

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

VERFAHRENSVERMERKE

SATZUNGSTEXT (Teil B)

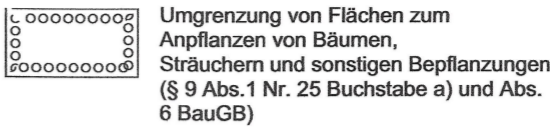
PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanZV

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON  
NATUR UND LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

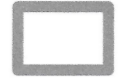


Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs.  
6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Ergänzungsbereichs  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
der Klarstellungssatzung  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANZEICHEN OHNE  
FESTSETZUNGSSCHARAKTER

Flurstücksgrenzen optional

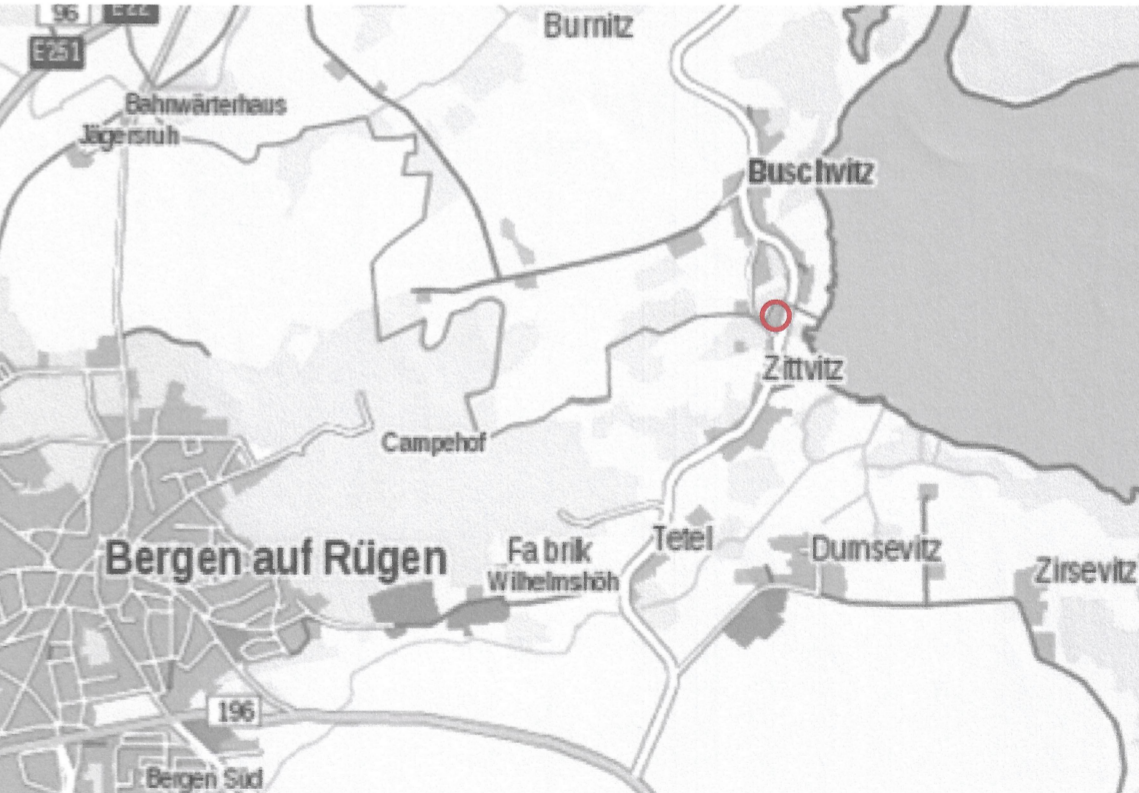
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SD: 30°-45° zulässige Dachneigung

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG  
„WOHNEN IN ZITTVITZ“  
DER STADT BERGEN AUF RÜGEN

nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB.

Aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, sowie auf Grund § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 ( GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 20.03.2024 folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften "Wohnen in Zittvitz" erlassen.



Übersichtsan unmaßstäblich (Quelle: www.umweltkarten.mv-rodierung.de)

lars hertelt | stadtplanung und architektur  
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund  
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Stadt Bergen auf Rügen / OT Zittvitz  
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
mit örtlichen Bauvorschriften

"Wohnen in Zittvitz"

nach § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB

Satzung

Fassung vom 12.01.2022, Stand 07.12.2023

Maßstab 1:1000

1. Der Aufstellungsbeschluss der Satzung wurde am 14.09.2022 von der Gemeindevertretung gefasst. Der Entwurf der Satzung und Begründung wurde am 14.09.2022 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Bekanntmachung erfolgte am 10.11.2022 im Amtsboten. Der Entwurf der Satzung und Begründung wurde erneut am 13.07.2023 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die erneute Bekanntmachung erfolgte am 27.07.2023 im Amtsboten.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben vom 09.11.2022 und erneut mit Schreiben vom 27.07.2023 beteiligt worden.

3. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 09.11.2022 und nochmals mit Schreiben vom 27.07.2023 nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wohnen in Zittvitz“ der Gemeinde Bergen auf Rügen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Satzungstext (Teil B) sowie der Begründung hat vom 21.11.2022 bis zum 23.12.2022 und erneut vom 14.08.2023 bis zum 15.09.2023 während folgender Zeiten:  
Mo., Di. und Do 09.00 bis 12.00 Uhr,  
Dienstag zusätzlich 13.30 bis 17.30 Uhr,  
Donnerstag zusätzlich 13.30 bis 15.30 Uhr  
nach § 34 Abs. 2 Nr. 1 und 4 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich im Amt Bergen auf Rügen, Markt 5/6, 18528 Bergen auf Rügen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich durch Bekanntmachung im Amtsboten am 10.11.2022 und nochmals am 27.07.2023 bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurde die öffentliche Auslegung im Internet unter [www.stadt-bergen-auf-ruegen.de](http://www.stadt-bergen-auf-ruegen.de) sowie da im Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern am 27.07.2023 bekannt gemacht und die Unterlagen eingestellt.

Bergen auf Rügen, 25.4.2024 Die Bürgermeisterin

5. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wohnen in Zittvitz“ der Gemeinde Bergen auf Rügen am 26.04.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen auf Rügen, 22.04.2024 Die Bürgermeisterin

6. Die Gemeindevertretung hat am 20.03.2024 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Behörden geprüft und die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bergen auf Rügen, 25.04.2024 Die Bürgermeisterin

7. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wohnen in Zittvitz“ der Gemeinde Bergen auf Rügen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 20.03.2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Bergen auf Rügen, 25.4.2024 Die Bürgermeisterin

8. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bergen auf Rügen, 25.4.2024 Die Bürgermeisterin

9. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung durch Bekanntmachung im Amtsboten am 10.05.2024 tritt die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wohnen in Zittvitz“ der Gemeinde Bergen auf Rügen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), am Kraft. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wohnen in Zittvitz“ mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, bekannt gemacht worden und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bekanntmachung der Satzung im Internet unter [www.stadt-bergen-auf-ruegen.de](http://www.stadt-bergen-auf-ruegen.de) sowie gemäß § 4a BauGB über das zentrale Landesportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern <https://bplan.geodaten-mv.de/Baufeldplaene>.

Bergen auf Rügen, 30.05.2024 Die Bürgermeisterin

§ 1 Bestandteile der Satzung  
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Satzungstext (Teil B). Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich  
Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit  
In dem unter § 2 festgelegten Geltungsbereich der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen  
1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gekennzeichnet.  
2. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur in einem Abstand von mindestens 5,0 m von der erschließenden Straße aus zulässig.

§ 5 Festsetzungen zur Grünordnung  
1. A1 Innerhalb des Geltungsbereichs ist je Baugrundstück ein Baum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm aus folgender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandteil aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.  
*Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Betula pendula* (Hänge-Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Carpinus betulus* „Fastigiata“ (Säulen-Hainbuche), *Corylus colurna* (Baum-Hasel), *Crataegus laevigata* (Eingrifflicher Weißdorn), *Crataegus laevigata* „Pauli's Scarlett“ (Echter Rot-Dorn), *Fraxinus ornus* (Blumen-Esche), *Gleditsia triacanthos* „Skyline“ (Gleditschie), *Malus sylvestris* (Holzapfel), *Pyrus pyrastrer* (Wild-Birne), *Robinia pseudoacacia* (Robinie in Sorten), *Sorbus x intermedia* (Schwedische Mehlbeere), *Tilia cordata* „Greenspire“ (Linde).  
2. A2 Anpflanzung und dauerhafter Erhalt einer Hecke (lebende Einfriedung) auf Breite entsprechend Planeinschrieb aus heimischen Laub-Gehölzarten als **Pflanzgebote (Pflgb.) 1 und 2** wie *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Betula pendula* (Birke), *Pyrus* in Arten und Sorten (Birne), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus* in Arten und Sorten (Haselnuss), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus* (Hartriegel in Arten und Sorten), *Fagus sylvatica* (Buche), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Malus* (Apfel in Arten und Sorten), *Prunus* (Kirsche in Arten und Sorten), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Sorbus aria* (Schwedische Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Pfaffenhütchen* (*Euonymus europaeus*) und *Hunds-Rose* (*Rosa canina*).  
Die Höhe der **Pflanzgebote 1 und 2** beträgt mindestens 1,5 m. Regelmäßiger Schnitt ist zulässig. Bestandteil der Maßnahme ist eine Entwicklungspflege in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die Hecke des **Pflanzgebots 1** darf für Grundstückszufahrten und Zugänge je Baugrundstück auf einer Länge von in der Summe max. 4,00 m und in der Summe 16 m unterbrochen werden.  
3. A3 Wasserdurchlässige Beläge: Die Beläge von Hofflächen, Wegen und Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, gekiesten bzw. wassergebundenen Belägen). Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Die Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten. Die dauerhafte Pflege der Fläche und der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge sind sicherzustellen.  
4. Die Bestätigung zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme des Ökokontos BRASOR-001 ist vor Satzungsbeschluss der Gemeinde vorzulegen.

