



Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bda  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564  
Fax: 0721 5688881

18439 Stralsund, Neuer Markt 5  
Tel: 03831 203496  
Fax: 03831 203498

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

# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 „Wiesengrund“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

## Gemeinde Zirkow / Rügen



### Satzungsfassung

  
\_\_\_\_\_  
Knäse  
Bürgermeisterin



## Begründung

*Luise*  
Kläse  
Bürgermeisterin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1) Grundsätze.....</b>	<b>3</b>
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets/ derzeitige Nutzung / Vorhabenträger.....	3
1.2) Ziele der Planung.....	3
1.3) Übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1) Darstellung im FNP .....	3
1.4) Zustand des Plangebiets .....	4
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets .....	4
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet.....	4
1.4.3) Lärmbelastungen.....	4
<b>2) Städtebauliche Planung .....</b>	<b>6</b>
2.1) Städtebaulicher Entwurf.....	6
2.1.1) Nutzungskonzept.....	6
2.1.2) Bebauungsentwurf .....	7
2.1.3) Örtliche Bauvorschriften .....	7
2.2) Flächenbilanz.....	8
2.3) Erschließung .....	8
2.3.1) Verkehrliche Erschließung.....	8
2.3.2) Ver- und Entsorgung .....	8
2.4) Begründung zentraler Festsetzungen.....	9
2.4.1) Art der baulichen Nutzung.....	9
2.4.2) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	11
<b>3) Auswirkungen / Umweltbetrachtung .....</b>	<b>11</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange .....	11
3.2) Darstellung der umweltrelevanten Auswirkungen .....	11
3.2.1) Allgemeines/ Eingriffsbewertung .....	11
3.2.2) Schutzgutbetrachtungen .....	12
3.2.3) Schutzgut Mensch.....	15
3.2.4) Schutzgut Kulturerbe.....	15
3.2.5) Eingriffsermittlung.....	16
3.2.6) Schutzgebiete .....	16
3.2.7) Zusammenfassung.....	16

## 1) Grundsätze

### 1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets/ derzeitige Nutzung / Vorhabenträger

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 73/10, teilweise 76/6, 72/14, 71/8, 74/15, 71/9, 72/15 und 74/7 der Flur 1 Gemarkung Darz sowie die Erschließungsflächen im Wiesengrund Flurstücke 71/12, 72/13 und 74/16 mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 4.600 qm. Südlich und östlich wird das Plangebiet durch den Wiesengrund begrenzt. Nördlich und westlich schließen teilweise bebaute Grundstücke an. Die Plangrundlage ist ein Auszug aus dem Alk vom Oktober 2013.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Zirkow nördlich der B 196.

Im Norden, Süden und Westen und grenzt das Plangebiet an bestehende Wohn- / Ferienwohnbebauung, im Osten getrennt durch den Wiesengrund an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet ist anthropogen vorgenutzt und auf Grund seiner Lage dem Siedlungsbereich der Ortslage Zirkow zuzuordnen.



Abbildung 1: Luftbild  
(Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

### 1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung sollen gemäß Flächendarstellung im Flächennutzungsplan innerörtliche Baulandpotenziale als Wohngebiet entwickelt und so der Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Mit der geplanten Entwicklung wird die bestehende Ortslage Zirkow als Wohnstandort gestärkt (Lückenschluss, Nachverdichtung).

Angesichts der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs ist die Planung als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung zudem ein Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB. Freiflächen innerhalb der im Blockinneren ausfransenden Bebauung, die durch eine von verschiedenen Seiten angrenzende Bebauung bereits vorgeprägt sind, werden in Fortführung angrenzender Strukturen arrondierend bebaut.

Mit der Innenentwicklung kann der weitere Verbrauch freier Landschaftsflächen verringert werden. Der Bebauungsplan wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche liegt mit rund 930 qm überbaubarer Grundfläche für Hauptnutzungen weit unterhalb der Schwelle von 20.000 qm.

Zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung soll kurzfristig die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellte Fläche entwickelt werden. Angesichts der Lage im Ortsgefüge sind zur Erschließung keine zusätzlichen Verkehrsflächen notwendig; für die medientechnische Erschließung sind nur Netzerweiterungen im Plangebiet selbst vorzunehmen.

### 1.3) Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1) Darstellung im FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirkow stellt den größten Teil der Ortslage und somit auch den Planbereich und angrenzende Abschnitte als Wohnbaufläche dar. Lediglich im Osten – jenseits der erschließenden Straße - grenzen Landwirtschaftsflächen an. Diese sind überlagernd als Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzes – hier Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ dargestellt.

