

GEMEINDE ZIRKOW

**Amt Bergen-Land
Industriestraße 10
18528 Bergen /Rg.**

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Mappe ①

Erläuterungsbericht

**Planer: ITB Ingenieurbüro Timm GmbH
Industriestraße 18a
18528 Bergen auf Rügen**

**ANLAGE 23
(BLATT 1-62)**

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Präambel	
1. Einleitung	1
2. Räumliche Gegebenheiten bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	2
2.1 Lage im Raum	2
2.2 Verwaltungsgliederung	3
2.3 Strukturdaten	3
2.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
3. Inhalt des Flächennutzungsplanes	13
3.1 Natürliche Gegebenheiten	13
3.1.1 Klima	13
3.1.2 Relief, Geologie, Bodentypen und -arten	14
3.1.3 Hydrologische Gegebenheiten	17
3.1.4 Vegetation und Fauna	18
3.2 Siedlungsentwicklung	18
3.2.1 Ermittlung des Wohnungsbedarfes für die Gemeinde Zirkow	19
3.2.1.1 Berechnung des Nachholbedarfes	19
3.2.1.2 Ersatzbedarf	20
3.2.1.3 Bauflächenbereitstellung	20
3.2.1.4 Wohnflächen in Serams	20
3.2.1.5 Wohnbauflächen in Viervitz	21
3.2.1.6 Wohnbauflächen in Zirkow	22
3.2.1.7 Wohnbauflächen in Pantow	23
3.2.1.8 Ortsteil Dalkvitz	23
3.2.1.9 Ortsteil Nistelitz	23
3.2.2 Sonderbauflächen und touristische Einrichtungen	24
3.2.2.1 Allgemeines	24
3.2.2.2 Reithof Dalkvitz	24

	<u>Seite</u>
3.2.2.3 Reithof Zirkow - Darz	25
3.2.2.4 Sondergebiet "Museumshof" Zirkow	25
3.2.2.5 Sondergebiet "Ferienhäuser" in Süllitz	26
3.2.2.6 Weitere Sondernutzungen innerhalb der Ortsteile	26
3.2.3 "Gemischte Bauflächen"	27
3.2.3.1 Ortsteil Zirkow	27
3.2.3.2 Übriges Gemeindegebiet	27
3.2.4 "Gewerbliche Bauflächen"	27
3.2.5 Darstellung landwirtschaftlicher Betriebe und Anlagen	27
3.2.5.1 Landwirtschaftliche Anlagen in Serams	28
3.2.5.2 Landwirtschaftliche Anlagen in Viervitz	28
3.2.5.3 Landwirtschaftliche Anlagen in Zirkow	28
3.2.6 Flächen für den Gemeinbedarf	28
3.2.6.1 Verwaltungsgliederung	29
3.2.6.2 Schulische Einrichtungen	29
3.2.6.3 Kindereinrichtungen	29
3.2.6.4 Altenheime	29
3.2.6.5 Kirchliche Einrichtungen	29
3.2.6.6 Einrichtungen der Deutschen Bundespost	30
3.2.6.7 Brandschutz	30
3.2.6.8 Sonstige Einrichtungen	30
3.2.7 Öffentliche Grünflächen	31
3.2.7.1 Allgemeines	31
3.2.7.2 Friedhöfe	31
3.2.7.3 Parkanlagen	31
3.2.7.4 Dauerkleingartenanlagen	31
3.2.7.5 Zelt- und Campingplätze	32
3.2.7.6 Caravanstellplätze	32
3.2.7.7 Spiel-, Bolz- und Sportplätze	32
3.2.8 Ver- und Entsorgungsanlagen	32
3.2.8.1 Versorgung mit Trinkwasser	32
3.2.8.2 Versorgung mit Elektrizität	33

	<u>Seite</u>
3.2.8.3 Abfallbeseitigung	33
3.2.8.4 Abwasserbeseitigung	35
3.2.8.5 Versorgung mit Erdgas	36
3.2.9 Verkehr	37
3.2.9.1 Straßenverkehr	37
3.2.9.2 Schienenverkehr	38
3.2.9.3 Nachrichtenverkehr	38
3.2.9.4 Luftverkehr	39
3.2.9.5 Häfen und Schifffahrt	39
3.2.9.6 Windenergieanlagen	39
3.3 Land-, Forst- und Wasserwirtschaft	41
3.3.1 Landwirtschaft und Gartenbau	41
3.3.2 Waldnutzung	41
3.3.3 Wasserflächen und -wirtschaft	43
3.3.3.1 Wasserflächen	43
3.3.3.2 Wasserwirtschaft	44
3.4. Bergbau und Bodenabbau	45
3.5 Landespflege, Schutzgebiete und -objekte	45
3.5.1 Natur- und Landschaftsschutz	45
3.5.2 Boden-, Kultur- und Baudenkmäler	50
4. Sicherung vorhandener Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentnetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern	52
5. Vorrangige Ziele des Flächennutzungsplanes	53
6. Verfahrensvermerk	54

Präambel

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirkow wurde aufgestellt aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch das Jahressteuergesetz vom 20.12.1996, Art. 24 (BGBl. I, S. 2049).

Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirkow

- Erläuterungsbericht -

1. Einleitung

Mit der Einheit Deutschlands sind in den neuen Bundesländern auf der Grundlage des Baugesetzbuches Bauleitpläne für die Städte und Gemeinden zu erarbeiten. Deshalb hat die Gemeinde Zirkow mit Beschluß-Nr. 94/0058 vom 05. Dezember 1994 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen.

Grundlagen für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes waren:

- die Festlegungen des Raumordnungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern,
- die überarbeitete Fassung des Strukturkonzeptes Rügen vom Mai 1991,
- Erkenntnisse der "Dorferneuerungsplanung Zirkow", die lt. Auftrag der Gemeinde vom 22.11.1995 parallel zum Flächennutzungsplan durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH Neubrandenburg erarbeitet wurden,
- Bestandskartierungen, -analysen und Planungsvorschläge aus rahmengebenden Planungen sowie
- Vorstellungen der Gemeindevertretung.

2. Räumliche Gegebenheiten bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Zirkow

2.1 Lage im Raum

Das Gemeindeterritorium wird im Nordwesten und Norden vom Territorium der Stadt Bergen, weiter im Norden und Osten von der Gemeinde Binz, im Süden von der Gemeinde Lancken-Granitz und weiter im Süden und Südwesten vom Territorium der Stadt Putbus begrenzt.

Das Planungsgebiet Zirkow mit 2 561 ha liegt im Ostrügenschon Raum. Die Karte "Lage im Raum" zeigt, daß die Gemeinde durch die B 196 und die nach Binz abzweigende L I O 29, die die Ortsteile untereinander und mit den Nachbargemeinden verbinden, gekennzeichnet ist.

Der größte Teil des Gemeindebereiches liegt im Landschaftsschutzgebiet Ostrügen. Die Ortslage des Gemeindehauptortes Zirkow ist aus diesem Schutzgebiet allerdings ausgegliedert.

Der südöstliche Bereich der Gemeinde Zirkow (ca. 30 % des Gemeindeterritoriums) befindet sich in der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Das Territorium der Gemeinde ist vorwiegend durch die Landwirtschaft gekennzeichnet. Produktionsanlagen der Tierhaltung befinden sich in Zirkow und Serams. Der bauliche Zustand der Anlagen ist teilweise ungenügend und bedarf dringend der Sanierung. Diese Forderung muß auch deshalb erhoben werden, weil ein Teil dieser Anlagen an Standorten existiert, die in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Trinkwasserschutz-zonen der Gemeinde liegen.

Östlich der Ortslage Zirkow bis zum Bereich des "Schmacher See" befindet sich der größte zusammenhängende Waldbereich der Gemeinde.

Aktive Erholungsgebiete im Sinne einer vorwiegenden touristischen Nutzung sind in der Gemeinde Zirkow nicht vorhanden, können im Sinne des Strukturkonzeptes mit der zuerkannten Teilfunktion Tourismus aber eingeplant werden.

Zusammengefaßt ist die ökonomische Situation der Gemeinde abhängig vom ausbaufähigen Straßen- und Verkehrsnetz, von der Sicherung von tragfähigen Produktionsverhältnissen in der Landwirtschaft, von der Bereitstellung und Gewährleistung von qualitativ wertvollen Wohnmöglichkeiten sowie der Erhaltung und Gestaltung der Landschaft abgestimmt mit zweigspezifischen Freizeit- und Erholungskapazitäten.

In der Gemeinde sind für diese Aufgaben und Nutzungen die geforderten Bereiche und natürlichen Grundlagen zu sichern, die eine gesunde Entwicklung möglich machen und die Funktionen im Verflechtungsbereich, auch darüber hinaus, erfüllen können.

2.2 Verwaltungsgliederung

Das Gemeindegebiet Zirkow ist durch 6 Ortsteile gekennzeichnet:

- Zirkow,
- Dalkvitz,
- Nistelitz,
- Pantow,
- Serams,
- Viervitz.

Die Gemeinde ist dem Amt Bergen-Land angeschlossen.

2.3 Strukturdaten

- Fläche des Gemeindegebietes: 25,61 km²
- Einwohnerzahl per 31.12.1996: 706 EW
- Einwohnerdichte: 27,6 EW/ km²

- Einwohnerverteilung:

	1987	1988	1989	1990	1996
- Zirkow	398	403	412	416	439
- Dalkvitz	60	60	61	61	61
- Nistelitz	17	17	17	17	18
- Pantow (mit Schmach und Zargelitz)	46	47	47	48	66
- Serams (mit Süllitz)	70	71	71	72	92
- Viervitz	29	29	29	29	30
					<u>706</u>

Die Statistik weist einen Zuwachs in den Ortsteilen Zirkow, Pantow und Serams aus, während die übrigen Ortsteile kaum Veränderungen zeigen.

- Einwohnerentwicklung der letzten 16 Jahre:

	1980	1985	1990	1993	1995	1996
Gemeinde Zirkow	538	597	643	663	689	706

Diese Statistik zeigt einen stetigen Anstieg der Bevölkerungszahl auf, der auf eine Reihe von Faktoren zurückzuführen ist:

- die günstige Verkehrsanbindung (Serams, Pantow, Zirkow),
- die attraktive Lage im Bereich Südost-Rügen (Nähe der Granitz, kurze Entfernungen in die Bäderorte),
- die Nähe zur Kreisstadt Bergen.
- Anzahl der Wohnungen:

Die Wohnungszählung 1995 (Quelle: "Statistisches Sonderheft 8") weist für die Gemeinde Zirkow per 30. September 1995 folgenden Bestand aus:

268 Wohneinheiten
 6 leerstehende WE.

Der Ausstattungsgrad der 268 WE im Gemeindebereich Zirkow ist sehr differenziert. Durch die Nachrüstung mit modernen Heizsystemen, vor allem aber im Sanitärbereich, wird es erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz geben bzw. zur Verkleinerung von Wohnraum kommen, was wiederum zu **Nachholbedarf** an Wohnraum führen wird, der **für die neuen Bundesländer** gegenwärtig im Durchschnitt mit **7,5 m² pro Einwohner** anzusetzen ist (Quelle: "Wohnbedarfsanalyse Vorpommern" vom 19.02.1996).

- Belegungsdichte der Wohnungen:

Die durchschnittliche Wohnungsbelegung in der Gemeinde Zirkow beträgt 2,6 EW/ WE (Quelle: "Statistisches Sonderheft 8" per 30. September 1995).

Der Trend zu einer Wohnungsbelegung von nur 2,25 EW/ WE, wie er in den alten Bundesländern durchschnittlich bereits vollzogen ist, wird auch in der Gemeinde Zirkow -zusätzlich zum Vorgenannten- zu einem weiteren Bedarf an Wohnraum führen.

- Haushalte pro Wohnung (per 31.12.1996):

Ortsteil	Personen männlich	Personen weiblich	Personen gesamt	Haushalte
Zirkow	230	209	439	234
Dalkvitz	29	32	61	28
Nistelitz	11	7	18	10
Pantow	32	34	66	32
Serams	42	50	92	45
Viervitz	14	16	30	19
	358	348	706	368

In der Gemeinde Zirkow sind demnach 268 Wohneinheiten mit 368 Haushalten belegt. Der Trend der Belegungsdichte geht in Deutschland eindeutig nach unten. Die Anzahl der Personen, die gemeinsam eine Wohnung belegen, verringert sich. In der Entwicklung ist zu erkennen, daß nicht mehrere Generationen in einer Wohnungseinheit auf engem Wohnraum zusammenleben wollen. Als allgemeiner Trend sind die Bestrebungen da, daß jede Generation, besonders die jüngere, ihren eigenständigen Wohnraum mit allen Nebenanlagen nutzen will, um ihre Selbständigkeit vorzuweisen. Daraus ergibt sich die Tatsache, daß die Teilung der Großfamilien zusätzlichen Wohnungsbedarf erforderlich macht. Dieser Umstand ist ein weiterer Faktor für den Nachweis, daß in der Gemeinde Zirkow ein "Innerer Bedarf" nach zusätzlichen Wohnraum existiert.

- "Innerer Bedarf" an Wohnraum:

Aus den vorgenannten "Strukturdaten" läßt sich ein überschläglicher innerer Wohnungsbedarf ableiten:

- vorhanden: 268 WE mit 2,6 EW/ WE
- Tendenz: 2,25 EW/ WE

$$706 \text{ EW} : 2,25 \text{ EW/ WE} = 314 \text{ WE}$$

erforderlich 314 WE

vorhanden 268 WE

Bedarf 46 WE

Dieser Überschlag wird weiter hinten im Punkt 3.2.1 mit dem rechnerischen Nachweis (bei Heranziehung weiterer Faktoren) bestätigt.

Aufstellung der Gewerbebetriebe der Gemeinde Zirkow (Stand 28.08.1998):

<u>Betrieb</u>	<u>Tätigkeit</u>
TGB Transportbeton Neuper GmbH & Co KG Putbuser Str. 19 Zirkow	Herstellung und Vertrieb von Transportbeton
Möller, Sigrid Darzer Weg 71	Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs, Haushaltswaren und Betreiben einer Schank und Speisewirtschaft
Kuhn, Gerhard Binzer Str. 28 Zirkow	Bau- und Möbeltischler
Trilk, Herbert Wiesengrund 73 Zirkow	Versicherungsvertreter, Immobilienmakler
	...

Betrieb

Tätigkeit

Scharf, Manfred
Darzer Weg 60c
Zirkow

Fuhrunternehmen, Ausführung von Abriß-
arbeiten

Neuper Beton BmbH
Putbuser Str. 19
Zirkow

Gewinnung und Aufbereitung von Kies und
Sand

Killies, Regina
Dalkvitz Nr. 7

Reiterhof, Kutsch- und Kremserfahrten

Giese, Hans-Jürgen
Darzer Weg 70
Zirkow

Handel mit Neu- und Gebrauchtfahrzeugen,
Instandsetzung und Service

Althoff, Reinhold
Putbuser Str. 15a
Zirkow

Großhandel für Spielwaren, Verlagserzeugnisse
und Tonträger

Wagner, Frank
Pantow Nr. 1

Einzelhandel mit Nahrungs- und Genußmitteln,
Imbißeinrichtung

Muttland Bau GmbH
Darzer Weg 70
Zirkow

Herstellung und Montage, Instandsetzung von
Bauwerken

Block, Tilo
Bergener Straße 50
Zirkow

Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfes,
Getränke

Hawallek, Ingeborg
Putbuser Str. 1
Zirkow

Betreiben einer Spinnstube, Handel mit Wolle

Büssow, Bernd
Binzer Str. 42
Zirkow

Maler

Zirzow, Aneliese
Darzer Weg 70
Zirkow

Betreiben einer Gaststätte

Zirkow Bau GmbH
Darzer Weg 70
Zirkow

Durchführung von Bauleistungen, Errichtung
von Gebäuden

Häger, Rainer
Serams 20

Fuhrunternehmen mit Pferdegespannen

Betrieb

Tätigkeit

Steinwedel, Thomas
 Jasmunder Str. 1
 Zirkow

Montage von genormten Bauelementen

Weise, Thomas
 Dorfstr. 3a
 Pantow

Sanitär und Heizung

Klemaschewski, Volker
 Binzer Str. 34
 Zirkow

Betreiben einer Kfz-Werkstatt
 Betreiben einer Pension
 Betreiben des Parkplatzes Süllitz

Nguyen Thi Li
 Putbuser Str. 9
 Zirkow

Betreiben eines China-Restaurants

Gögge, Klaus-Peter
 Jasmunder Str. 1
 Zirkow

Handel und Montage von Beschattungsanlagen

Wilke, Rieco
 Dalkvitz Nr. 5b

Tischlerei

Klickow, Jacqueline
 Putbuser Str. 20
 Zirkow

Einzelhandel mit Möbeln

Wieduwitt, Norbert
 Binzer Straße 44
 Zirkow

Vermietung und Verkauf von Trikes

Meske, Marion
 Putbuser Str. 20

An- und Verkauf von Porzellan und Dekorationsartikeln

Weise, Karl-Heinz
 Nr. 3a
 Pantow

Steinmetzarbeiten

Berg, Ulf
 Dalkvitz Nr. 4

Handel und Montage von genormten Bauelementen, Handel mit Möbeln für Ferienwohnungen und Büroeinrichtungen

Steinbrecher, Frank
 Serams 7a

Zierfischzucht, Pflanzenzucht, Groß- und Einzelhandel mit Kleintieren

Lawitsch, Rene
 Putbuser Str. 18
 Zirkow

Holz- und Bautenschutz

Betrieb	Tätigkeit
Möbbi Einrichtungsmarkt GmbH Binzer Str. 22 Zirkow	Handel mit Möbeln, Tapeten, Teppichboden, Geschenkartikel
Roderfeld, Angelika Binzer Str. 50 (Rügenhaus) Zirkow	Kreativwerkstatt Ton- und Aufbaukeramik
Dittmann, Peter Binzer Str. 50 (Rügenhaus) Zirkow	Einzelhandel mit Rügenprodukten
Forsthaus Sellin Hotel und Gaststätten Betriebsgesellschaft mbH Binzer Str. 50 (Rügenhaus) Zirkow	Betreiben einer Gaststätte
Natur- und Landbaugesellschaft mbH Darzer Weg 70 Zirkow	Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen und Mutterkuhhaltung
Agrargenossenschaft Zirkow e. G. Darzer Weg 70 Zirkow	
Kuhn, Jürgen Binzer Str. 28 Zirkow	Landwirtschaftsbetrieb
Klein, Sigfried Rabenstraße 9 Binz	Reithof Zirkow/Darz e. V.
Dreyer, Willi Hauptgebäude der Rinderanlage Serams	Kleintierpraxis

Prognose
zur Entwicklung für die Gemeinde Zirkow bis zum Jahr 2010 und darüber hinaus

Ausgehend von den Aussagen im Strukturkonzept des Landkreises Rügen ist die Einwohnerentwicklung abhängig von der ökonomischen Situation der Gemeinde und diese ist abhängig von tragfähigen wirtschaftlichen Bereichen im Einzugsgebiet.

Die Verbesserung der Infrastruktur trägt auch unweigerlich zu einer verbesserten Arbeitsplatzsituation bei. Dadurch verbessert sich die Daseinsfürsorge der Bürger erheblich; die Einwohnerzahl verfestigt und erhöht sich im Rahmen der Eigenentwicklung. Um diesem Ziel zu entsprechen, ist die landwirtschaftliche Entwicklung, als ein Haupterwerbszweig der in der Gemeinde Zirkow lebenden Menschen, nicht zu gefährden, sondern zu unterstützen und auszubauen.

Als weiteres Standbein ist der Ausbau des Tourismus entsprechend den Aussagen des Strukturkonzeptes Rügen (für die Gemeinde Zirkow - Teilfunktion Tourismus) geplant. Um diesem Wirtschaftszweig zu entsprechen, sind in der Gemeinde Zirkow touristische Einrichtungen in den unmittelbaren Ortsbereichen möglich, die vorwiegend als kleinstrukturierte Einrichtungen in Familienbetrieben gedacht sind.

Diese Vorhaben werden zu einer positiven Entwicklung im Erholungswesen, der Infrastruktur, der Arbeitsplatzsituation, der Wohnungssituation und der ökonomischen Situation beitragen.

