

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 56 8888 81

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

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

Gemeinde Zirkow / Rügen


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

als vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Satzung



Siegel


Bayer
Bürgermeister

Aufstellungsbescheid

1) Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 11.05.2015 und des Aufstellbeschlusses vom 29.06.2015, bekannt gemacht durch Aushang vom 14.07.2015 bis 31.07.2015.

Zirkow, den 26.01.2016


Bürgermeister


Siegel

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG über die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.

Zirkow, den 26.01.2016


Bürgermeister


Siegel

3) Die Gemeindevertretung hat am 29.06.2015 den Entwurf der Satzung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Zirkow, den 26.01.2016


Bürgermeister


Siegel

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 18.05.2015 und nochmals am 20.07.2015 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zirkow, den 26.01.2016


Bürgermeister


Siegel

5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 04.06.2015 bis zum 08.07.2015 und erneut vom 03.08.2015 bis zum 08.09.2015 während folgender Zeiten

montags, mittwochs, donnerstags 9.00 bis 16.00 Uhr,
dienstags 9.00 bis 18.00 Uhr,
freitags 9.00 bis 12.00 Uhr

beteiligt 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 vom 19.05.2015 bis zum 03.06.2015 und erneut vom 14.07.2015 bis zum 31.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zirkow, den 26.01.2016


Bürgermeister


Siegel

Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.11.2015 geprüft.

Zirkow, den 26.01.2016


Bürgermeister



7) Die Satzung wurde am 09.11.2015 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zirkow, den 26.01.2016


Bürgermeister



8) Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Zirkow, den 26.01.2016


Bürgermeister



9) Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 09.02.2016 bis zum 24.02.2016 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 (§ 44BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des 23.02.2016 in Kraft getreten.

Zirkow, den 26.02.2016


Bürgermeister





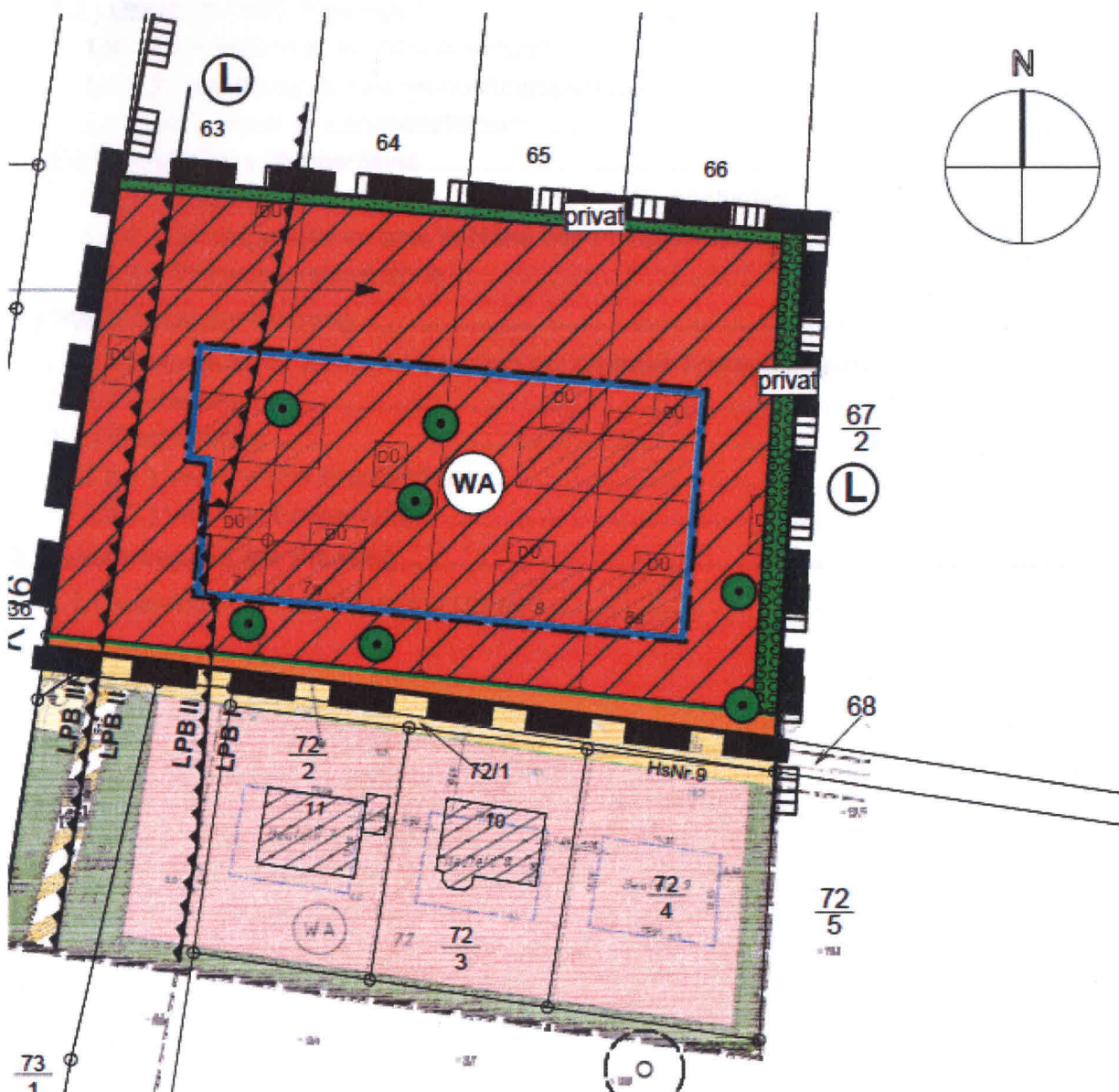
Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Klinker (Mauersteine) als Hauptbaustoff, **ergänzend auch sonstige Verkleidungen wie z.B. Holz** zulässig.

