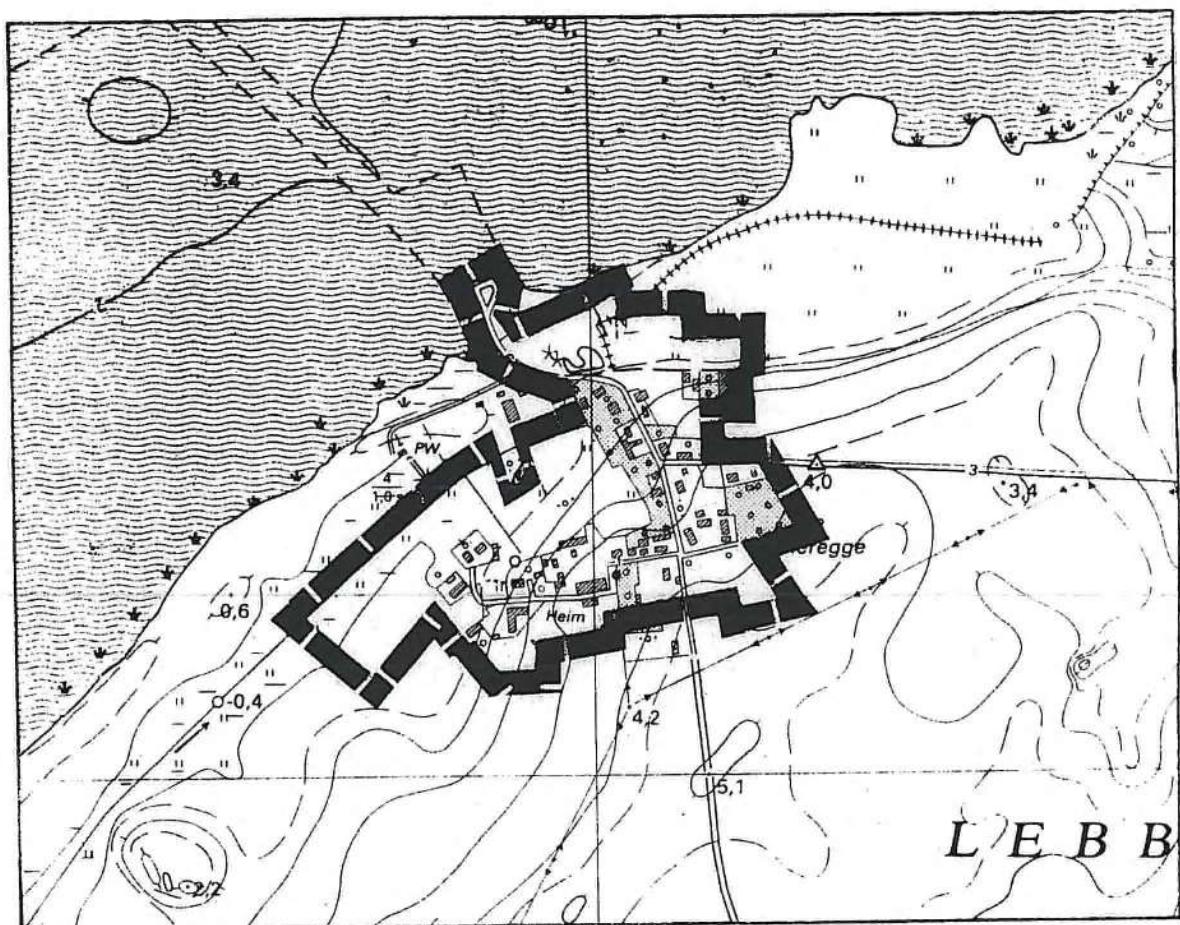


BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 2 "Vieregge"
Gemeinde Neuenkirchen/Rügen

Übersichtsplan M 1: 10.000



Ausgearbeitet:

Jürgen Scharlach Dipl.-Ing. Architekt DWB
Hannoversche Str. 56 A 30916 Isernhagen
Tel. (0511) 61 65 96 21 Fax (0511) 6151650
Juni 2006

05. Juli 2006



GEMEINDE NEUENKIRCHEN / KREIS RÜGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 2 VIEREGGE

	Seiten
I. Inhaltsverzeichnis	
0. Einleitung	3
I. Anlaß und Ziel	
1. Räumliche Einbindung	4
2. Kommunalpolitische Ziel- und Zweckvorstellungen	4
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	6
II. Rahmenbedingungen und Ist-Zustand	
1. Flächennutzungsplan	6
2. Umgebung des Plangebietes	6
3. Topographie und Altlasten	6
4. Immissionsbelastungen	7
5. Eigentumsstruktur	7
6. Gebäudebestand	7
7. Grünbestand	8
III. Städtebauliche Planung	
1. Städtebauliches Konzept	9
2. Art und Maß der baulichen Nutzungen und wesentliche Textliche Festsetzungen	10
3. Verkehrerschließung	16
4. Flächenübersicht	17 - 20
5. Grünflächen und Regelungen zum Schutz von Natur und Landschaft	21
IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes	
1. Verkehrerschließung	23
2. Ver- und Entsorgung	23
3. Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)	24
4. Naturschutz und Landschaftspflege	24
5. Auswirkungen auf private und öffentliche Belange	25
V. Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange	25
VI. Durchführung, Kosten, Finanzierung	26
VII. Verfahrensvermerke	27
VIII. Anlagen:	
Anlage 1- Entsiegelung von Flächen-Materialliste	
Anlage 2- Grünordnungsplan vom November 1994 mit Anlage zum G.O.P. vom 1.04.1998	
Planungsbüro Evert /Lietzow	

0. Einleitung

Aufgrund der erheblichen Einwände und der Vielzahl an Hinweisen und Anregungen der Träger öffentlicher Belange (TÖB's) zum B - Plan Nr. 2 der Gemeinde Neuenkirchen, Ortsteil Vieregge, in der Fassung vom Dezember 1996 wurde durch die Gemeindevor- tretung die erneute Überarbeitung beschlossen.

Der wesentliche Einwand des Landkreises Rügen und des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Greifswald gegen den B - Plan, war die Größe der vorgesehenen Wohnbauflächen im Rahmen der Ortsentwicklung. Aus diesem Grund wurden die südlichen Bauflächen erheblich verkleinert.

Die Veränderungen umfassen im Einzelnen:

1. Die Gebiete WA 3 und WA 7 werden verkleinert.
Die verkleinerten Gebiete haben damit folgende Flächengröße:
WA 3 = 2.345 m² (vorher 4.412,- m²)
WA 7 = 8.913 m² (vorher 18.845,- m²)
Private Grünflächen = 19.363,- m² (vorher 38.925,- m²)
2. Auf dem Grundstück Neuschild erfolgt eine Berücksichtigung der bereits erfolgten Grundstücksteilungen.
- 3.1. Streichung der Ausweisung "Weide" innerhalb der privaten Grünflächen, da die Gefahr von Konflikten (Störung) mit der Nutzung "WA" gesehen wird.
- 3.2. Streichung der "Bauflächen für kleine Stallgebäude in Holzbauweise" diese wären ggfs. als genehmigungsfreie Gebäude ohnehin zulässig. (Streichung § 2 (2) und (3) Textliche Festsetzungen).

Begründung: Die Nutzung der privaten Grünflächen als Weide für Kleintiere ist bei entsprechender Handhabung ggfs. auch ohne Festsetzung möglich, sofern die benachbarten Nutzungen sich nicht stören.

4. Die öffentliche Grünfläche "Badeplatz" wird wegen der Problematik der Ufernutzung aus dem Geltungsbereich des B - Planes herausgenommen. (Reduktion privater Grünflächen)
5. Der im westlichen Planbereich dargestellte "Angelteich" wird gemäß Grünordnungsplan als "Teich" mit der entsprechenden Biotopfunktion geplant.
6. Der Textteil des Bebauungsplanes erhält folgende Fassung:
Teil B Textliche Festsetzung

Teil C Hinweise zu: - Bodendenkmalen (1) - (3)
- Dachdeckung mit Schilfrohr (4)
- Grünflächen (5) - (7)
- Pflanzliste "Grünflächen" (8)
- Elektrische Anlagen HEWAG (9)
- ZWAR (10)

Örtliche Bauvorschrift für Gestaltung

7. Die örtliche Bauvorschrift wird unter

§ 2 Höhen: um Hinweise zum Hochwasserschutz, und unter
§ 8: Stellplätze für Abfallbehälter und Flüssiggastanks ergänzt.

I. Anlaß und Ziel

Laut Aufstellungsbeschuß des Gemeinderates vom Herbst 1990 soll der Bebauungsplan Nr. 2, Ortsteil Vieregge, der Gemeinde Neuenkirchen erstmalig aufgestellt werden.

Parallel zur Aufstellung des B-Planes Vieregge werden gem. BauGB § 8 (3) aufgestellt: B-Plan Neuenkirchen sowie der vorbereitende Bauleitplan (Flächen-nutzungsplan). Letzterer wurde inzwischen genehmigt.