2.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

1. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung lag das bestätigte Strukturkonzept Rügen vor, das in seiner Grundform bestätigt wurde.
Zu den bisherigen Funktionen der Standorte für Wohnen und der Landwirtschaft als Haupterwerbszweig der Menschen trägt die Gemeinde der wachsenden Bedeutung des Tourismus und der Erholung zur Stärkung der ökonomischen Situation der Gemeinde Rechnung.
2. Als Rahmen für den Umfang des Wohnungsbaues und für die Sicherung der Gemeinbedarfseinrichtungen ist für das gesamte Gemeindegebiet Zirkow als Richtzahl für ca. 50 WE Wohnungsbauerwartungsland (bezogen auf den Planzeitraum bis 2010) zugrunde zu legen.
3. Im Hauptort Zirkow sind die Einrichtungen zur Deckung des Grundbedarfes der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht für den Nahbereich bereitzustellen. Entsprechend der Versorgungsfunktionen und im Interesse der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung der Gemeinbedarfseinrichtungen sind bei der städtebaulichen Entwicklung und Ausweisung die notwendigen Einrichtungen im engeren Ortsbereich von Zirkow zu konzentrieren und die erforderlichen Flächen zu sichern. Damit wird für den Ort Zirkow eine Stärkung erreicht, die sich positiv auf die Attraktivität des Ortes und des gesamten Einzugsgebietes auch für den Fremdenverkehr auswirkt.
4. Der **Wohnungsbau** für den "Inneren Bedarf" konzentriert sich auf die Standorte Zirkow, Viervitz und Serams. Im ~~Teil~~ Flächennutzungsplan sind für diese Entwicklung Flächen erfaßt worden, um die geplante Nutzung vorzubereiten und zu ermöglichen.

Gestrichen
gem. Beitrittsbeschluss
vom 03.04.2000

Dalton



5. Der Wohnungsbau im übrigen Gemeindegebiet vollzieht sich im Rahmen der Eigenentwicklung und beschränkt sich auf die erkennbaren Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung. Das Hauptaugenmerk wird auf die städtebauliche Ordnung gelegt, wobei die Stabilisierung und Modernisierung der Altbausubstanz als vordergründig betrachtet wird. Zur besseren Ortsgestaltung wird es in vereinzelt Fällen zu Lückenschließungen oder dem Bau weniger Eigenheimbauten an Einzelstandorten kommen. Bei der baulichen Entwicklung wird somit die Verdichtung der vorhandenen Ortsteile angestrebt, wobei die Schließung von Baulücken und die Komplettierung von vorhandenen Eigenheimstandorten zum Tragen kommt. Hinweise und Vorschläge zur Ortsgestaltung im Gemeindebereich Zirkow sind umfangreich im "Dorferneuerungsprogramm" enthalten, das parallel zum Teil-Flächennutzungsplan erstellt wurde. Auf Erläuterungen dazu kann hier deshalb weitestgehend verzichtet werden.
6. In der Gemeinde Zirkow wird auch in Zukunft die **Landwirtschaft** ihre Bedeutung erhalten. In betroffenen Gebieten ist den besonderen Gegebenheiten des Natur- und Trinkwasserschutzes Rechnung zu tragen. Über das Umweltamt des Landratsamtes Rügen und das Nationalparkamt Rügen/Biosphärenreservat Südost-Rügen werden der Gemeinde und den Nutzern entsprechende Anregungen und Bedenken hinsichtlich der Bewirtschaftung der Gebiete zugeführt.
Der ländliche Raum ist von Vorhaben, die die Maßnahmen der Produktions- und Betriebsverbesserung beeinträchtigen können, freizuhalten, um den weiteren landwirtschaftlichen Strukturwandel nicht zu gefährden. Alle entwicklungsfähigen landwirtschaftlichen Anlagen sind zu sanieren. Diese Entwicklung darf nicht durch Vorhaben gestört werden, die die obengenannten Maßnahmen be- oder sogar verhindern.
Dabei ist unbedingt davon auszugehen, daß größere Investitionen nur dort angesetzt werden, wo kostengünstig und konkurrenzfähig produziert werden kann. Landwirtschaftliche Produktionsanlagen in den Streusiedlungen und Außenbereichen sind auf ihre Investitionswürdigkeit zu überprüfen. Von einer diesbezüglichen positiven Bilanz ist auch die Entwicklungstendenz der zugehörigen Wohnstandorte abhängig.
7. Neue Flächen für **gewerbliche Nutzung** sind in der Gemeinde Zirkow nicht geplant. Vorhandene Betriebe sind durch ihre Darstellung als Bestand geschützt (Mischgebiete in Zirkow und Viervitz, Flächen für die Landwirtschaft in Zirkow und Serams).
8. Das "Strukturkonzept für den Landkreis Rügen" ordnet der Gemeinde Zirkow als Teilfunktion Tourismus zu (siehe "Strukturkonzept ...", Seite 57).
Der Ortsteil Zirkow wird im Strukturkonzept als besonders förderungswürdig eingestuft: "Bei der Entwicklung und dem Ausbau des Tourismus ist auch der Kurzzeiterholungsverkehr zu berücksichtigen. Eine örtliche Entflechtung von Langzeit- und Kurzzeiterholungsverkehr ist anzustreben.
Im Binnenland sind zugleich zur Entlastung der Tourismusräume an der See und den Bodengewässern für die Kurzzeiterholung geeignete Räume zu sichern, zu erschließen und mit den erforderlichen Einrichtungen auszustatten. Dafür kommen insbesondere die Gemeinden mit überregional verkehrsgünstiger Anbindung in Frage. Die Möglichkeiten, die sich für die Ordnung der Landschaft für die Erholungssuchenden aus dem Landschaftspflege-, dem Wald- und dem Wassergesetz ergeben, sind zu nutzen.
In den Gemeinden mit erhöhtem Waldanteil bzw. attraktiven Dörfern soll die Entwicklung von binnorientierten Erholungs- und Tourismuseinrichtungen besonders gefördert werden. Zu nennen sind vor allem die Gemeinden: Kluis, Parchtitz, Sehlen, Zirkow, Karnitz sowie Patzig." (Strukturkonzept des Landkreises Rügen, Seite 67).

Für die Verwirklichung der im Strukturkonzept erfaßten Teilfunktion **Tourismus** für die Gemeinde Zirkow sind einige Standorte für diese Nutzung überplant. Es handelt sich dabei vorwiegend um vorhandene Nutzungen (z. B. Sondergebiet Reiterhof).

Die Nutzung vorhandener bewohnter Standorte für die Urlaubsvermietung und die private Errichtung von kleinen Pensionen wird von der Gemeinde begrüßt und nach Prüfung der Einzelstandorte entschieden. Dabei sind die vorhandenen Ortsstrukturen beizubehalten und zu pflegen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist darauf zu achten, daß durch entsprechende Festsetzungen die Zulässigkeit von kleinen Betrieben zur Beherbergung gesichert wird.

9. Die Gemeinde ist verkehrstechnisch, energie- und trinkwasserseitig erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über kleinere Klärgruben für einzelne oder mehrere Grundstücke. Durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen wurden inzwischen für jeden Ortsteil Variantenuntersuchungen zur Abwasserentsorgung durchgeführt. Die Ergebnisse sind weiter hinten im Punkt 3.2.8.4 "Abwasserbeseitigung" näher beschrieben.
10. Im Planungsgebiet liegen etwa 300 ha Wald- und Freiflächen, die im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland stehen und durch das Bundesforstamt verwaltet werden. Es handelt sich im wesentlichen um Flächen in den Gemarkungen Süllitz (Flur 1; ca. 2 ha), Hagen (Flur 1; ca. 53 ha), Tribberatz (Flur 1 und 2; ca. 223 ha) und Schmach (Flur 1; ca. 17 ha). Die Flächen unterlagen bis 1990 vorwiegend militärischen Zweckbestimmungen, wurden als Taktik- und Ausbildungsgelände von der Nationalen Volksarmee (NVA) der DDR genutzt. Als Folge dieser Nutzung sind in diesem Bereich erhebliche Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Betonbauten, Bunker und geschanzte Unterstände (militärische Altlasten) vorhanden. Aufgrund der standörtlichen Verhältnisse sowie der besonderen Nutzung und zielgerichteten Bewirtschaftung zeichnet sich dieses Gebiet durch eine außerordentliche Biotopdiversität und -wertigkeit aus.
- Unter Beachtung dieser besonderen Bedingungen werden die bundeseigenen Waldflächen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (BWaldG, LWaldG, BNatSchG, etc.) zur dauerhaften Gewährleistung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion nachhaltig bewirtschaftet. Die Waldbaurichtlinien der Bundesforstverwaltung bauen auf den allgemein anerkannten Grundsätzen der naturnahen Waldwirtschaft auf.
- Die Nutzfunktion wird auch in der Zukunft eine der bedeutendsten Ansprüche der Gesellschaft an den Wald bleiben. Die Forst- und Holzwirtschaft stellt nicht zuletzt auch einen bedeutenden Arbeitgeber in der strukturschwachen Region Rügen dar!

Neben der Nutzfunktion kommen den Schutz- und Erholungsfunktionen, insbesondere aber dem Biotop- und Artenschutz im Planungsgebiet besondere Bedeutung zu. Der Erhalt und die Förderung der einzigartigen morphologischen und vegetativen Strukturen sowie der reichhaltigen Artenzusammensetzung der Fauna bedürfen auf der Grundlage einer Biotopkartierung eines umfangreichen Biotopmanagements, welches in die forstwirtschaftliche Rahmenplanung zu integrieren ist. Die Voraussetzungen hierfür sollten im Rahmen des Bundesförderprojektes zur Modelregion "Ostrügensche Boddenlandschaft" mit der Aufstellung eines Pflege- und Entwicklungsplanes geschaffen werden. In diesem Zusammenhang sind auch die kleinflächig vorhandenen Aufforstungen, die mit nicht standortgerechten Baumarten bepflanzt worden sind, mittel- bis langfristig in reich strukturierte, laubbaumorientierte Bestände umzubauen.

11. Wertvolle Landschaftsteile einschließlich der vorhandenen öffentlichen Zugänge sind grundsätzlich von einer weiteren Bebauung freizuhalten. Die über einen langen Zeitraum von den Naturkräften geformte und in geschichtlicher Zeit von Menschen gestaltete Natur und Landschaft in besiedelten und unbesiedelten Räumen ist im südöstlichen Geltungsbereich als Biosphärenreservat unter Schutz gestellt worden.
Mit der Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen sind Ge- und Verbote festgesetzt worden, die den Schutz, die Pflege und die Entwicklung dieser einzigartigen Landschaft bezwecken. Im betroffenen Planbereich ist die v. g. Verordnung bei allen Entwicklungsplanungen zu beachten. Die gleiche Forderung ist für den durch das Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen" betroffenen Planbereich aufzustellen.

12. Festlegungen bestehender öffentlicher Einrichtungen und Fachbehörden sowie von Trägern öffentlicher Belange sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Teilweise überlagern sich bestimmte Grenzen und sind deshalb als Kombination dargestellt (z. B. Naturschutz- bzw. Trinkwasserschutzgrenzen). Diese Grenzen können im Laufe der Jahre durch entsprechende Entscheidungen der jeweiligen Fachorgane Veränderungen unterliegen, die dann mit einer entsprechenden Flächennutzungsplanänderung nachzuvollziehen sind.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

3.1 Natürliche Gegebenheiten

Das Gemeindegebiet Zirkow befindet sich in der Übergangszone zwischen der flachen bis leicht hügeligen Landschaft Mittelrügens und der mehr hügeligen Landschaft Südostrügens. Die naturräumliche Gliederung und die räumliche Anordnung der Siedlungsbebauung im Gemeindegebiet ist ein Ergebnis der historischen Entwicklung. Vor allem die Bodennutzung, die land- und forstwirtschaftliche Nutzung haben das Landschaftsbild entscheidend geprägt und die natürlichen Verhältnisse verändert.

Das Wirkungsgefüge zwischen Relief und Substrat des Bodens und den klimatischen Bedingungen ist die Basis für das Gedeihen einer mannigfaltigen Flora und Fauna. Buchenwälder, Eichen- und Kieferngeholze, Erlenbrüche, Röhrichte, Quellenmoore, Nieder- und Zwischenmoore gehören zum natürlichen Inventar und sind landschaftsprägend. Sie stehen in vielfältigen ökologischen Wechselbeziehungen zueinander.

Umfassende Rodung und Entwässerung im Sinne einer intensiven Ackernutzung und Weidewirtschaft sowie eine forstwirtschaftliche Bearbeitung auf Flächen mit weniger Ertragsaussichten haben eine Kulturlandschaft entstehen lassen, wie sie sich uns heute darstellt und umgibt.

Die natürliche Flora und Fauna ist auf ein Minimum zurückgedrängt und von einer gewissen Monokultur abgelöst worden. Ökologische Prozesse sind unterbrochen bzw. eingeschränkt, so daß der Mensch ständig in verschiedener Form zur Bestandserhaltung -in seinem Sinne regulierend- eingreifen muß.

Die natürlichen Gegebenheiten bestimmen die Nutzungseignung für Land- und Forstwirtschaft sowie die Baustoffindustrie. Außerdem bietet das Landschaftspotential einen nicht geringen Erholungswert.

3.1.1 Klima

Die klimatischen Verhältnisse des Gemeindegebietes Zirkow sind dem Klima der relativ hochgelegenen Landschaft Mittelrügens zuzuordnen.

Das Klima Rügens weist aufgrund seiner exponierten Insellage gegenüber dem Festland einige Besonderheiten auf. So sind die Temperaturen relativ ausgeglichen. Während die Sommer kühl sind (mittlere Höchsttemperaturen nicht über 30 °C), sind die Winter hingegen in der Regel recht mild (mittlere Tiefsttemperaturen nicht unter -13 °C).

Das Klima ist gegenüber dem Binnenland deutlich kühler. Durch die langsamere Erwärmung und Abkühlung des Wassers setzt der Frühjahrsbeginn ein bis zwei Wochen später ein, die herbstliche Abkühlung setzt dagegen nur wenige Tage später ein. Es ist also eine im Jahresverlauf verzögerte und geringfügig kürzere Vegetationsperiode festzustellen.

Die Witterung Rügens ist darüber hinaus wegen seiner exponierten Lage durch eine erhebliche Windhäufigkeit gekennzeichnet. Dabei überwiegt maritime westliche und südwestliche Strömung. Verursacht durch kontinentale östliche Kaltluftströmungen sind insbesondere die Monate Oktober/November und Januar/ Februar oft sehr stürmisch. ...

Besonders die hochgelegenen Teile Rügens weisen infolge von Stauwirkung eine hohe mittlere Niederschlagstätigkeit von 620 - 700 mm pro Jahr auf und zählen damit zu den niederschlagsreichsten Gebieten Mecklenburgs und Vorpommerns. Diese Tendenz nimmt innerhalb des Gemeindeterritoriums von Zirkow von West nach Ost ab und gleicht sich im Osten den relativ regenarmen küstennahen Gebieten an (mittlerer jährlicher Niederschlag in Binz 560 mm).

Die Bewölkungsverhältnisse sind durch eine hohe durchschnittliche Anzahl trüber Tage gekennzeichnet. Juli und August sind die niederschlagsreichsten Monate. Trockenster Monat ist der Februar. In der Regel sind März und April, also das Frühjahr, ebenfalls niederschlagsarm.

Folgende Klimadaten sind für das Planungsgebiet zutreffend:

	<u>im Jahr</u>	<u>So.-Halbjahr</u>	<u>Wi.-Halbjahr</u>
mittl. durchschnittliche Temperatur (°C):	7,8	13,0	2,5
mittl. durchschnittlicher Niederschlag (mm):	600 - 650	325 - 350	275 - 300
mittl. Datum des ersten Frostes:			30.10. - 05.11.
mittl. Datum des letzten Frostes:			10.04. - 15.04.
mittl. Datum des ersten Schneefalls:			05.11. - 10.11.
mittl. Datum des letzten Schneefalls:			11.04. - 14.04.

Die klimatischen Voraussetzungen für eine landwirtschaftliche Nutzung sind nicht ungünstig, weil extreme Wetterlagen während der Vegetationsperiode im langjährigen Durchschnitt nicht zu erwarten sind. Jedoch ergaben sich in den letzten 20 Jahren -hervorgerufen durch die Großflächenbewirtschaftung und die damit verbundene Ausräumung der Landschaft- nicht zu übersehende Boden-erosionsschädigungen durch Wind und Niederschläge sowie Abrasionsschäden, insbesondere bei Jungpflanzenbewuchs, auf leichten sandigen Böden.

Zum Zweck der Erholung und Genesung sind die klimatischen Bedingungen -der Rauigkeit wegen- durch die starke Windtätigkeit und die hohe Luftfeuchte, verbunden mit starker Nebelbildung im Frühjahr und Herbst, dauerhaft nur bedingt positiv zu bewerten. Begrenzte Aufenthalte im Sinne einer Luftveränderung für Erholungssuchende aus stark emissionsbelasteten Industriegebieten sind jedoch empfehlenswert.

3.1.2 Relief, Geologie, Bodentypen und -arten

Das Relief des Gemeindegebietes ist unterschiedlich. Während der westliche Teil des Territoriums einschließlich der Ortslage Zirkow als leicht hügelig eingestuft werden kann, ist der östliche und besonders der mittlere Teil hügelig bis stark hügelig.

Ausgesprochen flache Areale existieren lediglich innerhalb der Niederungen am "Karower Mühlbach" und im Einzugsbereich des "Schmacher See" (nordöstlich und südöstlich von Pantow). Im Bereich dieser Niederungen sind die geringsten Höhen vorhanden (+ 2 m bis + 3 m NN, "Schmacher See" 0,0 m NN).

Die größten Höhen befinden sich im stark hügeligen mittleren Teil (Forstgebiete "Schellhorn" und "Lange Berge") bei + 60 m NN, wobei hier eine ausgesprochen starke Reliefenergie vorherrscht (ständiger Wechsel von Kuppen und Senken, Höhen zwischen + 25 m NN und 60m NN). Im östlichen Teil des Gemeindeterritoriums schwanken die Höhen zwischen + 20 m NN und + 50 m NN. Die Ursache der ausgeprägten Reliefscheinungen sind die geologischen Bildungsprozesse. Geprägt wurde das Gebiet von Ablagerungen der Mittelrügenschens Stillstandsstaffel des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit. So durchzieht den mittleren Teil des Plangebietes ein Endmoränenzug von den "Langen Bergen" im Norden bis nach Nistelitz im Süden. Der Südosten wird von Ausläufern des Endmoränenzuges der Granitz tangiert. Im Bereich der höchsten Erhebungen innerhalb der beiden genannten Areale stehen Endmoränensande oberflächennah an, während diese auf tieferliegenden Flächen von Grundmoränensanden bedeckt sind.

Das Niederungsgebiet zwischen den beiden Endmoränenzügen ("Schmacher See", südöstlich und nordöstlich von Pantow) ist mit Bildungen des Holozäns aufgefüllt. So existieren hier Niedermoor- torfe von mehreren Metern Mächtigkeit. Die gleichen organischen Bildungen stehen im Randbereich des Karower Mühlbaches südwestlich von Zirkow an. Ansonsten dominieren im westlichen Teil des Gemeindeterritoriums lehmige Bildungen der Grundmoräne (Geschiebelehm und -mergel).

Das Wechselgefüge zwischen den anstehenden Bodensubstraten, den Reliefverhältnissen, den makro- und mikroklimatischen Verhältnissen und insbesondere den Bodenwasserverhältnissen hat während der nacheiszeitlichen Entwicklung im Oberbodenbereich zu unterschiedlichen Bodenbildungsprozessen geführt.

In gut durchlässigen Substraten mit der entsprechenden Grundwasserdistanz haben sich sickerwasserbestimmte Sande (Ranker, Podsole, Rosterden), Tieflehme und Lehme (Braunerden, Fahlerden, Braungley) herausgebildet. Bei geringem Wasserdurchlässigkeitsvermögen oder durch schwerdurchlässige Staukörper und durch Verdichtungshorizonte im Boden sowie bei entsprechender Grundwassernähe sind staunasse- und grundwasserbestimmte Tieflehm- und Lehmstandorte zu verzeichnen (Parabraunerden, Staugley, Grundgley, Amphigley).