Auf Grund der Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche kann die Planung nach § 8 BauGB als aus dem FNP entwickelt gelten.

### 1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Ziel 4.1.4 Siedlungsentwicklung). Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, steht die Planung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Bei der Aufstellung des FNP wurde auch das Amt für Raumordnung und Landesplanung beteiligt.



Abbildung 2: Ausschnitt FNP

## 1.4) Zustand des Plangebiets

### 1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet ist gärtnerisch vorgezogen und wird von den Eigentümern zur Freizeitgestaltung genutzt. Auf Grund seiner Lage ist es dem Innenbereich der Ortslage zuzuordnen. Begrenzt wird das Plangebiet im Süden und im Osten durch die Erschließungsstraße „Wiesengrund“.

Unmittelbar Südlich an den Wiesengrund schließt eine Wohnnutzung mit vier Gebäuden an. Im Osten trennt der Wiesengrund das Plangebiet von den erwähnten landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Norden bestehen ebenfalls Wohnbebauungen sowie sogenannte bebauungsakzessorische Grünflächen. Im Westen liegen ähnlich dem Plangebiet gärtnerisch und freizeithlich genutzte Grünflächen.

Die Erschließung erfolgt vom Wiesengrund. Das Plangebiet kann als eben bezeichnet werden.

### 1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Natura 2000-Gebiete („Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmalen Heide“ mit der EU-Nummer DE 1547-303 sowie das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“) befinden sich in einem Abstand von mindestens 2.400 m zum Plangebiet und sind von dem Vorhaben nicht berührt.

Nördlich des Plangebietes jenseits der Erschließungsstraße liegt das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ (Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock 18-3/66 vom 4.2.1966) mit der Bezeichnung L 81 und einer Größe von 30.685 ha als nationales Schutzgebiet.

### 1.4.3) Lärmbelastungen

Aufgrund des Verkehrsaufkommens ist mit verkehrsbedingten Lärmemissionen zu rechnen, die zu Beeinträchtigungen im geplanten Wohngebiet führen könnten. Die Lärmwirkungen werden im Folgenden entsprechend den Orientierungswerten der DIN 18005 Teil 1 (für Allgemeines Wohngebiet: 55 dB tags und 45 dB nachts) dargestellt und bewertet. Zur Ermittlung der Schallwerte werden die Angaben des Schallschutzerlasses Nordrhein-Westfalen herangezogen.

Das Bebauungsplangebiet liegt in einer Nähe von 48m bis 52m zur Bundesstraße 196 gemessen in der Mitte der näher zum Plangebiet gelegenen Fahrspur bis zum Rand des Plangebietes bzw.

56m bis 55m bis zur nächstgelegenen Baugrenze innerhalb des Plangebietes.

Zuschläge auf Grund besonderer Fahrbahnzustände sind nicht angezeigt: Die Fahrbahn weist im Bemessungsabschnitt keine beidseitige Bebauung auf, sie hat keine Längsneigung von mehr als 5%, es liegt keine lichtsignalgesteuerte Einmündung/Kreuzung in der Nähe von unter 100m in der Nähe und die Straße hat keine Pflasterdecke.

Laut Verkehrsmengenkarte gilt für die Zählstelle 0197 in Zirkow eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 6682 KFZ (Gesamtverkehr) sowie ein DTV von 311 für den Schwerlastverkehr. Der Schwerlastverkehr beträgt weniger als 5% des Gesamtverkehrs. Es handelt sich um einen innerörtlichen Verkehrsabschnitt, in dem die zulässige Geschwindigkeit bei maximal 50 km/h liegt. Mit diesen Zahlen ist an der Grenze des Plangebietes im Bereich einer Entfernung von 48 m zum mittleren Fahrbahnabschnitt mit einer Lärmbelastung von 58 dB, und bei einem Abstand von 52 m mit 57,5 dB im Zeitraum tags zu rechnen.

Dabei ist jedoch nicht in den Tag- und Nachtverkehr differenziert.

Der DB-Rechner der Städtebaulichen-Lärmfibel BW rechnet die DTV-Zahlen in Tag- und Nachtwerte um und kommt im westlichsten Bereich des Plangebietes zu Werten von 56,7 dB tags und 46,6 dB nachts. Beide Werte liegen nur geringfügig über den Orientierungswerten von 55 dB(A) (tags) und 45 dB(A) (nachts).

