

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Fax: 0721 568 888 81

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498

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

Außenbereichssatzung „Pantow“

Gemeinde Zirkow / Rügen

Satzung

Siegel



[Signature]
Bürgermeister




Mayor
Bürgermeister

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze.....	3
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets.....	3
1.2) Ziele der Planung.....	3
1.3) Wirkung der Außenbereichssatzung.....	4
1.4) Voraussetzung für den Erlass der Außenbereichssatzung.....	4
1.5) Plangrundlage.....	5
2) Zustand des Plangebiets.....	6
2.1) Geschichte.....	6
2.2) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets.....	6
2.3) Schutzobjekte im bzw. in der Nähe zum Plangebiet.....	7
2.4) Altlasten.....	8
2.5) Vermessungspunkte.....	8
2.6) Anbauverbotsstreifen entlang der Bundesstraße und Lärmpegelbereiche.....	9
3) Städtebauliche Planung.....	9
3.1) Räumliche Struktur.....	9
3.2) Erschließung.....	9
4) Auswirkungen der Planung.....	10
4.1) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	10
4.1.1) Allgemeines.....	10
4.1.2.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	16
4.2.) Mensch und seine Gesundheit.....	17
4.3.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	17
4.4.) Wechselwirkungen.....	17
4.5.) Schutzgebiete.....	18
4.5.1.) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	18
4.5.2.) Nationale Schutzgebiete.....	19
4.6) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	22
5) Zusammenfassung.....	23

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die Grundstücke 82/1, 83/1, 87/1, 88/2, 88/3, 88/4, 88/5, 89, 90/1, 90/2, 91/1 (teilweise) und 92/2 der Flur 1 Gemarkung Serams. Der Gesamtgeltungsbereich der Außenbereichssatzung beträgt somit ca. 1,4 ha.

Westlich grenzt das Plangebiet an die Landesstraße B 196. Ansonsten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. An den südlichen Grenzen der höher gelegenen Grundstücke 83/1 und 92/2 besteht ein Geländeversatz, sodass hier eine natürliche Abgrenzung des Plangebietes nach Süden zur unbebauten Landschaft besteht.

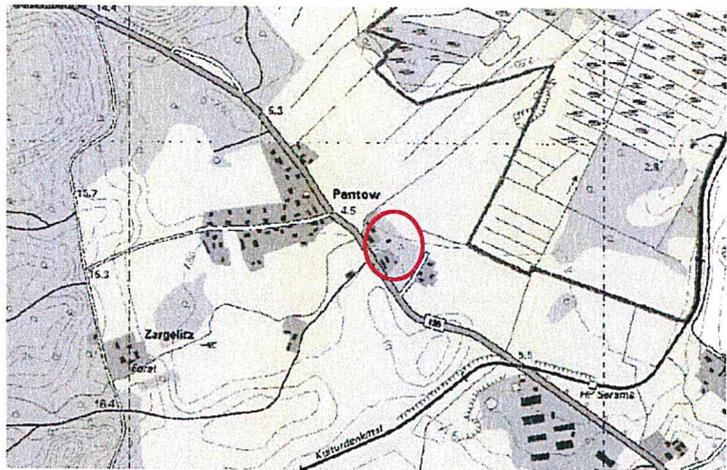


Abbildung 1: Übersichtsdarstellung (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Das Plangebietes ist nach § 35 BauGB als Splittersiedlung im Außenbereich einzustufen.

Im Flächennutzungsplan ist der Siedlungssplitter Pantow nicht als Baufläche / Baugebiet aufgenommen.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB soll eine verträgliche Nutzung und Entwicklung Pantows für eine zusätzliche Nutzung einer Tierarztpraxis erleichtert werden, ohne dass der bestehende Siedlungsbereich dabei in Richtung der offenen Landschaft räumlich ausgeweitet würde.

Sämtlichen genehmigungspflichtigen Vorhaben (Nutzungsänderung, Umbauten, Ersatzneubauten) im Plangebiet muss derzeit entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplans widersprechen und dass die Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten sei. Zulässig ist lediglich der Erhalt bestehender, genehmigter Gebäude ohne (Nutzungs-)Änderung im Rahmen des Bestandsschutzes. Damit wird sowohl die Errichtung von Ergänzungsbauten innerhalb der bestehenden baulichen Struktur als auch die Umnutzung bestehender massiver Gebäude für Wohnzwecke von der Bauordnungsbehörde abgelehnt.

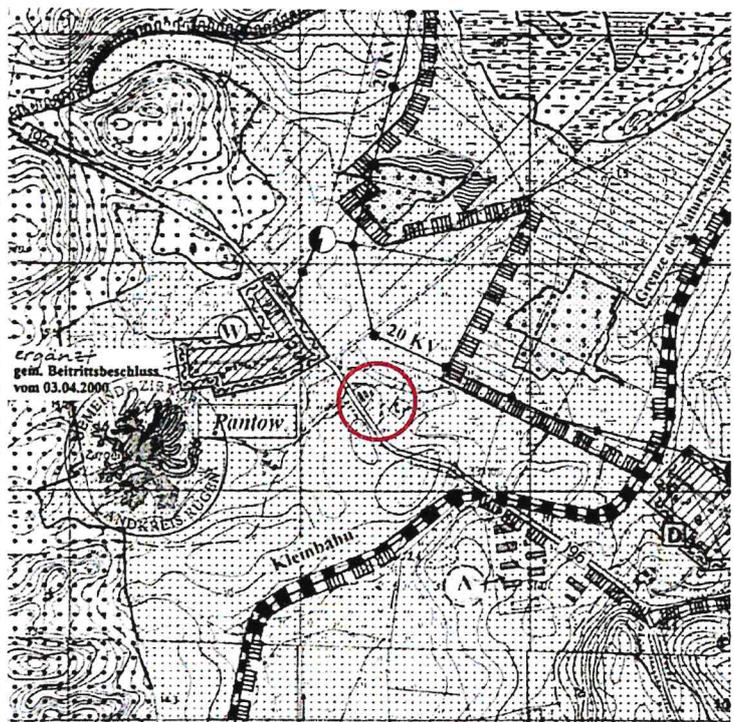


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Angesichts der im Plangebiet bereits bestehenden Gewerbe- und Wohnnutzungen kann jedoch eine gewisse Entwicklung im Bestand zugelassen werden. Die außenbereichstypische Situation ist durch bauliche Maßnahmen bereits so weit verändert worden, dass dem Ziel des § 35 BauGB – die Freihaltung des Außenbereiches von Bebauung – nicht mehr in vollem Umfang entsprochen werden kann. Unter diesen Voraussetzungen erlaubt es das Baurecht einer Gemeinde, mit einer Außenbereichssatzung einzelne Maßnahmen im Außenbereich unter erleichterten Voraussetzun-

gen zuzulassen. Der Schutz des Außenbereichs vor weiterer Zersiedelung darf dadurch aber nicht aufgegeben werden. Die Entwicklung des Bereichs zu einem eigenständigen Innenbereich bleibt langfristig ausgeschlossen.

Die Gemeinde macht von der Möglichkeit Gebrauch, gem. § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB „nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit“ zu treffen. Diese Vorschrift ermächtigt dazu, über Sonderregelungen – z.B. die Beschränkung der Begünstigung auf bestimmte Nutzungsformen – die Zulässigkeit der begünstigten Vorhaben detailliert zu steuern und Bestimmungen zur weiteren Konkretisierung der Begünstigten zu treffen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Begünstigung einer freiberuflich betriebenen Tierarztpraxis.

„Die freiberufliche Tätigkeit ist im Bauplanungsrecht keine der zentralen und gegeneinander abzugrenzenden Nutzungsgruppen wie es etwa das Wohnen, das Gewerbe und die Landwirtschaft sind. § 13 BauNVO ... stellt zum einen selbst Vorhaben für freiberuflich Tätige und solche für Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, einander gleich, zum anderen weist er entsprechende Vorhaben nahezu allen möglichen Baugebieten zu. Die Zulässigkeit im Einzelfall kann sich deshalb nur danach richten, in welcher Form die freiberufliche Tätigkeit konkret betrieben wird und welcher der Hauptnutzungsgruppen sie sich am ehesten zuordnen lässt.“ (BayVGH vom 29.3.1985 Nr. 26 B 82 A.2195) Nach seinem äußeren Erscheinungsbild und den von ihm ausgehenden Emissionen ist eine Tierarztpraxis einem – wenn auch wenig störenden – Gewerbebetrieb ähnlich und eröffnet damit die Möglichkeit einer Berufung auf § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB.