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 2 Vieregge ist angesichts des hier am Breetzer Bodden mit dem V. + E. Plan Nr. 2, Sportboothafen und Hafendorf Vieregge, geplanten Investitionsvorhabens besonders dringlich.

Neben dem Hauptort Neuenkirchen ist zudem Vieregge zweiter Entwicklungsschwerpunkt der Wohnbauentwicklung der Gemeinde. Dies wurde nach Abschluß der vorgesetzten Planungsstufen in der Abstimmung mit dem Amt f. Raumordnung und Landesplanung sowie dem Planungsamt des Landkreises Rügen festgelegt.

Es ist das Ziel der Gemeinde, durch die Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB eine geordnete bauliche Entwicklung in den Ortsteilen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Schutz und Weiterentwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen schließt Landschafts- und Denkmalschutz und-Pflege ein.

1. Räumliche Einbindung

Das Gebiet der Gemeinde erstreckt sich landschaftlich sehr reizvoll über eine Landzunge südlich der Halbinsel Wittow, von dieser durch die Breetzer und Breger Boddengewässer getrennt. Im Osten umschließen Lebbiner Bodden und Tetzitzer See, im Westen die Neuendorfer Wiek das Gemeindegebiet. Die ebenfalls zur Gemeinde gehörende Halbinsel Liddow liegt zwischen Tetzitzer See und Großem Jasmunder Bodden. Im Süden und Osten grenzen die Gemeindegebiete Trent und Rappin an.

Der Ortsteil Vieregge, als einer von -mit dem Hauptort- vierzehn Ortsteilen Neuenkirchens, liegt am Endpunkt der Kreisstraße RÜG 5, am Breetzer Bodden. Die Ortslage ist durch Reetzonen und Grünflächen von den Boddenwässern getrennt. Wasserseitig besteht eine Anlegestelle mit Bollwerk, landseitig ist Vieregge von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben.

2. Kommunalpolitische Ziel- und Zweckvorstellungen

Die Aussagen des "Strukturkonzeptes Rügen" sind Ausgangslage für die Formulierung gemeindlicher Entwicklungsziele:

Die Entwicklungsbereiche:

- " - eine im Grundsatz auch zukünftig überlebens- und Entwicklungsfähige Landwirtschaft und
- ein Potential für die qualitative Weiterentwicklung der Fremdenverkehrs-wirtschaft" -

treffen direkt auf die Gemeinde Neuenkirchen zu. Im Ortsteil Vieregge gilt es, die Wohnnutzung, den Entwicklungsbereich "Fremdenverkehrswirtschaft" und die das Plangebiet umgebende landwirtschaftliche Nutzung gerecht miteinander abzuwägen.

Landesraumordnungsprogramm

Im ersten Landesraumordnungsprogramm vom Mai 1993 wird die Insel Rügen als "Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung" bezeichnet. Das gilt besonders für das Gemeindegebiet Neuenkirchen, gleichzeitig ist die Gemeinde: "Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege". Hier liegt ein weiteres Erfordernis der Abwägung: Einerseits ist Vieregge zu einem fremdenverkehrlichen Schwerpunkt innerhalb der Gemeinde zu entwickeln, andererseits hat diese Entwicklung die Aspekte von Naturschutz und Landschaftspflege in dieser sensiblen Boddenrandlage zu berücksichtigen.

Im aktuellen Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern heißt es:

"Bei Siedlungserweiterungen sind die Bauweisen und Bebauungsstrukturen so zu wählen, daß ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gesichert wird."

"Bei der Gestaltung der Siedlungsentwicklung sind das Landschaftsbild sowie die Belange bestehender landwirtschaftlicher Betriebsstandorte zu berücksichtigen. Die Landschaft und das Ortsbild prägende natürliche Strukturen (z.Bsp. Kuppen, Feuchtgebiete, Gewässer, Waldränder) sind entsprechend den Gegebenheiten als unbebaute Fläche in die Bebauungsstrukturen zu integrieren."

Dem folgt die Planung der Gemeinde, indem sie auf der vorhandenen Struktur des Weilerdorfes Vieregge aufbaut.

Der Forderung nach § 1 Abs. 5 BauGB folgend, soll bei allen Planungen und Entwicklungsvorhaben der Gemeinde Neuenkirchen schonend mit Grund und Boden umgegangen werden.

Das wird erreicht, indem speziell größere touristische Projekte "im Bestand" geplant werden, das heißt, an vorhandenen Standorten, z.B. ehemaligen Gutshöfen, in vorhandenen Ortslagen.

Vieregge ist die einzige Ortslage Neuenkirchens mit direktem Zugang zum Wasser. Ausweisung einer begrenzten Zahl von Baugrundstücken einer maßvollen Entwicklung des "Wohnens- und Ferienwohnens am Wasser" Raum zu geben.

Für den Sportboothafen Vieregge mit Hafendorf wurde der V. + E. Plan Nr. 2 der Gemeinde genehmigt:

In Übereinstimmung mit dem Strukturkonzept des Landkreises Rügen soll neben dem vorhandenen Anleger ein Sportboothafen ausgebaut werden.

Der vorhandene Anleger wird instandgesetzt und erweitert. Die Nutzung als Wirtschaftsanleger für die Landwirtschaft bleibt erhalten und wird durch das seitlich angeordnete, neue Hafenbecken nicht beeinträchtigt. Es soll eine Anlegestelle für Fahrgastschiffe geschaffen werden, das vorhandene Hafenbecken ist dafür ausreichend groß.

Aus den Bau- und Entwicklungsmaßnahmen am Hafen ergibt sich die baurechtliche Regelungserfordernis auch für die Ortslage selbst.

Östlich des Hafenbereiches ergänzt eine kleinere Sonderfläche für hafentypische Nutzung das im Geltungsbereich des V. + E. Planes Nr. 2 vorgesehene Angebot an Infrastruktureinrichtungen für die gesamte Ortslage.

Ebenfalls hier angesiedelt nimmt eine eingründete Stellplatzanlage den zu erwartenden ruhenden Verkehr auf.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am Breetzer Bodden. Es umfaßt die gesamte Ortslage "Vieregge" einschließlich Anleger, mit Ausnahme des für die Hafenbebauung vorgesehenen Geländes des aufgegebenen LPG-Stützpunktes und ist 15,8 ha groß.

II. Rahmenbedingungen und IST-Zustand

1. Flächennutzungsplan

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen zeigt im Geltungsbereich des B-Planes Vieregge die Ausweisung von Wohnbauflächen "W", von öffentlichen und privaten Grünflächen. Ferner wird das kleinere Sondergebiet am Hafen sowie das SO-Gebiet des "Hafendorfes" (V.+E.-Plan Nr. 2) dargestellt. Die Ausweisungen des F-Planes decken sich mit den geplanten Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 2.

2. Umgebung des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes liegen (Boddenbereich):

- westlich der Kreisstraße:

Eine ca. 150 m tiefe Schilfzone, das Hafengebiet (V. + E.-Plan Nr. 2),

- östlich der Kreisstraße:

Grünflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen östlich des Anlegers und eine ca. 10 - 50 m tiefe Schilfzone.

Südlich des Plangebietes liegen beiderseits der Kreisstraße landwirtschaftliche Nutzflächen (Äcker).

3. Topographie und Altlasten

Vieregge ist von der für West-Rügen typischen, flach gewellten Agrarlandschaft umgeben:

Weite Acker- und Weideflächen werden teils durch Alleen und kleinere Waldstücke gegliedert, teils führen sie unvermittelt "soweit das Auge reicht" bis zu den Ufersäumen der Boddengewässer. Im Westen, zum Breetzer Bodden, finden sich teils Steiluferbereiche, während im Norden und Osten zum Lebbiner Bodden die Ufer in Flachwasserzonen auslaufen.

Im Plangebiet besteht ein Gefälle von Süd-Ost (im Mittel 4,00 - 5,00 m üNN) nach Nord-Westen, zum Ufersaum ($\pm 0,00$) hin.

Der größte Teil der Bauflächen, ca. 150 m beiderseits der RÜG 6, liegt damit über der Hochwasserschutzhöhe von h_w 1000 = 2,10 m üNN.

Lediglich im äußersten westlichen Planbereich wird diese Höhe teilweise unterschritten, so daß hier neu zu errichtende Gebäude entsprechend hoch zu legen sind.

Im Plangebiet bzw an dessen nord- westlicher Grenze befindet sich das Teilstück eines Schöpfgrabens.

Oberflächengewässer finden sich nicht.

Altlasten:

Im Plangebiet selbst sind keine Altlasteneinträge bekannt.

(Auf dem ehemaligen LPG-Stützpunkt, V.+E.-Plan Nr. 2, Flurstück 2/4, sind Altlasten im Bereich der aufgegebenen Tankstelle zu erwarten. Hier muß nach entsprechenden Untersuchungen im Zuge der Baumaßnahmen ggflls ein Bodenaustausch vorgenommen werden).

