

# Begründung Teil C

zum  
vorhaben bezogenen Bebauungsplan  
Nr. 7 Zirzevitz

Wohnbebauung Zirzevitz

Bauherr:

K-H. Maschmeier

Witzlebenstr. 33      14057 Berlin

Tel.:030 - 322 12 53 / Fax 030 - 325 65 81

## Projektbeschreibung

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlaß der Planung

Der o.g. Bauherr plant den Neubau von drei Wohnhäusern mit insgesamt sechs Wohneinheiten als Eigentumswohnungen im Dorf Zirzevitz. Die Stadt Bergen hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aufgestellt, der den Ort Zirzevitz als Wohngebiet ausweist.

Für die o.g. Bebauung wurde daher von den Bauherren in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Bergen ein vorhaben bezogener Bebauungsplan aufgestellt.

#### 1.2 Lage und Größe des Grundstücks

##### Lage der Ortschaft

Der Ort Zirzevitz ist ein kleines Dorf in der Nähe der Stadt Bergen ca. 3 km süd-östl. gelegen. Von der Landstraße 196 von Bergen nach Göhren führt ein ca. 1km langer Plattenweg zur Ortschaft Zirzevitz und geht von dort weiter als Ringstraße auf die Verbindungsstraße, die von der o.g. Landstraße zur Ortschaft Dumsevitz führt. Zirzevitz wird als Ortschaft begrenzt

- im Süden und Westen durch den Plattenweg
- im Norden durch bestehende Gehöfte
- im Osten durch Gehölzbestand und eine Wiese.

##### Lage des Grundstücks

Das Grundstück liegt im südöstlichen Dorfbereich und wird

- im Süden begrenzt durch den Plattenweg
- im Westen durch den alten Dorfweg bzw. durch das Gehöft der Familie Last
- im Norden durch den alten Dorfweg bzw die Flurstücke 38,43,44

Das zu beplanende Grundstück Flur 48 weist eine Gesamtfläche von  $F = 13.910 \text{ m}^2$  auf.

Das Grundstück (Gesamtgröße  $13.910 \text{ m}^2$ ) gliedert sich in drei Teilbereiche

- ca  $5.900 \text{ m}^2$  Ackerfläche ,Eigennutzung des jetzigen Besitzers Fam. Last
- ca  $2.900 \text{ m}^2$  Fläche mit Baum und Strauchbestand (Süd)
- ca  $3.850 \text{ m}^2$  Wiesen, die zur Zeit als Wiese genutzt wird.
- ca  $600 \text{ m}^2$  Straße (Plattenweg)
- ca  $650 \text{ m}^2$  Ackerfläche auf der westlichen Straßenseite

### **1.3 Rechtliche Grundlagen**

Es wird ein vorhaben bezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Grundlage ist

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997
- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern vom 06. Mai 1998
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 12.02.1990
- Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (NatG Meckl.-Vorp.) vom 10.01.1992
- Gesetz zur Änderung des ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 21.05.1992

### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

#### **1.4.1 Bebauungsplan**

Für die Ortschaft Zirzevitz liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor, der den Ortsbereich als Wohngebiet ausweist. Es liegt kein Bebauungsplan vor

### **1.5. Strukturkonzept der Insel Rügen und Entwicklung von Leitlinien für die Wohnbebauung von Zirzevitz**

Mit dem vorliegenden Bauungskonzept soll die bestehende Ortschaft in der weiteren Entwicklung in ihrem Gesamtbild abgerundet werden. Dabei ist mit den vorhandenen Flächen sparsam umzugehen, die Belange des Landschaftsschutzes zu beachten, eine genaue Abwägung der Umweltbelange sollte vorgenommen und eventuelle Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

#### **1.5.1 Ortsbeschreibung (Historischer Zustand)**

Nach eingehender Analyse alter Landkarten und zahlreichen Gesprächen mit älteren Dorfbewohnern ist festzustellen, daß die ursprüngliche Bebauung von Zirzevitz in früheren Jahren weitaus umfangreicher war.