Die Reichweite der Ermächtigung nach § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB wird durch die Funktion der Außenbereichssatzung bestimmt. Diese besteht lediglich darin, die beiden in § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB genannten öffentlichen Belange, die von nicht privilegierten Außenbereichsvorhaben in der Regel beeinträchtigt werden (§ 35 Abs. 2 und 3 BauGB), „auszublenden“. Nur insoweit regelt eine Außenbereichssatzung die Zulässigkeit von Vorhaben und nur insoweit kann in der Satzung Näheres bestimmt werden. Regelungen auf der Grundlage von § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB müssen sich somit unmittelbar auf die durch die Satzung bewirkte Teilprivilegierung beziehen. Zum Beispiel kann in einer „Außenbereichssatzung“ näher bestimmt werden, welche Art von Wohngebäuden oder gewerbliche Vorhaben in den Genuss der Teilprivilegierung kommen soll. (s.a. Bay.VGH, Urteil vom 16.Okt. 2003 – 1 N 01.3178)

Durch Festsetzung ergänzender Bestimmungen über die Zulässigkeit baulicher Anlagen (z.B. Baufenster) wird die bestandsorientierte Zielsetzung abgesichert (3.1).

1.3) Wirkung der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB begründet kein unmittelbares Baurecht, sondern erleichtert lediglich die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB durch die Modifikation von Zulassungsvoraussetzungen. Außenbereichssatzungen haben damit eine positive, die Zulässigkeit bestimmter nicht privilegierter Vorhaben unterstützende Wirkung. Die Satzung bezieht sich folglich ausschließlich auf sonstige Vorhaben im Außenbereich; die Privilegierung landwirtschaftlicher Betriebe bleibt unberührt.

Die Satzung bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (vgl. § 246 (1a) BauGB).

1.4) Voraussetzung für den Erlass der Außenbereichssatzung

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist nicht zuletzt im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung von „Splittersiedlungen“ im Außenbereich ermöglichen. Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die in Pantow bestehenden Wohn- und Gewerbebauten können als Siedlungsansatz bzw. als „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ bezeichnet werden (vgl. 2.2). Der obige Begriff beginnt bei kleinen Siedlungsstrukturen und endet vor dem „Ortsteil“ im Sinne des § 34 BauGB. Seitens der Rechtsprechung wird in diesem Zusammenhang regelmäßig betont, dass

die betreffenden Bebauungszusammenhänge nicht dahingehend qualifiziert sein müssen, dass sie unter den Begriff „Ortsteil“ subsumiert werden können, sondern in ihrem Ausmaß weit dahinter zurück bleiben können. Die Außenbereichssatzung ist also einerseits nur dort zulässig, wo die vorhandene Bebauung das für einen Ortsteil im Sinne des § 34 (1) BauGB notwendige Gewicht noch nicht erreicht hat. Andererseits wird die Untergrenze bei Wohnbebauungen gezogen, die gerade noch einen siedlungsstrukturellen Ansatz aufweisen.

Eine überwiegend landwirtschaftliche Prägung liegt nicht vor. Durch die o.g. Einschränkung soll u.a. der Außenbereich als Produktionsraum der Landwirtschaft erhalten und vor Konflikten mit heranrückender Wohnnutzung geschützt werden. Die von der Satzung begünstigten Bereiche / Gebäude sind nicht landwirtschaftlich genutzt.

Die Satzung greift räumlich nicht über den durch die Bestandsbebauung bzw. die Bundesstraße vorgegebenen Bereich des bestehenden Weilers hinaus, sondern wird lediglich die Umnutzung, Änderung oder Erweiterung bestehender Gebäude bzw. zwei ergänzende Neubauten innerhalb der vorgegebenen Bestandskulisse ermöglichen. Damit entspricht die Außenbereichssatzung den gesetzlichen Vorgaben.

Im Rahmen einer Außenbereichssatzung dürfen bereits vorhandene Siedlungsansätze innerhalb des tatsächlich gegebenen baulichen Zusammenhangs verdichtet werden; jedoch ist durch dieses Instrument nicht die Möglichkeit eingeräumt worden, bestehende Siedlungsansätze in den unbebauten Außenbereich hinein zu erweitern (vgl. hierzu OVG NRW 18.11.2004, 7 A 4415/03, ebenso BVerwG vom 13.07.06, 4 C 2.05). Dies ergibt sich schon aus dem Wortlaut des Gesetzes – der § 35 (6) BauGB besagt, dass, sofern für das betreffende Gebiet eine Außenbereichssatzung besteht, einem Vorhaben nicht die zu befürchtende Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung entgegengehalten werden kann; die Gefahr einer Erweiterung einer Splittersiedlung, wie sie in § 35 (3) BauGB erwähnt ist, ist ausdrücklich nicht genannt.

Die mit der Satzung vorgezeichnete Entwicklung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Ein Widerspruch bestünde z.B., wenn das Plangebiet im Einwirkungsbereich von starken Immissionen eines Betriebes oder einer Verkehrsanlage läge, so dass eine Zunahme städtebaulicher Spannungen zu erwarten wäre. Die Außenbereichssatzung „Pantow“ begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben. Zudem wird im Folgenden allgemein – wenn auch nur mit deklaratorischer Wirkung – die Umweltverträglichkeit dargestellt (vgl. 4) und das zu erwartende Ausgleichserfordernis (vgl. 4.6) berechnet.

1.5) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf der aktuellen Katasterkarte (ALK, Stand 10/2013). Zusätzlich bestehende Gebäude sowie der Baumbestand wurden gemäß Luftbild nachgetragen und werden in Grau dargestellt.



Abbildung 3: Plangebiet

2) Zustand des Plangebiets

2.1) Geschichte

Die Ortslage Pantow ist Bestandteil der Gemeinde Zirkow. Erstmals urkundlich erwähnt wurde das dem Slawentum zuzurechnende Pantow im 15. Jahrhundert. Lange Zeit war es im Besitz der Familie von von Putbus.

Im Messtischblatt von 1887 (Preußische Landesaufnahme / Ausgabe 1940) ist Pantow als Straßendorf dargestellt. Entlang der heutigen B 196 sowie zwei abzweigender Wegeführungen hat die Ortslage sich nach Westen entwickelt. Der Geltungsbereich der Planung ist bereits auf der historischen Karte als straßenbegleitende Bebauung zu erkennen.

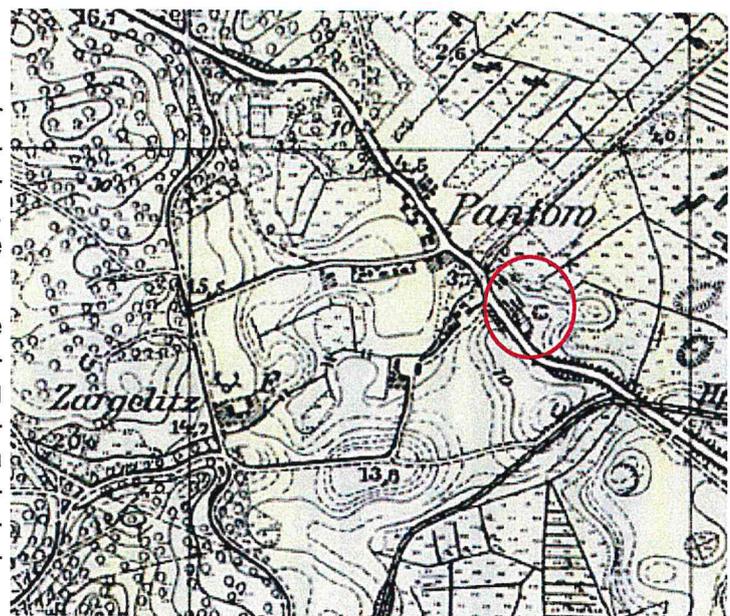


Abbildung 4: Messtischblatt 1887 (Ausgabe bis 1940)

2.2) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet stellt einen von der Ortslage Pantow abgesetzten eigenständigen Siedlungsbe-
reich dar, insbesondere da der Geltungsbereich auf der nördlichen Seite der Landesstraße liegt
und Ortslage südlich davon. Der Abstand zwischen Geltungsbereich und Ortslage beträgt rund 65
m. Eine weiter nordwestlich bestehende und nördlich der B196 bestehende Bebauung hat einen

Abstand von ca. 165 m zum Geltungsbereich. Unabhängig davon, ob diese Bebauung als nach § 34 BauGB als innenbereichsbildend anzusprechen ist, ist die Abstand zum Geltungsbereich zu groß, als dass hier eine Baulücke nach § 34 BauGB besteht (Innenbereich).

Der bebaute Bereich weist heute bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht auf. Im Einzelnen bestehen:

- Nr. 3a: Wohngebäude mit Gewerbenutzung
- Nr. 3b: Wohnnutzung
- Nr. 3c: Wohnnutzung
- Nr. 4: Doppelhaus mit Wohnnutzung
- Nr. 4b: Doppelhaus mit Wohnnutzung
- Nr. 5: Ferienwohnung
- Nr. 5a: Wohnnutzung

Auf Grund der gewerblichen Nutzung im Bereich des Gebäudes 3a werden die Außenflächen als Aufstellun und Abstellmöglichkeiten genutzt.