In Niederungslagen und Senkenpositionen mit hohem Wasserzulauf, mit einer höheren Wasserzufuhr als dem Abflußvermögen (positive Wasserbilanz), haben sich Moorerden und Niedermoor- torf entwickelt.

Eine flächenmäßige Darstellung der einzelnen Bodentypen und -arten ist wegen des, für die jungpleistozänen Böden typischen, starken Verschießens in kleinerem Maßstab nicht möglich. Ursache ist der häufige, kleinflächige Wechsel der Textur der Substrate, der Substrate selbst und der Substrat- formen, aber auch der häufige Wechsel der Reliefbedingungen und des damit oft verbundenen Wechsels der Wasserverhältnisse. Die häufig und kleinflächig wechselnden Bodenbedingungen sind aus langjähriger Untersuchungstätigkeit im Gemeindegebiet bekannt.

Die im Plangebiet anzutreffenden Bodentypen und -arten lassen sich durchweg, jedoch mit unterschiedlicher Effizienz, landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich nutzen.

Im wesentlichen Teil dominiert Landwirtschaft (lehmige Bodentypen) und im östlichen Teil die Forstwirtschaft (sandige Bodentypen). Die grundwassernahen Standorte (Niedermoorstandorte, Moorerden und mit Einschränkungen Grundgley) werden zum Teil als Grünland bewirtschaftet. Da sie sich in der Regel aber auch hervorragend für eine forstwirtschaftliche Nutzung (besonders im Interesse des Naturschutzes) eignen, sollte -nach entsprechender Auswahl- angestrebt werden, hier örtlich auch edellaubholzreiche Waldgesellschaften (Erlen, Eschen) mit Stieleichen und Moorbirken, eventuell über eine natürliche Waldbildung (Sukzession) zu entwickeln.

Die grundwasserferneren Standorte (Ranker, Podsole, Rosterden und mit Einschränkungen Fahl- und Braunerden) werden besser forstwirtschaftlich genutzt..

Seit über 100 Jahren -aber insbesondere in den letzten 30 Jahren- haben die Landwirte durch meliorative wasserbauliche Maßnahmen mit erheblichen Aufwendungen und unterschiedlichem Erfolg in das natürliche Bodenwasserregime eingegriffen, um die schädlichen Auswirkungen von Grund- und Staunässe in Bezug auf die Kulturen abzubauen und zu beseitigen. Diese meliorativ wasserbaulichen Objekte konzentrieren sich im Plangebiet auf die großen Niederungen am "Karower Mühlbach" und "Schmacher See" sowie kleineren Niederungen (z. B. "Süllitzer Niederungen").

Im Zuge der Eingliederung der hiesigen Landwirtschaft in den EG-Raum ist über Flächenstillegungen nachzudenken. Bei Flächenstillegungen sind in erster Linie ökonomische Gesichtspunkte maßgebend. In zweiter Linie spielen die Bodenbedingungen eine wesentliche Rolle.

Gerade im Hinblick auf Flächenstillegungen sollten diese, oftmals meliorierten Standorte bevorzugt aus einer landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden. Insbesondere die Renaturierung von Niedermoorstandorten liegt im Interesse des Trinkwasser- und Klimaschutzes.

Im Rahmen dieser Planungsphase können jedoch diesbezüglich, außer dem bereits Ausgeführten, keine konkreten Angaben und Festlegungen getätigt werden. Es sei aber empfohlen, neben den ackerbaulichen Erfahrungen und den ökonomischen Erfordernissen des Landwirts sowie wegen der Komplexität der Bedingungen, Fachleute des Kulturbauwesens am Entscheidungsprozeß zu beteiligen und den Renaturierungsprozeß weiter voranzutreiben. Besonders Niederungen im Biosphärenreservat sollten renaturiert werden (Nistelitz, Alt Süllitz)!

Als Baugrund eignen sich generell alle im Planungsgebiet anstehenden Bodenformen außer dem Niedermoorort. Grundwasserfernere Standorte haben dabei den Vorzug. Für ingenieurtechnische Bauwerke sind bindige Substrate besser geeignet (Geschiebemergelstandorte).

Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des FNP hat das Geologische Landesamt Mecklenburg-Vorpommern zum Baugrund im Gemeindegebiet Zirkow folgende Angaben gemacht:

Die für eine Neu- oder Ergänzungsbebauung vorgesehenen Ortsteile der Gemeinde Zirkow befinden sich auf generell tragfähigen Sand- und Geschiebemergelböden.

Serams: sandige und bindige Böden,

*Viervitz: sandige Böden,
im südlichen Bereich streichen oberflächlich Talsande aus,
die in Abhängigkeit vom Feinkornanteil frostgefährdet sind.
Im Westen wird das Bebauungsgebiet von einer Baugrund-
schwächezone tangiert.*

*Zirkow: vorwiegend sandige Böden,
im Westen von Flachmoortorfniederung begrenzt (Baugrund-
schwächezone),*

Dalkvitz: bindige Böden, im Süden Talsand (Frostgefährdung),

Nistelitz: bindige Böden, gestörte Lagerungsverhältnisse.

3.1.3 Hydrogeologische Gegebenheiten

Wie schon mehrfach beschrieben, besteht ein enges Wirkungsgefüge zwischen Bodenart, Relief und Wasserhaushalt, das in starkem Maße von der Tätigkeit der Menschen beeinflusst wird.

Wie unter 3.1.1 festgestellt wurde, verändern regulierende Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt teils erheblich die Standortbedingungen für Land- und Forstwirtschaft. Darüber hinaus wirken sich der Umgang mit chemischen Mitteln in Haushalt, Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft in bedeutendem Maße auf die Qualität der Oberflächengewässer wie auch des Grundwassers aus. Gerade der Umgang mit Abprodukten (Gülle, Abwasser) hat in jüngster Vergangenheit die Gewässer erheblich beeinträchtigt. Eine dringliche Aufgabe bei der Bauleitplanung muß deshalb die Sicherung der Qualität und Nutzbarkeit des Grund- und Oberflächenwassers sein.

Das Geologische Landesamt Mecklenburg-Vorpommern macht zu den hydrogeologischen Gegebenheiten im Gemeindebereich Zirkow folgende Angaben:

Nach der Hydrogeologischen Karte der Grundwassergefährdung, M 1:50 000, ist der obere Grundwasserleiter im Planungsraum vorwiegend unter geologisch gestörten Deckschichten verbreitet. Da der Grundwasserflurabstand > 10 m beträgt, besteht keine unmittelbare Gefahr für das Grundwasser durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Ausgenommen sind die Bereiche um den "Schmacher See" und die Niederungsgebiete nordöstlich von Pantow und südöstlich von Zirkow. Hier ist der zuoberst verbreitete ungedeckte Grundwasserleiter mit einem Flurabstand von < 2 m vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Durch die Forstwirtschaft sind keine Gefährdungen mehr für die Bereiche der Grundwasserschutzzonen zu befürchten. Im Rahmen der Verwirklichung des Zieles der **naturnahen Waldbewirtschaftung** verzichtet die Bundesforst auf den Einsatz von chemischen Schädlingsbekämpfungsmitteln.

Der größte Teil des Gemeindegebietes befindet sich in den Schutzzonen der Trinkwasserfassungen Karow und Prora/Hagen, die auch von großer Bedeutung nicht nur für die Kreisstadt Bergen sind. Nutzungseinschränkungen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften sind unumgänglich. Im Gemeindegebiet befindet sich die Wasserscheide für vier Wassereinzugsgebiete.

So entwässert der westliche Teil über den "Karower Mühlbach" in den "Kleinen Jasmunder Bodden", der nördliche Teil über die "Lubkower Wiese" ebenfalls in den "Kleinen Jasmunder Bodden", der östliche Teil über den "Schmacher See" in die Ostsee und ein kleiner Randbereich im Süden zum "Greifswalder Bodden".

Die Vorfluter sind durchweg für die Melioration ausgebaut. Ihrer Unterhaltung muß dringlichst mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden. Weiterhin besteht eine Vielzahl von Söllen, die zu sichern und zu erhalten sind.

Im Gemeindebereich Zirkow existiert eine Vielzahl von Gewässern II. Ordnung sowie ein Schöpfwerk. Für die Unterhaltung dieser Anlage und der Gräben ist der Wasser- und Bodenverband Rügen zuständig.

Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange hat der Verband mitgeteilt, daß die Unterhaltungsarbeiten, die in der Regel jährlich durchgeführt werden, nicht unverhältnismäßig durch geplante Baumaßnahmen erschwert werden dürfen. Es ist eine ausreichende Zugänglichkeit des Gewässerprofils durch freigehaltene Randstreifen bzw. nur einseitige Bepflanzung zu sichern.

Gemäß § 81 Abs. 1 und 2 der Satzung des WBV dürfen Bauten jeglicher Art innerhalb eines Streifens von 7 m von der Böschungsoberkante der Verbandsgewässer nicht errichtet werden. In besonders begründeten Fällen können mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen Ausnahmen zugelassen werden.

3.1.4 Vegetation und Fauna

Im Plangebiet war bisher die Nutzung durch Land- und Forstwirtschaft für die Zielstellungen bei der Entwicklung der Standort- und Wuchsbedingungen entscheidend.

Durch den Vorrang der Agrarstrukturmaßnahmen, der großflächigen Bewirtschaftungstechnologie mit intensiver monokultureller Nutzung sind eine Vielzahl von Arten verloren gegangen bzw. ihr Lebensraum stark eingeschränkt worden, die Garant für einen ökologisch gesunden und stabilen Landschaftshaushalt und ein attraktives Landschaftsbild sind. Deshalb sind Schutzmaßnahmen zur Erhaltung von Ressourcen, die die Regenerationsfähigkeit von Landschaftsfaktoren sichern und erholungswirksame Bereiche schaffen, unbedingt erforderlich.

So sind z. B. durch die Minderung der Wassergüte der Oberflächengewässer, die Senkung des Grundwasserspiegels und die Beseitigung der Feldgehölze vornehmlich der Pflanzenbestand von Feuchtgebieten, Amphibien, Fischbestand und Vogelwelt bedrängt. Umfangreiche Renaturierungsmaßnahmen sollten hier Abhilfe schaffen.

3.2 Siedlungsentwicklung

Die für den gesamten Landkreis Rügen beschriebene Entwicklungstendenz (Quelle: "Strukturkonzept Rügen" - überarbeitete Fassung Mai 1991) trifft vollinhaltlich auch für die Gemeinde Zirkow zu:

- Modernisierungsbedarf im Altbaubestand,
- Nachholbedarf infolge gegenwärtig quantitativ unzureichenden Wohnungsbestandes,
- Ersatzbedarf für abgängige Bausubstanz,
- Vergrößerung der Wohnfläche je Einwohner,
- Zunahme der Ein- und Zweipersonen-Haushalte und
- private Bautätigkeit.

Die richtungsweisende Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Analyse des Bestandes und die Ermittlung des Bedarfes an Bauflächen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Planungen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für die dabei entwickelten Planinhalte wird ein Planungszeitraum von ca. 10 Jahren angesetzt.

Als Baugebiete sind jene Bereich dargestellt, für die verbindliche Bauleitpläne aufgestellt werden, konkrete Planungsvorstellungen existieren sowie aufgrund der Bestandsaufnahme die derzeitige Nutzung eine entsprechende Ausweisung erforderlich macht.

Die Ortsteile Zirkow, Pantow, Viervitz und Serams werden als Bestand erfaßt und sind entsprechend überplant. In diesen Bereichen sind teilweise Lückenschließungen sowie bestandserhaltende und erweiternde Maßnahmen vorgesehen, die den bestehenden Ortsbildern entsprechen und vorhandene Strukturen nicht zerstören. Die Ortsteile Nistelitz und Dalkvitz sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und besitzen den entsprechenden Bestandsschutz gemäß § 35 BauGB.

3.2.1 Ermittlung des Wohnungsbedarfes für die Gemeinde Zirkow

Verwendet wurden statistisch ermittelte Eckdaten der "Gebäude- und Wohnungszählung 1995" (Statistische Sonderhefte 1996, Heft 7 und 8).

Die Ermittlung des Wohnungsbedarfes für die Gemeinde Zirkow erfolgte nach den Empfehlungen der "Wohnbedarfsanalyse Vorpommern - Zielvorstellungen für die Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Vorpommern" der pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg vom 19.02.1996. Folgende Faktoren aus den o. g. Publikationen sind für den Landkreis Rügen allgemein bzw. Zirkow im besonderen für die Ermittlung des Wohnungsbedarfes als maßgeblich herangezogen worden:

- Wohneinheiten per 30.09.1995	268 WE
- Einwohner je Wohnung	2,6 EW/ WE
- Nachholbedarf an Wohnfläche in den neuen Bundesländern	7,5 m ² / Person
- im Bestand realisierbarer Nachholbedarf	15 %
- durchschnittliche Wohnungsgröße bei Neubau	110 m ²
- durchschnittliche Grundstücksgröße	700 m ²

Argumentativ wird in diesem Zusammenhang auch auf die Darlegungen im Punkt 2.3 "Strukturdaten" hingewiesen.

3.2.1.1 Berechnung des Nachholbedarfes

<u>Vorgaben/ Annahmen</u>		<u>Nachholbedarf</u>
Bevölkerungszahl per 31.12.1996	706 EW	5 295 m ²
davon		
Anteil des im Bestand realisierbaren Nachholbedarfes	15 %	795 m ²
Anteil des durch Neubau zu realisierenden Nachholbedarfes	85 %	4 500 m ²
Verteilung des Neubaus auf		
a) Ein-/ Zweifamilienhäuser	100 %	4 500 m ²
b) Geschoßwohnungsbau	0 %	0 m ²
durchschnittliche Größe der WE	110 m ²	41 WE
durchschnittliche Grundstücksgröße	700 m ²	3,0 ha

...

3.2.1.2 Ersatzbedarf

Zur Berechnung wurden folgende Faktoren aus den v. g. Publikationen herangezogen:

- leerstehende Wohnungen		6 WE
- Wohnungsbestand, der durchschnittlich pro Jahr ersetzt werden muß		0,3 %
jährlicher Ersatzbedarf:	0,3 % von 268 WE = 0,8 WE	= 1 WE

Für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2010 würde das den Bau von weiteren ca. 20 Wohnhäusern mit einem annähernden Flächenbedarf von 1,5 ha (20 x 700 m²) bedeuten. Da ein Teil der Neubauten aber auf dem Grundstück des Abrißhauses erfolgen wird, kann davon nur ca. 1,0 ha Planungsfläche in Ansatz gebracht werden.

3.2.1.3 Bauflächenbereitstellung

Aus den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich für den Planungszeitraum ein Bauflächenbedarf von ca. 4,0 ha für ca. 60 WE. Bei Anrechnung von durchschnittlich 700 m²/ WE ist in der ausgewiesenen Fläche bereits ein Anteil von 12,5 % für die erforderliche Infrastrukturfläche enthalten!

Für die geplante Bebauung werden im Teil-Flächennutzungsplan schwerpunktmäßig Flächen ausgewiesen

- in Serams (für 8 bis 10 WE),
- in Viervitz (für 6 bis 8 WE) und
- in Zirkow (für 42 bis 46 WE).

3.2.1.4 Wohnbauflächen in Serams

Im Ortsteil Serams wohnten per 31.12.1996 in 45 Haushalten 92 Einwohner.

Der gesamte Ortsteil wurde als "Wohnbaufläche" gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Als Lückenschließung können beidseitig der Zufahrtsstraße von der L 29 sowie südöstlich des ehemaligen Gutshauses 5 bis 6 WE errichtet werden. Im Nordwesten ist eine Abrundung des Ortsteiles durch 3 bis 4 WE sinnvoll. Natürliche bzw. technische Grenzen (baumbeständiger Ackerrain, Gleisanlagen der Kleinbahn) lassen eine unerwünschte Ausweitung des Ortsteiles nicht zu. Damit ist in Serams der Neubau von insgesamt 8 bis 10 WE möglich, durch den vorhandene Anliegerstraßen, die bisher nur lückenhaft oder gar einseitig bebaut sind, komplettiert werden können und damit eine ökonomischere Auslastung vorhandener Erschließungsressourcen erreicht wird.

3.2.1.5 Wohnbauflächen in Viervitz

Der Ortsteil Viervitz liegt beidseitig der von Nord nach Süd hindurchführenden Kreisstraße RÜG 16 Zirkow - Putbus.

Im Norden des Ortsteiles stehen Wohnhäuser, in denen zur Zeit 30 Bürger in 19 Haushalten leben. Die Wohnhäuser sind lückenhaft bzw. einseitig an Anliegerwegen errichtet, die in westlicher bzw. östlicher Richtung von der RÜG 16 wegführen.

Der südwestliche Bereich von Viervitz besteht aus Stallanlagen, die zum Teil ungenutzt, oder zu Lagerhallen für landwirtschaftliche Produkte umfunktioniert wurden. Das Konzept des Betreibers der Anlage sieht vor, die reine Schweinehaltung in der genehmigten Größenordnung aufzugeben und dafür zu einer gemischten Tierhaltung Rinder/Schweine mit geringer Tierplatzzahl überzugehen. Die Lagerhaltung landwirtschaftlicher Produkte soll beibehalten werden.

Die nördlichste Halle kann allerdings zum Abriß freigegeben werden, so daß der Anliegerweg westlich der RÜG 16 beidseitig mit Wohnhäusern bebaut werden kann. Dadurch können Baulücken geschlossen und der Nordteil von Viervitz zum zusammenhängenden Ortsbereich gestaltet werden. Die Schließung der vorhandenen Baulücken bzw. die Komplettierung bisher nur einseitig bebauter Wohnwege ist sinnvoll, denn Viervitz ist versorgungsmäßig voll erschlossen.

Vorhanden sind eine Trafostation, eine Hauptwasserleitung DN 80, von der aus kürzlich das Trinkwasser neu verlegt wurde und der Anschluß an die Gasversorgungsleitung der EWE. Außerdem ist ca. 300 m südlich von Viervitz die Errichtung einer Kläranlage für ca. 500 EGW vorgesehen, so daß auch die Abwasserentsorgung gesichert sein wird (siehe dazu Punkt 3.2.8.4 "Abwasserbeseitigung").

Um dem Rücksichtnahmegebot zu entsprechen und um den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb nicht zu verdrängen, wird der Empfehlung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur gefolgt und der Ort Viervitz im FNP als **gemischte Baufläche (M)** gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen.

In der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) kann Viervitz dann als **Dorfgebiet (MD)** gemäß § 5 BauNVO entwickelt und -unter Beibehaltung der bereits vorhandenen, klaren Trennung zwischen Wohnen und Landwirtschaft- gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert werden.

Die Ausweisung als "MD" ist der Hinweis für hinzukommende Wohnungsbauwillige, daß sie die für ein Dorfgebiet typischen Immissionen berücksichtigen müssen. Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt, um langfristig einen Bedarf zur Wohnbebauung abdecken zu können, ohne für diesen Fall den FNP ändern zu müssen. Kurzfristig ist der Eigenbedarf selbstverständlich zunächst im Gemeindehauptort Zirkow zu realisieren.

Die Errichtung von maximal 8 WE ist möglich. Damit werden die o. g. Erschließungsressourcen optimal genutzt und es entstehen beidseitig der Wohnwege zusammenhängende Häuserzeilen, ohne daß die Ortsbebauung in die Landschaft ausufert.

3.2.1.6 Wohnbauflächen in Zirkow

Im Gemeindehauptort Zirkow wohnten per 31.12.1996 in 234 Haushalten 439 Einwohner.

Der Gemeindehauptort Zirkow ist zu ca. 80 % als **Wohnbaufläche (W)** gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Zum größten Teil sind die Flächen bereits bebaut, so daß dort vorwiegend Modernisierung mit entsprechenden Um- und Anbauten, Ersatzbebauung für abgängige Bausubstanz oder -in begrenztem Umfang- die Bebauung einzelner Lücken zu erwarten ist.