Weiterhin wurde die Dorfsituation entscheidend durch die alte Dorfstraße geprägt, die östlich vor dem heutigen Last'schen Grundstück in nördlicher Richtung bis zur alten Dorfmitte führte. Dort teilte sich die alte Dorfstraße und umrahmte die vorhandene Bebauung, um am nördlichen Dorfeinde zusammenzukommen und von dort Richtung Dumsewitz in die Felder zu führen. Die alte Dorfmitte ist heute noch durch eine alte Weide bedingt wiederzuerkennen.

#### **1.5.2 Ortsbeschreibung (gegenwärtiger Zustand)**

Durch die Umlegung der alten Dorfstraße bzw. die Stilllegung (Umnutzung als Ackerland) und die Neueinrichtung des sogenannten Plattenweges wurde die Dorfstruktur erheblich verändert. Das alte Dorf mit einem bedingt geschlossenen und abgerundeten nördlichen Bereich wird jetzt durch den Plattenweg nach Westen und Süden hin begrenzt. Durch Verfall und Brand sind im Laufe der Jahre etliche Lücken

in der Bebauung aufgetreten, die heute den Eindruck einer eher unzusammenhängenden Dorfstruktur entstehen lassen (Splitterdorf).  
Das beplante Grundstück (Flur Nr. 48) wird heute als Ackerfläche genutzt .

### **1.5.3 Landschaftsschutzgebiet**

Die Ortschaft Zirzevitz wurde aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen und als Wohngebiet ausgewiesen. Dieser Planungsschritt wurde durch Veröffentlichung vom 17.08.1999 rechtskräftig.

### **2.Nebengebäude**

Die drei Wohngebäude werden nicht unterkellert. Die notwendigen Abstellflächen und die Heizanlagen werden in Nebengebäuden untergebracht, die jeweils den Häusern zugeordnet werden.

### **3.Erschließungsstraße**

Die alte Dorfstraße wird als interne Erschließungsstraße ausgebildet, so daß auch die Erschließung für Müllabfuhr und Feuerwehr sichergestellt ist.

### **4. Vorbemerkungen zum Planungskonzept**

Im Jahre 1993 wurde ein Vorhabens - und Erschließungsplan mit der Umweltbehörde bereits abgestimmt und bei der Stadt Bergen eingereicht.  
Die Antragsteller haben einen Grünordnungsplan mit den beteiligten Verwaltungen ( Forstamt und Umweltamt) abgestimmt.

Der Grünordnungsplan berücksichtigt :

die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wie im Vorfeld der Beantragung mit den verschiedenen TÖB`s besprochen und

die im Schreiben vom 16.02.95 Dezernat Bauen,Umwelt,Ordnung, Schule und Kultur benannten Forderungen.

Grundlage des Grünordnungsplanes ist

- eine Bewertung der vorgefundenen Situation,
- die Bewertung des Dorf -und Landschaftsbildes ,
- die Bewertung des Eingriffs -bzw Eingriffsvermeidung - oder Verminderung
- sowie die landschaftlichen Rahmenbedingungen.

Im weiteren erfolgen Vorschläge und Hinweise für grünordnerische Festlegungen und Planungen von Kompensationsmaßnahmen.

#### **4.1. Ortsbeschreibung**

Das Grundstück (Gesamtgröße 13.910 m<sup>2</sup>) gliedert sich in drei Teilbereiche

- ca 5.900 m<sup>2</sup> Ackerfläche, Eigennutzung des jetzigen Besitzers Fam. Last
- ca 2.900 m<sup>2</sup> Fläche mit Baum und Strauchbestand (Süd)
- ca 3.850 m<sup>2</sup> Wiesen, die zur Zeit als Wiese genutzt wird.
- ca 600 m<sup>2</sup> Straße (Plattenweg)
- ca 650 m<sup>2</sup> Ackerfläche auf der westlichen Straßenseite

#### **4.2. Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts - und Dorfbild**

Durch den Bau der 3 Wohnhäuser mit Nebengebäuden (alles nicht unterkellert) werden insgesamt ca. 600 m<sup>2</sup> versiegelt. Das sind 3,9 % der Grundfläche des Gesamtgrundstücks.