Der Siedlungsbereich ist mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikationsmedien erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über dezentrale Kleinkläranlagen.

Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich in ca. 220 m Entfernung zum Plangebiet.

2.3) Schutzobjekte im bzw. in der Nähe zum Plangebiet

Das Plangebiet in Pantow liegt in einer Entfernung von ca. 1.300 m zum FFH-Gebiet DE 1647-303 *Granitz*.

Das Plangebiet ist wie die gesamte Ortslage Pantow Bestandteil des mit Beschluss-Nr.18-3/66 durch den RdB Rostock vom 4.2.1966 rechtskräftigen Landschaftsschutzgebiets *Ostrügen* (L81).

In einer Entfernung von 190 m in südöstlicher Richtung liegt das *Biosphärenreservat Südost-Rügen* (BRN 1) mit einer amtlichen Fläche in ha von 22.800 (Datum der (ersten) GSG-Festsetzung: 01.10.90, Datum der letzten rechtsgültigen Verordnung: 20.11.1992).

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

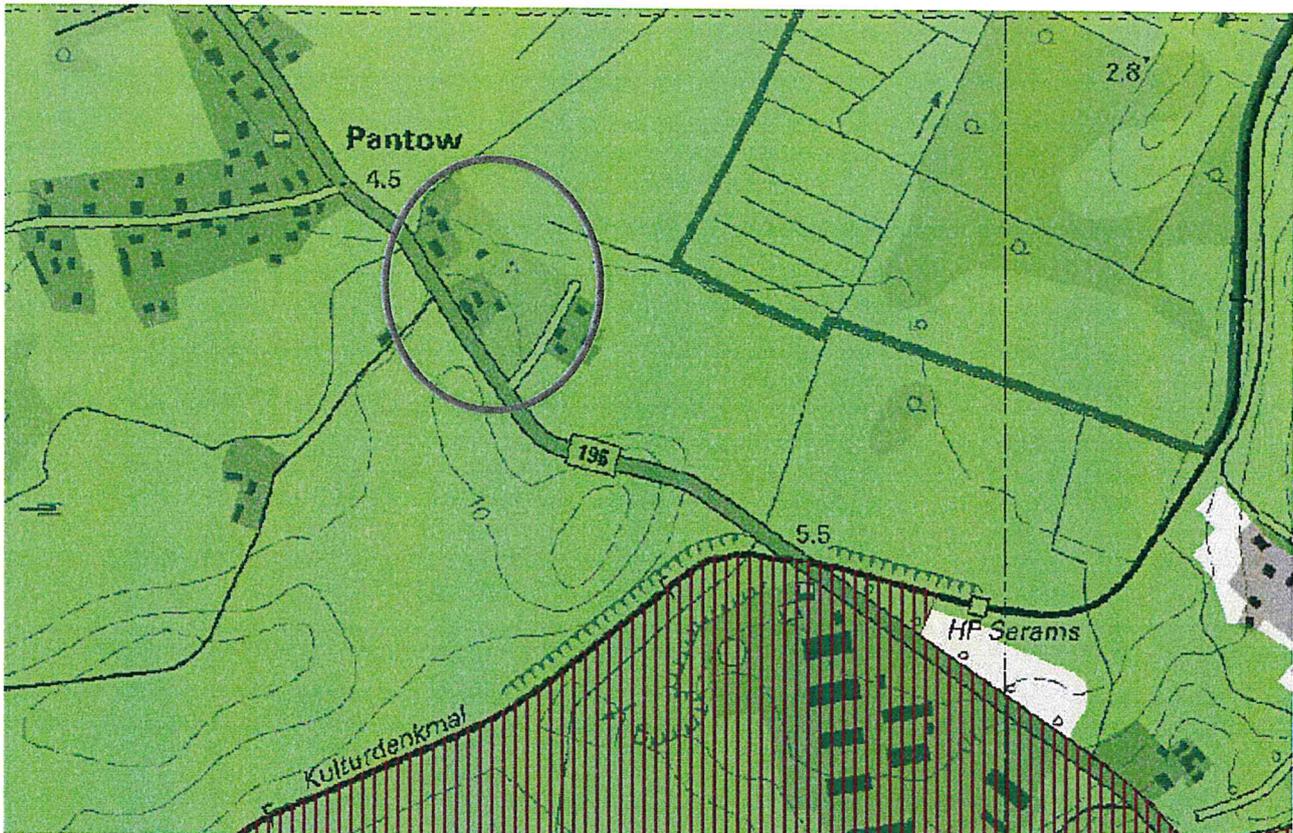


Abbildung 5: LSG (grün) „Ostrügen, BSR Südost Rügen (braun gestreift überlagert) (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

2.4) Altlasten

Es bestehen gegen o. g. Plan keine Einwände. Im Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Landkreises sind auf den betreffenden Grundstücken keine derartigen Flächen (Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlast- und Altlastverdachtsflächen gem. § 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz), die gemäß §§ 5 Abs. 3 und 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen waren, registriert.

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen.

Über derartige Anzeichen ist das Fachgebiet Umweltschutz umgehend zu informieren.

2.5) Vermessungspunkte

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine gesetzlich geschützten Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz — GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.

- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Das Amt für Innere Verwaltung behält sich vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

2.6) Anbauverbotsstreifen entlang der Bundesstraße und Lärmpegelbereiche

Durch die Außenbereichssatzung ist die Bundesstraße B196 betroffen. Da es sich bei der betroffenen Straße um eine Bundesstraße handelt, ist das Bundesfernstraßengesetz anzuwenden.

Das Anbauverbot entsprechend § 9 FStrG gilt nur für den Bereich der Außenbereichssatzung, der außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, liegt.

Die Zustimmung der Straßenbauverwaltung ist erforderlich, wenn längs der B 196 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten teile der Ortsdurchfahrt bis 40m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (FStrG § 9 (2)). Mit Schreiben vom 29.04.2013 sowie 30.04.2014 stimmt das Straßenbauamt einer Bebauung entsprechend der Satzung zu, wenn die Erschließung der neuen Bauflächen über den vorhandenen Weg erfolgt.

Durch die Straßenbauverwaltung ist im Bereich der Satzung ein straßenbegleitender Radweg zur B 196 geplant, der in der Planzeichnung durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL1 gekennzeichnet ist. Der Baubeginn wird vsl. 2015 sein.

Die Gebäude entlang der Bundesstraße liegen Lärmpegelbereich III. Mit den Bauanträgen ist der entsprechende passive Schallschutz inachzuweisen.

3) Städtebauliche Planung

3.1) Räumliche Struktur

Im Rahmen der Außenbereichssatzung wird der überbaubare Bereich durch Baufenster vorgegeben. Die bestehende räumliche Struktur der straßenbegleitenden Bebauung wird ebenfalls mit Baufenstern gesichert und geringfügig mit von der Bundesstraße zurückgesetzten Gebäuden ergänzt.

Auf den vorgentzten Flächen besteht Potenzial für bis zu zwei zusätzliche Gebäude, die sich der Bestandsbebauung quantitativ unterordnen, so dass der Bestand seinen heutigen Charakter im Wesentlichen behalten wird. Durch die zurückweichende Neubebauung behält das historische Gebäude Hausnummer 4 / 4b darüber hinaus seine Dominanz an der Landesstraße, so dass das Gesamterscheinungsbild sich nur unwesentlich ändert.

Eine zusätzliche Entwicklung könnte theoretisch durch den Ausbau der nicht für Wohnzwecke genutzten Nebenanlagen entstehen. Da hierdurch jedoch keine zusätzliche Bebauung erfolgt soll diese Option bewusst nicht ausgeschlossen werden.

3.2) Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gesamtgebietes erfolgt im Wesentlichen über kurze Stichwege, die von der B 196 nach Westen abzweigen. Zur verkehrlichen Erschließung der baulichen Ergänzungen sind die vorhandenen Zufahrten an der B 196 zu nutzen. Alle Zufahrten liegen innerhalb der durch die Ortsdurchfahrtsmarkierungen (OD-Stein) gekennzeichneten Stellen. Die Zufahrten genießen Bestandsschutz. Eine Änderung ist angesichts des nur geringen Entwicklungsspielraums nicht notwendig.

Medientechnische Erschließung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die bestehenden Anlagen des ZWAR sichergestellt. Die Hauptleitung verläuft parallel zur Bundesstraße. In der Ortslage sind Anschlussmöglichkeiten für die Trinkwasserversorgung gegeben. Im südlichen Randbereich des Plangebietes verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung, deren Überbauung nicht zulässig ist. Eventuell ist das Netz grundstücksbezogen zu erweitern. Eine Löschwasserversorgung für den Grundbedarf (48 m³/2 Stunden) kann derzeit nicht über Hydranten sichergestellt werden. Diesbezüglich sind gesonderte Maßnahmen erforderlich.