Wohnbebauung soll in der Ortsmitte zwischen "Putbuser Straße", "Binzer Straße" und "Bergener Straße" (B 196) erfolgen. Im Parallelverfahren zu diesem Flächennutzungsplan wird derzeit ein Bebauungsplan für dieses Gebiet aufgestellt. Die Bebauung wird allerdings relativ weiträumig (mit GRZ von 0,2) erfolgen, da die Häuser aus denkmalpflegerischen Gründen mit Rohr eingedeckt werden sollen und deshalb in entsprechendem Abstand errichtet werden müssen. Um den Wohnungsbedarf überwiegend im Gemeindehauptort abdecken zu können, sind deshalb noch weitere Bauflächen ausgewiesen.

Größere zusammenhängende Flächen für den Neubau von Einzel- oder Doppelhäusern werden nördlich und südlich des "Darzer Weg" vorgesehen. Im Norden soll die geplante Wohnbebauung eine bauliche Verbindung vom "Darzer Weg" bis zur "Alten Jasmunder Straße" herstellen, um den bisher von Zirkow völlig abgetrennten Wohnblock städtebaulich vorteilhafter in die Ortslage einzubinden. In der verbindlichen Bauleitplanung wird dieser geplante Baubereich als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um Nutzungskonflikte zum benachbarten Mischgebiet auszuschließen.

Im Bereich zwischen "Darzer Weg", Plattenstraße zum "Darzer Weg" und B 196 ist -unter Beachtung des Anbauverbotes im 20 m-Bereich zur Bundesstraße 196- sowohl eine Verdichtung der bisher weitläufig auseinanderliegenden, vorhandenen Bebauung als auch Ergänzungsbebauung zur Abrundung des Ortes vorgesehen. Der Gemeinde ist die Immissionssituation hinsichtlich der benachbarten landwirtschaftlichen Anlage (Lagerhaltung) und der Verkehrsrgeräusche von der B 196 bekannt. Geeignete Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt, um eine Nutzungseinschränkung für den Landwirtschaftsbetrieb zu vermeiden.

Südlich der "Binzer Straße" sind kleine Flächen (für ca. 3 WE) zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Friedhof sowie im Anschluß an den Friedhof bis zum alten Ortsausgang (für 1 - 2 WE) ausgewiesen.

In etwa gleicher Größenordnung soll die westliche Straßenseite des Ortsausganges nach Viervitz bebaut werden.

Insgesamt kann der errechnete Wohnbedarf von 42 - 46 WE im Planungszeitraum bis zum Jahr 2010 in einer Kombination von Wohnungsbau auf neuen Flächen, Lückenbebauung und Wiedererrichtung auf Abrißgrundstücken in Zirkow abgedeckt werden.

3.2.1.7 Wohnbauflächen in Pantow

Im Ortsteil Pantow wohnten per 31.12.1996 in 32 Haushalten 66 Einwohner. Der zusammenhängende Baubestand südwestlich der B 196 ist als **Wohnbaufläche (W)** gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Neue Bauflächen sind in Pantow nicht geplant.

Die vorhandene unzusammenhängende Bebauung an der gegenüberliegenden Straßenseite wurde als **Fläche für die Landwirtschaft** überplant und hat damit Bestandsschutz. Eine Verbindung dieser Streubebauung durch Neubauten ist nicht vorgesehen.

gestrichen
gem. Beitrittsbeschluss
vom 03.04.2000

Dlm



3.2.1.8 Ortsteil Dalkvitz

Im Ortsteil Dalkvitz wohnten per 31.12.1996 in 28 Haushalten 61 Einwohner. Eine Darstellung als "Wohnbaufläche" im ~~FNP~~ FNP wurde trotz der "Bebauung von einigem Gewicht" nicht getroffen, sondern eine als **Fläche für die Landwirtschaft**. Die vorhandene Bebauung besitzt demzufolge den entsprechenden Bestandsschutz, eine bauliche Weiterentwicklung wird es in Dalkvitz jedoch nicht geben.

Begründung:

Der gesamte Ort liegt in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Karow (ausführlicher dazu weiter hinten im Punkt 3.3.3.2 "Wasserwirtschaft").

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des FNP wurde durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rügen mitgeteilt, daß für den Ort Dalkvitz Neubebauungen und erhebliche Nutzungsänderungen der vorhandenen Bebauung verboten sind. Letzteres gilt im Besonderen für die beabsichtigte Erweiterung des vorhandenen Reithofes durch Umnutzung eines leerstehenden Bauwerkes zur Reithalle verbunden mit dem Bau einiger Ferienwohnungen für "Ferien im Sattel".

Selbst nach einem eventuellen Anschluß des Ortes Dalkvitz an eine zentrale Abwasserbehandlungsanlage (siehe dazu weiter hinten im Punkt 3.2.8.4 "Abwasserbeseitigung") stimmt die Untere Wasserbehörde nur dem Erhalt der vorhandenen Bebauung zu!

3.2.1.9 Ortsteil Nistelitz

Im Ortsteil Nistelitz wohnten per 31.12.1996 in 10 Haushalten 18 Einwohner.

Die Streusiedlung Nistelitz steht als Dorfensemble unter **Denkmalschutz**, um die Erhaltung dieser besonderen Siedlungsform im Biosphärenreservat Südost-Rügen zu bewahren. Baumaßnahmen werden sich auf den Ersatz abgängiger Bausubstanz, denkmalpflegerischer Maßnahmen und Wiedererrichtung von Wohnhöfen, die in der Vergangenheit Bränden und anderen Ereignissen zum Opfer fielen, beschränken. Dadurch werden Lücken geschlossen, die das historische Ortsbild negativ gestaltet haben.

Der Bestand des Ortsteiles Nistelitz, in seiner denkmalpflegerisch wünschenswerten Gesamtheit, wird durch die Überplanung als Fläche für die Landwirtschaft i. V. m. dem § 35 BauGB und der Darstellung als "geschütztes Bauensembel" gewährleistet. Bauliche Maßnahmen werden hier über die verbindliche Bauleitplanung geregelt, d. h. über entsprechende Satzungen, die durch die Gemeinde noch zu erarbeiten sind.



aktualisiert
gem. Beitrittsbeschluss
vom 03.04.2000

Dehm

**3.2.2 Sonderbauflächen
und touristische Einrichtungen**

3.2.2.1 Allgemeines

Laut Strukturkonzept des Landkreises Rügen, überarbeitete Fassung vom Mai 1991, ist die Gemeinde Zirkow mit der Neben-(Teil-)funktion Tourismus eingestuft worden:

"In der Gemeinde können Großanlagen in kleinstrukturierter Bauweise entwickelt werden. Es handelt sich um bauliche Anlagen gemäß Kapitel 7.1, Abs. 7, die nicht mehr als eineinhalb Geschosse aufweisen. Innerhalb der Ortschaften sind bauliche Anlagen der ortstypischen Bauweise anzupassen. Dies kann eine höhere Geschossigkeit zulassen. Signatur: "K" (Siehe Strukturkonzept Rügen, Seite 57, Punkt 7.2 "Tourismusfunktionen der Gemeinden", Absatz 4 a.)."

Der in dem Zitat angesprochene Punkt 7.1, Abs. 7 beinhaltet, daß die Entwicklung eines klein- und mittelständischen Tourismusgewerbes und seine Anpassung an die Anforderungen des modernen Tourismus vorrangig zu fördern ist. Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung des Angebotes haben dabei besondere Bedeutung. Ansätze in den touristisch wenig erschlossenen Gemeinden des Binnenlandes sollen vordringlich gefördert werden.

Im Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist das Gebiet der Gemeinde Zirkow als "Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung" und als "Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege" (Vorbehaltssraum) eingestuft worden. Diesen Forderungen entsprechend hat die Gemeinde Zirkow ihre touristischen Planungen auf vorhandene Standorte beschränkt und strebt die Modernisierung und qualitative Aufwertung dieser an.

3.2.2.2 Reithof Dalkvitz

Im nordwestlichen Bereich des Ortsteiles Dalkvitz ist im Flächennutzungsplan durch ein Piktogramm ein Reithof ausgewiesen. Dieser Reithof besteht bereits seit Jahren und besitzt Bestandsschutz. Die genutzte Fläche westlich des Anliegerweges beträgt ca. 0,4 ha. Zum Zeitpunkt dieser Planaufstellung werden auf dem Reithof 30 Pferde gehalten.

Aus Gründen des Trinkwasserschutzes (siehe dazu Punkt 3.2.1.8 "Ortsteil Dalkvitz") wurde seitens der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen die von den Betreibern beabsichtigte Erweiterung des Reithofes im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens abgelehnt. Da sich an dieser Ablehnung auch langfristig nichts ändern wird, wurde im Flächennutzungsplan die Ausweisung einer Fläche für ein Sondergebiet verzichtet.



gestrichen
gem. Beitrittsbeschluss
vom 03.04.2000

Dehm

3.2.2.1 Allgemeines

Die Gemeinde Zirkow liegt im Tourismusentwicklungsraum, den das Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) Vorpommerns vom 29.09.1998 auf Blatt 1 der Karte Vorpommern (M 1 : 100 000) ausweist.

Die reizvolle, für Rügener Verhältnisse, walddreiche Landschaft und die nahe Lage zur Ostseeküste mit ihren Bädergemeinden, kann für diese Tourismusschwerpunkte Räume Ergänzung und Entlastung sein, wie es das RRÖP empfiehlt. Dabei ist auf eine raumverträgliche Dimensionierung der Tourismuseinrichtungen zu achten.

Voraussetzung dafür ist eine qualitative und quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrs, die Nutzung des Familientourismus mit ihrem Anspruch auf landschaftsbezogene Erholung und sportliche Betätigung (Reiten, Ferien auf dem Bauernhof, Naturbeobachtungen, Wandern und Radwandern in reizvoller Landschaft, Museumsbesuche, niveauvolle Gastronomie usw.).

Alle diese Voraussetzungen sind in der Gemeinde Zirkow vorhanden und zum Teil schon wirksam (zwei Reitschützpunkte, Museumshof, Rügenhaus, Gaststätten, Granitz mit Schloss, Haltepunkte der Kleinbahn). Es gilt, durch Modernisierung und qualitative Aufwertung diese Angebote aufzuwerten und auszubauen (Radwanderwege, Unterstell- und Rastmöglichkeiten, kleine Pensionen, Ferienwohnungen).

3.2.2.3 Reithof Zirkow - Darz

In der ehemaligen Gutsanlage Darz existiert nach wie vor ein Reithof. Unter dem Motto "Urlaub im Sattel" wurde hier schon zu DDR-Zeiten öffentlich Reitsport betrieben. Seit der Wende wird der Reithof vereinsintern betrieben. Der Standort des Reithofes ist im FNP durch ein Piktogramm und die Darstellung als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO gekennzeichnet.

Von heute 10 Pferden ist eine Entwicklung auf 20 Pferde vorgesehen. Zur Unterbringung der zusätzlichen Pferde ist der Umbau eines vorhandenen, derzeit aber leerstehenden Bullenstalles geplant. Um auch der Öffentlichkeit wieder Reitsportmöglichkeiten zu bieten, soll durch den Ausbau von vier Ferienappartements wieder "Urlaub im Sattel" ermöglicht werden.

Dieser Erweiterung wird durch die Untere Wasserbehörde aber nur zugestimmt, wenn erhöhte wasserwirtschaftliche Forderungen erfüllt werden, da der Reithof in der Schutzzone III der Trinkwasserfassung Prora/Hagen liegt. Die erforderlichen Maßnahmen sind durch die Betreiber mit der Behörde abzustimmen.

3.2.2.4 Sondergebiet "Museumshof" Zirkow

Im Zentrum des Ortes, zwischen der Ortsdurchfahrt der B 196 ("Bergener Straße") und der "Binzer Straße" liegt der **Museumshof** Zirkow der aus einem Ensemble historischer, ehemaliger landwirtschaftlicher Zweckbauten besteht. Mit dem bäuerlichen Museumshof besitzt Zirkow einen attraktiven Anziehungspunkt für den Tourismus. Die dazu genutzte ehemalige Scheune Holst ist Einzelobjekt der einstweiligen Denkmalspflegeliste des Landkreises Rügen (Ausdruck vom 02.12.1996, siehe auch Punkt 3.5.2 "Boden-, Kultur- und Baudenkmäler").

Dieses Ensemble wurde inzwischen um das sogenannte **Rügenhaus** erweitert, bei dem es sich um die Wiedererrichtung der ehemaligen Pfarrscheune von Schaprode handelt, die am alten Standort dem Verfall preisgegeben war. Im Rügenhaus finden Ausstellungen statt, Verkäufe aus rügentypischen Manufakturen und es wird traditionelles Handwerk präsentiert.

Die ca. 0,5 ha große Fläche des Museumshofes ist im Flächennutzungsplan als **SO-Museum** (sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO) dargestellt.

An der östlichen Grenze des Museumshofes wurde für das Rügenhaus ein Parkplatz eingerichtet, der aber so wenig Fläche einnimmt, daß er in der Planzeichnung nur durch ein Piktogramm dargestellt ist.

3.2.2.5 Sondergebiet "Ferienhäuser" in Süllitz

26

Am östlichen Rand des Gemeindegebietes weist der FNP das Sondergebiet "Ferienhäuser" aus. Aus einer ehemaligen Gärtnerei mit Obstplantagen entstand hier am Ende der 80-er Jahre eine Kleingartenanlage mit genehmigten Gebäuden bis zu 40 m². Anfang der 90-er Jahre kaufte der Kleingartenverein die Fläche von der Treuhand und gründete einen Siedlerverein, bestehend aus 73 Eigentümern. Durch den Siedlerverein wurde inzwischen die Erschließung mit Strom, Wasser, Telefon und Gas geschaffen. Die Grundstückseigentümer haben Kleinkläranlagen (teilw. vollbiologisch!) gebaut.

Im Entwurf des FNP mit dem Arbeitsstand, der den Trägern öffentlicher Belange zur Beurteilung geschickt wurde, war das Sondergebiet Süllitz noch für "Wochenendhäuser" ausgewiesen. Es entstanden aber inzwischen größere Gebäude (und für weitere bestehen bereits fiktive Baugenehmigungen), die dem Charakter von Wochenendhäusern im Sinne des § 10 Abs. 3 BauNVO nicht mehr entsprechen. Da diese Gebäude (teilweise mit Eigenheimgröße) mehrheitlich an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden bzw. vermietet werden sollen, wobei die Eigentümer selbst auch über einige Wochen darin wohnen wollen, ist die Nutzungskategorie von "Ferienhäusern" gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO gegeben.

Die Grundstücke sind von drei Seiten von Wald eingeschlossen. Zum Teil beträgt der Abstand der vorhandenen Gebäude zum Wald nur 10 m und weniger. Das Forstamt Rügen hat im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange darauf verwiesen, daß die bereits vorhandenen Gebäude Bestandsschutz genießen. Für Neu- oder Anbauten ist künftig eine Einzelfallprüfung erforderlich. Zu beachten sind dabei § 20 Landeswaldgesetz M-V und der Waldabstandserlaß, wonach bauliche Anlagen einen Sicherheitsabstand von 50 m bzw. 30 m zum Wald aufweisen müssen.

Eine Entwicklung von Süllitz zum Wohngebiet -und damit zu einem neuen Ortsteil- wird von der Gemeinde Zirkow nicht gewollt. Die Entwicklung des Hauptortes steht im Vordergrund, aber auch die Entwicklung der anderen, vorhandenen Ortsteile wäre gefährdet, weil der für die Gemeinde Zirkow raumordnerisch begrenzt zugebilligte Wohnungszuwachs dadurch erheblich überschritten würde (siehe weiter vorn - Ausführungen zum Wohnungsbau). Deshalb wird der Gemeindebereich Süllitz im FNP als **Sondergebiet "Ferienhäuser"** ausgewiesen.

3.2.2.6 Weitere Sondernutzungen innerhalb der Ortsteile

Die Gemeinde befürwortet die Erstellung von Gebäuden, die für eine Sondernutzung (Pensionen, Ferienwohnungen u.a.) vorgesehen sind. Diese sind in die Ortslagen zu integrieren und so zu gestalten, daß sie sich den vorhandenen Strukturen und Bauformen anpassen.

Mit der Unterstützung solcher touristischen Planungen (konkrete Standorte und Marketingunterlagen müssen bekannt sein) entspricht die Gemeinde den durch das "Strukturkonzept ..." und das "Raumordnungsprogramm" vorgegebenen Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die vorhandenen kleinstrukturierten touristischen Einrichtungen innerhalb der Ortschaften sind unbedingt zu erhalten und dem notwendigen Standard anzupassen. Da nur punktuell kleine Pensionen und Ferienwohnungen existieren bzw. entstehen sollen, sind im FNP keine Sondergebietsflächen für Erholungsbauten in den Ortsteilen ausgewiesen.

Die Kleinbeherbergung wird gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigerweise in "**allgemeinen Wohngebieten**" (WA) erfolgen. Diese Aussage gilt gleichermaßen für die vorhandenen Handeleinrichtungen und Gaststätten.

...

3.2.3 "Gemischte Bauflächen"

3.2.3.1 Ortsteil Zirkow

Zwischen der "Alten Jasmunder Straße" und dem "Darzer Weg" ist im FNP eine Fläche von ca. 2,0 ha als **gemischte Baufläche (M)** gemäß § 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO -unter Berücksichtigung derzeitiger und künftiger Nutzungen- ausgewiesen. Es ist zu erwarten, daß durch anteiligen Rückgang der gewerblichen Nutzung und durch Wohnbebauung die Widmung dieser Baufläche als "Mischgebiet" dauerhaft gefestigt wird. Eine Erweiterung dieser Fläche ist nicht vorgesehen.

Von den vorhandenen Einrichtungen im Mischgebiet sind unzulässige Emissionen auf das geplante, benachbarte allgemeine Wohngebiet nicht zu erwarten. Bei der eventuellen Neuansiedlung von Betrieben ist darauf zu achten, das auch diese dem § 6 Abs. 1 der BauNVO entsprechen.

In diesem Mischgebiet ist ein Altlastverdachtsstandort nachrichtlich durch ein Piktogramm eingetragen. Dieser Standort wurde durch den Landkreis -gemäß Altlastenkataster- benannt. Er betrifft die ehemalige Tankstelle der Agrargenossenschaft Zirkow. Vor geplanten Baumaßnahmen ist, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, ein Bodengutachten zu erstellen, um erforderlichenfalls geeignete Schritte zur Beseitigung der Altlast einleiten zu können.

3.2.3.2 Übriges Gemeindegebiet

Außer der o.g. Fläche in Zirkow ist nur noch der Ort Viervitz im FNP als **gemischte Baufläche (M)** ausgewiesen. Nähere Erläuterungen dazu sind dem Punkt 3.2.1.5 "Wohnbauflächen in Viervitz" zu entnehmen.

3.2.4 "Gewerbliche Bauflächen"

In der Gemeinde Zirkow sind keine Flächen für vorhandene oder geplante Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

3.2.5 Darstellung landwirtschaftlicher Betriebe und Anlagen

Die im Gemeindegebiet betriebenen landwirtschaftlichen Anlagen sind im Flächennutzungsplan -mit Ausnahme von Viervitz- als "**Fläche für die Landwirtschaft**" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB überplant und besitzen damit den entsprechenden Bestandsschutz.

3.2.5.1 Landwirtschaftliche Anlagen in Serams

Nahe der Ortslage Serams, südwestlich der B 196 befindet sich auf einer Fläche von ca. 3,0 ha ein Gebäudekomplex der Landwirtschaft. Die vorhandenen baulichen Anlagen werden als Stallungen genutzt und liegen sowohl verkehrsgünstig erschlossen als auch ausreichend entfernt von der Wohnbebauung in Serams. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung hält die Agrargenossenschaft Zirkow hier ca. 600 Rinder, davon 100 Jungrinder und 100 Kälber. Die Tierhaltung soll an diesem Standort in dieser Größenordnung weiterhin betrieben werden.

Der FNP weist, gemäß dem Altlastenkataster des Landkreises Rügen, im Bereich der Stallanlagen (siehe Kartengrundlage) durch das entsprechende Piktogramm einen Altlastverdachtsstandort aus. Auch hier ist vor der Realisierung eventuell geplanter Neubebauung ein Bodengutachten zu erstellen.

3.2.5.2 Landwirtschaftliche Anlagen in Viervitz

Aussagen zu den Landwirtschaftlichen Anlagen sind bereits im Punkt 3.2.1.5 "Wohnbauflächen in Viervitz" gemacht worden.