§ 4) In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans tritt mit Ablauf des 23.02.2016 in Kraft.

Zirkow, den 26.02.2016

Anlage 1



B-Plan Nr. 4 in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung; ohne Maßstab



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

Begründung

Inhaltsverzeichnis



1.) Grundsätze	5
1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets / Plangrundlage	5
1.2.) Ziele der Planung	5
1.3.) Übergeordnete Planungen	5
1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung	5
1.3.2.) Darstellung im Flächennutzungsplan	6
1.3.3.) Aussagen im Landschaftsplan	6
1.4.) Zustand des Plangebietes	6
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	6
1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes	6
1.4.3.) Trinkwasserschutzzone	7
2.) Städtebauliche Planung	7
2.1.) Städtebaulicher Entwurf / Begründung zentraler Festsetzungen	7
2.2.) Flächenbilanz	7
2.3.) Erschließung	8
2.3.1.) Verkehrliche Erschließung	8
2.3.2.) Ver- und Entsorgung	8
3.) Auswirkungen der Planung	8
3.1.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	8



1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets / Plangrundlage

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr.4 „Wohngebiet Viervitz“ der Gemeinde Zirkow. Von der Änderung betroffen sind die Flurstücke 63 bis 66 der Flur 1 in der Gemarkung Viervitz mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,6 ha.

Die Plangrundlage beruht auf der Liegenschaftskarte vom Februar 2014.

1.2.) Ziele der Planung

Mit der Planung soll die Nutzbarkeit der Bestandsgebäude im Plangebiet verbessert werden. Durch die Gemeinde werden folgende Planungsziele verfolgt:

- die Festigung und Entwicklung des Ortes Viervitz durch eine bessere Nutzbarkeit insbesondere oberer Wohngeschosse.

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 ist.

Sämtliche übrigen Festsetzungen, mithin auch die Ausweisung zur Art und sonstigem Maß der baulichen Nutzung sowie die plangrafische Festlegung zu Grün- und Verkehrsflächen, werden unverändert übernommen, so dass die Änderung als unselbständige Änderung und damit als reiner Textbebauungsplan aufgestellt wird.

Mit der 2. Änderung werden die Änderungen der 1. Änderung und Ergänzung als geltendes Planungsrecht für diesen Geltungsbereich angenommen. Die Festsetzungen zu überbaubarer Grundstücksfläche, Bauweise, Pflanzliste und Baufelder sind gegenüber der Ursprungsplanung bereits als geändert angenommen und bleiben mit Stand der 1. Änderung erhalten.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung

Zirkow liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm 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.



Abbildung 1: Karte RREP VP

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

1.3.2.) 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. Darüber hinaus wird eine Verdichtung der Bebauung angestrebt.

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

1.3.3.) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Zirkow liegt kein Landschaftsplan vor.