Es besteht kein Anschluss an die zentrale Abwasserkanalisation. Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ist für die betroffenen Grundstücken bereits von der Schmutzwasserbeseitigungspflicht befreit. Eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit ist nicht zu erwarten. Die Abwasserentsorgung für Schmutz- und Niederschlagswasser des Siedlungsbereichs Pantow erfolgt dezentral mittels Kleinkläranlagen bzw. wird in abflusslosen Sammelgruben gesammelt und abgefahren. Die Schmutzwasserentsorgung bei Neubauten ist durch die Behandlung mittels vollbiologischen Grundstückskläranlagen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 4261 Teil 2 und einschlägige ATV-Regelwerke) entsprechen, sowie durch das schadlose Ableiten des behandelten Schmutzwassers in ein oberirdisches Gewässer oder in das Grundwasser zu sichern.

Das Einleiten des behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen noch vor Baubeginn der einzelnen Objekte einzuholen. Bei konzipierten Einleitungen von vollbiologisch gereinigten Schmutzwässern in das Grundwasser mittels Versickerung muss anhand einer Baugrunduntersuchung nachgewiesen werden, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße grundsätzlich gegeben ist.

Pantow ist bezüglich der öffentlichen Niederschlagswasserentsorgung nicht öffentlich erschlossen. Das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser kann vor Ort verwertet oder versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist. Es liegen keine flächendeckenden Angaben über die Versickerungsfähigkeit innerhalb des Plangebietes, diese muss im Einzelfall, konkret im jeweiligen Erlaubnisverfahren durch den Bauherrn nachgewiesen werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Elektroenergie ist derzeit ausreichend gesichert, zusätzliche Anschlussmöglichkeiten im Rahmen von Lückenbebauungen oder Umnutzungen von Gebäuden sind realisierbar. Sollten sich als Baufreimachungsmaßnahme Umverlegungen vorhandener Versorgungsanlagen erforderlich machen, sind diese zu gegebener Zeit mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

4) Auswirkungen der Planung

4.1) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

4.1.1) Allgemeines

Für Satzungsverfahren nach § 35 BauGB ist im Gegensatz zu sonstigen Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

gen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, erforderlich. Ebenso ergibt sich für die möglichen Vorhaben keine UVP-Pflicht. Allerdings sind die allgemeinen umweltbezogenen Belange in das Satzungsverfahren einzustellen.

Voraussetzung für den Erlass einer Außenbereichssatzung ist ferner der Nachweis der Verträglichkeit mit den Schutzziele von Natura 2000-Gebieten.

Im Folgenden wird deshalb die Umweltsituation hinsichtlich der Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen sowie Kulturgüter kurz dargestellt und die Verträglichkeit mit den Schutzziele des EU-Vogelschutzgebiets belegt.

Lage

Pantow liegt am Westrand der Granitz am Niederungsrand des Schmachter Sees.

Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimen Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern.

Bewertung: Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion. Die umgebenden Grünland- und Ackerflächen fungieren als Frischluftentstehungsgebiete.

Die verhältnismäßig geringfügige Zunahme der Versiegelung wird das Lokalklima nicht erheblich verändern. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht zu erkennen.

Boden

Bestand

Nach Aussage der Geologischen Karten (Umweltkartenportal des Landes M -V) herrschen im Untersuchungsgebiet vorwiegend sickerwasserbestimmte Sande vor, die im Gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern mit Stufe 2 (mittel bis hoch) bewertet werden. Am westlichen Rand des Plangebietes schließen tiefgründige Niedermoorstandorte an, die mit Stufe 4 (sehr hoch) bewertet werden. An der südlichen Grenze des Untersuchungsgebietes liegen sickerwasserbestimmte Lehme und Tieflehme, mit Stufe 3 als hoch bis sehr hoch bewertet werden, vor.

Laut Moorschutzkonzept des Landes M-V [Moorschutzkonzept (Flächen)- Abfrage im Umweltkartenportal des Landes M-V] beginnt westlich des Plangebietes Moor Nummer 52-017 das in der Kategorie Moorflächen mit besonderem und vorrangigem Sanierungsbedarf (Gesamtflächen 93 ha) geführt wird.

Bewertung: Das Plangebiet umfasst die östlich der Ortslage Pantow bestehende Bebauung. Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch alt etablierte menschliche Nutzungen (Nebenerwerbslandwirtschaft, Kleintierhaltung, Kleingartennutzung mit Nebengebäuden) Bodenverdichtungen, Bodenunbrüche, Stoffeinträge und kleinflächige Versiegelungen gekennzeichnet sind. Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer Innenentwicklung sowie einer behutsamen Ergänzung von Bauflächen in bereits bebauten bzw. anthropogen vorgeutzten Gebieten verzichtet.

Wasser

Bestand: Stillgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, das nächstgelegene Stillgewässer ist der Schmachter See nördlich in ca. 1 km Entfernung.

Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 15-20 % im überwiegenden Teil des Plangebietes eine hohe Bedeutung (Stufe 3), und sinkt im westlichen Teil des Gebietes auf mittlere Bedeutung (Stufe 2, Neubildungsrate 10 -15 %; Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern). Der Grundwasserflurabstand im Untersuchungsgebiet wird mit mehr als 10 m angegeben. Die Grundwassergeschutztheit wird als hoch bewertet, die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt mindestens 10 m.

In der Niederung östlich der Ortslage schließen sich Vernässungs- und Überflutungsgebiete an, die sich nördlich bis zum Schmachter See hinziehen.

Bewertung: Das Vorhaben dient der planungsrechtlichen Absicherung von Baurecht in Wohngebieten. Es sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnten. Bei Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

Pflanzen und Tiere

Biotop nach § 20 NatSchAG

Im Umfeld des Plangebiets, befinden sich geschützte Biotop, die zu erhalten / zu integrieren sind. Hierzu zählt insbesondere die Biotop RUE06068 in ca. 60 m und RUE06070 in ca. 180 m Entfernung in östlicher Richtung. Das Feuchtgebiet RUE06089 liegt in ca. 160 m nordöstlicher Entfernung, und hat einen besonderen Schutzstatus, da es bereits im NSG Nr.: 292 „Schmacher See und Fangerien“ liegt.

- RUE06068 Biotopname: Baumgruppe; Birke, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- RUE06070 Biotopname: Baumgruppe; Birke; Eiche; sonstiger Laubbaum; Untergrund beweidet, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bebauten Bereichs. Die vorgesehenen Erweiterungen liegen im Süden, der von den Biotopen abgewandten Seite der Bebauung. Die angrenzenden besonders geschützten Biotop bleibt erhalten, die Bebauung / Nutzung der Grundstücke wird nicht in Richtung des Biotops ausgedehnt. Das Biotop wird durch das Vorhaben (Bestandssicherung für das bestehende Siedlungsgebiet) nicht negativ beeinflusst. Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht.

Im Zuge des Vorhabens werden keine nach §20 NatSchAG MV geschützter Biotop beeinträchtigt. Ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten nach §20 NatSchAG MV ist nicht erforderlich.