4. Immissionsbelastungen

Die Bewirtschaftung der die Ortslage umgebenden Ackerflächen kann zu dorfgebietstypischen Immissionsbelastungen auf das Baugebiet führen. Ähnliches gilt für die saisonale Nutzung des Anlegers zur Verschiffung von Getreide aus den Beladungsvorgängen.

Die geschilderten Rahmenbedingungen sind im WA-Gebiet als orts- und landschaftstypisch hinzunehmen.

5. Eigentumsstruktur

Im Plangebiet befinden sich einige Flurstücke im Gemeindebesitz bzw. werden derzeit zur Rückgabe an die Gemeinde verhandelt:

östlich der Kreisstraße: $\frac{30}{10}, \frac{29}{3}, \frac{32}{3}, \frac{53}{3}$

westlich der Kreisstraße: $\frac{30}{9}, \frac{30}{2}, \frac{29}{2}, \frac{28}{3}$ (Kaufvereinbarung mit Hafendorf-investor besteht)

sowie zwei kleinere, teils bebaute Flurstücke. Die restlichen Flurstücke befinden sich im Privatbesitz.

6. Gebäudebestand

Der ehemals -vor bzw. zur Gründerzeit der DDR- dörflich geprägte Ortsteil weist heute stark verfallene bzw. bereits abgebrochene landwirtschaftliche Gebäude wie Scheunen, Ställe usw. auf, lediglich die Wohnhäuser sind erhalten. Im Zuge von Umbau und Erhaltung zu Zeiten knappen Baumaterials, sind die ursprünglichen Erscheinungsformen von Gebäuden und Hof- bzw. Ortslagen teilweise nicht in wünschenswertem Bau- und Gestaltungszustand. Hier gilt es ursprüngliche Bilder, wenn möglich, wiederherzustellen.

Innerhalb des Weilerdorfes finden sich zahlreiche rohrgedeckte Häuser.

Die Denkmalschutzweliste Neuenkirchen nennt für Vieregg:

Vieregg Heim: - Doppelschnitterhaus = Dorfstraße Nr. 12

Das vorgenannte Gebäude ist zu erhalten, die Wiederherstellung ist bereits abgeschlossen.

Die Grundform des um einen "Anger" gruppierten, aus Einzelhäusern und kleinen Hofstellen zusammengesetzten "Weilerdorfes", wird auch bei der geplanten Ortserweiterungen beibehalten und ergänzt.

7. Grünbestand

Im Grünordnungsplan heißt es in der "Zusammenfassenden Bestandsbewertung": "Die Landschaft des Planungsgebietes wird geprägt durch die Weite mit ihren eingesprengten Kleinstrukturen (Feldgehölze, Sträucher, Einzelbäume) und die ausgeprägten Schilfzonen am Bodden.... Der aktuelle Zustand des Plangebietes hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit ist als hoch einzustufen..."

Der Wert entsteht durch die vielfältigen Vegetationsstrukturen. Insbesondere der Schilfgürtel, die extensiv genutzten Wiesen, die Feldgehölze, die Einzelbäume u.a. einschließlich des angrenzenden Bodden, der Brachen und der Ortslage Vieregg mit ihren vielen Strukturelementen an sich stellen bedeutende Lebensräume für die heimische Flora und Fauna dar...

Die abwechslungsreichen Vegetationsstrukturen, insbesondere die weitläufigen Schilfflächen am Bodden und die extensiv genutzten Wiesenflächen, die Feldgehölze, Einzelbäume und Gebüsche sind attraktive Ziele für eine "ruhige und naturnahe Erholung"."

Der Grünbestand wurde im Grünordnungsplan, welcher als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt ist, sorgfältig erfaßt, der Erhalt der schützenswerten Pflanzen, Bäume, Hecken und Biotope ist in den Ausweisungen des B-Planes planungsrechtlich gesichert.

III. Städtebauliche Planung

1. Städtebauliches Konzept

Der dörfliche Charakter des Ortsteiles "Vieregge" bestimmt sich wesentlich aus:

1. der niedrigen baulichen Dichte
2. der vorhandenen großen Weide westlich der Dorfstraße ("RÜG 6"), dem zukünftigen Dorfanger
3. der bestehenden Bebauung aus eingeschossigen, kleineren Gebäuden mit Satteldach, teilweise rohrgedeckt.

Diese so vorgefundene Situation soll im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 in ihren Grundzügen beibehalten werden:

Ausgehend von der am Anleger/Hafenbereich endenden "RÜG 6" entwickelt sich entlang von Stichstraßen mit kleineren Wendeplätzen die lockere Bebauung.

Eine entsprechende Festsetzung zum Maß der baulichen Dichte (GRZ und GFZ) bleibt deutlich unterhalb der nach BauNVO möglichen Obergrenze, damit wird auch gewährleistet, daß die Einzelgrundstücke nicht zu klein werden. Die bauliche Dichte nimmt gegenüber derjenigen des südöstlichen Teiles des "Hafendorfes" dabei nochmal deutlich ab, so daß von einer kontinuierlichen Dichte -Abnahme vom Hafen weg nach Ost, Süd und West- gesprochen werden kann.

Eine Örtliche Bauvorschrift regelt zudem Bau- bzw. Dachformen, Materialien und Farben, orientiert an orts- bzw. inseltypischen Merkmalen.

Die vorgeschlagene Siedlungsentwicklung geht von den vorhandenen Ortsstrukturen aus und entwickelt sie weiter. So soll ein völliges "Zuwachsen" des Ortes vermieden und einer aufgelockerten Struktur mit viel Freiraum, d.h., öffentlichem Grün zwischen bebauten Grundstücken, der Vorzug gegeben werden.

Die fingerartig in die Landschaft greifende Außenform wird vom Grundsatz beibehalten. Im Innenbereich besteht das öffentliche Grün aus dem "Dorfanger", im Außenbereich aus Festwiese bzw. Strandbereich.

Dorfanger: Hier ist inmitten des Ortes an eine große, öffentliche Wiese mit Kinderspielplatz, auch Wechselnutzung (Weide, Festplatz, Spielwiese) als grüne Mitte des Ortes gedacht.

Parkplatz: Östlich des Hafens und der Dorfstraße wird der Parkplatz angeordnet.

Der Parkplatz wird für Hafen- und Strandnutzer als "offen" befestigte, mit Rasen begrünte Fläche zur Wechselnutzung angelegt (wassergebundene Decke als Fahrfläche, Schotterrasen als Stellplatzflächen).

Sommernutzung: Parkplatz und Festplatz

Abpflanzung des Parkplatzes zur Wasser- und zur Landseite mit standorttypischen Bepflanzungen gemäß Grünordnungsplan, Begrünung des Platzes mit Bäumen und Büschen.

Die Lage des Parkplatzes wurde gewählt, weil sowohl Hafen als auch Strandnähe erforderliche Kriterien für eine gute Akzeptanz sind. Nur so kann wildes Parken im Ort vermieden werden. Das entsprechende Flurstück befindet sich in Gemeindebesitz und kann für Parkplatz- und Strandnutzung Verwendung finden.

Am Hafen liegt südöstlich des Anlegers eine kleinere Baufläche (max. zwei Baukörper) für den Hafen bzw. dem Strand zugeordnete Nutzungen wie Gaststätte, Café, Läden, Pension etc.

Im Osten, Süden und Westen umgeben private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland bzw "Weide" den Ort.

2. Art und Maß der baulichen Nutzungen und textlichen Festsetzungen

Die Eingeschossigkeit entspricht der vorgefundenen baulichen Situation. Gleichzeitig soll durch niedrige Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl eine angeniessene, niedrige bauliche Dichte erreicht werden.

Der hohe Anteil an Grünflächen im Plangebiet reduziert die Dichte weiter.

Die Nutzung "Allgemeines Wohnen" nimmt im wesentlichen die vorhandene Nutzungsstruktur auf. Einerseits wird die gewünschte, überwiegende Wohnnutzung erreicht, andererseits den vorhandenen bzw. zukünftig zu erwartenden Bedingungen der Ortslage Vieregg entsprochen: Hafendorf und -nutzung sowie die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit einem damit verbundenen, in Kauf zu nehmenden Störungsgrad, verbieten die Festsetzung eines reinen Wohngebietes.

Im WA-Gebiet sind neben Wohngebäuden ausdrücklich auch: Schank- und Speisewirtschaften, Läden, sofern sie keine überörtliche Bedeutung haben, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig (§ 4, (2), 1. - 3. BauNVO).

Damit ist einerseits die Möglichkeit gegeben, eine monofunktionale, durch reines Wohnen geprägte Nutzung des Ortes zu vermeiden, andererseits wird ein zu hoher Störungsgrad durch Nicht-Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Textliche Festsetzungen

§1 WA Gebiete

(1) Die nach §4 Absatz (3) BauNVO Satz 1. vorgesehene Ausnahme:
- Betriebe des Beherbergungswesens- wird auf Pensionen mit max. 30 Betten begrenzt. Die in Satz 2. bis 5. vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(2) In den WA - Gebieten wird gemäß §9 Absatz (1) Satz 6. BauGB festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. Pro Wohngebäude ist nur eine Dauerwohnung zulässig. Die zweite Wohnung ist als Ferienwohnung zu planen. Ausnahmsweise kann auf begründeten Antrag zugelassen werden, daß auch die zweite Wohnung zum Dauerwohnen zulässig ist."