3.2.5.3 Landwirtschaftliche Anlagen in Zirkow

Südöstlich der ehemaligen Gutsanlage Darz (heute Reithof bzw. Wohngebäude) befindet sich die Jungrinderanlage der Agrargenossenschaft Zirkow, in der zur Zeit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ca. 300 Tiere stehen. Am Bestand und an ihrer Nutzungsgrößenordnung soll sich nichts ändern. In der Planzeichnung ist diese Anlage als "Fläche für die Landwirtschaft" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB ausgewiesen, womit dieser Anlage Bestandsschutz gewährleistet wird.

Nördliche der B 196, am Ortsausgang Richtung Binz/ Mönchgut haben durch die Überplanung als "Fläche für die Landwirtschaft" drei Lagerhallen den gleichen Bestandsschutz, in denen die Agrargenossenschaft Zirkow Ernteprodukte einlagert.

Der Technikstützpunkt und die Verwaltung der Agrargenossenschaft Zirkow befinden sich in der "gemischten Baufläche" nördlich des Darzer Weges.

3.2.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Anmerkung: Wegen der teilweise geringen Flächenausdehnung der nachfolgend beschriebenen Einrichtungen wurde mehrfach auf eine Flächendarstellung verzichtet und statt dessen ein Piktogramm verwendet.

3.2.6.1 Verwaltungsgliederung

Die Gemeinde Zirkow ist dem Amt Bergen-Land zugeordnet. Dort wird ein großer Teil der Verwaltungsarbeit durchgeführt.

Für die Bürgermeisterstunden und Gemeindevertretersitzungen stehen Räumlichkeiten in der "Putbuser Straße" 16 zur Verfügung.

3.2.6.2 Schulische Einrichtungen

Eine schulische Einrichtung ist in Zirkow und den anderen Ortsteilen nicht vorhanden. Die Kinder besuchen Bildungseinrichtungen außerhalb des Gemeindebereiches.

3.2.6.3 Kindereinrichtungen

Im Ortsteil Zirkow befindet sich in der "Putbuser Straße" die Kindertagesstätte "Glückspilz" mit 28 Plätzen für Kinder verschiedener Altersstufen (von Krippe bis Hort).

Die Einrichtung wird in 170 m Entfernung von der Aufbereitungs- und Verladeanlage des Kieswerkes Zirkow betrieben. Der Gewinnungs- und Abraumbetrieb reicht bis 250 m an die Kita heran. Deshalb waren unzumutbare Lärmbelästigungen zu verzeichnen, die durch die Betreiber des Kieswerkes inzwischen durch einen Lärmschutzwall auf ein zulässiges Maß gemindert wurden.

Die Lage der Einrichtung wurde in der Planzeichnung ohne Flächendarstellung, aber durch ein Piktogramm gekennzeichnet.

3.2.6.4 Altenheime

Altenheime sind in der Gemeinde Zirkow nicht vorhanden.

3.2.6.5 Kirchliche Einrichtungen

Im Zentrum von Zirkow, zwischen der "Alten Jasmunder Landstraße" (heute "Putbuser Straße") und dem Abzweig in Richtung Serams, liegt die evangelische Kirche St. Johannes. Sie wurde im 15. Jahrhundert erbaut. Die Kirchgemeinde wird gegenwärtig durch Herrn Pfarrer Martin Stemmler betreut.

Die Kirche ist sowohl als Einzelobjekt Bestandteil der einstweiligen Denkmalflegeliste des Landkreises Rügen (Ausdruck vom 02.12.1996, siehe auch Punkt 3.5.2 "Boden-, Kultur- und Baudenkmäler") als auch als Teil des unter Ensembleschutz stehenden Dorfkerns, zu dem auch das benachbarte Pfarrhaus gehört.

Südlich und östlich der Kirche sind noch Relikte des sogenannten "Alten Friedhofes" zu erkennen (u. a. auch Kriegsgräber). Bestattungen finden hier nicht mehr statt.

Der Standort der Kirche und ihre Ausweisung als Denkmal sind in der Planzeichnung durch entsprechende Piktogramme gekennzeichnet.

3.2.6.6 Einrichtungen der Deutschen Bundespost

Eine Postagentur ist im Hauptort Zirkow im Ländlichen Einkaufszentrum, "Darzer Weg" 71 (ehemaliges "Landwarenhaus") untergebracht.

In der Planzeichnung ist die Postagentur durch ein Piktogramm gekennzeichnet.

3.2.6.7 Brandschutz

Der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr ist im Spritzenhaus an der "Putbuser Straße" angesiedelt. Zur Ausrüstung gehören ein B 1000 mit Schläuchen und ein Ford (ohne Leiter). Im Gemeindebereich sind 13 Feuerlöschteiche vorhanden.

Der Stützpunkt wurde in der Planzeichnung durch ein Piktogramm gekennzeichnet.

3.2.6.8 Sonstige Einrichtungen

Im Gemeindezentrum "Alte Schule" ("Putbuser Straße" 16) treffen sich Veteranen, werden Gemeindevertretersitzungen abgehalten und Bürger medizinisch zweimal pro Woche in der Nebenstelle der Praxis von Dr. Mittelbach (Binz) betreut.

Das sozialen Zwecken dienende Gebäude wurde durch das entsprechende Piktogramm kenntlich gemacht.

3.2.7 Öffentliche Grünflächen

3.2.7.1 Allgemeines

Öffentliche Grünflächen sind die -nicht durch Gebäude genutzten- Gebietsstreifen, die von gestalteten, weitgehend geschlossenen Vegetationsgebieten gekennzeichnet sind. Sie werden vornehmlich durch Erholungs- und Freizeitaktivitäten genutzt und erfüllen sozial-kulturelle Funktionen. Ferner sind sie regulierendes Element im -durch Bebauung beeinflussten- Landschaftshaushalt. Darum wird ihre Sicherung und Schaffung um so wichtiger, je dichter und großflächiger der Raum bebaut ist.

Grundsätzlich sind in den einzelnen Ortslagen Sport- und Kinderspielplätze erforderlich. Für bebaute Bereiche setzt das Spielplatzgesetz Anzahl und Größe fest. Für die in dieser Flächennutzungsplanung neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sind Spielflächen entsprechend dem Gesetz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

Für die bestehenden Ortslagen im Gemeindebereich Zirkow sind Kinderspielplätze im entsprechenden Maße vorzusehen bzw. als Nachholebedarf einzuordnen. Spezielle Begrünungspläne sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen.

3.2.7.2 Friedhöfe

Neben dem "Alten Friedhof" an der Kirche (siehe Punkt 3.2.6.5 "Kirchliche Einrichtungen") existiert der in Nutzung befindliche "Neue Friedhof" an der "Binzer Straße". Er grenzt mit seinem südlichen Rand an den Kiestagebau. Die Liegeplatzfläche ist ausreichend. Eine Flächenerweiterung ist nicht vorgesehen.

Der Friedhof ist mit Planzeichen Nr. 9 der PlanzV '90 i.V.m. dem entsprechenden Symbol nachrichtlich im Flächennutzungsplan kenntlich gemacht.

3.2.7.3 Parkanlagen

Im Gemeindebereich Zirkow gibt es keine Parkanlagen.

3.2.7.4 Dauerkleingartenanlagen

Im Gemeindebereich Zirkow gibt es keine Dauerkleingartenanlagen.

3.2.7.5 Zelt- und Campingplätze

Zelt- und Campingplätze sind in der Gemeinde Zirkow weder vorhanden noch geplant.

3.2.7.6 Caravanstellplätze

Caravanstellplätze wurden nach der Wende kurzzeitig in Zirkow angeboten. Dieser Nutzungsanspruch wurde aufgegeben und ist auch künftig nicht mehr vorgesehen.

3.2.7.7 Spiel-, Bolz- und Sportplätze

Am Nordausgang von Zirkow (ehemalige "Jasmunder Landstraße") ist der Ausbau eines Bolzplatzes vorgesehen. Die Fläche wurde mit Planzeichen Nr. 9 der PlanzV '90 i.V.m. dem entsprechenden Symbol nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen. Dieser Bolzplatz wird als Ausgleich bzw. Ersatz angelegt, um den Dorfanger, auf dem zeitweilig Fußball gespielt wurde, von unerwünschter Nutzung freizuhalten. Die Gemeinde möchte den Dorfanger als öffentliche Grünfläche gestalten, die nur zu besonderen Anlässen wie Ostermarkt, Weihnachtsmarkt und ähnliche Veranstaltungen betreten wird.

Am ehemaligen Gutshaus in Serams ist ein Spielplatz angelegt worden. Ein weiterer ist im Bereich des Bebauungsplanes zwischen "Binzer Straße", "Putbuser Straße" und "Bergener Straße" in Zirkow vorgesehen. Weitere Spielplätze werden als Nachholebedarf in vorhandener Bebauung und als Bedarf in den ausgewiesenen Neubauflächen entstehen. Da die Standorte erst in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden, kann eine Eintragung im Flächennutzungsplan zur Zeit nicht erfolgen.

3.2.8 Ver- und Entsorgungsanlagen

3.2.8.1 Versorgung mit Trinkwasser

Die Gemeinde Zirkow erhält ihr Trinkwasser aus dem Verbundnetz Prora/Karow/Binz. Die Hauptwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert. Das Leitungsnetz in Zirkow wurde allerdings unter DDR-Verhältnissen berechnet und dimensioniert (Ansatz ca. 80 l Wasserverbrauch pro Person und Tag). Damals war für Zirkow keine nennenswerte Entwicklung vorgesehen.

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Zirkow obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen. Wenn künftig in Zirkow umfangreichere Bauvorhaben verwirklicht werden sollen (Eigenheime, Kleingewerbebetriebe, Pensionen u.a.m.), dann muß eine Überrechnung der Leitungen erfolgen und -wenn erforderlich- mit einer Neuverlegung in größerer Dimension gerechnet werden.

Im Ortsteil Nistelitz wurde das Trinkwassernetz bereits erneuert.

Zu den Wasserfassungen sind weitere Ausführungen aus dem Punkt 3.3.3.2 "Wasserwirtschaft" zu entnehmen.

3.2.8.2 Versorgung mit Elektrizität

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch die Hanseatische Energieversorgungs AG Rostock. Im Gemeindebereich befinden sich Mittelspannungs- und Hochspannungsanlagen dieses Unternehmens. Der jeweilige Leitungsverlauf und die zugehörige Energietransportleistung wurde nachrichtlich in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 8 der PlanzV '90 dargestellt. Die Standorte der Transformatorstationen sind durch ein Piktogramm kenntlich gemacht.

Die Anlagen dürfen nicht unter-/ überbaut werden und sind als Baufreimachungsmaßnahme zu verlegen und der HEVAG unentgeltlich zu übergeben. Die Trassen sind grundsätzlich von Bepflanzungen oder Anschüttungen usw. freizuhalten.

Bei der Realisierung von Baumaßnahmen ist eine Abstimmung mit der HEVAG, Betriebsverwaltung Stralsund, Bereich Strom, zu führen, um festzustellen, ob eine Energieversorgung aus den vorhandenen Kapazitäten möglich ist oder das Netz erweitert werden muß. Erweiterungen und Erneuerungen von Leitungen werden teils als Freileitung, teils als Erdkabel erfolgen.

Voraussetzung für die Bearbeitung durch die HEVAG ist, daß durch den Erschließungsträger/Anschlußnehmer ein Antrag zur Erschließung des Bebauungsgebietes mit Strom gestellt wird. Diesem Antrag ist ein maßstabgerechter Lageplan M 1 : 500 und eine Flurkarte M 1 : 2 000 beizulegen. Durch das Energieversorgungsunternehmen HEVAG wird danach dem Erschließungsträger eine Vereinbarung zur Erschließung des Bebauungsgebietes angeboten.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine Abstimmung mit Herrn Abel, HEVAG - KC Bergen Tel.: (0 38 38) 816-280, möglich.

Die HEVAG hat im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange bekanntgegeben, daß das **Ortsnetzes Zirkow** (mit Trafostation und 20kV-Kabel) **1998 rekonstruiert** worden ist.

3.2.8.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Kreistagsbeschluß vom November 1990 kreisgeleitete Aufgabe. Die Nehlsen - Entsorgungs GmbH Samtens ist damit betraut.

Der Hausmüll wird in 80 - 140 l-Kübeln gesammelt und im 14-Tage-Rhythmus abgefahren. Glas, Papier u. a. werden über Recycling in den dafür bezeichneten Behältern gesammelt und flächenmäßig entsorgt.

Die während der Durchführung von Baumaßnahmen anfallenden, unbelasteten Bauabfälle dürfen nach § 18 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 27.09.1994 nicht auf Deponien, die für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind, abgelagert werden.

Bestehen Schwierigkeiten wegen fehlender Aufbereitungs- und Verwertungskapazitäten, so daß sie nicht unmittelbar verwertet werden, dann sind diese in Abstimmung mit dem Landratsamt Rügen auf abfallrechtlich genehmigten Flächen zwischenzulagern. Bei der Entsorgung von schadstoffbelasteten Abfällen (z. B. Asbestzement) ist ebenfalls eine Abstimmung mit dem Umweltamt des Landratsamtes erforderlich.

Grundsätzlich anzumelden und zu entsorgen ist Sondermüll. Dies erfolgt nach der Nachfolgeverordnung des Bundesabfallgesetzes (BAG), 2. allg. Verwendungsvorschrift zum Abfallgesetz (AbfG), TA-Abfall-Anhang C, "Katalog der besonders überwachtungsbedürftigen Abfälle".

Die bestehenden Vereinbarungen über Aufstellplätze, Anzahl und den Austausch der Behälter sind zwischen dem Entsorgungsbetrieb und der Gemeindeverwaltung zu aktualisieren. Weiterhin ist zwischen den einzelnen Wohneigentümern und dem Entsorgungsbetrieb nach Vereinbarung oder nach Voranmeldung der einzelnen Bedarfsträger die Sperrmüllabfuhr zu organisieren und öffentlich bekanntzumachen.

Eine zentral angelegte Mülldeponie existiert in der Gemeinde nicht mehr. Naß- und Grünabfälle sollten kompostiert werden. Wild angelegte Deponien sind zu beräumen.

Im Gemeindeterritorium wurden durch das Landratsamt Rügen folgende Altlastverdachtsstandorte ermittelt, welche noch auf ihren Gefährdungsgrad untersucht werden bzw. nach der Rekultivierung weiter beachtet werden müssen:

- . Zirkow - Sperrmülldeponie am östlichen Ortsausgang von Zirkow, auf der nördlichen Seite der B 196 (inzwischen als Deponie geschlossen)
- . Alt Süllitz - ehemalige Aschedeponie (Rekultiviert, unter Beobachtung, keine Ablagerung mehr vorgesehen);
- . Serams - Milchviehanlage;
- . Darz - wilde Abfallablagerung (in Soll);
- . Zirkow - Tankstelle der Agrargenossenschaft Zirkow;
- . Zirkow - wilde Abfallablagerung (in Soll) nordwestlich von Zirkow.

Die Altlastverdachtsstandorte sind nachrichtlich im Fächennutzungsplan mit dem Piktogramm (A) dargestellt.

3.2.8.4 Abwasserbeseitigung

In der Gemeinde Zirkow gibt es gegenwärtig keine zentrale Entsorgung und Behandlung des Abwassers.

Da ca. 75 % des Gemeindeterritoriums dem Schutzstatus von Trinkwassergewinnungsgebieten unterliegen (siehe dazu auch Punkt 3.3.3.2 "Wasserwirtschaft"), ist es nicht länger tragbar, daß individuell in Kleinkläranlagen entsorgt wird, zumal deren baulicher Zustand schwer einschätzbar ist.

Deshalb wurden vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen Varianten untersucht, welche Art der Entsorgung des Abwassers für den jeweiligen Ortsteil der Gemeinde Zirkow, hinsichtlich der Kosten und der technischen Realisierbarkeit, die günstigste ist.

Für den Ortsteil Zirkow:

Variante A) Beginnend 1998 wäre es möglich, das Abwasser in die Großkläranlage Bergen überzuleiten. Die Baumaßnahme könnte bis zum Jahr 2000 realisiert sein. Allerdings ist diese Variante mit erheblichen Kosten verbunden (ca. 3,7 Mio DM). Allein ein notwendig werdender Neubau eines Pumpwerkes bei "Kiekut" würde ca. 400 000 DM kosten.

Variante B) Bau einer biologischen Kläranlage der Größenordnung 500 EGW südlich von Viervitz, in die das Abwasser von Zirkow übergeleitet wird. Die Kosten sind mit ca. 1,7 Mio DM wesentlich geringer. Deswegen wird diese Variante bevorzugt. Der Bau der Kläranlage Viervitz soll im Jahr 2000 begonnen, das neue Leitungsnetz in Zirkow im Jahr 1999 verlegt werden.

Für den Ortsteil Viervitz: (siehe oben, Variante B)

Da zur Zeit der Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes noch keine genaue Angabe über Mikrostandort und Flächenbedarf vorliegt, wurde die geplante Anlage zeichnerisch nicht dargestellt.

Für den Ortsteil Dalkvitz:

Der gesamte Ortsteil liegt in der Schutzzone II der Wasserfassung Dalkvitz. Zwar wurde das Wasserwerk außer Betrieb genommen, die Brunnen fördern jedoch weiterhin Trinkwasser. Deshalb ist eine geordnete Entsorgung des Abwassers der vorhandenen Bebauung mit ihren veralteten Kleinkläranlagen, die nicht den erforderlichen technischen Standard besitzen, der für das Wohnen in der Trinkwasserschutzzone II verlangt werden muß, dringend erforderlich.

Für die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung ist durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen der Bau von zwei vollbiologischen Containerkläranlagen mit dem erforderlichen technischen Standard geplant und von da aus die Einleitung des geklärten Abwassers, welches dann annähernd Trinkwasserqualität aufweist, in die vorhandene Vorflut, die aus der Schutzzone II herausführt. Da der Ortsteil Dalkvitz durch die B 196 in zwei bebaute Gebiete geteilt wird, ist die Variante gewählt worden, die auf jeder Seite der Bundesstraße jeweils eine Containerkläranlage vorsieht.

Durch diese Verbesserung der Abwasserbehandlungssituation im Vergleich zum Istzustand, wird der Bestand des Ortsteiles Dalkvitz gesichert. Eine bauliche Weiterentwicklung kann es in diesem Ortsteil aus den bereits beschriebenen Gründen allerdings dennoch nicht geben (siehe dazu auch die Punkte 3.2.1.8 "Ortsteil Dalkvitz" und 3.2.2.2 "Reithof Dalkvitz").

Für den Ortsteil Serams:

Der Zweckverband ist bis 1999 von der Pflicht zur Entsorgung befreit. Außerdem ist ein Antrag zur Ausdehnung dieser Befreiung bis zum Jahr 2010 gestellt worden.

Für Serams empfiehlt der Zweckverband weiterhin die Entsorgung in Kleinkläranlagen, wobei für Neubauten besser Einzel- als Gruppenkläranlagen vorgeschlagen werden. Für die Einleitung des geklärten Wassers sind in der näheren Umgebung mehrere Vorfluter vorhanden.

Die Klärschlamm Entsorgung (Transport und Entsorgung) muß vom Zweckverband durchgeführt werden, weil es sich bei der o. g. Befreiung bis 1999 nur um eine "Teilbefreiung" handelt.

Für den Ortsteil Pantow:

Auch für den Ortsteil Pantow hat der Zweckverband eine Befreiung/Teilbefreiung bis zum Jahr 1999. Fünf neu entstandene Häuser entsorgen in eine Gruppenkläranlage. Die bereits in der Vorwendezeit entstandenen Wohnhäuser nutzen Einzelkleinkläranlagen. Für eventuelle Neubebauung wird vom Zweckverband, ebenso wie für Serams, der Bau von Einzelkläranlagen empfohlen.