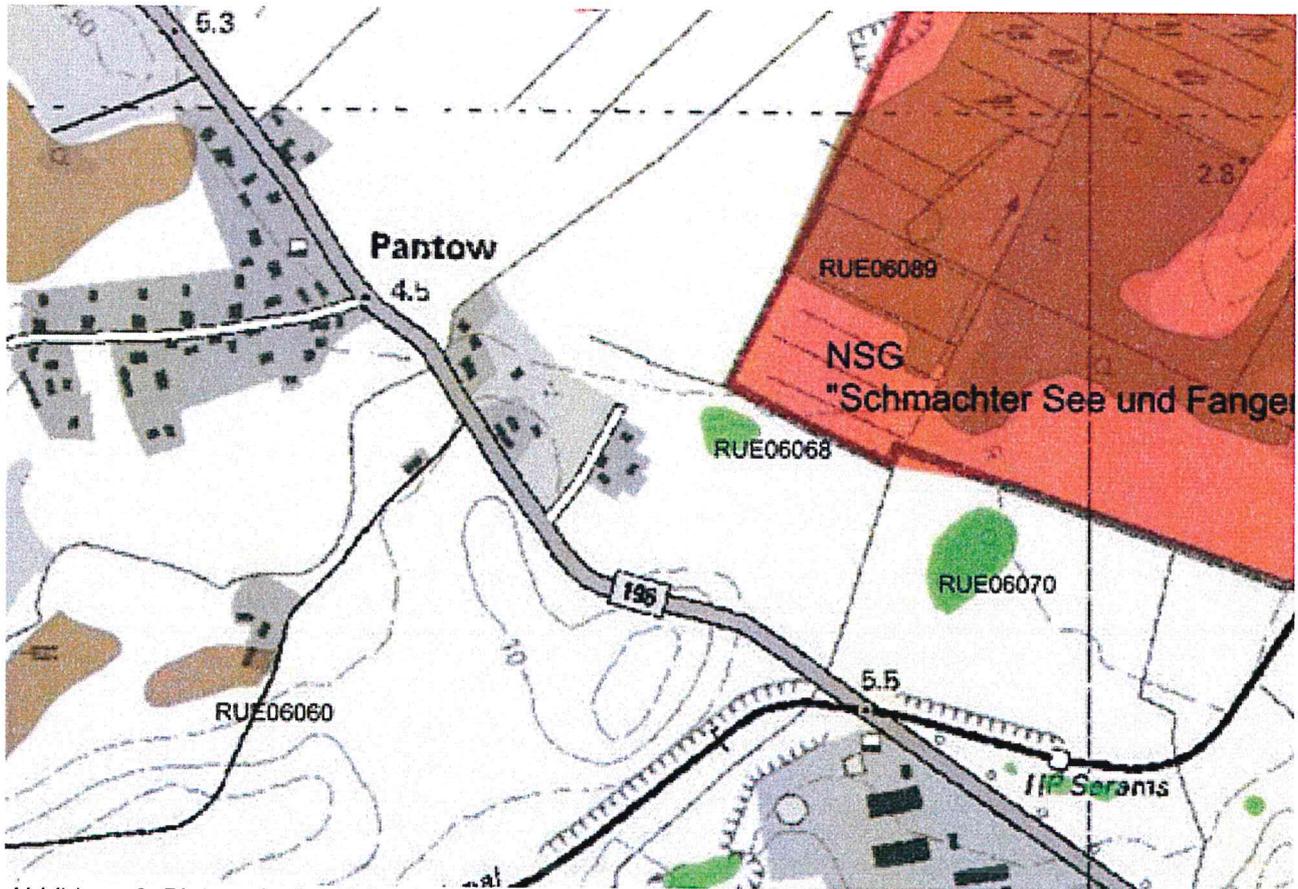


Abbildung 6: Biotope in der Nähe des Satzungsgebietes (www.umweltkarten.mv-regierung.de)



Abbildung 7: Bestand Biotoptypen Übersicht, Baumkartierung, Darstellung unmaßstäblich

BHJ Strauchhecke

Bestand Pflanzen: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet eine potentiell natürliche Vegetation von Auewäldern und Niederrungswäldern sowie edellaubholzreiche Mischwäldern aus (Karte der Heutigen Potenziellen natürlichen Vegetation M-V, Schriftenreihe des LUNG M-V 2005). Im speziellen ist das Plangebiet als weit verbreitete Vegetation des Traubenkirschen-Erlen-Eschenwaldes benannt. Diese durch Entwässerung geprägte Niedermoorstandorte sind z.B. in Niederungen von Bachläufen und Seeufern anzutreffen. Die Gefährdung geht von der Entwässerung, Aufforstung mit Fremdgehölzen (z.B. Pappel) einher. Die Vegetation im UG ist stark durch den Menschen vor geprägt und verändert.

Legende Biotoptypen

ODF Ländlich geprägtes Dorfgebiet

ÖVU Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt

Folgend werden die im Plangebiet vorhandenen Großgehölze aufgeführt:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen
1	Juglans regia	*180	12	Risse im unteren Stammbereich
2	Fraxinus excelsior	*120	7	Schrägstand, Zwiesel
3	Acer platanoides	*160	6	einseitige Krone
4	Acer platanoides	*120	7	Wassertopf und Stammrisse, Kompostanlage direkt am Baum
5	Betula pendula	*100	6	ohne Krone
6	Betula pendula	*100	6	ohne Krone
7	Betula pendula	*100	6	ohne Krone
8	Betula pendula	*100	6	ohne Krone
9	Pinus sylvestris	*80	4	
10	Acer platanoides	*120	10	schlecht einsehbar
11	Betula pendula	*120	8	Spitze fehlt, einseitige Krone
12	Acer pseudoplatanus	*140	8	Zwiesel, kernfaul, hoch aufgeastet
13	Acer platanoides	*100	6	Astungswunden, Stammverletzung, Risse
14	Acer pseudoplatanus	*110	6	Zwiesel
15	Acer spec.	*120	6	schlecht einsehbar

Tabelle Baumbestand, aufgenommen am 10.01.2014, Bearbeiter: A. Stahr, K. Böttcher

* Die Grundstücke waren nicht zugänglich, so dass die Stammumfänge gewissenhaft geschätzt wurden.

Tiere / Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG:

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

Aus faunistischer Sicht verfügt das Plangebiet mit seinen Gebäuden, Einzelbäumen, den angrenzenden Gehölzflächen, sowie den umliegenden Offenlandstrukturen und dem nahen Bach über ein gewisses Lebensraumpotential für störungstolerante Arten. Das Plangebiet wird als Siedlungsgebiet bereits seit Jahren intensiv vom Menschen genutzt. Im Vergleich zur Vorbelastung werden keine erheblich negativen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch das Vorhaben (Bestandssicherung und geringfügige Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereiches) erwartet.

Aufgrund der starken Störung durch den Menschen wird davon ausgegangen, dass ein erhöhtes Lebensraumpotential für Fledermäuse nicht gegeben ist. Da jedoch eine Nutzung der Gebäude als temporäres Sommerquartier nicht komplett ausgeschlossen werden kann, sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potenziellen Teillebensraumes, Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden /Schuppen im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen.

Aufgrund möglicher Nistaktivitäten von Brutvögeln im Gehölzbestand, sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Generell ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten eine artenschutzrechtliche Kontrolle betroffener Gebäude oder Gehölze durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Gemäß Umweltkartenportal M-V ist das Vorkommen von Fischottern im Bereich des Plangebietes

nachgewiesen worden (Quelle: Kartenportal Umwelt MV, Angaben aus 2005). Die Darstellung der Fischottervorkommen erfolgte im großen Maßstab auf der Grundlage von Quadrantendarstellungen. Die besten Überlebenschancen hat der Fischotter in großräumigen, vernetzten und vielfältigen Gewässersystemen bzw. Feuchtgebieten mit ausreichendem Nahrungsangebot. Sein bevorzugter Lebensraum sind flache Flüsse mit zugewachsenen Ufern und Überschwemmungsebenen. Entsprechend wurde das Plangebiet auf mögliche Habitate für den Fischotter untersucht. Betrachtet wird nach Behl (1997) das Plangebiet mit unmittelbarem Umfeld auf Naturnähe (Gewässerprofil, Ufer- und Böschungsgestalt), Störungen (anthropogene Einflussnahme auf den Fischotter und seinen Lebensraum), Deckung (Unterschluß- und Rückzugsräume), Nahrungsvorkommen (ausreichende Menge an Beutetieren) und Vernetzungsgrad mit anderen Gewässersystemen (ausgedehntes System an Fließ- und Standgewässern). Totfunde wurde nicht registriert.

Ergebnis: Das Plangebiet wird durch den Menschen intensiv als Wohnstandort genutzt. Es bietet weder dem Fischotter noch seinen Beutetieren (Fische, Wassergeflügel, Krebse, Lurche) geeignete Habitate. Es gibt im Plangebiet keine Gewässer oder Gewässersysteme, die als Wanderkorridor, Unterschluß oder Rückzugsraum genutzt werden könnten. Der Fischotter wäre in seinem Lebensraum aufgrund der hohen Störwirkung durch den Menschen sehr stark eingeschränkt. Da das Plangebiet, ohne ein geeignetes Gewässer sowie ohne direkte Anbindung an ein Fließgewässer, keine geeignete Habitate bietet, erscheint es als Teillebensraum für den Fischotter höchst unattraktiv. Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter ein Teillebensraum bieten zu können.

Die Wiesen westlich der Kleinbahnstrecke in der Niederung des Schmachter Sees haben gemäß Umweltkartenportal M-V (landesweite Analyse und Bewertung des Landschaftspotentials) eine Lebensraumfunktion für rastende und überwinterte Wat- und Wasservögel (Vogelarten der Feuchtgebiete und des Offenlandes) als regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete (Stufe 2) für Zugvögel. Das Plangebiet ist durch die bestehende Kleinbahn am Niederungsrand vom Rastgebiet getrennt. Das Gelände steigt innerhalb der Siedlung an, die bereits seit Jahren intensiv vom Menschen genutzt wird. Die etablierte Nutzung und die Kleinbahn stellen eine bestehende Vorbelastung dar, im Vergleich zu dieser werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Potenzial der umliegenden Wiesen als Rastgebiet erwartet.

Tiere / Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen.