Begründung zu § 1 (1):

In § 1 (1) wird festgelegt, daß die nach § 4 Absatz (3) BauNVO Satz 1. vorgesehene Ausnahme: - Betriebe des Beherbergungswesens- auf Pensionen mit maximal 30 Betten begrenzt wird und ergänzend: Die in Satz 2. bis 5. vorgesehenen Ausnahmen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen, werden ausgeschlossen.

Die nach Bau NVO vorgesehenen Ausnahmen würden den nicht unerheblich auch durch Ferienwohnen geprägten Charakter des gesamten Ortes, das "Hafendorf" eingeschlossen, gefährden.

Flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden ebenfalls das Ortsbild und den angestrebten Charakter stören.

Lediglich die nach § 4 Abs. (3) Satz 1. BauNVO vorgesehene Ausnahme "Pensionen" paßt durchaus in das "Ortsbild", übergroße Einheiten sollen allerdings durch die Begrenzung der Bettenkapazität aus Gründen der Maßstäblichkeit und des möglichen Störungsgrades ausgeschlossen werden.

Begründung zu § 1 (2):

Die nach Gebietstypisierung und durch die Gebote der Raumordnung festgelegte geringe Siedlungsdichte für die Gemeinde Neuenkirchen wird durch die Beschränkung auf maximal eine WE für Dauerwohnen sowie eine Ferienwohnung je Haus gewährleistet. Die zweite Wohnung ist auf Antrag ausnahmsweise ebenfalls als Dauerwohnung zulässig um in Sonderfällen unnötige Härten zu vermeiden.

Außerdem behalten Neubauten so eine dem Altbestand angepaßte Größenordnung in der baukörperhaften Wirkung.

§2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

(1) Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB wird zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- bzw. Grundwasserhaushalt festgesetzt: Verkehrsflächen und Gehwege, außer der Kreisstraße RÜG 5, sind in einem versickerungsfähigen Belag mit einem Abflußbeiwert von höchstens 0,4 z.B. als Pflaster mit breiter Fuge, wassergebundener Wegedecke, Schotterrasen oder versickerungsfähigem Betonstein auszuführen.

(2) Die für die Erschließung des "Angers" mit Spielplatz und Festwiese nötigen Wege sowie die im Geltungsbereich des B.-Planes befindlichen Wanderwege, sind aus einem Wegebelag mit einem Abflußbeiwert von höchstens 0,2 zu fertigen.

(3) Die Kreisstraße RÜG 5 kann mit Wegedecken bis zu einem Abflußbeiwert von 1,0 befestigt werden.

Begründung zu § 2:

Der Begrenzung der Oberflächenversiegelung dient § 2 der Textlichen Festsetzungen, in welchem eine "offene" Pflasterung der Wege und Stellplatzflächen vorgeschrieben ist:

Bei Verwendung von Öko-Verbund- oder Rasensteinen bleibt die effektiv versiegelte Oberfläche gering. Wünschenswerte Materialien sind inseltypische Feldsteinpflasterungen sowie wassergebundene Decken, Kies- und Sandwege.

Der Grad der Versiegelung der Grundstücke soll aus ökologischen Gründen so gering wie möglich gehalten werden: somit wird eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglicht, die sich positiv auf Mikroklima und Grundwasser auswirkt. Gleichzeitig wird eine zusätzliche Belastung der Vorfluter begrenzt.

In der Anlage 1 zu dieser Begründung wird eine Materialliste für geeignete Befestigungen beigefügt.

§ 3 Grünflächen -§9 (1) 15. BauGB

(1) Die Grünflächen sind im Sinne der im B.-Plan dargestellten ökologischen und gestalterischen Funktion anzulegen und zu pflegen. Für Gehölzanpflanzungen sind Arten der Pflanzlisten "Grünflächen", "Gärten" und "Kletterpflanzen" zu verwenden.

(2) Abgrenzungen von rückwärtigen, den Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksbereichen bzw. zur freien Landschaft hin sind als freiwachsende Hecken aus Gehölzen der Pflanzliste "Grünflächen" anzulegen.
Sie können mit Zäunen aus vertikalen Holzplatten oder filigranem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberkante kombiniert werden.

Begründung zu § 3:

Absatz (1) zielt auf die Pflege und den Erhalt der Grünflächen im Sinne der Grünordnungsplanung sowie der Nachhaltigkeit der festgesetzten Maßnahmen ab.
Absatz (2) behandelt den wünschenswerten Landschaftsbezogenen Übergang von Siedlungs- zum Landschaftsraum und stzt entsprechende Maßnahmen fest:

"Bei den Anpflanzungen wird verstärkt auf die Verwendung von einheimischen und standorttypischen Gehölzen Wert gelegt. Diese Arten gedeihen oft besser und bieten der einheimischen Tierwelt einen entsprechenden Lebensraum und Nahrung."
(Zitat G.O.P.)

Durch die Festsetzung von Hecken und Gehölzen wird ein schroffer Übergang der Bebauung zur umgebenden Landschaft vermieden.

§4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 + 20 BauGB)

Mindestens 80 % der Grundstücksfreifläche sind als Gartengrünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Mindestens 40 % der Gartengrünfläche sind mit Gehölzen der Pflanzliste "Gärten" zu bepflanzen.

Hierzu ist je m² zu bepflanzender Fläche ein Strauch, mindestens der Qualität und der Größenordnung 2xv und 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Je 100 m² versiegelter Fläche ist ein Baum, mindestens der Qualität und der Größenordnung 2xv, 10 - 12 cm Stammumfang der Pflanzliste "Gärten" zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Alternativ ist die Anlage von extensiven gepflegten Obstwiesen auf den Gartengrünflächen möglich, für die Pflanzung sind mindestens Obstbäume der Qualität und der Größenordnung Hochstamm 3xv und 10 - 12 cm Stammumfang zu verwenden.

Begründung zu § 4:

"Aufgrund des Versiegelungsgrades im bebauten Bereich und der zahlreichen bekannten Auswirkungen, die durch die Versiegelung der Flächen entstehen, ist eine weitere Versiegelung unbedingt zu vermeiden. Hingegen ist die Anlage und Erhaltung von Grünflächen auf den Grundstücksflächen von herausragender Bedeutung für die Umwelt- und Aufenthaltsqualität. Grünflächen dienen der Klimaverbesserung, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Versickerungs- und Erholungsflächen.
Dabei kommt insbesondere der Pflanzung von heimischen und standorttypischen Gehölzen eine große Bedeutung zu, da die heimische Tierwelt auf diese Pflanzen angewiesen ist. Aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes sollte ein Mindestanteil heimischer Gehölze gepflanzt werden." (Zitat Grünordnungsplan)

§5 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses -§9 (1) 16 BauGB-

- (1) Niederschlagswässer einschließlich der anfallenden Oberflächenwässer der Dachflächen sind auf Grundstücken, die nach Bodenverhältnis und Fläche hierzu geeignet sind, zu versickern.
- (2) Die im Geltungsbereich befindlichen Gewässer (Breetzer Bodden, Graben und Teich) sind nach naturschutzfachlichen Kriterien zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Die Festlegungen zur Hege der Fischbestände nach §1 Abs. 2 Fischereigesetz MV sind gleichfalls zu beachten.

Begründung zu § 5:

"Der Verlust bodenständiger Vegetationsflächen kann nur dann als minimiert angesehen werden, wenn Teilfunktionen der neu überbauten Flächen für den Naturhaushalt erhalten bleiben. Durch die festgesetzten Maßnahmen wird: die Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer gewährleistet und gleichzeitig eine weitere qualitative und quantitative Belastung der Kanalisation vermieden, die lufthygienische und bioklimatische Situation im Gebiet positiv beeinflußt, die Wohnumwelt- und Umweltqualität verbessert, Lebensräume für bestimmte Artgruppen der Flora und Fauna bereitgestellt." (Zitat Grünordnungsplan) Ferner wird die zusätzliche Belastung der Vorfluter minimiert.

Mit Abs.(2)- Schutz und Pflege der im Plangebiet befindlichen Gewässer- wird das im Landesnaturschutzgesetz aufgestellte Pflegegebot wegen der herausragenden Bedeutung des Gewässerschutzes für den Erhalt der Qualitäten des gesamten Planungsgebietes ausdrücklich bekräftigt. Gleiches gilt für die Hege der Fischbestände.