Die der Schallquelle am nächsten dargestellte Baugrenze liegt auf dem Flurstück 74/7 in einer Entfernung zur Fahrbahnmitte von 55 m, dies entspricht einem Wert von 55 dB tags und 44,7 dB. Das heißt, dass im Bereich der Hauptanlagen auch im ungünstigsten Fall die Orientierungswerte eingehalten sind.

Die errechneten Schallwerte gehen von einer unbehinderten Schallausbreitung aus. Dies ist vor Ort jedoch nicht der Fall. In einem unregelmäßigen Abstand von ca. 10 m bis 22 m stehen entlang der Ortsdurchfahrt verschiedene Gebäude. Zusätzlich wird das Plangebiet östlich von drei Haupt- und diversen Nebengebäuden gesäumt, sodass prinzipiell von zusätzlichen Schallschutzbereichen ausgegangen werden muss, die die errechneten Werte nochmals mindern werden. Somit ist auch in den Freiflächen, die am nächsten zur Gemeindestraße ausgewiesen sind, von einer Minderung der Schallwerte auszugehen.



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf 11/2013  
raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Städtebaulicher Entwurf

#### 2.1.1) Nutzungskonzept

Im Plangebiet werden fünf neue Bauplätze für eine Wohnnutzung vorgesehen. Ferienwohnungen als kleine Beherbergungsbetriebe sind ergänzend zulässig. Die Ferienwohnnutzung soll jedoch nur im direkten (baulichen) Zusammenhang mit einer Dauerwohnung ausgeübt werden können (z.B. als touristisch vermietete Einliegerwohnung), um den Eindruck einer Rollladensiedlung zu verhindern.

Private Fremdenvermietung hat in der Region eine lange Tradition. Bereits im 19. Jahrhundert war es üblich, während der Saison die „gute Stube“ an Feriengäste zu vermieten und so das Haushaltseinkommen aufzubessern. Auch heute ermöglicht die private Vermietung weiten Kreisen der

Bevölkerung eine direkte Teilhabe an den Verdienstmöglichkeiten im Tourismus. So trägt die Einliegerwohnung häufig nicht unwesentlich zur Finanzierung der ansonsten eigengenutzten Immobilie bei. Viele Gäste schätzen zudem die private Atmosphäre mit häufig auch persönlichem Kontakt zum Vermieter (und entsprechenden Ratschlägen hinsichtlich lohnender Ausflüge, guter Restaurants etc.).

Früher bestand die Privatvermietung im Wesentlichen in der Vermietung möblierter Zimmer, angesichts gestiegener Ansprüche (Ablehnung von Gemeinschaftsbädern) handelt es sich heute häufig aber um möblierte Einliegerwohnungen mit eigenem Bad und Kochgelegenheit. Die Räume sind je nach Betreiber buchbar mit unterschiedlichen Angeboten (z.B. mit Endreinigung, Wäscheservice, Frühstücksservice, Leihfahrrädern) häufig mit einer Mindestbelegungsdauer von nur drei Übernachtungen.

Die touristisch genutzten Wohnungen werden landläufig als Ferienwohnungen bezeichnet (z.B. in den einschlägigen Buchungsportalen im www). Planungsrechtlich handelt es sich jedoch um Wohnungen mit Fremdenbeherbergung, da der Begriff Ferienwohnung gemäß § 10 BauNVO über den Zweck Erholung („Freizeitwohnen“) definiert wird (vgl. hierzu etwa die Begrifflichkeit des § 22 BauGB, der klar zwischen Ferienhausgebieten einerseits und durch Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägten Gebieten andererseits unterscheidet). Wohngebiete sind hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung nicht auf Erholung ausgerichtet, sie erlauben jedoch untergeordnet auch die Beherbergung als nicht beeinträchtigende Nutzungsart.

### **2.1.2) Bebauungsentwurf**

Der Entwurf sieht eine lockere Ergänzung der angrenzenden und bestehenden Bebauung vor. Die neuen Gebäude können als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

Eine Traufrichtung wird angesichts der bereits strengen Stellung der südlich angrenzenden Gebäude nicht vorgegeben. Angesichts der geringen Parzellentiefe ist ohnehin bei der Umsetzung der Planung mit einer prinzipiell lotrechten Orientierung der Gebäudestellung zur Erschließungsstraße zu rechnen. Vorgesehen ist im Gegensatz zur südlich anschließenden Bebauung mit sehr flach geneigten Dächern die Errichtung von Sattel oder Pultdächern. Ob die Gebäude trauf- oder giebelständig zur Straße stehen, ist angesichts der gegenüberliegenden fast flachdachähnlichen und somit eher neutral wirkenden Bebauung ohne Belang. Das Erscheinungsbild geneigter Dächer ist im Plangebiet prinzipiell erwünscht, da diese eher als für Rügen typisch anerkannt sind.