Das Vorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Tiere / Besonderer Artenschutz erheblich beeinträchtigen könnte.

Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordnete Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Tiere / Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen.

Das Vorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Tiere / Besonderer Artenschutz erheblich beeinträchtigen könnte.

Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordnete Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Plangebiet in die Landschaftseinheit „Nord- und Ostrügensches Hügel- und Boddenland“ innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland eingeordnet. Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wird die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala werden das Untersuchungsgebiet und seine südliche, östliche und nördliche Umgebung mit der Stufe hoch bewertet.

Nordwestlich in etwa 500 m schließt sich das sehr hochwertige Landschaftsbild der Forst Prora westlich von Binz an. Südöstlich liegt das sehr wertvolle Landschaftsbild des Granitz in ca. 600m. So bildet das Landschaftsbild „Schmacher See“ einen Korridor zwischen den beiden sehr hochwertigen Landschaftsbildern in Südosten und Nordwesten. Das Landschaftsbild Schwacher See stellt eine Verbindung zu der Schmale Heide mit Prora und Binz auf der Nordseite und auf der Südseite den weniger hochwertigen Ackerlandschaften westlich der Granitz dar. Das Niederungsgebiet des „Schmacher See“ bildet eine bemerkenswerte und durch seine Strukturiertheit hochwertige Zäsur im sonst stark reliefierten Raum zwischen Granitz und Prorer Forst.

Das Plangebiet umfasst die östlich der Ortslage Pantow gelegene Bebauung. Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten räumlich gefasst durch Windschutzpflanzungen. Im Süden begrenzt die B 196 das Plangebiet. Der wichtigste Aspekt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet ist die Lage dieses Siedlungsgebietes im Übergang zur offenen Landschaft (Ackerflächen im Norden und Osten, Wiesen der Niederung des Schmacher Sees im Norden) sowie die Vorbeeinträchtigung durch die bereits vorhandenen Wohnhäuser mit Nebengebäuden und Erschließungsflächen. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume, es wird bereits langjährig durch den Menschen genutzt (Siedlungsgebiet).

Im Hinblick auf die bestehende Bebauung ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die beabsichtigte bauliche Abrundung gering. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht absehbar. Die Bebauung erfolgt innerhalb der Gehölzstrukturen, die den Ort von der freien Landschaft trennen.

Die Ortslage Pantow wird durch die Sicherung von Baurecht in Wohngebieten geringfügig baulich verdichtet. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind in der vorhandenen Bebauungskulisse nicht absehbar.

4.1.2.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Im Unterschied zu den Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungsplan) wird in diesem Satzungsverfahren hinsichtlich der Vermeidung, dem Ausgleich und dem Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden. Regelungen, die Flächen oder Maßnahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB betreffen, sind nicht möglich.

Kompensation gem. Baumschutzsatzung Zirkow (StU unter 100 cm)

Gemäß Baumschutzsatzung Zirkow sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,50 Metern, gemessen in 1,00 Metern Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Hierzu zählen Pappeln und Weiden nur, wenn ihre Größe und ihr Standort für das Landschaftsbild von großer Bedeutung sind. Geschützt sind auch mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der Stammumfänge 0,50 Meter beträgt und wenn einer der Stämme einen Umfang von mindestens

0,20 Metern hat. Der Schutz gilt ebenfalls für Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 70 cm in 1 m Höhe. Geschützt sind ebenfalls Einzelbäume der Arten Eibe (*Taxus baccata*) und Stechpalme (*Ilex aquifolium*) mit einem Stammumfang ab 0,10 Metern und Esskastanie (*Castanea sativa*) sowie Walnuss (*Juglans regia*) mit einem Stammumfang ab 0,50 Metern. Weiterhin sind Wildobstarten und Süßkirschen geschützt, wenn sie das Landschaftsbild prägen (Höhe > 10m, Kronendurchmesser > 10 m), Bäume und Sträucher jeglicher Art (außer amerikanischer Traubenkirsche) wenn sie Hangflächen mit über 10 Grad Neigung auf mehr als 100 m² bedecken und Ersatzpflanzungen ohne Rücksicht auf den Stammumfang.

Der in der Umsetzung dieser Satzung nicht auszuschließende Verlust (StU 0,50 bis 1,00 m) ist gemäß Baumschutzsatzung Gemeinde Zirkow auszugleichen.

Kompensation gem. §18 NatSchAG M-V (ab einem Stammumfang von 100 cm)

Gemäß §18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Pappeln im Innenbereich.

Der in der Umsetzung dieser Satzung nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm wird gemäß § 18 NatSchAG M-V bzw. Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg- Vorpommern ausgeglichen und wie folgt bewertet:

Stammumfang in cm	Kompensation im Verhältnis
100 - 150	1:1
> 150 - 250	1:2
> 250	1:3

Tabelle 8: Kompensationsumfang bei Beseitigung von Bäumen

Ein entsprechender Antrag nach der Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Zirkow § 6 Ausnahmen und Befreiungen zu stellen. Antragsberechtigt ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigter sowie Dritte mit schriftlicher Zustimmung derselben.

4.2.) Mensch und seine Gesundheit

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

Auswirkungen auf die allgemeine Lebensqualität: Das Vorhaben dient der planungsrechtlichen Absicherung von Baurecht in Wohngebieten. Einen wichtigen Faktor stellen in der Bewertung und dem Empfinden des Vorhabens die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung dar.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

4.3.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine denkmalgeschütztes Gebäude bekannt.

4.4.) Wechselwirkungen

Die Frequentierung der unmittelbar umgebenden Landschaft über vorhandene Radwanderwege, wird sich aufgrund der geplanten Nutzungsart nicht verändern. Die geplante Wohn- bzw. Praxisnutzung entspricht der Nutzung im umgebenden Bestand. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Das Vorhaben sichert Flächen für die Wohn- bzw. medizinische Versorgung und entspricht der Nutzung im umgebenden Bestand.

Die zulässige bauliche Verdichtung sichert eine qualitätvolle Entwicklung des Ortes und wirkt sich positiv auf die Qualität des Wohnstandortes und das Image des Ortes aus. Zusätzliche Bauplätze ermöglichen die Ansiedlung zusätzlicher Einwohner.

4.5.) Schutzgebiete

4.5.1.) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Natura 2000

In der weiteren Umgebung des Plangebietes befindet sich das FFH- Gebiet „Granitz“ mit der EU-Nummer DE 1647-303. Eine Teilfläche des FFH-Gebietes, welche wieder vernässte Flächen nördlich und östlich von Alt-Süllitz umfasst, liegt östlich in einer Entfernung von ca. 1200 m zum Plangebiet. Weitere Flächen der Granitz liegen ca. 1.300 m entfernt.

Gebietsmerkmale: Das FFH-Gebiet Granitz stellt eines der ausgedehntesten und ältesten Buchenwaldgebiete Rügens dar. Im Norden und Osten wird die Granitz durch ein bis zu 70 m hohes aktives Kliff begrenzt. Das starke Relief bedingt eine hohe standörtliche Vielfalt der Waldgesellschaften.

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele: Die Güte und Bedeutung des Gebietes besteht im repräsentativen Vorkommen von FFH- Lebensraumtypen und -arten, Schwerpunkt vorkommen von FFH- Lebensraumtypen, der Häufung von FFH- Lebensraumtypen und großflächiger Komplexbildung.

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele bestehen weiterhin im Erhalt freier Küstendynamik; Erhalt eines küstennahen Waldkomplexes, Gewässer- und Moorlebensraumtypen mit Habitaten von Schmalen Windelschnecke und Kammmolch. Die Verletzlichkeit des Gebietes ergibt sich aus Intensivierung der Forstwirtschaft, Waldumbau, Verringerung des Alt- und Totholzanteils und Intensivierung ungelenkter Freizeitnutzungen (jeweils soweit erheblich wirkend).

Abgrenzungen des Wirkraumes: Die Tiefe des Betrachtungsraumes hängt von den zu erwartenden Auswirkungen ab. Dabei sind die Lebensraumansprüche der einzelnen FFH – Arten als auch die Empfindlichkeit der Lebensraumtypen gegenüber den zu erwartenden Beeinträchtigungen zu berücksichtigen. Als Wirkraum sind aufgrund der Lage und der geplanten Nutzung die Flächen innerhalb des Satzungsgebietes zu betrachten. Die bauliche Verdichtung und geringe Erweiterung im Satzungsgebiet erfolgt innerhalb bereits baulich bzw. nutzungsbedingt beeinträchtigter Strukturen. Als Nutzungen sind nur Wohnen bzw. Tierarztpraxis zulässig. Die betroffenen Biotoptypen sind siedlungsgeprägt. Die Erschließung der jeweiligen Grundstücke ist gesichert. Daraus ist eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung über das Satzungsgebiet hinaus und somit für das FFH-Gebiet nicht erkennbar. Die im Standard-Datenbogen aufgeführten FFH-Arten werden aufgrund eines vom Untersuchungsraum verschiedenen Lebensraumes keiner vorhabenbedingten Beeinträchtigung unterliegen.

