondere bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung fortentwickelt werden. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets als Art der Nutzung wird beibehalten.

Nach der Umsetzung des Bebauungsplans stellte sich heraus, dass neben der Überschreitung der bislang zulässigen Grundfläche mit einem Hauptbaukörper, insbesondere die Terrassenanlagen in zu geringem Maße Eingang in die Anrechnung als Hauptanlagen gefunden



haben. Demzufolge wird das Maß der baulichen Nutzung gebietsbezogen auf eine GR von 0,35 angehoben. Damit wird in Abwägung der Verhältnismäßigkeit u.a. eine im Osten des Plangebiets stehende Hauptnutzung legitimiert, deren sonst zu erwartender Rückbau bzw. dessen Umwandlung in eine Nebenanlage notwendig geworden wäre. Die Gemeinde erachtet es als für sinnvoll, auch den angrenzenden Eigentümern zukünftig eine flexiblere Entwicklung ihrer Anlagen insbesondere auch der Terrassenanlagen zu ermöglichen.

Mit der Planänderung wird zusätzlich dem Umstand Rechnung getragen, dass die Gebäude auf Grund des hohen Grundwasserstandes nicht unterkellert sind und die üblicherweise in diesen Räumen aufbewahrten Utensilien im Plangebiet oberirdisch untergebracht werden. Dasselbe gilt für die Bereitstellung des Parkraums. Üblicherweise sind im ländlichen Raum pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze sinnvoll. Die Erweiterung des Maßes der Bebauung für die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen über die 50% hinaus soll dieser Tatsache Rechnung tragen und bietet den Nutzern die Möglichkeit zur Errichtung von kleinen Aufenthaltsbereichen und Zuwegungen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die bisherige Einzelfensterausweisung wird im Sinne einer Flexibilisierung der seitlichen Grenzabstände zu Gunsten eines parzellenübergreifenden Baufensters bei Einführung einer abweichenden Bauweise von 17.00m aufgegeben. Beibehalten wird eine vordere Baugrenze, um den bestehenden einheitlichen Raumeindruck zu erhalten.

Ortsrandeingrünung

Die bestehende Ortsrandeingrünung wird für die 3. Änderung grundsätzlich übernommen. Allerdings soll die Eingrünung mit Sträuchern auf eine Heckenbreite einer einreihigen Bepflanzung zurückgenommen werden. Ein 3,00m breiter als private Grünfläche ausgewiesener Streifen zwischen der Grundstücksgrenzen und der Landschaft bleibt erhalten. Insgesamt bleibt so die Ortsrandeingrünung erhalten

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden dahingehend ergänzt, dass neben den bislang zulässigen Materialien Klinker und Putz auch Verkleidungen anderer Materialität zulässig sind. Holzfassaden sind im ländlichen Bereich durchaus ortstypisch. Dies gilt auch für die Ortslage Viervitz in Zirkow. Damit entspricht die Änderung der bereits mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans ergänzten örtlichen Bauvorschrift.



2.2.) Flächenbilanz

Nutzung	Fl.-St.	Bau- grund- stück	GRZ (alt)	Zul. Grundfl.	Zul. Grundfl. * (alt)	tats. Versiegl.	GRZ (neu)	Zul. Grundfl (neu)	Zulässige Versiege- lung(neu)*	Differenz
Allg. Wohng.	72/1	85,0 qm	0,2		25,5 qm	85,0 qm (Verkehrsfläche)				
Allg. Wohng.	72/2	703,0 qm	0,2	140,6 qm	210,9 qm	ca. 271,0 qm	0,35	246,1 qm	406,0 qm	
Allg. Wohng.	72/3	723,0 qm	0,2	144,6 qm	216,9 qm	ca. 327,0 qm	0,35	253,1 qm	417,5 qm	
Allg. Wohng.	72/4	731,0 qm	0,2	146,2 qm	219,3 qm	ca. 442,0 qm	0,35	255,9 qm	422,2 qm	
WA ges. (neu)		2.157 qm	0,35	755,0 qm	1245,7 qm			755,0 qm	1245,7 qm	
WA ges. (alt)		2.242 qm	0,2	- 448,4 qm	- 672,6 qm	ca. 1.125,0 qm				
				+ 306,6 qm	+ 573,1 qm					+ 573,1 qm
Verkehrsfläche alt: neu:		236,4 qm 321,9 qm	- -		236,4 qm	236,4 qm	- -	- -	321,9 qm	+ 85,5 qm
Grünfläche		320,5 qm								
Gesamtgebiet		2.800,0 qm							1278,6 qm	ca.+ 658,6 qm

* gem. § 19(4) BauNVO, hier zzgl.: 0,1 (alt), ** gem. § 19(4) BauNVO, hier zzgl.: 0,65 (neu)

Die Gesamtfläche des als WA ausgewiesenen Bereichs verringert sich entlang der Erschließungsstraße um den Bereich, der in der Planzeichnung als Flurstück 72/1 dargestellt ist. Diese Fläche wurde im Ursprungsplan als Bauland ausgewiesen und soll nun entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Verkehrsfläche dargestellt werden. Damit vergrößert sich in der Summe die Verkehrsfläche bzw. verringert sich die Wohnbaufläche um 85qm. Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche wurde die Bestandsbebauung anhand der mit Hilfe von Luftbildern ergänzten Katasterdaten ermittelt. Die durch die BauNVO vorgegebene Kapazitätsgrenze von in der Summe 0,8 wird nicht erreicht. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen abweichend und in der Summe bis zu 65 % überschritten werden. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung ist damit gewährleistet.

2.3.) Erschließung

2.3.1.) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Gemeindestraßen erschlossen.

2.3.2.) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ortsüblich erschlossen. Die Änderung wirkt sich nicht auf die Anforderungen an die Erschließung aus. Die Aussagen in der Begründung zur 1.Änderung bleiben weiterhin gültig.

3.) Auswirkungen der Planung

3.1.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung sowie bestehenden Nutzung insgesamt von geringer Erheblichkeit. Negative Auswirkungen auf umweltrelevante Belange sind nicht erkennbar.



- Angesichts der geringfügigen Änderung der Abgrenzung von überbaubarer Grundstücksfläche, Grün- und Verkehrsflächen sowie der wesentlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich im Vergleich zur Ursprungsplanung anlagebedingt keine Änderungen. Die Maßnahmen zur Grünordnung (Grünflächen, Pflanzgebote) werden ebenfalls im Wesentlichen beibehalten.
- Auch betriebsbedingt sind keine der Planung zuzuschreibenden umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar. Die bereits bisher zulässigen Nutzungen sollen auch weiterhin im Gebiet zulässig sein.
- Baubedingte Belastungen (Lärm, Staub, Fahrzeugverkehr) können vernachlässigt werden, da die Bebauung bereits besteht. Die durch An- und Umbauten hervorgerufenen Störungen sind als gering zu betrachten. Durch die Änderungen ergeben sich hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücke keine wesentlichen Änderungen.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung (3. Änderung) verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Zirkow, Oktober 2016