Eine abweichende Bauweise begrenzt die maximale Gebäudelänge auf 22 m, um für die nähere Umgebung herausfallende Gebäudelängen auszuschließen. Die Länge von 22 m ergibt sich aus den nördlichen Bestandsgebäuden.

Baulinien werden aus den oben genannten Gründen nicht vorgesehen. Allerdings wird darauf Wert gelegt, dass die Baugrenzen im südöstlichen Bereich des Wiesengrund mindestens vier Meter Abstand zur Straße haben, so dass genügend Fläche für eine gärtnerische Gestaltung des straßenbegleitenden Streifens besteht. Garagen und Carports sind von der Straße aus gesehen hinter den Hauptbaukörpern und ausschließlich innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Gleiches gilt für Nebenanlagen.

Die Grundstückzufahrten des Fl.-St. 71/9 werden eingeschränkt, um die Errichtung von Garagen im prominenten Einfahrtsbereich zur Ortslage zu verhindern. Im weiteren Verlauf des Wiesengrunds bestehen ausreichend Möglichkeiten, das genannte Flurstück zu erschließen.

Durch ein insgesamt niedrigeres Maß der baulichen Nutzung wird eine lockere Bebauung sichergestellt.

### **2.1.3) Örtliche Bauvorschriften**

Insbesondere durch die Vielfalt von unterschiedlichen Dachformen, wie Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansard- oder Pultdach, der unterschiedlichen Dachneigungen vom geringgeneigten Pultdach bis zum Satteldach mit Neigungen bis zu 50° oder auch mehr, der verschiedensten Dacheindeckungen, wie Ziegel, Reet, Bahnen oder Tafeln mit einem großen Farbspektrum, und einer Variantenvielfalt bei Dachaufbauten in Form von Schleppegaupe, Satteldachgaupe, liegenden Dachfenstern, Solaranlagen, Antennen oder Dacheinschnitten besteht für Dächer häufig ein sehr gro-

Bes Regelungsbedürfnis. Dies gilt auch für die vorliegende Planung, da ein Dach als oberer Hausabschluss eines der wichtigsten Gestaltungsmerkmale von Gebäuden ist.

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll die gestalterische Zielstellung auf ein solches Maß beschränkt werden, sodass die Regelungen überschaubar bleiben und sich nicht zu sehr auf Details beziehen, die die Bauherren in ihren Gestaltungsspielräumen einschränken, in gestalterischer Wirkung aber ziemlich unerheblich sind.

Als zulässige Dacheindeckung ist der Ziegel (Pfanne) vorgesehen. Damit wird nicht nur das Material definiert, sondern in gleicher Weise eine besondere Gestaltungsfunktion erfüllt, die in dieser Eigenschaft Eingang in Gestaltungsvorschriften findet. Mit diesem gestalterischen Element fügt sich die Planung gut in Ihre Umgebung ein.

Die Farbwahl wird einschränkend auf diverse Rot-, Braun- und Grautöne getroffen, im Sinne einer Verhältnismäßigkeit jedoch die Wahl zwischen einzelnen Abstufungen dem Eigentümer überlassen. Und die Festsetzungen zu den Dachaufbauten wurden so gewählt, dass das Hauptdach als Primärform erkennbar bleibt.

Die wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen und ihren Zufahrten geschieht im Sinne des Bodenschutzes.

## 2.2) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>Zulässig überbaubare Grundfläche GR von 0,25</i>	<i>Zulässige Versiegelung (§ 19 (4) BauNVO)</i>	<i>Versiegelte Fläche im Bestand</i>	<i>Veränderung</i>
Allgemeines Wohngebiete	3.721 qm	930 qm	1.395 qm	--- qm	+ 1.395 qm
Verkehrsfläche (öffentlich)	1.005 qm	1004 qm	--	155 qm	+/-
Gesamtgebiet	4.726 qm				+ 1.395 qm

## 2.3) Erschließung

### 2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die südlich und westlich angrenzende Straße „Wiesengrund“. Die Straße wird in ihrer gesamten Breite in das Plangebiet einbezogen.