§6 Maßnahmen zum Erhalt, zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft -§9 (1) 20. BauGB

- (1) Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind an den im B.-Plan bzw. im Grünordnungsplan dargestellten Standorten Bäume mindestens der Qualität und der Größenordnung Hochstamm 3xv mit 12 -14 cm Stammumfang bzw. Solitärbäume 3xv und 250 - 300 cm hoch der Pflanzliste "Grünflächen" zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wenn nicht in anderen Festsetzungen konkretisierende Aussagen zutreffen. Wo dies aus sachlichen oder technischen Gründen nicht möglich ist, ist eine gleichwertige Pflanzung an anderem Ort des Geltungsbereiches vorzunehmen.
- (2) Der Parkplatz am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist zusätzlich zum bestehenden Baumbestand des unmittelbaren Parkplatzbereiches mit Bäumen mindestens der Qualität und der Größenordnung 4xv und 20 - 25 cm Stammumfang zu bepflanzen, diese sind auf Dauer zu erhalten.

Der Baumbestand im Parkplatzbereich ist durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen von Kraftfahrzeugen zu schützen. Die Pflanzung der Bäume hat auf mindestens 10 m² großen Pflanzscheiben zu erfolgen, diese sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit einheimischen, standorttypischen Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen bzw. mit einer Blumenwiesenansaat zu begrünen. Zusätzlich ist der Parkplatz mit einer mindestens 5m breiten Schutzpflanzung (Sichtschutz) zu umpflanzen.

(3) Entlang der Kreisstraße RÜG 6 sind aus den im B.-Plan bzw. Grünordnungsplan ersichtlichen Abständen und Arten Bäume der Qualität und der Größenordnung: Hochstamm 3xv, mit 16 - 18 cm Stammumfang auf einem mindestens 3 m breiten extensiv gepflegten Wiesenstreifen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

(4) Entlang der Planstraßen "A", "B" und "C" sind in den aus dem B.- Plan bzw. Grünordnungsplan ersichtlichen Abständen und Arten Bäume der Qualität und der Größenordnung; Hochstamm 3xv und 14 - 16 cm Stammumfang auf mindestens 10 m² großen Pflanzflächen, die mit einheimischen und standorttypischen Bodendeckern oder Stauden bzw. einer Blumenwiese begrünt sind, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

(5) Entlang des am westlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufenden Grabens, sind aus den im B.-Plan bzw. Grünordnungsplan ersichtlichen Abständen und Arten "Kopfbäume" der Qualität und der Größenordnung: Hochstamm 2xv und mit 12 14 cm Stammumfang auf einen mindestens 5 m breiten, extensiv gepflegten Wiesenstreifen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

(6) Zur Anlage der im B.-Plan bzw. Grünordnungsplan festgesetzten Feldgehölz- und Heckenpflanzungen sind je m² ein Strauch mindestens der Qualität und der Größenordnung, 2xv ohne Ballen und 80 - 100 cm hoch und je 10 m² ein Laubbaum der Qualität und der Größenordnung Heister 2xv und 200 - 250 cm hoch der Pflanzliste "Grünflächen" als überwiegend geschlossene Pflanzung mit einer Mindestbreite von 4 m und einem mindestens 2 m breitem vorgelagerten extensiv gepflegten Wiesensaum zu pflanzen und auf Dauer nach naturschutzfachlichen Kriterien zu unterhalten. Stellenweise sollte die Ansiedlung von Saumgehölzen der natürlichen Sukzession überlassen werden.

(7) Zur Anlage der im B.-Plan bzw. Grünordnungsplan festgesetzten Schutzpflanzung (Sichtschutz) ist auf einem mindestens 5 m breitem Streifen je m² ein Strauch (Weide) der Pflanzliste "Grünflächen" mindestens der Qualität und der Größenordnung 2xv und 100 - 150 cm hoch zu pflanzen und auf Dauer nach naturschutzfachlichen Kriterien zu unterhalten.

(8) Der im B.-Plan bzw. Grünordnungsplan festgesetzte Teich ist als Regenrückhaltebecken in naturnaher Bauweise (Erdbecken) anzulegen und mit Sträuchern mindestens der Qualität und der Größenordnung Heister 2xv und 80 - 100 cm hoch und Bäumen der Qualität und der Größenordnung Heister 2xv 200 - 250 cm hoch der Pflanzliste "Grünflächen" zu bepflanzen und auf Dauer nach naturschutzfachlichen Kriterien zu unterhalten.

Für die Wasserversorgung des Teiches sind die Niederschlagswässer der Dachflächen und anderer versiegelter nicht befahrender Flächen zu nutzen.

(9) Aus der am südlichen Rand des Geltungsbereiches befindlichen Pappelanpflanzung "P 1" ist, um eine ökologisch bedeutsame und vielfältige Flora und Fauna zu schaffen, die Hälfte des derzeitigen Bestandes zu fällen und durch die Anpflanzung von Sträuchern mindestens der Qualität und der Größenordnung 2xv ohne Ballen und 80 - 100 cm hoch und Bäumen mindestens der Qualität und der Größenordnung Heister 2xv und 200 - 250 cm hoch der Pflanzliste "Grünflächen" in seiner ökologischen und gestalterischen Funktion zu verbessern.

Begründung zu § 6:

Vorgenannte Festsetzungen stellen sämtlich Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan dar: (Zitat Grünordnungsplan):

Die zeichnerische Darstellung im Plan wird erläutert und insbesondere qualitativ festgesetzt.

Minderungsmaßnahmen:

"Gemäß § 8a des BNatSchG ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen durch Darstellung und Festsetzung in solchen Plänen dafür Sorge zu tragen, daß Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gemindert, ausgeglichen bzw. ersetzt werden....

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind als Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- platz- und bodensparende Bauweisen (z.B. Lückenbebauung)
- Vermeidung von Zersiedlungstendenzen und Splittersiedlungen
- ausreichende Berücksichtigung grünplanerischer und naturschutz-fachlicher und - rechtlicher Aspekte.

Ausgleichsmaßnahmen:

Ist erkennbar, daß durch die Aufstellung von Bauleitplänen Vorhaben realisierbar werden, die zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft führen und verbleibt nach Ausschöpfung der Möglichkeiten für die Minderung dieser Eingriffe ein Bedarf, beeinträchtigte Werte und Funktionen auszugleichen, so sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung solcher Bauleitpläne Festsetzungen und Darstellungen zu berücksichtigen, die den entsprechenden Ausgleichsbedarf abdecken...."

"Die Analyse der Flächenermittlung des Bestandes zeigt deutlich, daß bei den Brachflächen,..., den Ackerflächen und den Grünflächen mit den stärksten Eingriffen in den Naturhaushalt zu rechnen sein wird. Eine Kompensation verlorener Brach- und Ackerflächen ist jedoch aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit nicht erstrebenswert.

Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 2 Ortsteil Vieregge" zielen auf die Wiederherstellung beeinträchtigter Funktionen sowie die Aufwertung des Naturhaushaltes allgemein.

Als geeignete Maßnahmen hierfür kommen in Betracht:

- Anpflanzen von einheimischen, standorttypischen Bäumen zur intensiven Durchgrünung der geplanten Siedlungsbereiche und der Feldflur, um einen allmählichen Übergang vom Siedlungsraum zur freien Landschaft hin zu erreichen,

- Durchgrünung der Siedlungsbereiche durch weiträumiges Gartengrün,
- Anlegen von Feldgehölz- und Heckenpflanzungen zur Schaffung von neuen Biotopen, zu Windschutzzwecken und zur Verbesserung des Übergangs der Bebauung in die unbesiedelte Landschaft,
- Wiedervernässung ehemaliger Feuchtstandorte und Extensivierung der Nutzung zur Verbesserung der Biotopqualität.

"Ersatzmaßnahmen:

Im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Neuenkirchen Ortsteil Vieregge sind Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich."

3. Verkehrserschließung

Haupterschließungsachse ist die Kreisstraße "RÜG 5", die das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung von Süd (Neuendorf) nach Nord (Vieregge) erschließt (Planstraße C).

Die östlich und westlich abzweigenden Planstraßen A und B dienen als Wohnerschließungsstraßen und -wege in Form von Stichstraßen, und sind, wo nötig mit Wendeplätzen Ø 18 m für Müll- und Rettungsfahrzeuge versehen. Die Straßen und Wegeprofile sind auf dem B.-PLan dargestellt:

Planstraße C : C1, C2, C3, (bei gleichbleibender Fahrgasse von 5,50 m vereinfacht sich das Straßenprofil in Richtung Bollwerk), Planstr. A und Planstr.B 1 -B7 als Wohnerschließungswege. Die Querschnitte entsprechen den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85" und sind durch entsprechende Ausführungsplanungen ggfalls zu verifizieren (lagen zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes nur für Planstraße A vor!). Das Profil C1 (Kreisstraße vor der Ortslage) wurde mit der Kreisstraßenbauverwaltung abgestimmt. Ebenfalls in Abstimmung mit den Planungsbehörden des Landkreises wurde auf einen Ringschluß der Wohnerschließungsstraße "A" mit den Wegen des Hafendorfes verzichtet.

Somit bleibt der Besucher- und Anliegerverkehr auf der Kreisstraße RÜG 5.

Eine zweite Wendemöglichkeit für den Busverkehr besteht am Ortseingang.

Wohnerschließungswege und Anliegerstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche geplant.