Europäische Vogelschutzgebiete (SPA)

Das Plangebiet liegt mit einem Abstand von rund 2.000 m in weiterer Entfernung des SPA-Gebietes 1647-401 Granitz. Dieses umfasst auf einer Gesamtfläche von 1.108 ha, vorwiegend in Küstennähe gelegene überwiegend naturnahe alte Laubwälder auf stark bewegtem Geländere relief auf einem eiszeitlich und nacheiszeitlich geprägten Hochgebiet der Insel Rügen. Der am östlichen Rand der Ortslage Serams dokumentierte Weißstorchhorst ist wegen der Entfernung von ca. 1 km Bestandteil der Gebietskulisse des SPA-Gebietes Granitz.

Die Granitz hat Bedeutung als Konzentrationsgebiet für Vogelarten älterer Laubwälder, insbesondere für den Zwergschnäpper (*Ficedula parva*). Weitere Arten im Gebiet, laut Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG, sind: *Dendrocopos medius* (Mittelspecht), *Dryocopus martius* (Schwarzspecht), *Lanius collurio* (Neuntöter), *Milvus milvus* (Rot-Milan), *Sylvia nisoria* (Sperbergrasmücke) und *Haliaeetus albicilla* (Seeadler). Regelmäßig im Gebiet vorkommende Zugvögel, die nicht im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt sind: Turmfalke (*Falco tinnunculus*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) und Waldschnepfe (*Scolopax rusticola*).

Die Schutzerfordernisse der SPA liegen in der Sicherung der natürlichen Entwicklung der Altwaldstandorte. Deren Verletzlichkeit ist in einer weiteren Minimierung des Alt- und Totholzanteils durch

forstliche Nutzung und in einer weiteren touristischen Erschließung begründet.

Auswirkungen: Als Wirkraum sind aufgrund der Lage und der geplanten Nutzung, die Flächen innerhalb des Plangebietes zu betrachten. Die Aufstellung der Satzung sichert Flächen für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie bestehende Gewerbestandorte und die medizinische Versorgung von Haustieren innerhalb der bestehenden Ortslage. Die Kapazität wird nicht wesentlich verändert. Durch das Vorhaben sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des SPA zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben aufgrund der bereits bestehenden Vorbeeinträchtigungen, keine der Lebensraumelemente einzelner Populationen erheblich beeinträchtigende Auswirkungen hat.

Der Weißstorchhorst liegt am östlichen Rand der Ortslage Serams im Bereich siedlungsgeprägter Biotoptypen. Die baulich und nutzungsbedingt beeinträchtigten Strukturen werden als Vorbelastung eingestuft. Darüber hinaus gehende Belastungen durch das Vorhaben in 1 km Entfernung sind nicht erkennbar.

4.5.2.) Nationale Schutzgebiete

Naturschutzgebiet "Schmachter See und Fangerien"

In einer Entfernung von ca. 75 m nordöstlich zum Geltungsbereich beginnt das Naturschutzgebiet Nr. 292 „Schmachter See und Fangerien“ (gemäß Verordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Naturschutzgebietes "Schmachter See und Fangerien" vom 7. Dezember 1994). Das NSG nimmt eine Fläche von 279 ha ein (Kartenportal Umwelt MV, 2012).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bebauten Bereiches. Die vorgesehenen Erweiterungen liegen im Süden, der vom NSG abgewandten Seite der Ortslage. Von der geringfügigen Arrondierung der Ortslage werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf das Schutzgebiet ausgehen.

Bewertung: Der Bestand an Bebauung und die gegenwärtige Nutzung werden als vorhandene Beeinträchtigung angesehen. Die geringfügige Erweiterung der Bebauung bei Fortführung der Nutzungen stellt keine Veränderung gegenüber dem Schutzgebiet dar. Art und Dimension des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutzziele des NSG erheblich zu beeinträchtigen.

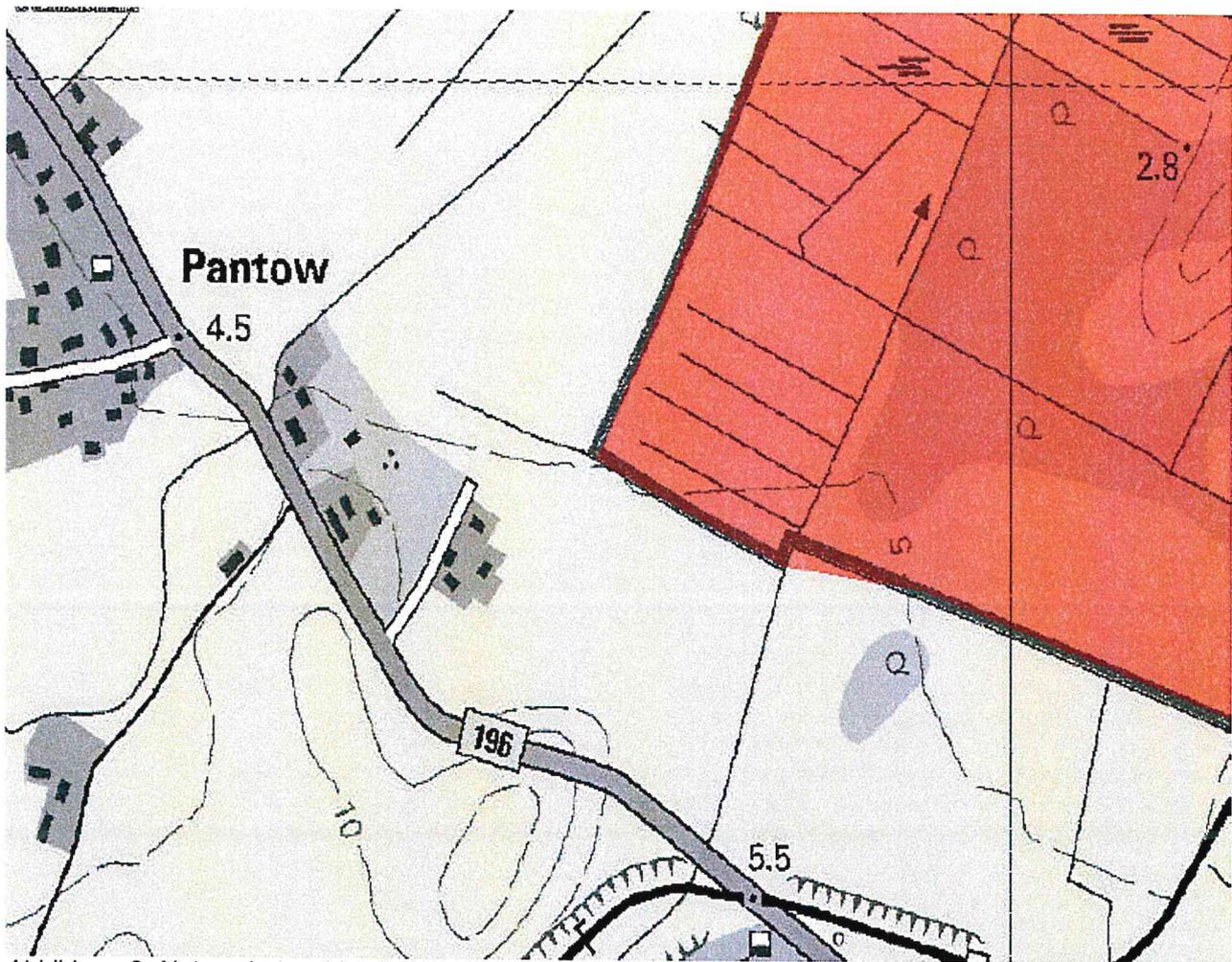


Abbildung 8: Naturschutzgebiet (NSG) „Schmacher See und Fangerien“ (rot) (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“

Das Plangebiet liegt wie die gesamte Ortslage Pantow vollständig im Landschaftsschutzgebiet Ostrügen (Nr. L81). Das LSG wurde mit Beschluss Nr. 18-3/66 des Rates des Bezirkes Rostock vom 4.2.1966 festgesetzt und als Gebiet von besonderer Eigenart und Schönheit zur Erhaltung und Pflege und zur planmäßigen Erschließung für die Erholung der Bevölkerung bestimmt.

Der bestehende Siedlungsbereich wird räumlich mit der Planung nicht ausgeweitet.

Bewertung: Das Vorhaben hat aufgrund der festgesetzten Zulässigkeitsbestimmungen (Baufens-terausweisung, Maß der baulichen Nutzung, Unterordnung in ortstypische Bebauungsstruktur bei Einhaltung der bestehenden Grenzen im Ortsbild wie Windschutzpflanzungen und Bahnlinie) keine weiter in das LSG reichende mittelbare Wirkung und wird somit als vereinbar mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“ eingeschätzt.