Für den Ortsteil Nistelitz: Die Abwasserbehandlung im Ortsteil Nistelitz erfolgt ebenfalls über Einzelkläranlagen (siehe dazu die Aussagen zu Serams)

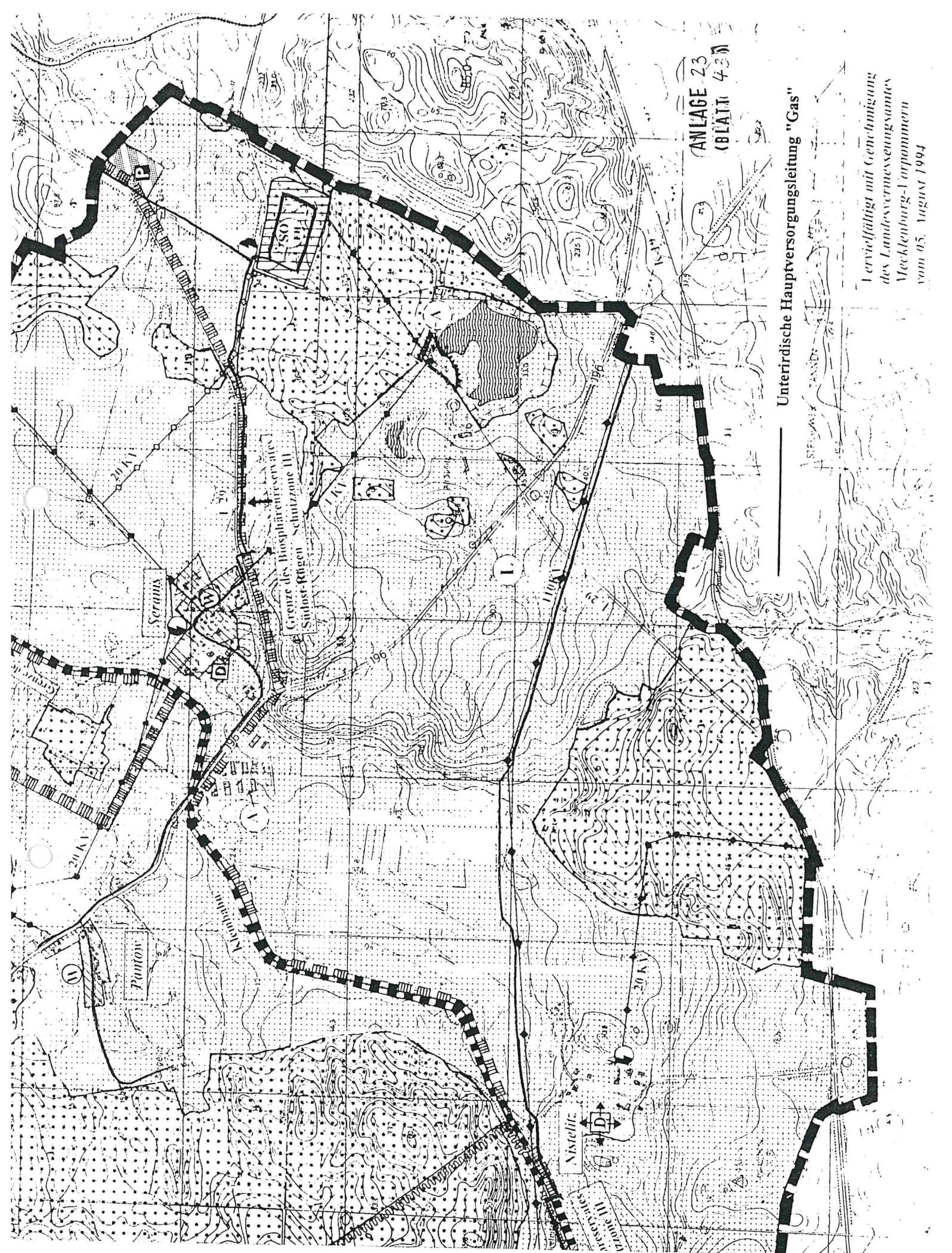
Unbelastetes Regenwasser sollte in den Ortslagen -vorausgesetzt, daß die örtlichen Voraussetzungen es zulassen- auf den Grundstücken versickert werden. Dieser Hinweis ist bei der verbindlichen Bauleitplanung für künftige Bauvorhaben besonders zu beachten.

3.2 8.5 Versorgung mit Erdgas

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des FNP hat die Energieversorgung Weser-Ems AG/Betriebsstelle Bergen mitgeteilt, daß die Versorgung der Ortsteile Zirkow, Viervitz, Serams, Pantow und Neu Süllitz mit Erdgas gewährleistet ist. Für die Ortsteile Dalkvitz und Nistelitz liegen derzeit keine Planungen vor.

Der Trassenverlauf der Hauptversorgungsleitungen wurde in der nachfolgenden Übersichtszeichnung mit roten Linien dargestellt. Eine Eintragung in das Original der Planzeichnung, mit Symbol Nr. 8 der Planzeichenverordnung (PlanzV'90), erfolgte nicht, weil der Leitungsverlauf durch die Überlagerung verschiedener Symbole (Darstellung von Trinkwasserschutzgrenzen, Eisenbahntrasse, Schutzgebietsgrenze des Biosphärenreservates, Schraffuren von Nutzungsarten) vielfach nicht erkennbar wäre.

Die Detailpläne der Gasleitungen der EWE sowie Merkblätter zum Schutz der Leitungen wurden Bestandteil der Verfahrensakte der **1. Ausfertigung mit Originalakten** (siehe Ordner 3 zu Anlage 17.10, Blatt 2 bis 21).



ANLAGE 23
(BLATT 43)

Unterirdische Hauptversorgungsleitung "Gas"

Erstellt mit Genehmigung
des Landesvermessungsamtes
Mecklenburg-Vorpommern
vom 05. August 1994

Zirkow

he Nebenzzeichnung

IWSZ III

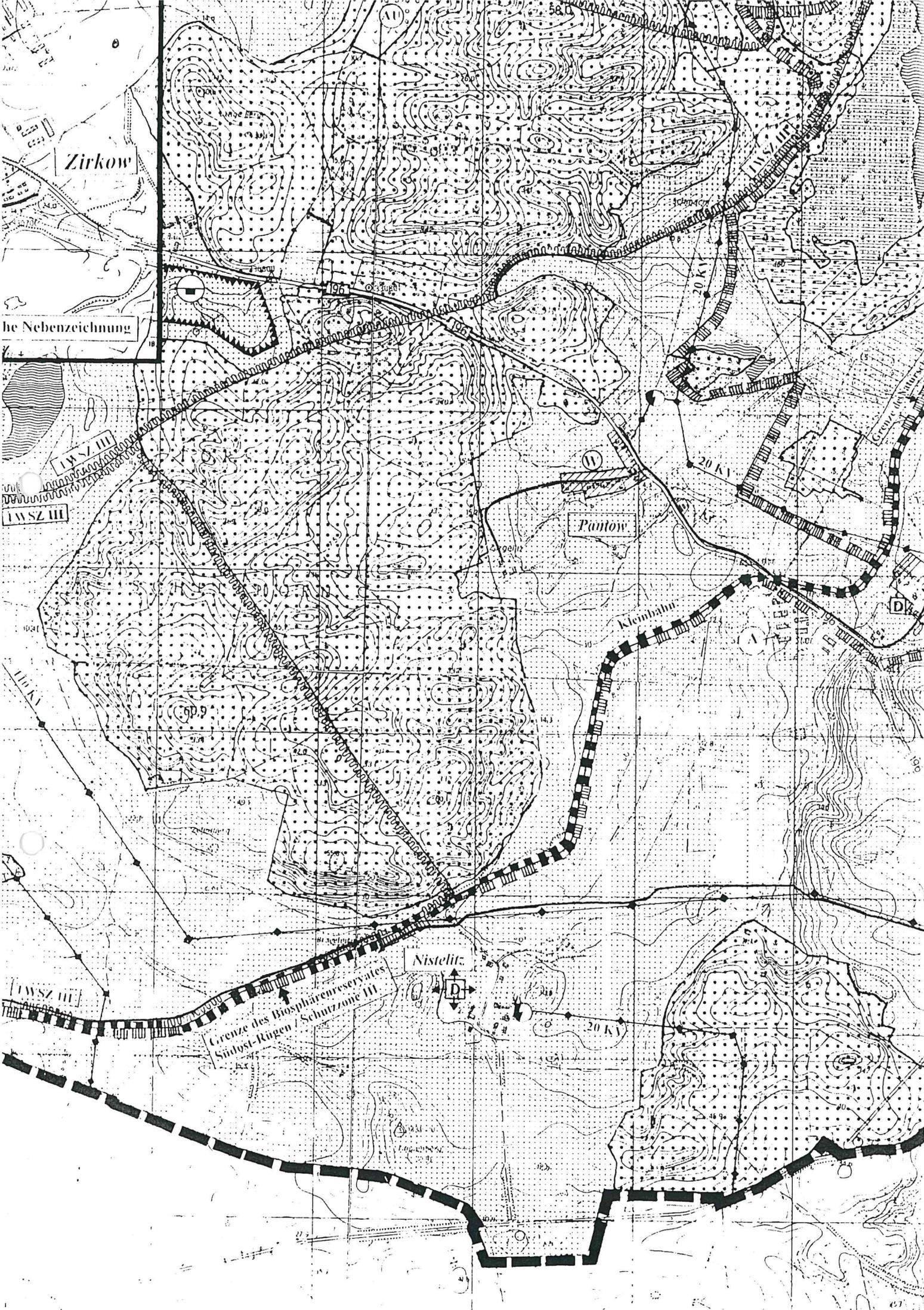
IWSZ III

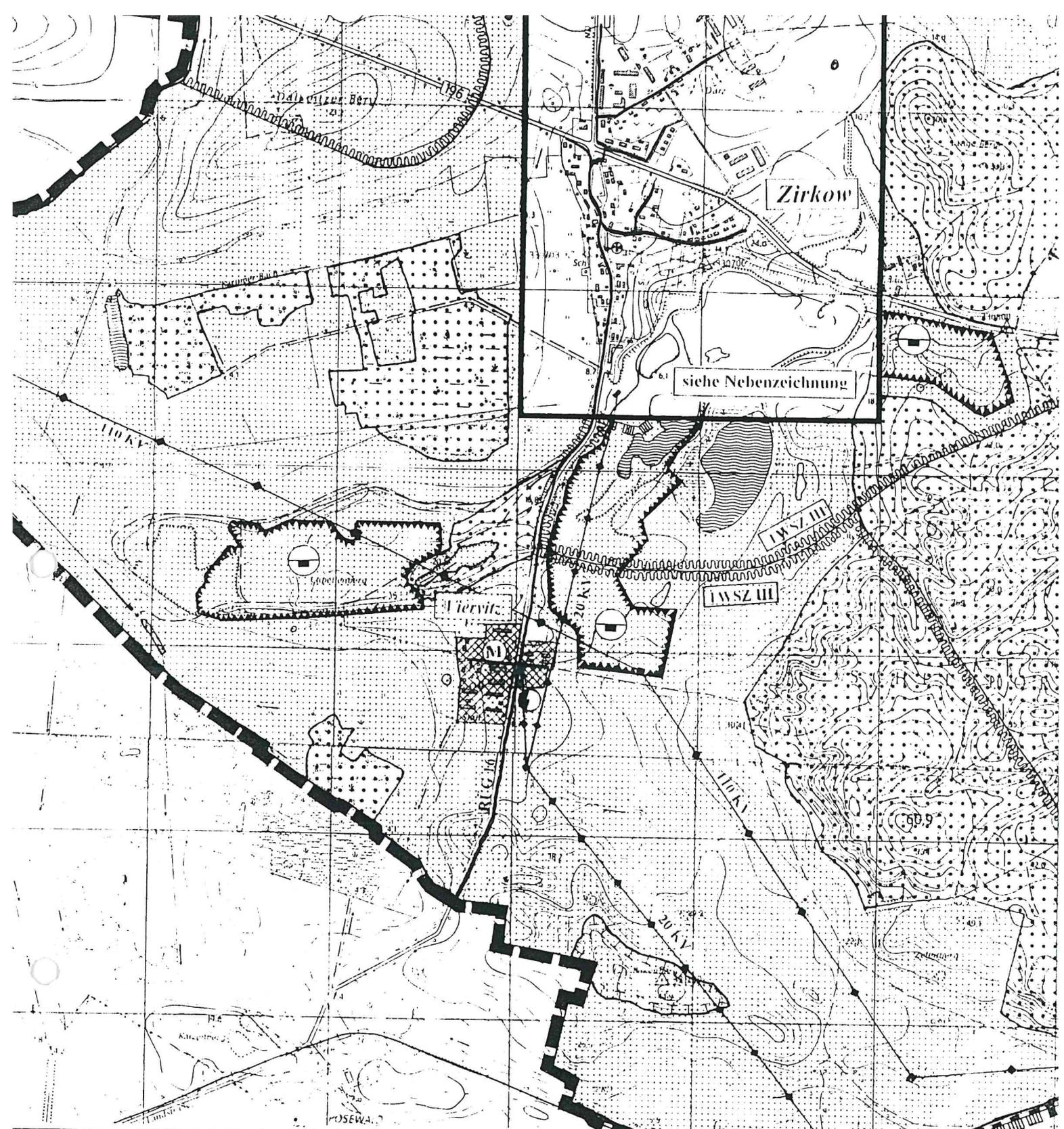
Pantow

Kleinbahn

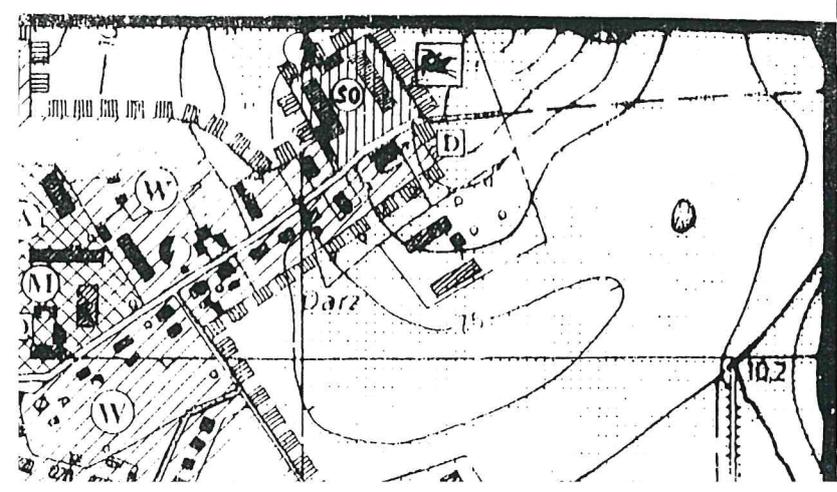
Nistelit.

Grenze des Biosphärenreservates
Südost-Rügen / Schutzzone III





Nebenzeichnung - M 1:5000



3.2.9 Verkehr

3.2.9.1 Straßenverkehr

Die Gemeinde Zirkow ist verkehrsmäßig durch ein Netz von Gemeindestraßen und -wegen, Kreisstraßen, Landesstraßen und Bundesstraßen sehr gut erschlossen. Verbesserungsbedürftig (mit Ausnahme der B 196) sind allerdings die Straßenbeläge und der Ausbau der Verkehrseinrichtungen. Eine verbesserte Straßenerschließung ist unbedingt notwendig, auch aus der Sicht, die Attraktivität der gesamten Gemeinde zu erhöhen und die Qualität der einzelnen Wohnstandorte zu verbessern.

Das Gemeindeterritorium wird (nahezu mittig) von Nordwest nach Südost auf der gesamten Länge von der Bundesstraße 196 Bergen - Göhren durchzogen. Dabei durchschneidet die B 196 die Ortsteile Dalkvitz, Zirkow und Pantow.

Die freien Strecken der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sind von einer Bebauung in einem Abstandsbereich bis mindestens 20 m und von Zufahrten freizuhalten (Anbauverbotsbereich). Die vorhandene Bebauung im Anbauverbotsbereich hat Bestandsschutz. Zufahrten innerhalb der Ortsdurchfahrten sind nur erlaubt, wenn sie nicht über vorhandene rückwärtige Wegeverbindungen ökonomisch vertretbar möglich sind. Einzelheiten zu eventuell notwendigen Ausbauten der Straßenmündungen sind mit Vorlage der verbindlichen Bauleitplanungen nachzuweisen.

Entlang der südlichen Gemeindegrenze verläuft die Landesstraße 29 ("Alte Bäderstraße"). Als Fortsetzungen dieser Achse dient die Gemeindestraße, die an die L 29 (von Abzweig Serams über Binz, Mukran nach Sassnitz) anbindet. Am Schnittpunkt dieser beiden Straßen entstand ein Großparkplatz zur Entlastung der "Granitz" (siehe Punkt 3.5.1 "Natur- und Landschaftsschutz").

Als Nord-Süd-Verbindung zwischen der L 29 und der B 196 a (Karow - Prora) fungiert die Kreisstraße RÜG 16. Sie führt über den Ortsteil Viervitz nach Zirkow. Von Zirkow aus nach Norden ist es möglich, über die ehemalige "Jasmunder Landstraße" zur Bundesstraße 196 a (Karow - Prora) zu gelangen.

An keiner der o. g. Straßen existiert ein Radweg. Die unterschiedliche Zugehörigkeit der Straßen zu verschiedenen Baulastträgern macht es dem Planverfasser zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes unmöglich, eine Aussage zur Planung von Radwegen und zum Ausbau der Straßen zu machen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind von diesen zwar mehrfach die Notwendigkeit von Rad- und Wanderwegen hingewiesen worden, aber selbst von den dafür zuständigen Fachorganen waren noch keine konkreten Angaben zu erhalten.

Das Straßenbauamt Stralsund hat lediglich mitgeteilt, daß gegenwärtig Planunterlagen für einen Radweg erarbeitet werden. Aussagen dazu können demzufolge erst nach Abschluß der entsprechenden Fachplanungen getroffen werden. In die Planzeichnung konnte deshalb zur Zeit kein Verlauf von Radwegen eingezeichnet werden.

Zur Festsetzung der OD-Punkte (Ortsdurchfahrtspunkte) wurden Erkundigungen beim Straßenbauamt Stralsund und der Abteilung Verkehr beim Landratsamt Rügen eingeholt. Die Bundesstraße 196 gilt im gesamten Gemeindebereich als "freie Strecke", an der ein beidseitiges Anbauverbot von 20 m besteht. Das gilt auch innerhalb der Ortslagen Dalkvitz und Zirkow, weshalb gemäß § 5 FStrG keine OD-Punkte festgesetzt worden sind.

An der Kreisstraße RÜG 16 von Lonvitz nach Zirkow ist das Ortseingangsschild "Zirkow" aus Richtung Viervitz gemäß § 64 Straßenwegegesetz als OD-Punkt festgesetzt. Der 0 km-Knoten liegt auf der Kreuzung L 29/ RÜG 16 bei Lonvitz. Das Ortseingangsschild Zirkow liegt bei 4.009 m. Das Ende dieser Kreisstraße liegt am Knotenpunkt auf der B 196 in Zirkow.

Für den Ort Pantow ist vom Abschnitt 060,km 2,478 bis zum Abschnitt 060,km 2,874 ein Ortsdurchfahrt festgesetzt.

3.2.9.2 Schienenverkehr

Die Kleinbahnstrecke von Putbus über Binz nach Göhren durchquert von südwestlicher in nordöstlicher Richtung das Territorium der Gemeinde Zirkow. Haltepunkte befinden sich in Seelwitz und bei Serams. Die Strecke kreuzt die B 196 zwischen Pantow und Serams.

Der Streckenverlauf ist nachrichtlich in die Planzeichnung mit Planzeichen 5.2.1 der Planzeichenverordnung '90 eingetragen. Zwischen der westlichen Gemeindegrenze und der B 196, Bahnübergang Serams wird die Signatur kombiniert mit den Symbolen für "Wasserschutzgebiete" (Nr. 10.3 PlanzV '90) und "Umgrenzung für Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes" (Nr. 13.3 PlanzV '90), weil sich deren Grenzverlauf hier überlagert.