Bei der Planstraße C wie auch bei den Wohnerschließungswegen und -straßen wird ein sparsamer Ausbau geplant: Längsparker für Besucherverkehr finden auf einem einseitig angelegten, begrünten Seitenstreifen, etwa aus Schotterrasen oder Rasensteinen Platz, ohne daß ein spezieller Ausbau erfolgt. Lediglich die Grundstückseinfahrten werden gepflastert.

Als Decke für Fahr- und Gehwege (Planstraßen B und C) ist eine Pflasterung mit Abflußbeiwerten $\leq 0,8$ vorgesehen, um auch hier den Grad der Versiegelung gering zu halten.

Der notwendige Stellplatzbedarf für Besucherplätze im öffentlichen Straßenraum, etwa 1/3 des privaten Stellplatzbedarfes, kann mit ca. 25 Stellplätzen weitgehend im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden.

Ein darüber hinaus entstehender Überhang, kann auf dem Parkplatz östlich der Hafenbebauung aufgenommen werden:

Hier sind auf einer größeren Parkfläche, dem Sondergebiet "Hafennutzungen" sowie dem Badestrand zugeordnet, 66 PKW-Einstellplätze und 6 Busplätze für den Besucherverkehr am Hafen vorgesehen.

Der Ausbau des Parkplatzes erfolgt mit einem geringen Versiegelungsgrad (0,3 - 0,2) mit Schotterrasen, so daß sich der Platz als Wiese darstellt.

Der Randbereich wird zudem entspr. Grünordnungsplan mit Buschwerk und Bäumen als Sichtschutz bepflanzt. Eine leichte Geländemodellierung der bepflanzten Randbereiche unterstützt diese Schutzwirkung, so daß vom Wasser wie vom Landschaftsraum die parkenden Fahrzeuge kaum zu sehen sein werden.

Fußwege/Radwege:

Die öffentliche Grünfläche "Dorfanger" wird an drei Seiten über Wege (Wegerecht) erschlossen.

4. Flächenübersicht

Gesamtflächen
Größe des Plangebietes

- Bruttobauland	=	140.610 m ²	=	100,0%
davon (überschlägliche)				
- Nettobauland	=	64.610 m ²	=	46,0%
- Öffentliche Grünflächen	=	38.925 m ²	=	27,7%
- Private Grünflächen	=	17.800 m ²	=	12,6%
- Wasserflächen	=	1.000 m ²	=	0,7%
- Verkehrsflächen	=	18.275 m ²	=	13,0%

Überschlägige Flächenberechnung und erforderliche Stellplätze Grundlage: Städtebaulicher Entwurf

Bereich I - Östlich RÜG 5 von Nord nach Süd:

I.1 Flächen

WA(1)=	10.244 m ²	max. 8 Häuser	=	1.350 m ²
(Planstr. B7 - B5)		Zuwegung, Nebenge- bäude, Stellplätze	=	<u>800 m²</u> 2.350 m ²

WA(2)=	9.564 m ²	max. 7 Häuser	=	1.200 m ²
(Planstr. B 5- B4)		Zuwegung, Nebenge- bäude, Stellplätze	=	<u>720 m²</u> 1.920 m ²

WA(3)=	2.345 m ²	max. 3 Häuser	=	525 m ²
		Zuwegung, Nebenge- bäude, Stellplätze	=	<u>315 m²</u> 840 m ²

I.2 Grund- und Geschoßflächenzahlen

$$GRZ_1 = \frac{3.075}{22.153} = 0,14 < 0,2$$

$$GRZ_2 = \frac{4.910}{22.153} = 0,22 < 0,3 \text{ (nach § 19 (4) BauNVO)}$$

$$GFZ = \frac{3.075}{22.153} = 0,14 < 0,2$$

I.3 Anzahl der Wohneinheiten

Insgesamt 18 Wohneinheiten, davon

10 Bestand

08 Planung

I.4 Erforderliche Stellplätze

18 x 1 = 18 private Einstellplätze

18 : 3 = 6 öffentliche Stellplätze

Bereich II - Westlich RÜG 5, nördlich Planstr. A

II.1 Flächen

$$WA(4) = 16.456 \text{ m}^2 \quad \text{max. 13 Häuser} = 2.250 \text{ m}^2$$

(v. Zuwegg. Hafendorf
bis kreisförm. Aufweitg.
Planstr. A)

$$\text{Zuwegung, Nebenge-} \\ \text{bäude, Stellplätze} = \frac{1.350 \text{ m}^2}{3.600 \text{ m}^2}$$

$$WA(5) = 12.597 \text{ m}^2 \quad \text{max. 5 Häuser} = 1.220 \text{ m}^2$$

(v. kreisf. Aufweitg. Planstr.A
bis westl. Ende Planstr.)

$$\text{Zuwegung, Nebenge-} \\ \text{bäude, Stellplätze} = \frac{732 \text{ m}^2}{1.952 \text{ m}^2}$$

$$WA(6) = 1.425 \text{ m}^2 \quad \text{max. 2 Häuser} = 300 \text{ m}^2$$

(nordwestl. Anger,
von Hafendorf erschlossen)

$$\text{Zuwegung, Nebenge-} \\ \text{bäude, Stellplätze} = \frac{180 \text{ m}^2}{480 \text{ m}^2}$$

II.2 Grund- und Geschoßflächenzahlen

$$GRZ_1 = \frac{3.770}{30.478} = 0,12 < 0,2$$

$$GRZ_2 = \frac{6.032}{30.478} = 0,2 < 0,3 \text{ (nach § 19 (4) BauNVO)}$$

$$GFZ = \frac{3.770}{30.478} = 0,12 < 0,2$$

II.3 Anzahl der Wohneinheiten

Insgesamt 20 Wohneinheiten, davon

10 Bestand

10 Planung

II.4 Erforderliche Stellplätze

20 x 1 = 20 private Einstellplätze

20 : 3 = 7 öffentliche Stellplätze

Bereich III - Westlich RÜG 5, südlich Planstr. A

III.1 Flächen

$$\begin{aligned} WA(7) &= 8.913 \text{ m}^2 & \text{max. 10 Häuser} &= 1.575 \text{ m}^2 \\ && \text{Zuwegung, Nebenge-} & \\ && \text{bäude, Stellplätze} &= \frac{945 \text{ m}^2}{2.520 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

III.2 Grund- und Geschoßflächenzahlen

$$GRZ_1 = \frac{1.575}{8.913} = 0,18 < 0,2$$

$$GRZ_2 = \frac{2.520}{8.913} = 0,28 < 0,3 \text{ (nach § 19 (4) BauNVO)}$$

$$GFZ = \frac{1.575}{8.913} = 0,17 < 0,2$$

III.3 Anzahl der Wohneinheiten

Insgesamt 10 Wohneinheiten, davon 3 Bestand
Planung

III.4 Erforderliche Stellplätze

$$10 \times 1 = 10 \text{ private Einstellplätze}$$
$$10 : 3 = 3 \text{ öffentliche Stellplätze}$$

Bereich IV - Nördlich RÜG 5 (Sondergebiet ,dem Hafendorf zugeordnet)

IV.1 Flächen

$$\text{SO} = 1.716 \text{ m}^2 \quad \text{max. 2 Häuser} = 340 \text{ m}^2$$
$$\text{Zuwegung, Nebenge-} \\ \text{bäude, Stellplätze} = \frac{165 \text{ m}^2}{505 \text{ m}^2}$$

IV.2 Grund- und Geschoßflächenzahlen

$$\text{GRZ}_1 = \frac{340}{1716} = 0,20 < 0,2$$

$$\text{GRZ}_2 = \frac{505}{1716} = 0,29 < 0,3$$

$$\text{GFZ} = \frac{340}{1716} = 0,20 < 0,2$$

IV.3 Anzahl der Wohneinheiten

2 Planung, davon
1 Gaststätte mit 40 Sitzplätzen

IV.4 Erforderliche Stellplätze

$$40/8 = 5, \text{ davon}$$
$$1 \text{ privater Stellplatz}$$
$$4 \text{ öffentliche Stellplätze}$$
$$1 \times 1 = 1 \text{ privater Stellplatz}$$

5. Grünflächen und Regelungen zum Schutz von Natur und Landschaft

5.1 Grünflächen

Das städtebauliche Konzept geht von einem hohen Anteil öffentlichen Grüns zwischen locker bebauten Grundstücken aus. Kernpunkt ist dabei der Dorfanger, hier ist eine naturnahe Bepflanzung vorgesehen. Zahlreiche Baumgruppen akzentuieren den Anger und die Wegeführung zum mittig angeordneten Spielplatz. Der größte Teil der Fläche bleibt dabei extensives Grünland (Wiese).