Die für die Baufelder ausgewiesene Fläche (F = 5.900 m<sup>2</sup>) ist z. Zt Ackerland. Somit werden keine Bäume oder Gehölzer oder Pflanzen zerstört. Es entsteht ein geringer Verlust an Speicher- und Filterfläche für den Wasserhaushalt.

Ebenso entsteht ein Verlust von Ackerfläche, die aber in den letzten Jahren nicht mehr intensiv von der Familie Last genutzt wurde.

#### **4.3. Ziel der Planung**

##### **4.3.1. Schaffung eines geschlossenen Ortsbildes**

Ziel der vorliegenden Planung ist die Wiederherstellung eines abgerundeten, geschlossenen Ortsbildes für die Ortschaft Zirzevitz. Durch die geplante Maßnahme werden die vorhandenen Lücken in der Bebauung geschlossen. Die Wiederbelebung der alten Dorfstraße durch eine neu angelegte Wohnstraße ist ein weiterer Faktor, der dazu beiträgt, daß dem Gesamtortsbild der historische Charakter zurückgegeben wird.

##### **4.3.2. Ortsbeschreibung geplanter Zustand**

Folgende Merkmale waren planungsbestimmend für den vorgelegten Entwurf:

1.
  - Abrundung durch Schließung des Dorfbildes nach Süden
2.
  - Weitestgehender Erhalt der natürlichen Umgebung (angrenzendes Gehölz und vorhandene Wiese)
3.
  - Verwendung ortstypischer Baumerkmale und Baustoffe

In dem Bebauungsvorschlag wurde durch die Vorgabe der Baufelder bewußt auf eine strenge geometrische Anordnung der Einzelbauwerke verzichtet, da solches nicht ortstypisch ist, insbesondere, da gerade die historischen Gehöfte in sich in ihrer Anordnung geregelt sind, aber sich in ihrer Anordnung zum Nachbargehöft durch eine gewisse Eigenart und Selbstständigkeit auszeichnen.

### 4.3.3. Untersuchungsbereich

Schließung der Baulücke im südlichen Dorfbereich zwischen Grundstück/Gehöft Familie Last und dem bestehenden Wald durch den Bau von 3 Wohnhäusern in regional typischer Bauweise (z.B. Reetdach).

Unabhängig davon sind mittlerweile bereits 2 neue Gebäude im nordöstlichen Dorfbereich entstanden und ein altes Bauernhaus wurde grundlegend saniert. Die durchgeführten Maßnahmen zeigen, daß behutsam im Stil der Region errichtete Gebäude sich durchaus in die vorhandene Dorfstruktur einpassen und insgesamt zu einem positiveren Eindruck und einer dörflichen Atmosphäre beitragen.

### 4.3.4. Alte Dorfstraße als verkehrsberuhigter Zufahrtsweg

Die alte Dorfstraße wird als Erschließungsstraße für die Anlieger ausgebildet als verkehrsberuhigter Plattenweg mit ortstypischem Baumbewuchs. Die Erstellungskosten für die Straße trägt der Bauherr.

### 4.3.5. Gehölz - Wiese

Der bestehende Gehölzbestand im Osten und die vorhandene Wiesen bleiben in ihrer jetzigen Form erhalten und werden durch die Baumaßnahme nicht berührt. Die Maßnahme wurde mit dem Umweltamt und dem Forstamt abgestimmt

### 4.3.6. Bebauung

Die geplanten Häuser nehmen in ihrer äußeren Form die Merkmale der ortstypischen Bebauung

- Reetdach mit tiefgezogenem Dachrand,
- Anordnung der Gebäude als Gehöftensemble auf und
- runden mit der vorhandenen Bebauung die Ortschaft nach Süden hin ab.