§ 6 Maßnahmen zum Artenschutz  
1. Vor Beginn der Bautätigkeiten ist das Baufeld z.B. mit einem Amphibienschutzzaun nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuriegeln und die gefundenen Tiere sind abzusammeln. Der Amphibienzaun ist während der gesamten Bauzeit zu erhalten.  
2. Bei der Gestaltung der Außenfassaden ist auf eine vogelfreundliche Bauweise zu achten. Die fachliche Beurteilung dazu obliegt der zuständigen Naturschutzbehörde. Es wird auf weiterführende Informationen zum Thema zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden hingewiesen, wie Länderearbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben. Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas, 2021 (<http://www.lag-vsw.de/glasanflug.htm>) oder die Website des BUND ([www.vogelsicherheit-an-glas.de](http://www.vogelsicherheit-an-glas.de)).  
3. Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlagen von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialaufschüttungen ist unzulässig. Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten ist spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode zu verwirklichen.  
4. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den nach § 6 Nr.1 bis 3 erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. (§84 Abs. 1 Nr.1 LBauO MV) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500000 Euro geahndet werden. (§84 Abs. 3 LBauO MV)

§ 7 Nachrichtliche Übernahmen (1 bis 6) gem. § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise (7 bis 11)  
1. Wasserrechtliche Erlaubnis  
Die wasserrechtliche Erlaubnis wird durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen erteilt. Sie ist vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vor Baubeginn einzuholen.  
2. Artenschutz (§ 44 BNatSchG):  
Das Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern an und in Gebäuden, einschließlich Nebengebäuden, kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte, die sich aus den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ergeben können, ist rechtzeitig, mindestens aber drei Monate vor Beginn jeglicher Bau- oder Abbrucharbeiten an Gebäuden, eine artenschutzrechtliche Kontrolle durch einen Fachkundigen durchzuführen. Das Ergebnis ist zu protokollieren. Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung der Planung sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 und/oder § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.  
3. Einzelbaumschutz  
Für Fällungen gesetzlich geschützter Einzelbäume ab einem StU von 100 cm ist ein Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu stellen.  
4. Fällzeiten gemäß BNatSchG  
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung) und Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG, ist die Baufeldräumung außerhalb von Brutzeiten außerhalb von 01. März bis 30. September durchzuführen. Sollte die Baufeldräumung in die Brutzeit fallen, ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle der Bäume und Gehölzbestände vor der Rodung durchzuführen. Im Falle eines Artenbesatzes ist eine Rodungssperre bis zum Abschluss der Brut und der Aufzucht der Jungtiere zu verhängen.  
5. Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V  
Das Satzungsgebiet befindet sich vollständig im mit einem Bauverbot belegten 150m-Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V. Im Satzungsverfahren wird die Beantragung einer Ausnahme von den Verboten des § 29 NatSchAG M-V durch die Gemeinde erforderlich.  
6. Löschwasser  
Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.  
7. Altlasten  
Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt MV (StALU MV) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.  
8. Immissionsschutz:  
In einer Entfernung von ca. 850 m in südwestlicher Richtung zum Plangebiet befindet sich eine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Motorsportanlage. Für den Planbereich liegen keine konkreten Nachweise für die Einhaltung von Immissionsrichtwerten (IRW) nach TA Lärm vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der gültigen IRW nicht bedeutet, dass es zu keinen Lärmwahrnehmungen im Plangebiet, verursacht durch die Anlage kommen kann.  
9. Bodendenkmäler  
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs.3 DSchG M-V).  
10. Munitionsfunde  
Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

§ 8 In-Kraft-Treten  
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften „Wohnen in Zittvitz“ gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB der Stadt Bergen auf Rügen tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.