Weitere wesentliche Gestaltungsmerkmale sind:

- straßenbegleitendes, gliederndes Großgrün (einseitige und beidseitige Alleen) entlang der Haupterschließungsstraße sowie der Wohnwege,

-Anpflanzen von heimischen, standorttypischen Bäumen zur intensiven Durchgrünung von Siedlungsbereichen und Feldflur, um einen allmählichen Übergang zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft zu schaffen,

-Durchgrünung der Siedlungsflächen mit Gartengrün,

-Anlegen von Feldgehölz- und Heckenpflanzungen zu Schaffung neuer Biotope und zum Windschutz,

-Wiedervernässung ehemaliger Feuchtstandorte, Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern, Obstbäumen zum Erhalt der dörflichen Strukturen und zur ökologischen Aufwertung des Naturraumes.

Entsprechend einer sorgfältigen Bestandsaufnahme wurde sämtlicher wertvoller Grünbestand im Grünordnungsplan als erhaltenswert bewertet und im Bebauungsplan entsprechend festgeschrieben.

Zur Vorbereitung der nach § 1 (2) und (3) LNatSchG M-V erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde zum Entwurf des B-Planes Neuenkirchen -Ortsteil Vieregge- der zugehörige Grünordnungsplan erarbeitet.

Das Entwurfskonzept des Bebauungsplanes wird in idealer Weise durch den in den B.-Plan eingearbeiteten Grünordnungsplan unterstützt, der in seiner Bilanzierung nachweist, daß die durch die geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft sich ausgleichen lassen, ohne außerhalb des Geltungsbereiches des B.-Planes zusätzlichen Maßnahmen erforderlich zu machen.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind im Grünordnungsplan bereits als "Festsetzungen" aufgeführt. Die Abwägung der Gemeinde führte zur Aufnahme in den B.-Plan in der vorliegenden Form:

Dabei fand eine Aufteilung nach inhaltlicher und sachlicher Zugehörigkeit in: "Textliche Festsetzungen" (Teil B), "Nachrichtliche Übernahmen (Teil C), und "Örtliche Bauvorschrift für Gestaltung" statt!

Entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Rügen vom 1. 04. 1997 wurde die Forderung nach Realisierung der Maßnahmen auf den Privatgrundstücken innerhalb Jahresfrist nach Bezug des Hauses nicht aufgenommen, um die Belastungen für die privaten Bauherren erträglich zu halten, und weil hierzu die Rechtsgrundlage fehlt.

5.2 Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen gemäß erstem NatSchG. M-VP

Regenwasserversickerung

Durch die vorgesehene Versickerung von Niederschlagswasser wird das Kleinklima geschützt bzw. verbessert.

Der Verminderung der negativen Einflüsse von Versiegelung von Flächen im Plangebiet durch Straßenerschließung, Wege, Stellplätze und Bebauung dient die nachfolgende Festsetzung:

Oberflächenversiegelung

§ 2 Befestigung von Wegen und Stellplätzen

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- bzw. Grundwasserhaushalt festgesetzt, daß für die Befestigung von Wegen und Stellplatzflächen nur Materialien mit einem Abflubewert von max. 0,5 zu verwenden sind. Bei der Befestigung übriger Flächen darf ein Abflubewert von 0,8 nicht überschritten werden (vgl. Materialliste in der Begründung zum Bebauungsplan).

Begründung:

Zur Begrenzung der Oberflächenversiegelung dient § 2 der Textlichen Festsetzungen, in welchem eine "offene" Pflasterung der Wege und Stellplatzflächen vorgeschrieben ist:

Bei Verwendung von Öko-Verbund- oder Rasensteinen bleibt die effektiv versiegelte Oberfläche gering; nach Untersuchungen der Versuchsanstalt für Wasserbau der Fachhochschule Karlsruhe kann die Versickerung bei Öko-Verbundpflaster bis zu 200 l (sec.ha) betragen. Das Umweltrisiko (Grundwasserverunreinigungen durch Motorenöl) ist bei dieser Art Oberflächenbefestigung nicht wesentlich höher als bei asphaltierten Parkplätzen und Straßen, von denen das Oberflächenwasser regelmäßig ohne Ölabscheider in die Regenwasserkanalisation und von da in die natürlichen Gewässer eingeleitet wird.

In der Anlage 2 zu dieser Begründung wird eine Materialliste für geeignete Befestigungen beigefügt.

5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 1 des ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern bedeutet die Verwirklichung des B-Planes Vieregge einen Eingriff in Natur und Landschaft: Dort, wo bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen zu Baugrundstücken werden, im Bereich der Bebauung mit ihren Zuwegungen und Stellplätzen, ferner durch die Anlage neuer öffentlicher Wege und Stellplatzanlagen.

Durch den naturnahen Ausbau dieser Anlagen und die niedrig festgelegte bauliche Dichte (0,2) bleibt das Maß der Eingriffe denkbar gering.

Durch den in den Bebauungsplan eingearbeiteten Grünordnungsplan, welcher eine sorgfältige Bilanzierung sowie eine Vielzahl von Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen enthält, wird ein ausgewogener Ausgleich geschaffen. (s.Anlage)

IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das vorhandene öffentliche, überörtliche Straßennetz ist über die Kreisstraße "RÜG 5" gewährleistet.

Das Straßenprofil der RÜG 6 wird nicht verändert, lediglich um Seitenstreifen erweitert.

2. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Trinkwasser

Die Wasserversorgung des Ortsteiles Vieregge erfolgt derzeit zentral vom Wasserwerk in Neuenkirchen. Mit einer Leistung von 150 cbm/Tag ist die durch den B-Plan Vieregge gegebene Erweiterung des Ortsteiles abgedeckt.

Strom:

Es besteht ein Netz aus 20 KV-Leitungen mit Umspannern, das stufenweise dem jeweils neuen Bedarf angepaßt wird.

Für den Ortsteil Vieregge muß die Leitungskapazität überprüft und gegebenenfalls ausgebaut werden.

Telekom:

Das vorhandene Telefonnetz wurde bereits erneuert. Dazu wurde in Neuenkirchen ein Dienstgebäude mit Empfangsstation errichtet.

Kabel und Hauptleitungen sind in bzw neben den öffentlichen Verkehrsflächen (RÜG 5) verlegt.

Entsorgung

Abwasser

Für die Schmutzwasserentsorgung besteht ein Erschließungsvertrag zwischen dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) und der S&K Bau GmbH & Co. KG in 33034 Brakel als Erschließungsträger und Bauträger des Hafendorfes Vieregge.

In diesem Vertrag verpflichtet sich der Erschließungsträger zur Errichtung einer Kläranlage in zwei Ausbaustufen.

Stufe 1 mit 200 EWG dient der Entsorgung des Hafendorfes und Stufe 2 mit weiteren 250 EWG zum Anschluß des Ortes Vieregge. Damit beträgt die Kapazität des Endausbaus 450 EWG.

Die genaue Standortfestlegung muß noch erfolgen. Nach Errichtung der Anlage wird der ZWAR Betreiber.

In Lebbin und Grubnow befinden sich geplante Hotels mit erheblichen Anschlußwerten, in Neuenkirchen und Vieregge sind an den Schwerpunkten der neuen Baugebiete entsprechende Belastungen für das Abwassernetz zu erwarten.

Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung wird generell die Versickerung im Erdreich angestrebt, um zu Erhaltung eines ausgewogenen Kleinklimas die Niederschläge nicht "abzutransportieren". Entsprechende Festsetzungen enthält § 5 (1).

Abfall

Der Abfall wird auf Kreisebene entsorgt. Die Straßenplanung berücksichtigt die Wenderadien der Müllfahrzeuge. Eine durchgängige Erreichbarkeit aller Baugebiete von der öffentlichen Verkehrsfläche ist gegeben.

3. Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)

Bodenschutz:

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes werden bisher offene Grundflächen durch Bebauung und Pflasterung teilweise versiegelt.

Der Begrenzung des dadurch verursachten Verlustes ökologischer Funktionen des Bodens dienen die Festsetzungen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Regelungen zum Versiegelungsgrad bei der Herstellung der Oberflächenfestigungen, sowie die Festsetzungen zur Grünordnung.

Gewässerschutz:

Durch den Anschluß des Plangebietes an die geplante zentrale Schmutzwasser-kanalisation mit Kläranlage wird die Reinigung des anfallenden Schmutzwassers gesichert. Im Plangebiet wird das Oberflächenwasser soweit wie möglich versickert, hierzu dienen entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes (§5 (1)).

Schutz vor Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen:

Außergewöhnliche Luftverunreinigungen und Lärmimmissionen sind nicht aus den im Plangebiet festgesetzten Nutzungen zu erwarten.

Klimaschutz:

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes beziehen sich hier ausschließlich auf das örtliche Kleinklima. Einer Begrenzung dieser Auswirkungen dienen die unter "Bodenschutz" beschriebenen und im Bebauungsplan festgelegten Einzelmaßnahmen sowie die entsprechenden Festsetzungen zur Kompensation. Weitere Auswirkungen auf das Klima ergeben sich nicht.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden vom Bebauungsplan mit der eingearbeiteten Grünordnungsplanung berücksichtigt:

Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden so gering wie möglich gehalten und durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen sowie durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen verringert.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird gering gehalten, indem Geschossigkeit und bauliche Dichte zum Landschaftsraum niedrig festgesetzt werden. Grünordnerische Festsetzungen sorgen für einen harmonischen Übergang zum Landschaftsraum.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private und öffentliche Belange

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Nutzungen im wesentlichen festgeschrieben und erweitert.