### 4.4. Planungsvorbereitung

Vorbereitend fanden Gespräche mit den Trägern öffentlicher Belange statt. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert für

- Elektro
- Trinkwasser
- Abwasser über 3-Kammer-System

### 4.5. Bewertung und Landschaftspflegerische Maßnahmenplanung

Die Versiegelung von ca 600 m<sup>2</sup> Grundfläche wird durch die nachfolgend benannten Maßnahmen kompensiert.

Die mit der Bebauung verbundenen Auswirkungen lassen sich durch grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen kompensieren.

Diese Maßnahmen sind:

- 4.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- 4.5.2 Gestaltungsmaßnahmen
- 4.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

#### 4.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um ein hohes Maß an Erhaltung zu gewährleisten, wird die Baumaßnahme auf die reine Ackerfläche in Baufeldern begrenzt.

Die vorhandene Wiese wird von der Baumaßnahme nicht berührt.

Die Wiese wird jahreszeitbedingt einmal gemäht bzw. landwirtschaftlich als Weidefläche für Vieh genutzt.

Ebenso wird der vorhandene Gehölzbestand von der Baumaßnahme nicht berührt und bleibt im ursprünglichen Zustand erhalten.

Zur Erschließung der Baugrundstücke wird der alte Dorfweg als verkehrsberuhigte Wohnstraße wieder hergestellt und mit einer wasserdurchlässigen Deckung in einer Breite von ca.  $a = 3,50$  m hergestellt. (analog zum vorhandenen Plattenweg oder Pflaster mit breiten Fugen).

Im Hinblick auf eine zu minimierende Oberflächenversiegelung und optimale Versickerung des Oberflächenwassers ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten in den einzelnen Grundstücksbereichen ebenfalls in einem wasserdurchlässigem Material vorgesehen

(Rasengittersteine oder Beläge mit ähnlichen Versickerungsmöglichkeiten).

Das anfallende Oberflächenwasser und Dachflächenwasser wird zur Gartenbewässerung eingesetzt oder die Versickerung erfolgt direkt auf dem Grundstück.

Diese Maßnahme führt zur Verringerung von Trinkwasserverbrauch.

#### 4.5.2 Gestaltungsmaßnahmen

Soweit es möglich ist, werden die Fassaden bepflanzt mit

- Geisblatt
- Rosen
- Efeu

#### 4.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleich für die vorgenommene Versiegelung werden Jungbäume im Bereich des Dorfweges angepflanzt (ortstypische Bäume)

- |            |                    |           |                  |
|------------|--------------------|-----------|------------------|
| -Feldahorn | Acer campestre     | - Birke   | Betula pubescens |
| - Weide    | Salicetum-cinereae | - Kirsche | prunus avium     |
| - Buche    | fagus sylvatica    |           |                  |

Insgesamt werden 21 Bäume als Jungbäume angepflanzt und gepflegt.

### 5. Vorschläge und Hinweise für grünordnerische Festsetzungen im vorhaben bezogenen Bebauungsplan

Es wird vorgeschlagen, die im Text erläuterten Grünordnerischen Maßnahme in den wichtigsten Punkten in den vorhaben bezogenen Bebauungsplan zu übernehmen und planungsrechtlich festzusetzen.

#### a - zeichnerische Festsetzung

**b - textliche Festsetzungen:**

1.  
Das bestehende Gehölz im Ostbereich des Grundstücks ist zu erhalten.
2.  
Hof und Vorfahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche auszuführen.
3.  
Das anfallende Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
4.  
Als Ausgleich und Ersatz erfolgt die Anpflanzung von 21 Bäumen.

Berlin, 03.09.2001/15.08.2002

Antragsteller:

  
Karl Heinz Maschmeier