Die Kleinbahnstrecke hat Bestand, da sie besonders für den Tourismus hohen Anziehungswert besitzt. Um diese Funktion sicherzustellen, sind die technischen Anlagen allerdings modernisierungsbedürftig. Eigentümer der Anlagen sowie des Grund und Bodens ist der Landkreis Rügen. Betreiber der Bahn ist die Rügensch Kleinbahn Verwaltungs GmbH. Um die Attraktivität der Kleinbahn zu erhöhen, ist von den Betreibern vorgesehen, die primitiv wirkenden Unterstellhäuschen an den Haltestellen Seelwitz und Serams abzureißen und durch ins Landschaftsbild passende Gebäude zu ersetzen. Außerdem werden, nach Auskunft der Gesellschaft, Überlegungen angestellt, am Haltepunkt Serams einen Parkplatz einzurichten.

Da bis zum Zeitpunkt dieser Planaufstellung über diese Absicht noch keine Klarheit herrscht, findet sie nur verbal in diesem Erläuterungsbericht Erwähnung. In der Planzeichnung wird dafür noch keine Flächennutzung ausgewiesen.

3.2.9.3 Nachrichtenverkehr

Die vorhandenen Anlagen reichen für die zukünftige fernmeldetechnische Versorgung nicht aus. Deshalb hat die Deutsche Telekom im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, daß sie beabsichtigt, im Gebiet der Gemeinde Zirkow ihr Netz neu aufzubauen. Wenn es nicht aus technischen Gründen erforderlich ist, werden die Kabel unterirdisch verlegt.

Zur Koordinierung des Ausbaues mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist der Telekom rechtzeitig der Beginn der Erschließungsarbeiten mitzuteilen. Diese Informationen sind so früh wie möglich, mindestens aber 8 Monate vor Baubeginn, der ...

Deutsche Telekom AG
Niederlassung Neubrandenburg
Ressort aKrGr SuN Klj
Zum Klärwerk 2
18147 Rostock/Überseehafen

schriftlich anzuzeigen.

Es wird von der Telekom darauf verwiesen, daß zur Gewährleistung der fernmeldetechnischen Versorgung der Gemeinde Zirkow weitere Baumaßnahmen **auch außerhalb** des Gemeindeterritoriums erforderlich werden können.

Um Beschädigungen an Fernmeldeanlagen auszuschließen, sind Bauausführende verpflichtet, bis spätestens 2 Wochen vor Baubeginn bei der

Deutschen Telekom AG (Tel.: 03 83 01/ 84 81 5)
Niederlassung Neubrandenburg
BZN 65/2
Alleestraße 27
18581 Putbus

aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen einzuholen.

Weiterhin wird mitgeteilt, daß die angezeigten Planungen keine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Telekom befürchten lassen.

3.2.9.4 Luftverkehr

In der Gemeinde Zirkow nicht vorhanden und nicht geplant.

3.2.9.5 Häfen und Schifffahrt

In der Gemeinde Zirkow nicht vorhanden.

3.2.9.6 Windenergieanlagen

Die Gemeinde Zirkow hat zunächst gemäß § 245b BauGB "Überleitungsvorschrift für Entscheidungen über die Zulässigkeit von Windenergieanlagen" beschlossen, diese Entscheidung über die Einordnung solcher Anlagen im Gemeindebereich bis zum 31. Dezember 1998 auszusetzen.

Inzwischen hat sich die Gemeindevertretung Zirkow mit der Änderung des Baugesetzbuches hinsichtlich der Nutzung von Windenergieanlagen auseinandergesetzt und weist keine Eignungsflächen für die Errichtung von Windenergieanlagen aus.

Begründung:

Das Plangebiet beinhaltet einerseits keinen Eignungsraum für Windenergieanlagen gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Andererseits wird auch kein Standort für Anlagen bis zu 300 kW angeboten, wofür es zahlreiche Gründe gibt:

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund hat im Rahmen seiner Beteiligung als Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des FNP mitgeteilt, daß es die Entscheidung der Gemeinde Zirkow keine Flächen für Windenergie auszuweisen, aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßt.

Zitat: *"Das Gemeindeterritorium ist aufgrund seiner hohen Wertigkeit für den Naturhaushalt für die Errichtung derartiger landschaftsprägender technischer Anlagen ungeeignet. Diese Feststellung gilt auch für nicht raumbedeutsame Einzelanlagen bis 300 kW."*

In der Tat liegt die gesamte Gemeinde (mit Ausnahme der Ortslage Zirkow) im Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen"; zu einem Drittel liegt die Gemeinde im Biosphärenreservat Südost-Rügen (Schutzzone III) und beinhaltet außerdem das Naturschutzgebiet "Schmacher See"! Große Bereiche der Gemeinde sind außerdem bewaldet, unterliegen dem Trinkwasserschutz oder sind Kiesgewinnungsgebiet.

Nachfolgend Argumente aus entsprechenden Gutachten zur Problematik "Windenergieanlagen" in Verbindung mit dem Gemeindebereich Zirkow:

1. *Der östliche Teil des Gemeindebereiches ist ein bevorzugter Äsungs-
bereich von Rastvögeln, insbesondere von Gänsen.*
(Siehe "Umweltbeitrag zur Regionalplanung für die Insel Rügen", 1995)
2. *... Nach vorliegenden Ergebnissen von Untersuchungen ist davon aus-
zugehen, daß die Scheuchwirkung von Windenergieanlagen auf rasten-
de Vögel in einem Umkreis bis zu 500 m erfaßt.*
(Siehe "Fachgutachten Windenergienutzung und Naturschutz" des LAUN-MV).
3. *... Die Errichtung von Windkraftanlagen soll nur auf ausgewiesenen Eig-
nungsflächen erfolgen (vgl. Karte 23). Hierzu wurde im Auftrag des Mini-
steriums für Landwirtschaft und Naturschutz M-V auf der Grundlage der
Kriterien "Arten- und Lebensräume" (insbesondere Vogelzug und Rast-
plätze sowie störempfindliche Großvogelarten) und "Landschaftsbild" ein
Eignungsflächenkonzept erarbeitet.*
(Siehe ebenda).

Dazu sei angemerkt, daß -gemäß dieser Karte 23- für die Gemeinde Zirkow keine Eignungsfläche ausgewiesen wird, wie das schon bei den raumbedeutsamen Anlagen über 300 kW der Fall war (siehe weiter oben).

4. - In der Gemeinde Zirkow wird keine Eignungsfläche zur Nutzung der Windenergie ausgewiesen,
- das gesamte Gemeindeterritorium gehört zu den Bereichen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt,
- die Gemeinde gehört zum Landschaftsschutzgebiet und zum geplanten Naturpark.
(Siehe "Erster gutachtlicher Landesrahmenplan der Planungsregion 3 - Vorpommern" LAUN - Februar 1996).

Bei Einhaltung des erforderlichen Abstandes der Windenergieanlagen von Wohnbereichen und Waldflächen blieben lediglich im Westen und Norden des Gemeindegebietes Flächen übrig, die **-rein theoretisch-** mögliche Standorte von Windkraftanlagen darstellen könnten. Der Landschaftspflegeverband Ostrügen e. V. hat jedoch in einer Stellungnahme auf den hohen Biotopwert auch dieser Flächen hingewiesen:

"...Der größte Teil dieser Flächen ist Bestandteil des Bundesförderprojektes "Ostrügensche Boddenlandschaft". Für tausende Durchzugsvögel (Saat-, Bläß- und Graugans, Kraniche) stellt dieses Areal Rast- und Äsungsfläche dar. Außerdem sind diese Gebiete Jagdrevier für zahlreiche Greifvogelarten (Schwarzmilan, Rotmilan, Rauhfußbussard) sowie Rabenvögel wie Kolkrabe und Saatkrähe. Im Norden der Gemeinde wurde sogar der Horst eines Seeadlers gesichtet."

Nach Berücksichtigung aller o. g. Faktoren wird deutlich, daß die Gemeinde Zirkow für die Errichtung von Windenergieanlagen -unabhängig ihrer Größenordnung- nicht geeignet ist und deshalb deren Errichtung im gesamten Gemeindegebiet ausschließt.

3.3 Land-, Forst- und Wasserwirtschaft

3.3.1 Landwirtschaft und Gartenbau

Gartenbaubetriebe sind in der Gemeinde Zirkow zur Zeit nicht vorhanden bzw. in der Planung.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden durch die Agrargenossenschaft Zirkow e. G. und den privaten Landwirt Jürgen Kuhn aus Zirkow bewirtschaftet. Zur Tierzucht wurden in den Punkten 3.2.5.1 bis 3.2.5.3 Angaben gemacht.

3.3.2 Waldnutzung

Zur Waldsituation und zur Waldnutzung im Gemeindebereich Zirkow sind weiter vorn, im Punkt 2.4 "Ziele der Raumordnung und Landesplanung" unter Ziffer 10., bereits umfangreiche Aussagen getroffen worden.

Daran anknüpfend, und unter Einbeziehung diesbezüglicher Hinweise, die das Bundesforstamt Prora zum Planentwurf gegeben hat, nachfolgend noch einige zusätzliche Aspekte: ...

Neben der großen holzwirtschaftlichen Bedeutung hat der Wald bei der Erhaltung des ökologischen Gleichgewichtes von menschlicher Produktion und Umwelt einen hohen Stellenwert. In den Industriestaaten zeichnen sich zur Zeit negative Tendenzen ab. Der Wald kann die Umweltbelastungen durch Industrie und Verkehr in einigen Gebieten Deutschlands/Mitteleuropas nicht mehr ausgleichen. Die Folge davon ist örtlich Waldsterben.

Auch auf Rügen -und damit im Planungsgebiet- sind negative Einflüsse durch Immissionen unterschiedlicher Art, besonders aber durch die zunehmende Schadstoffbelastung der Böden und die Stickstoffausbringung der Landwirtschaft, auf den Zustand des Waldes zu verzeichnen. Jedoch sind hier -aufgrund der überwiegend ausreichenden Basensättigung (Nährstoffversorgung)- die Schadensverläufe weitaus geringer. Lediglich die Eiche leidet in zunehmenden Maße unter dem sogenannten Eichensterben.

Der Aufforstung stillgelegter Landwirtschaftsflächen mit Baumarten, die natürlichen Waldgesellschaften entsprechen, ist künftig größere Bedeutung beizumessen. Das gilt auch für die Gemeinde Zirkow, obwohl hier der Waldanteil -im Vergleich zu anderen Gemeinden der Insel Rügen- relativ hoch ist.

Durch natürliche Waldentwicklung und gezielte Waldentwicklungsmaßnahmen (siehe dazu weiter unten auf dieser Seite) ist der Waldanteil in der Gemeinde Zirkow in den letzten Jahren von ca. 20 % auf ca. 25 % gestiegen. Das größte zusammenhängende Waldgebiet liegt zentral zwischen Zirkow und Pantow. Es wird nur durch die B 196 durchschnitten. Dieses Waldgebiet, und westlich davon mehrere kleinere Waldstücke, liegen im Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen". Es gelten hier die Bestimmungen des Landeswaldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 8. Februar 1993. Von besonderer Planungsbedeutung ist dabei der § 20:

"Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen zum Wald ein Abstand von 50 m einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung des Abstandes zu einer unbilligen Härte führen würde."

Zusätzlich gilt -für die Bewirtschaftung des Waldes in Schutzgebieten- die entsprechende Schutzgebietsverordnung.

Östlich und südlich von Serams befinden sich Waldgebiete, die in der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen liegen. Für diesen Waldbereich gelten die Festsetzungen der Verordnung über das Biosphärenreservat Rügen vom 12. September 1990.

In den Waldgebieten der Gemeinde Zirkow dominiert die Buche. Allerdings sollte auch in den Buchenbeständen eine möglichst große horizontale und vertikale Strukturierung angestrebt werden. Die natürlichen Mischbaumarten sind dementsprechend zu fördern. Neben den Laubbaumarten (Buche, Eiche, Bergahorn, Linde, Hainbuche, Esche, Erle, Birke, Kirsche u.a.) können auch einzeln oder gruppenweise eingebrachte (standortgerechte) Nadelbaumarten (Kiefer, Fichte, Douglasie, Lärche) die Struktur und damit sowohl die ökologische Stabilität als auch den wirtschaftlichen Nutzen erhöhen. Bei der Verjüngung der Bestände sollte der Naturverjüngung der Vorrang vor der künstlichen Bestandsbegründung eingeräumt werden. Über Gehölzsorten und Gehölzanteile sind mit dem Forstamt Bergen, dem Bundesforstamt Prora und der Naturschutzbehörde Abstimmungen zu führen.

Östlich des Ortsteiles Zirkow ist im Flächennutzungsplan eine Aufforstungsfläche von ca. 3,0 ha ausgewiesen, für die das Voranstehende gilt.

Nördlich von Zirkow, an der Gemeindegrenze, befinden sich zwei größere Flächen, von denen eine als "Versuchsfläche zur Waldentwicklung" und eine als "Vorrangfläche für den Naturschutz" dargestellt ist. Auf ersteren hat sich in den letzten Jahren bereits Wald entwickelt, der im Sinne des § 2 LWaldG als solcher zu erhalten und zu bewirtschaften ist. Auf der, in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten "Versuchsfläche", handelt es sich um einen wissenschaftlichen Großversuch zur langfristigen Beobachtung der Waldentwicklung. Auf Teilflächen (jeweils 0,5 ha bzw. 1,0 ha) wurden Versuchspartellen eingemessen, zum Teil eingezäunt und bepflanzt. Durch diese sehr extensiven Initialpflanzungen soll die natürliche Wiederbewaldung beschleunigt bzw. unterstützt werden. An dem Projekt ist auch das Bundesamt für Naturschutz, Außenstelle Vilm (Internationale Naturschutzakademie) beteiligt. Die Maßnahmen wurden mit der Forstdirektion Vorpommern, dem Nationalparkamt Rügen, dem Landkreis Rügen (Untere Naturschutzbehörde), dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur (StAUN), dem Bundesvermögensamt Rostock und dem Landschaftspflegeverband Ostrügen abgestimmt.

Auf die "Vorrangfläche für den Naturschutz" wird weiter hinten, im Punkt 3.5.1 "Natur- und Landschaftsschutz", Seite 47, eingegangen.

Im Rahmen der Rekultivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Kiessandgewinnung im Tagebau Zirkow sind vom Betreiber umfangreiche Aufforstungen vorgesehen (Vernetzung vorhandener Waldbiotop, Schaffung abgestufter Waldränder u. a. m.). Dazu werden im Punkt 3.5.1 "Natur- und Landschaftsschutz" (letzter Absatz) nähere Angaben gemacht.

Eine Ausweisung als Erholungswald ist im Planungsgebiet nicht vorgesehen, da die Zugänglichkeit in ausreichendem Maße auch ohne diese Festlegung gegeben ist.

3.3.3 Wasserflächen und -wirtschaft

3.3.3.1 Wasserflächen

Das lokale Klima in der Gemeinde Zirkow wird -neben den umfangreichen Wald- und Ackerflächen- besonders durch Wasserflächen beeinflusst. Selbst kleine Wasserflächen, wie Sölle und Meliorationsgräben tragen dazu bei (siehe auch Punkt 3.1.3 "Hydrologische Gegebenheiten").

Das Gemeindegebiet liegt weder an einer Bodden- noch an der Ostseeküste. Dennoch prägen größere Wasserflächen das Landschaftsbild und das lokale Klima wesentlich mit:

- der "Schmacher See" mit ca. 120 ha Wasserfläche, seinen umliegenden Schilfzonen, Mooren und Feuchtwiesen (siehe dazu auch Punkt 3.5.1 "Natur- und Landschaftsschutz");
- die Kieseeseen um Zirkow als Resultat der Tagebauwirtschaft;
Zum Zeitpunkt dieser Planaufstellung beträgt die Wasserfläche ca. 14 ha. Nach Abschluß der Rekultivierungsmaßnahmen wird die Wasserfläche auf ca. 27 ha anwachsen.

Der "Schmacher See" und seine weiträumige Uferlandschaft ist ein einstweilig gesichertes Naturschutzgebiet. Die Kiesseen mit den geplanten Schilf- und Röhrichtzonen könnten in einigen Jahren einen ähnlichen Status erreichen.

3.3.3.2 Wasserwirtschaft

Die Gemeinde Zirkow ist zu ca. 75 % ihres Territoriums dem Schutzstatus von Trinkwassergewinnungsgebieten unterworfen.

Die Eingrenzung der Grundwasserschutzzonen ist nachrichtlich mit Symbol Nr. 10.3 der Planzeichenverordnung '90 in der Planzeichnung dargestellt. Zwischen der westlichen Gemeindegrenze und dem Abzweig Nistelitz wird die Signatur kombiniert mit den Symbolen für "Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes" (Nr. 13.3 PlanzV '90) und für "Bahnanlagen" (Nr. 5.2.1 PlanzV '90), weil sich deren Verlauf hier überlagert.

Da in der Gemeinde Zirkow die Landwirtschaft dominiert, ist die Einhaltung der entsprechenden Schutzverordnungen für landschaftliche Bearbeitung auf Flächen, die über Schutzzonen liegen, zu gewährleisten. Fast der gesamte Ortsteil Zirkow und der nördliche Gemeindebereich liegen in den Grundwasserschutzzonen II und III der Wasserfassung Prora/Hagen (Schutzstatus laut Kreistagsbeschuß vom 13.03.1974).

Aufgrund des schlechten Zustandes dieses Wasserwerkes wurde ein Neubau erforderlich, der 1998 fertiggestellt wurde. Das Wasserdargebot dieser Fassung ist für den Versorgungsbereich ausreichend, die Trinkwasserqualität entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Der Westteil der Gemeinde -einschließlich des Ortsteiles Viervitz und des Westrandes der Ortsbebauung Zirkow- liegt in den Schutzzonen II und III der Wasserfassung Karow (Schutzstatus laut Kreistagsbeschuß vom 10.09.1981). Das ehemalige Wasserwerk Dalkvitz wurde geschlossen, aber die Brunnen sind noch in Betrieb, so daß die Schutzzonen nach wie vor Gültigkeit besitzen. Dieser Schutzstatus hat gemäß § 136 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 weiterhin Bestand, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen. Danach sind Neubebauungen sowie erhebliche Nutzungsänderungen des vorhandenen Baubestandes in der TWSZ II verboten. Dieses Bauverbot gilt für den gesamten Ortsteil Dalkvitz.

Für die vorhandene Bebauung in Dalkvitz gilt das Verbot der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Die Betreibung der Landwirtschaft auf Flächen, die über Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) liegen, hat mit der erforderlichen Sorgfalt zu erfolgen. So ist die Ausbringung von Wirtschaftsgütern tierischen Ursprungs (Gülle, Jauche) durch die Düngemittelverordnung vom 26.01.1996 i.V.m. der Verwaltungsvorschrift Düngeverordnung M-V (VVDüVO M-V) vom 07.04.1997 geregelt. Danach besteht das Ausbringungsverbot innerhalb der TWSZ III für die o.g. Stoffe vom 15. November bis 15. Januar. Für die Kontrolle über die Ausbringung von Düngemitteln ist das Landwirtschaftsamt zuständig.

Die Dung- und Jaucheablagerung am Standort der landwirtschaftlichen Betriebe ist gemäß der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) zu realisieren.

3.4 Bergbau und Bodenabbau

Im Bereich der Gemarkung Zirkow, Flur 6, der Gemarkung Viervitz, Flur 1 und der Gemarkung Zargelitz, Flur 3 befindet sich der Kiessandtagebau Zirkow. Hier wurde schon vor der Wiedervereinigung Deutschlands Kies gewonnen. Seit 1991 betreibt die Firma NEUPER Beton Baustoffwerke, Neukloster den Tagebau. Bergbauberechtigungen gemäß §§ 7, 8 und 9 BBergG liegen vor.

Der Kiessandtagebau besteht aus dem

- Bergwerkseigentum Zirkow, das durch die Landstraße Zirkow-Viervitz in die Teilbereiche Westfeld und Ostfeld unterteilt ist, dem
- Bewilligungsfeld Zirkow - Nordost und dem
- Bewilligungsfeld Zirkow - Südost.