Neue Nutzungen liegen teils auf öffentlichen Grundstücken (SO-Gebiet, öffentliche Grünfläche, Park- + Festplatz), teils werden sie von den privaten Eigentümern gewünscht.

Der Bereich des "Angers", (derzeit Privatbesitz) als öffentliche Grünfläche soll von der Gemeinde erworben werden.

Auswirkung auf die Nutzung Ackerfläche:

Beeinträchtigungen der derzeitigen umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung sind für die Betriebsinhaber nicht zu erwarten. Der Verlust an derzeitig landwirtschaftlich genutzter Fläche ist gering.

Auswirkung auf die nördliche und nordwestliche Schilf- und Uferschutzone:

Westlich der RÜG 5 bleibt die Bebauung (mit Ausnahme eines einzelnen, vom V.+E.-Plan "Hafendorf" erschlossenen Baugrundstückes) außerhalb der 200-m-Uferschutzzlinie.

Östlich der RÜG 5 werden außerhalb der vorhandenen Bebauung keine neuen Bauländer in Richtung Bodden ausgewiesen. Für den Parkplatz wird die Ausnahme im Zusammenhang mit der Hafennutzung beantragt, hierzu ist die Abstimmung mit der Naturschutzbehörde bereits erfolgt.

V. Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange

Gegenstand der Planung ist es, die Ortschaft Vieregge angemessen zu entwickeln und dabei den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung ebenso wie denjenigen der Fremdenverkehrswirtschaft Rechnung zu tragen.

Dabei werden auch Möglichkeiten zur Eigentumsbildung der Bevölkerung eröffnet. Die Planung stellt das Gleichgewicht zur Entwicklung des "Hafendorfes" her.

Die Grundversorgung der Bevölkerung wird in guter Erreichbarkeit durch Einrichtungen im benachbarte "Hafendorf" hergestellt.

Die verkehrliche Erschließung ist gegeben. Sowohl für den Straßen- als auch für den Fuß- und Radverkehr werden gute Verbindungen geschaffen.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die geordnete technische Erschließung ist gewährleistet.

Landwirtschaftliche Weide- oder Ackerflächen werden durch die Planung nur unwesentlich in Anspruch genommen.

Die durch die Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen zu erwartenden Immissionsbelastungen auf das Baugebiet sind als ortsüblich hinzunehmen.

Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden bei der Planung berücksichtigt. Maßnahmen zur landschaftsgerechten Gestaltung des neuen Siedlungsrandes sind getroffen.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden beachtet. Mit der Planung sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Biotopstrukturen verbunden. Diese werden mit Festsetzungen, Regelungen und Maßnahmen im Bebauungsplan soweit möglich vermieden, verringert und ausgeglichen.

Für nicht im Rahmen dieser Planung ausgeglichene Eingriffe werden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird insgesamt auf diese Weise ein gerechter Ausgleich erzielt.

VI. Durchführung

Kosten, Finanzierung

Die über Vorhaben- und Erschließungspläne entwickelten Vorhaben werden in den entsprechenden Verträgen mit der Gemeinde angemessen an den Kosten der Ver- und Entsorgung wie auch den entsprechenden Straßenbaukosten beteiligt.

Die durch die Bodenordnung entstehenden Kosten sind derzeit noch nicht erfassbar. Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen können erst nach Planungsabschluß angegeben werden.

Die der Gemeinde durch die Verwirklichung der Bebauungspläne entstehenden Kosten werden teilweise über Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB von den Grundstückserwerbern erhoben. Für den nicht über Erschließungsbeiträge abgedeckten Kostenanteil wird noch ein gesonderter Finanzierungsplan aufgestellt.

Bebauungsplan Nr. 2 "Vieregge" der Gemeinde Neuenkirchen/Rügen

VII. Verfahrensvermerke

Diese Begründung mit Anlagen wurde vom Rat der Gemeinde Neuenkirchen in seiner Sitzung am als Erläuterung gemäß § 5, Abs. 5 BauGB beschlossen.

Neuenkirchen, den

.....
Bürgermeister

Der Entwurf der Begründung mit Anlagen hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom bis einschließlich gemäß § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

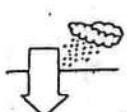
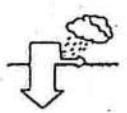
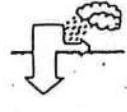
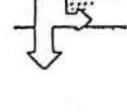
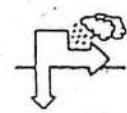
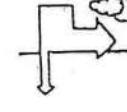
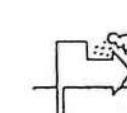
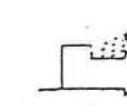
Neuenkirchen, den

.....
Bürgermeister

ANLAGE 1

aus: "Entsiegelung von Flächen", Heft 2 der Informationsreihe "Humanisierung im Städtebau" des Niedersächsischen Sozialministeriums, Hannover, Dez. 1986

Bewertung und Eignung verschiedener Materialien

Material	Abflußbeiwert	Bewertung	Verwendung
einfache Grasnarbe	0,2 - 0,0	<p>keine Versiegelung, hohe Versickerung; Bodenfunktionen und Wasserhaushalt werden nicht beeinträchtigt; positive Wirkung auf das Stadtclima durch relativ hohe Verdunstung; Lebensraum für Pflanzen und Tiere; bei dichter Grasnarbe besteht eine Schutzwirkung gegenüber Öl- und Benzineintrag; geringe Belastbarkeit; es entstehen leicht Spurrillen und die Grasnarbe wird zerstört</p> 	nur zeitweilig und gering benutzte Parkflächen, landwirtschaftlich genutzte Nebenwege, Fußwege in Freiräumen, Seiten- und Mittelstreifen von Straßen
Schotterrasen	0,3 - 0,2	<p>geringe Versiegelung, hohe Versickerung; je nach Art und Intensität der Nutzung entwickelt sich eine reichhaltige Trittrasengesellschaft; positive ästhetische Wirkung; höhere Belastbarkeit als einfache Grasnarbe</p> 	gelegentlich genutzte Parkplätze, Festplätze, Feuerwehrzufahrten, begangene Seiten- und Mittelstreifen
Wassergebundene Decken	0,5 - 0,4	<p>gute Versickerung; die Wasserdurchlässigkeit ist abhängig von der Kornzusammensetzung des Deckenaufbaus; Reduzierung von potentiellen Pflanzenstandorten und Tierlebensräumen</p> 	Fuß- und Radwege, wenig belastete Fahrwege, Festplätze und Parkplätze
Rasengittersteine	0,5 - 0,4	<p>gute Versickerung, da der Anteil der durchbrochenen Grundfläche zwischen 33 u. 40 % beträgt; positive Wirkung auf Boden- und Wasserhaushalt; Nutzung und Belastung durch Autoverkehr ist im Vergleich zu Asphalt potentiell gleich; in erster Linie für den ruhenden Verkehr geeignet; durch das Auffüllen der Hohlräume mit Boden und Graseinsaat entsteht der Eindruck einer begrünten Fläche, sofern die Flächen nicht zu stark beansprucht werden.</p> 	stärker frequentierte Parkplätze, Stellplätze Garagen- und Feuerwehrzufahrten
Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen	0,6 - 0,5	<p>geringe Versickerung durch die Fugen bei wasserdurchlässigem Material und einem Sand-Kies-Unterbau; Fugen bilden Lebensraum für Pflanzen und Tiere</p> 	Plätze, Wege, Höfe
Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen	0,7	<p>geringere Wasserdurchlässigkeit; diese ist abhängig vom Fugenflächenanteil (6-10 % sind Hofflächen, Wege ausreichend); Lebensraum für Pflanzen bedingt vorhanden</p> 	Wohnstraßen, Plätze, Hofflächen, Wege
Verbundpflaster, Plattenbeläge, (Kantenlänge > 16 cm) Klinker	0,8	<p>geringe Wasserdurchlässigkeit, da engfugig verlegt aufgrund der Oberflächenrauhigkeit und einer gewissen Unebenheit bleibt das Wasser länger auf den Flächen als auf glattem Asphalt und Beton und es kann mehr verdunsten; geringes Pflanzenwachstum in den Ritzten</p> 	Wohnstraßen, Plätze, Parkplätze, Hofflächen, Einfahrten, Fuß- und Radwege, Stellplätze, Schulhöfe
Beton- und Asphaltdecken	0,9	<p>versiegelt den Boden völlig; keine Versickerung, hoher und schneller Abfluss; Asphaltflächen heizen sich stark auf; eintöniges Aussehen; kein Lebensraum für Pflanzen und Tiere; Vorteil: stark belastbar; Schadstoffe gelangen nicht in den Boden und in das Grundwasser</p> 	nur noch bei stark befahrenen Straßen und Parkplätzen, Hofflächen mit gewerblicher und industrieller Nutzung verwenden