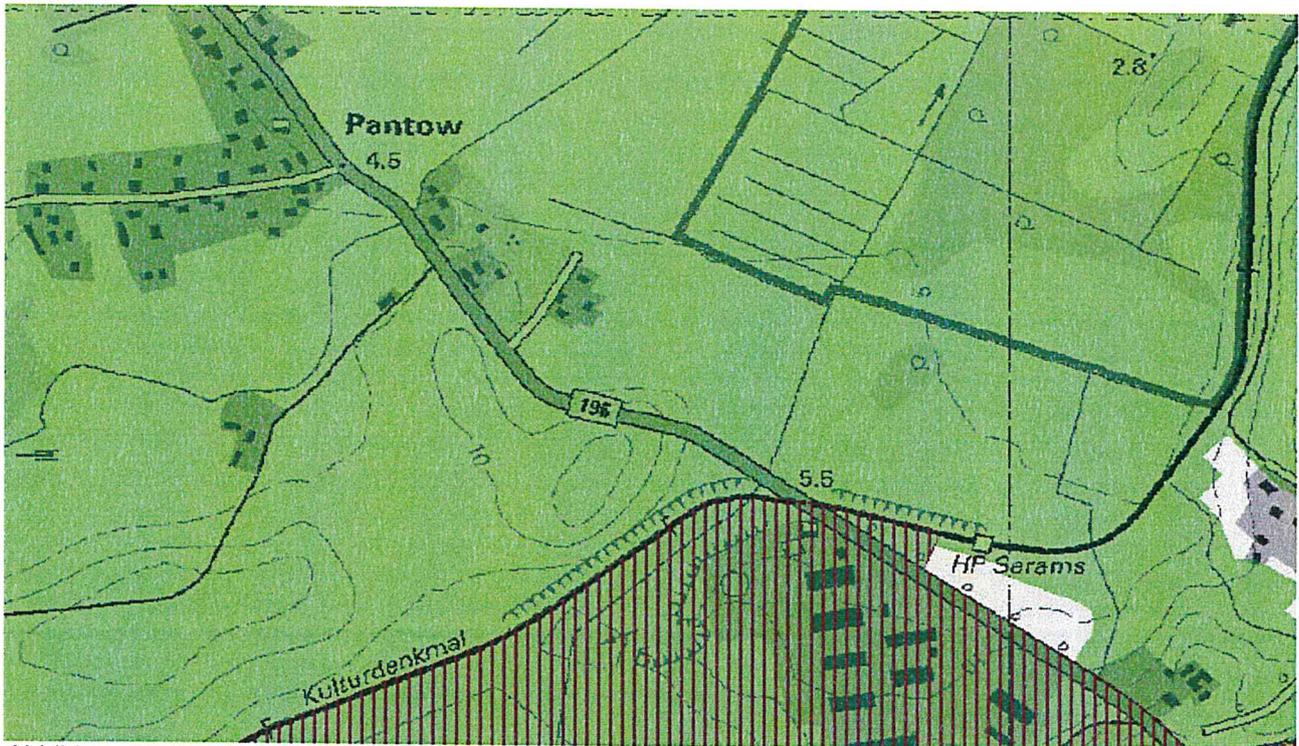


Abbildung 9: Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Ostrügen" (grün) und Biosphärenreservat „Südost-Rügen“ (senkrecht gestreift) (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Biosphärenreservat "Südost-Rügen"

Südlich des Plangebietes in einer Entfernung von 190 m beginnt an der Bundesstrasse B196 das Biosphärenreservat "Südost-Rügen" Schutzzone III. Gemäß "Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen" vom 12. September 1990, § 5 Abs. 1 ist in der Schutzzone III „durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten“.

Bewertung: Das Vorhaben hat keine über den unmittelbaren Vorhabenbereich hinaus in das Biosphärenreservat hinein reichenden Wirkungen und gilt als mit den Schutzziele der Biosphärenreservatsverordnung vereinbar.

Naturschutzgebiet "Granitz":

Östlich des Plangebietes in ca. 2 km Entfernung liegt das NGS Nr. 188 „Granitz“. Das Naturschutzgebiet nimmt eine Fläche von 1.161 ha ein (Kartenportal Umwelt MV, 2012) und ist Teil des Biosphärenreservates „Südost-Rügen“ Schutzzone II (Entwicklungs- und Pflegezone), östlichere Teile gehören zu Schutzzone I (Kernzone).

Gemäß "Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen" vom 12. September 1990, § 5 Abs. 1 ist in der Schutzzone II „die biotoptypische Mannigfaltigkeit der heimischen Pflanzen- und Tierwelt zu erhalten und zu fördern, sowie intensive Landnutzung zu extensivieren“ und in Schutzzone I ist „vorrangig die ungestörte Entwicklung natürlicher und naturnaher Lebensgemeinschaften und Naturprozesse zu sichern“.

Bewertung: Durch Art, Dimension und Entfernung ist das Vorhaben nicht geeignet, die Schutzziele des NSG und des Biosphärenreservates erheblich zu beeinträchtigen.

4.6) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Im Unterschied zu den Bauleitplänen werden bei Außenbereichssatzungen keine Festsetzungen zu Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft erlassen. Über die Kompensation ist vielmehr - wie bei jeder Baugenehmigung für Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) - mit dem konkreten Vorhaben nach §§ 13-18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und den entsprechenden landesrechtlichen Bestimmungen (hier § 12 NatSchAG MV) zu entscheiden. Bei der jeweiligen Bauantragstellung wird die Untere Naturschutzbehörde vom Bauordnungsamt beteiligt und sorgt für die ordnungsgemäße, objektbezogene Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung.

Die ökologische Bewertung der Grundstücksfläche wird zur einfacheren Abarbeitung der Eingriffsregelung im folgenden Baugenehmigungsverfahren vorbereitet, indem eine Bewertung der Grundfläche vorgenommen und einem grundflächenbezogenen Wert eine mögliche Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt wird.

Eingriffsermittlung

Die vorgefundenen Biotoptypen innerhalb des Planungsbereiches weisen aufgrund der intensiven Nutzung keinen besonderen Wert auf.

Die Flurstücke werden als ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF) und artenarmer Zierrasen (PER) angesprochen. Teile der Grundstückflächen sind bereits durch Wohnbebauung, Gewerbe- (Hof einer Sanitär- und Heizungsfirma) und Erschließungsflächen vollversiegelt. Die Baufenster beschränken sich auf bereits versiegelte Standorte bestehender Gebäude sowie auf zwei zusätzliche Bauplätze in straßenseitiger Bauflucht. Das Kompensationserfordernis wird gem. HZE jeweils mit 0,8 festgesetzt. Wird künftig ein Baufenster neu bebaut oder ein Gebäude durch einen Neubau ersetzt, ist die geplante Versiegelung zu ermitteln. Die bereits vorhandene Versiegelung kann mindernd berücksichtigt werden.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt $\leq 50\text{m}$. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Biopobeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Flurstück	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)	87/1	14.05.01	369,9	-	$(0,5 + 0,5) \times 0,75$	277,4
Artenarmer Zierrasen (PER)	83/1	13.03.02	369,9	-	$(0,5 + 0,5) \times 0,75$	277,4
Artenarmer Zierrasen (PER)	92/2	13.03.02	200,95	-	$(0,5 + 0,5) \times 0,75$	150,71
Gesamt						705,51

Ausgehend von einem Wertfaktor von 0,8, dem Zuschlag für Versiegelung von 0,5 sowie dem Korrekturfaktor für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad sind bei einer Neuversiegelung von 50m² Fläche 48,75 gerundet 50 Kompensationsflächenpunkte auszugleichen.

Gebietsinterne Kompensationsmaßnahme

Dem gemäß ausgewiesener Flächeneinheit ermittelten Eingriff wird als Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung von Einzelbäumen gegenübergestellt. Der Kompensationswert eines Einzelbaumes wird wie folgt ermittelt:

Ein Einzelbaum wird in der Bewertung mit einer zu erzielenden Grundfläche von 25m² berücksichtigt. Der Kompensationswert wird mit 2,5 der Minderungsfaktor aufgrund möglicher umgebender

Beeinträchtigungen mit 0,8 festgesetzt.

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Pflanzung Einzelbaum 1x25	25	2	2,5	0,8	50
Flächenäquivalent für Kompensation					50,00

Zum Ausgleich des ermittelten Eingriffs und zur Strukturierung der Landschaft ist je 50m² Vollversiegelung ein standortheimischer Einzelbaum (Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen.

5) Zusammenfassung

Das Vorhaben Außenbereichssatzung „Pantow“ der Gemeinde Zirkow ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Zirkow, Mai 2014