Die Lage der Kiesgewinnungsstätten ist mit dem Symbol für "Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen" gemäß Planzeichenverordnung '90, Nr. 11.2 im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Die Fläche aller Bergwerksfelder beträgt zusammen 841 671 m². Die Summe der nachgewiesenen Vorräte beträgt 3 620 961 t. Bei einem durchschnittlichen Jahresabsatz der verwertbaren Vorräte in Höhe von ca. 600 000 t beträgt die Restnutzungsdauer des Tagebaues 6 Jahre, d. h. bis zum Jahr 2001. Ab 1998 beginnen schrittweise die Rekultivierungsmaßnahmen zur Wiedernutzbarmachung. Sie sollen im Jahr 2003 abgeschlossen sein. Weitere Darlegungen zum Kiessandtagebau Zirkow sind im nachfolgenden Punkt 3.5.1 "Natur- und Landschaftsschutz" enthalten.

3.5 Landespflege, Schutzgebiete und -objekte

3.5.1 Natur- und Landschaftsschutz

Um Natur und Umwelt gesunden zu lassen sind die bestimmenden Elemente zum Schutz der Landschaft nachhaltig leistungsfähig, vielfältig nutzbar, in allen ihren Arten, Formen und Farben standortgebunden, abwechslungsreich stabil zu halten und zu entwickeln. Darum sind jene Gebiete in ihrem Bestand zu erhalten:

- in denen sich Landschaftsfaktoren regenerieren können,
- die Be- und Überlastungen der Menschen und der Landschaft anderer Bereich ausgleichen können,
- die den Lebensraum seltener, vom Aussterben bedrohter Arten und Formen der Flora und Fauna erhalten,
- in denen ökologische Entwicklungen erforscht werden können (siehe dazu auch die Ausführungen im Punkt 3.3.2 "Waldnutzung")

Der größte Teil des Gemeindebereiches liegt im Landschaftsschutzgebiet Ostrügen. Das Bundesnaturschutzgesetz definiert das Landschaftsschutzgebiet in § 15 Abs. 1 wie folgt:

- "... Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft
1. zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Naturhaushaltes oder der Nutzbarkeit der Naturgüter,
 2. wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder
 3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich ist, können durch Verordnung der unteren Landschaftspflegebehörde zu Landschaftsschutzgebieten erklärt werden."

Aus diesem Schutzgebiet ist der Gemeindehauptort Zirkow (ca. 46 ha) auf Antrag der Gemeinde ausgegliedert worden.

Der südöstliche Gemeindebereich (ca. 30 % des Gesamtterritoriums der Gemeinde) befindet sich in der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen. Diese in Mitteleuropa einzigartige Landschaft in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes ist unbedingt zu erhalten, zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Planung ist das Gesetzblatt (Sonderdruck Nr. 1471) "Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung "Biosphärenreservat Südost-Rügen" zu beachten. Laut der von der UNESCO erarbeiteten Konzeption ist das Biosphärenreservat Bestandteil eines weltweiten Netzes von Reservaten, in die der arbeitende Mensch in seiner Wirkung auf die Biosphäre von vornherein einbezogen wird. Die Unterschutzstellung bezweckt den Schutz und die Pflege der Seltenheit, der besonderen Eigenheit und hervorragenden Schönheiten von Natur und Landschaft.

Das Biosphärenreservat Südost-Rügen ist in die Schutzzonen I, II und III gegliedert. Für Zirkow gilt der Schutzstatus III. Es ist gemäß § 4 Abs. 4 der VO wie folgt definiert:

Schutzzone III - Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung
(Zone der harmonischen Kulturlandschaft).

Im Biosphärenreservat ist es gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 4 der VO geboten, in der Schutzzone III durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten.

Inhalt der Verordnung sind zahlreiche Ge- und Verbote im Bereich des Biosphärenreservates, die es zu beachten und einzuhalten gilt. In der Schutzzone III des Biosphärenreservates sind gemäß § 6 Abs. 2 der VO alle Maßnahmen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen folgender Biotope führen können:

1. Buchenwälder, Moore, Sümpfe, Röhrichte, Naßwiesen, Feuchtwiesen, Salzwiesen, Quellbereiche, naturnahe und unverbaute Bachabschnitte, Bodden und andere stehende Gewässer;

2. Zwergstrauch- und Ginsterheiden, Borstgrasrasen, Trocken- und Magerrasen, Wälder und Gebüsch trockenwarmer Standorte,
3. Buchenwälder, Ahorn-Hangwälder, Dünen-Kiefernwälder,
4. Steilküsten, Blockstrände, Strandwälle, Sandstrände, Dünen.

Es ist verboten, im Biosphärenreservat mit Luftfahrzeugen aller Art zu starten oder zu landen (§ 6 Abs. 3 derVO).

Im Entwurf des FNP der Gemeinde werden sowohl die zu schützenden Landschaftsteile durch die entsprechenden Signaturen gemäß der Planzeichenverordnung als auch Vorrangflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsflächen für zu erwartende Eingriffe (gemäß § 11 des 1. NatSchG M-V) ausgewiesen.

So wurde -auf Hinweis des StAUN Stralsund- der schützenswerte Höhenzug südöstlich von Viervitz mit dem Top-Bereich Bakenberg (+ 45 m), der durch Magerrasen-Vegetation und starke Geschiebestreuung gekennzeichnet ist, als "Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt.

Eine Vorrangfläche für den Naturschutz wurde -auf Empfehlung der Bundesforst Prora- nördlich von Tribberatz ausgewiesen. Hier sind wertvolle Biotopstrukturen mit einem kleinflächig wechselnden Strukturmosaik aus Sukzessionsbereichen mit Pionier- und Wildobstgehölzen sowie Ginster- und Magerrasenvegetation anzutreffen.

Des weiteren wurde -auf Empfehlung des Nationalparkamtes Rügen- die Feuchtfläche südlich der ehemaligen Aschedeponie Alt-Süllitz als Vorrangfläche für den Naturschutz ausgewiesen.

Eingriffe in den Naturhaushalt sind laut BNatSchG, § 8, Abs. 2 zu vermeiden oder durch Ausgleichsmaßnahmen zu beheben. Bei eventuellen Vorhaben sind fachlich qualifizierte Begutachtungen (Umweltverträglichkeitsprüfungen) und Grünordnungspläne zu erstellen, die die Ausgleichsmaßnahmen beinhalten.

Geschützte Biotope (z. B. Sölle) bedürfen des Schutzes und der Pflege durch den Menschen (§ 2 Abs.2 Nr. 9 1.NatSchG M-V)

Zu den Naturschutzobjekten der Gemeinde Zirkow gehören zur Zeit der Erarbeitung dieses Erläuterungsberichtes auch alle Alleen im gesamten Gemeindegebiet als "Geschützte Landschaftsteile". Für die Baumpflegearbeiten an diesen Alleen gelten die Vorgaben der "ZTV Baumpflege und Baumsanierung". Sie sind durch eine anerkannte Baumpflegefachfirma durchzuführen. Zu den Baumpflegearbeiten zählen:

- Kronenschnitt und Pflege:
- Entfernung von sich reibenden, kreuzenden, beschädigten und abgestorbenen Ästen und Zweigen,
 - Entfernung von Wasserreisern,
 - Beseitigung von Kopplastigkeit durch Auslichtung,
 - Schnitte zur Erhaltung der Bruch- und Standsicherheit,
 - Schnittgutentsorgung,
 - Schnittstellenbehandlung durch Wund- und Holzschutzmittel; ...

- Stabilisierungen:
- Kronensicherung, Einzelastsicherung,
 - Stabilisierung von Ästen und Stamm,
 - Kronenverankerung;

- Risse:
- Beseitigung von Rißgefährdung mittels Kronensicherung oder Stabilisierung des Bereiches,
 - Entwässerung bei Gefahr von Frostrissen,
 - Versorgung bei Rissen;

Behandlung bei Schädlingen, Krankheiten und Wurzelschäden, Wund- und Holzschutzmittelbehandlung bei Verletzungen (z. B. Unfälle):

- Standortverbesserungen:
- Bodenlockerung,
 - Düngung,
 - Bewässerung,
 - Belüftung;

- Kontrollen:
- ständige Kontrollen durch Begehungen der Allee, dabei Begutachtung der Baumkronen, des Stamm- und Wurzelbereiches,
 - Feststellung von Schäden und Sanierungsbedarf,
 - Festlegung der erforderlichen vorbeugenden, helfenden oder nachsorgenden Maßnahmen,
 - Einschätzung der Funktionsfähigkeit und -wirkung von Maßnahmen und die Reaktion des Baumes auf durchgeführte Maßnahmen,
 - Feststellung der Erhaltung der Verkehrssicherungspflicht,
 - Feststellung von Befall mit Krankheits- und Schaderregern sowie von Verletzungen.

Auf diese Maßnahmen wurde deshalb so ausführlich eingegangen, weil der Landkreis Rügen der Gemeinde Zirkow im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange empfohlen hat, den Alleenschutz in den FNP aufzunehmen und diesen -bei der verbindlichen Bauleitplanung- als **ÖKO-Konto** für künftig erforderlich werdende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzurechnen.

Im FNP wurde außerdem das einstweilig gesicherte Naturschutzgebiet, der "Schmacher See und die Fangerien" dargestellt.

Der gesamte See mit seinem Uferbereich ist Bestandteil des Gemeindeterritoriums Zirkow. Davon sind etwa 261,5 ha Bestandteil dieses Naturschutzgebietes. Nur kleinere Bereiche im Westen, Osten und Nordosten sind ausgegliedert (siehe nachfolgende Karte).

Im Flächennutzungsplan ist das Naturschutzgebiet mit dem Symbol Nr. 13.3 "Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes" der Planzeichenverordnung '90 nachrichtlich dargestellt.

Der Schmacher See ist ein Flachwassersee mit einer Ufervegetation, die teils aus Schilfröhricht, teils aus Erlenbruch und Erlensumpf besteht. Im Hangfußbereich wird der See stellenweise durch Sickerquellen gespeist. Im Süden des Sees befinden sich größere Schwingmoor-Verlandungsbereiche, aufgelassene Drängewässerwiesen und zum Teil intensiv genutzte Wiesen und Weiden (um Pantow). Die Hänge und Fangerien sind naturnahe Buchenwälder. Die Uferbereiche sind Brut-, Rast- und Nahrungsbiotope einer artenreichen Avifauna (Rohrdommel, Drosselrohrsänger, Graugans u. a. m.). Das Gebiet ist Jagdrevier verschiedener Greifvögel. Der See ist durch einen Rundwanderweg erschlossen. Deshalb ist strengstens auf die Einhaltung der Verordnung zum Schutz des Naturschutzgebietes "Schmacher See" und Fangerien vom 7. Dezember 1994 zu achten.

Es ist seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen geplant, weiteren Einzelobjekten den Status "Geschützter Landschaftsbestandteil" zu verleihen. Es handelt sich dabei um eine Hainbuche, eine Rotbuche und eine Speckbuche. Alle drei Einzelbäume stehen an der Revierförsterei in Zargelitz. Da diese Planung gegenwärtig noch keine Gesetzesgrundlage gefunden hat, wird diese Absicht hier nur erwähnt. In die Planzeichnung fand sie noch keine Eingang.

Für bauliche Planungen innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates sind an die Reservatsverwaltung Anträge auf Befreiung von den Verboten des § 6 der Reservatsverordnung zu stellen. Der Großraumparkplatz am nordöstlichen Rand der Gemeinde Zirkow (Straße von Serams nach Binz) liegt innerhalb, aber am äußersten Rand der Schutzzone III. Er wurde angelegt, um den Individualverkehr und das wilde Parken aus der Granitz herauszuhalten (Kapazität: 195 Pkw- und 5 Busstellplätze). Der Standort wurde gewählt, weil dort zum einen der Verkehr aus Richtung Bergen (Seramser Kreuzung) und zum anderen der Verkehr aus Richtung Putbus und Mönchgut (über Kreuzung B 196 und "Alte Bäderstraße") zusammentreffen.

Südöstlich der Ortslage Zirkow und westlich des Ortsteiles Viervitz liegen Tagebaue zur Kiesgewinnung. Diese befinden sich im Landschaftsschutzgebiet Ostrügen und konkurrieren deshalb mit einem Raum besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung sowie einem Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege.

Zur Dämpfung der verursachten Lärmemissionen wurden vom Betreiber des Tagebaues Lärmschutzmaßnahmen ergriffen (modernere, geräuschärmere Technik, Lärmschutzwälle). Umliegende schützenswerte Biotope (Moor, Waldflächen, Sukzessionsflächen und Wechselfeuchtgebiete) werden durch den Abbau der Kiessande nicht beeinträchtigt. Auf den Abbau der Vorräte im Bereich des benachbarten Moores wird verzichtet. Der gemäß Waldgesetz Mecklenburg-Vorpommern geforderte Abstand vom Buchenwald im Bereich des Nordfeldes von 50 m wird eingehalten (siehe Signatur Nr. 11.2 der PlanzV '90 auf der Planzeichnung).

Durch umfangreiche Rekultivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen seitens der Betreiber soll der Eingriff der Kiesgewinnung in den Naturhaushalt ausgeglichen werden. Dazu gehören:

- Alleepflanzungen,
- Waldrandgestaltung,
- Schaffung von Schilfzonen an den Baggerseen,
- Aufforstungen,
- Anlage von Wechsel- und Feuchtbiotopen mit Anschluß an Teichgewässer,
- Ausbildung von Trockenbiotopen für Bodenbrüter u. a. m.

3.5.2 Boden-, Kultur- und Baudenkmäler

Die Denkmale sind Zeugen der Siedlungsgeschichte im Planungsgebiet. Einige historische Gebäude sind durch Zweckentfremdung und der nicht erfolgten erforderlichen Werterhaltung baulich in einem schlechten Zustand. Aus geschichtlicher Sicht ist es deshalb wichtig, alle noch bestehenden, erhaltungswürdigen historischen Gebäude zu erhalten, zu rekonstruieren und geeigneten Verwendungszwecken zuzuführen.

Folgende historische Bauwerke, Gegenstände und erhaltenswerte Substanzen befinden sich auf der einstweiligen Denkmalschutzliste des Landkreises Rügen (Ausdruck vom 02.12.'96):

a) Einzelobjekte (Bauwerke)

- | | |
|------------------------------|---|
| - Zirkow, Binzer Straße 43 | - Bauernhaus, |
| - Zirkow, Binzer Straße 43 | - Scheune Holst (Museum), |
| - Zirkow, Darzer Weg 70 | - ehemalige MTS mit Verwaltungsgebäude, |
| - Zirkow | - Kirche, |
| - Zirkow, B 196 | - ehemaliges Landwarenhaus, |
| - Zirkow, Putbuser Straße 11 | - Bauernhaus, |
| - Zirkow, Putbuser Straße 24 | - Wohnhaus (Pfarrwitwenhaus), |
| - Zirkow, Putbuser Straße 26 | - Wohnhaus (Backstein), |
| - Serams | - Gutshaus mit Kastanienallee, |
| - Nistelitz, Nr. 3 | - Hofanlage mit Wohnhaus und Scheune, |
| - Nistelitz, Nr. 4 | - Büdnerei, |
| - Nistelitz, Nr. 8 | - Kate, |
| - Nistelitz Nr. 10 | - Wohnhaus, |
| - Darz | - ehemaliges Gutshaus, |
| - Dalkvitz | - ehemaliges Gutshaus, |
| - Zirkow | - Pflasterung der Straße Zirkow - Posewald - Lonvitz, |

b) Ensembles (Bauwerke)

- | | |
|--|---------------|
| - Zirkow, Putbuser- und
Binzer Straße 11 - 47 | - Dorfkern, |
| - Nistelitz | - Dorfanlage, |

c) Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes Zirkow befinden sich zahlreiche Bodendenkmale, die von der Denkmalschutzbehörde mit dem entsprechenden Schutzstatus belegt sind. Ob als Einzelobjekte oder als Flächendenkmale sind diese prähistorischen Fundgebiete Zeugnisse der einstigen Besiedelung des Territoriums. Vermutlich ist aber erst ein geringer Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale entdeckt und unter Schutz gestellt.

Es muß mit weiteren bislang unbekanntem Fundstellen gerechnet werden. Deshalb gilt für das gesamte Gemeindegebiet Zirkow:

Wenn während der Erdarbeiten für Bauvorhaben Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern, Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Die Karte mit den Eintragungen der Fundplätze liegt der Gemeinde Zirkow vor. Sie ist, gemäß § 5 Abs. 5 DSchG M-V, vertraulich zu behandeln. Für die Entscheidungsfindung bei Anträgen, die eine Beeinflussung möglicher Standorte vermuten lassen (Bauanträge usw.), werden diese Bodendenkmalunterlagen herangezogen.

d) Naturdenkmale

- siehe Punkt 3.5.1. "Natur- und Landschaftsschutz".

4. **Sicherung vorhandener Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern**

Durch das Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern wurde im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, daß sich im Planbereich **Lage- und Höhenfestpunkte** der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommerns befinden. Diese Festpunkte sind in der Örtlichkeit durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. Zur Sicherung der Festmarken wurden sie in die Planzeichnung des Teil-FNP-Entwurfes übertragen.

Zum Umgang mit den Vermessungsmarken wird vom Landesvermessungsamt M-V mitgeteilt:

- 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 Art und Weise verändert 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 Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

Da die Festpunktfelder ständigen Veränderungen unterliegen, ist es wichtig, bei allen weiteren Planungsvorhaben im Gemeindebereich neue Stellungnahmen beim Landesvermessungsamt einzuholen, um den aktuellen Bestand der zu schützenden Festpunkte zu erhalten.

Ein Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte wurde der Gemeinde Zirkow zusammen mit der Stellungnahme zugesendet. Es ist Bestandteil der Verfahrensakte und dort jederzeit einsehbar.

5. **Vorrangige Ziele
des Flächennutzungsplanes**

Mit diesem Plan wird die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Zirkow vorbereitet. Er stellt den Entwicklungsrahmen für die vielfältigen öffentlichen und privaten Aktivitäten über einen Planungszeitraum von 10 Jahren dar. Darum sind die inhaltlichen Schwerpunkte:

- Bestandsschutz bzw. die Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen,
- Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen,
- Ausbau bzw. Qualifizierung der Verkehrsadern,
- Sicherung und Schutz des Naturraumpotentials als Existenzgrundlage des Menschen und
- Erweiterung bzw. Modernisierung des Telekomsystems.

Anmerkung: Die oben aufgeführten Schwerpunkte stellen keine Rangfolge dar, sondern haben in ihrer Gesamtheit Bedeutung bei der Daseinsfürsorge für jeden Bürger der Gemeinde.

Daraus ergeben sich auch Schwerpunkte für die spätere verbindliche Bauleitplanung:

- Planung und Erschließung der Wohnstandorte unter Berücksichtigung vorhandener Bebauung,
 - Verbesserung bzw. Instandsetzung des Straßen und Wegenetzes innerhalb der Ortsteile,
 - Erhaltung und Pflege der schutzwürdigen Naturraumpotentiale,
 - umweltbewußtere Gestaltung der landwirtschaftlichen Produktionsstandorte,
 - Planung und Gestaltung öffentlicher Grünflächen
- und
- Erarbeitung denkmalpflegerischer Zielstellung für Erhalt und Rekonstruktion geschützter Objekte.

Lösungsvorschläge zur Realisierung der vorgenannten Schwerpunkte sind u. a. im Dorferneuerungsprogramm für die Gemeinde Zirkow sowie im Rekultivierungs- und Ausgleichsprogramm des Kieswerkes Zirkow gegeben worden.

Dieser Plan ist die Grundlage für eine langfristige, gesetzlich fundierte Entwicklung der Gemeinde Zirkow. Gleichzeitig hat der Flächennutzungsplan die wichtige Aufgabe, den im Territorium lebenden Menschen die Rechte und Pflichten bei der Landesplanung, der Raumordnung, der Gemeindeentwicklung und der Naturpflege aufzuzeigen.

6. Verfahrensvermerk

Der Flächennutzungsplan Zirkow und der Erläuterungsbericht dazu wurde ausgearbeitet von der

Der Bauleitplan wurde erarbeitet von *Critzmann* aus dem
(Critzmann)



**INGENIEURBÜRO
TIMM GmbH BERGEN**

Industriestraße 18 a Tel.: (0 38 38) 24 93 6 Bergen, 27.05.99
18528 Bergen/Rügen Fax.: (0 38 38) 24 93 7 geprüft durch: *Timm*

Der Erläuterungsbericht wird gebilligt:

Zirkow, 11. Juni 1999



Bohn
Bohn
Bürgermeisterin