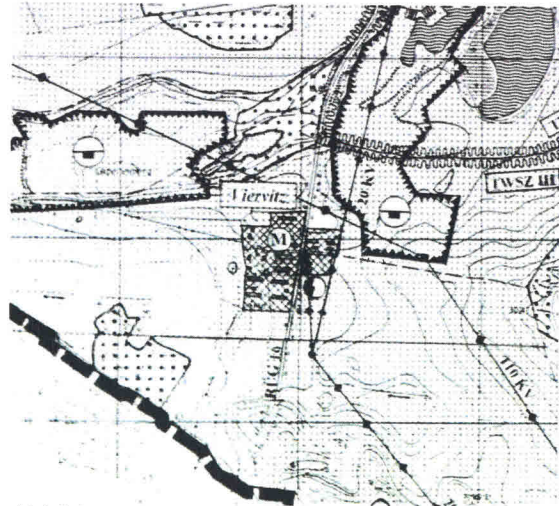


Abbildung 2: FNP Zirkow, Ausschnitt

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) 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 durch eine aus Wohnbauten und großen jedoch als Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO zu bezeichnenden Bestandsmischung vorgeprägt. Der Planbereich ist darüber hinaus durch eine begleitende Heckenstruktur im Norden und Osten eindeutig von der offenen Landschaft abgegrenzt und wird durch die bestehende Wegefläche im Süden erschlossen. Nach Norden erstrecken sich gärtnerisch genutzte Grünflächen. Bereits zum Zeitpunkt der ursprünglichen Bebauungsplanerstellung sowie der 1. Änderung und Ergänzung wurde das Plangebiet zu Wohnzwecken ergänzt mit zahlreichen Nebengebäuden genutzt.

1.4.2.) 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.

1.4.3.) 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

Traufhöhe

Mit dem Ziel der Nutzungserleichterung bestehender Baustrukturen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Plans sowie seiner Änderungen / Ergänzungen geringfügig geändert werden.

Die Änderung betrifft insbesondere die Aufhebung der Traufhöhe. Da in der bestehenden rechtskräftigen Planung bereits eine Eingeschossigkeit sowie maximal 2 Wohneinheiten pro Hauptgebäude festgesetzt sind und diese Festsetzungen weiterhin Bestand haben, ist eine vom bestehenden Ortsbild abweichende Entwicklung nicht zu befürchten. Gleichzeitig ermöglicht der Wegfall der Traufhöhe eine flexiblere Umsetzung der Planung.

Die maximale Firsthöhe von 8,50m über Erdgeschossfußboden bleibt bestehen. Somit wird das Landschaftsbild der bestehenden Ortslage auch zukünftig nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt umso mehr, da die überbaubare Grundstücksfläche mit der 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes bewusst eng um den Gebäudebestand gezogen wurde. So sollte die bestehende Kompaktheit der Ortslage gesichert werden. Die jetzige 2.Änderung steht diesem Planungsziel weiterhin nicht entgegen.

Örtliche Bauvorschriften

Der Planbereich hält überwiegend Bauplätze in der zweiten von der Straße entfernter liegende Bauplätze bereit. Diese Bereiche sind im Plangebiet der 1.Änderung und Ergänzung und mithin im vorliegenden Geltungsbereich massiv mit Nebengebäuden bebaut, deren Fassaden mit u.a. Holzverkleidungen versehen sind. Fassadenverkleidungen haben als vorgehängte Konstruktionsart eine grundsätzlich andere die Fassade strukturierende Anmutung als dies bei eher monolithischen erscheinenden Materialien wie bspw. Putz der Fall ist.

Die örtlichen Bauvorschriften werden dahingehend ergänzt, dass neben den bislang zulässigen Materialien Klinker und Putz auch Verkleidungen anderer Materialität zulässig sind.

2.2.) Flächenbilanz

Die Planung wirkt sich nicht auf die Flächenbilanz der Planung aus. Insofern gilt die Flächenbilanz der 1.Änderung und Ergänzung:

Nutzung	Fläche	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung*	Bestehende Versiegelung	Differenz
Allgemeines Wohngebiet	5.413,0 qm	0,2	1.082,6 qm	1.894,6 qm	993,6 qm	+ 901,0 qm
Verkehrsflächen	229,0 qm		-	-		



Grünflächen	318,6 qm	-	-
Gesamtgebiet	5.960,6 qm		

*gem. § 19(4) BauNVO

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 insgesamt von geringer Erheblichkeit. Negative Auswirkungen auf umweltrelevante Belange sind nicht erkennbar.

- Angesichts der unveränderten Beibehaltung 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 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 angesichts der Kurzfristigkeit und Kleinteiligkeit der Maßnahmen allgemein vernachlässigt werden. Zudem ergeben sich durch die Änderung hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücke keine Änderungen.

Die Planung (2. Änderung) verursacht keine umweltrelevanten Auswirkungen.

Zirkow, Oktober 2015