### 2.3.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt unmittelbar in der Ortslage Zirkow und wird über die bestehenden Anlagen erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz des ZWAR zu realisieren. Die trinkwasserseitige Erschließung des Plangebiets kann durch Anschluss an die bestehende Versorgungsleitung gesichert werden. Die Fortführung im Plangebiet ist neu aufzubauen. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen.

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen Anschlussmöglichkeiten im Wiesengrund zur Verfügung.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Es kann und sollte daher soweit möglich vor Ort dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet sicherwasserbestimmte Sande vor. Aktuell wird daher das Niederschlagswasser problemlos auf dem Grundstück sowie auf den Nachbargrundstücken versickert, auch bei Starkregenereignissen. Es ist davon auszugehen, dass bei der geplanten verhältnismäßig geringen Versiegelung die Versickerung auch zukünftig möglich ist.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend

dem DVGW Arbeitsblatt W405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) für mindestens 2 Stunden erforderlich. Auf Grund der Innenbereichslage können die bestehenden Löschwassereinrichtungen mit genutzt werden. Die Löschwasserversorgung speist sich aus dem in 200 m in westlicher Richtung Entfernung zum Plangebiet liegenden Löschwasserteich.

Das Plangebiet ist elektrotechnisch erschlossen. Durch das geplante Wohngebiet verlaufen ein Mittelspannungs- und ein Niederspannungskabel. Eine notwendige Baufeldfreimachung ist schriftlich bei der E.DIS AG einzureichen.

Im Randbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG zur Versorgung dort bereits vorhandener Gebäude. Die für die Maßnahme B-Plan Nr. 10 „Wiesengrund“ ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T-Com erforderlich.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 29.10.2012 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

## **2.4) Begründung zentraler Festsetzungen**

### **2.4.1) Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Neben Wohngebäuden wären demnach die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als verträglich einzustufen. Untergeordnet könnten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Gemäß § 1 (6, 9) BauNVO wird die Zulässigkeit der standardmäßig ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weiter differenziert und eingeschränkt.

- Es werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen für den Bereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. Weder gibt es bisher solche Nutzungen im Quartier, noch wären solche Nutzungen städtebaulich wünschenswert, da sie unweigerlich mit Verkehr und Lärm verbunden sind. Auf den ruhigen, als Mischverkehrsflächen konzipierten Wohnstraßen im Plangebiet gibt es keine Laufkundschaft; die geringe Gebietsgröße macht es unweigerlich erforderlich, dass entsprechende Einrichtungen auf Kunden von außerhalb des Gebiets angewiesen wären.
- Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen besteht ebenfalls keine Standorteignung. Die Grundstücke im Plangebiet sind zu klein und liegen von der Durchgangsstraße aus versteckt, erschlossen nur über einen sparsam dimensionierten verkehrsberuhigten Bereich.
- Besonderes Augenmerk muss auf die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber touristischen Nutzungen gerichtet werden. Angesichts der hohen ökonomischen Durchsetzungsfähigkeit könnte bei allgemeiner Zulässigkeit touristischer Nutzungen die Wohnnutzung schrittweise aufgegeben und aus dem Gebiet herausgedrängt werden. Gleichzeitig ist jedoch darauf zu achten, dass die private Fremdenbeherbergung in den Wohngebäuden zulässig bleibt, da diese - wie oben ausgeführt – für bewohnte Siedlungsbereiche regionaltypisch ist und einen wichtigen Beitrag zum Haushaltseinkommen der ortsansässigen Bewohner leistet.

Deshalb werden die in § 4(3) BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 1(9) BauNVO auf die Vermietung von Fremdenzimmern in Wohngebäuden bzw. die touristische Vermietung einer Einliegerwohnung in Zweifamilienhäusern (Wohnungen mit Fremdenbeherbergung) eingeschränkt. Damit bleiben einerseits größere Beherbergungseinrichtungen (wie z.B. Pensionen und Appartementhäuser mit ausschließlich touristischer Belegung), die ein höheres Verkehrsaufkommen und auch gewerbliche Verkehrsverkehre nach sich ziehen würden, ausgeschlossen. Andererseits können die Bewohner die zur Finanzierung des Hausbaus häufig angestrebte Privatvermietung auch im Wiesengrund

ausüben.

Zwar stellt das Vermieten von sogenannten Ferienwohnungen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts keinen Betrieb des Beherbergungsgewerbes im Sinne der BauNVO dar, weil darunter nur solche Betriebe fallen, die Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stellen, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Das rechtfertigt jedoch nicht den Schluss, Wohnungen mit Fremdenbeherbergung könnten unter keinen Umständen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes gelten.

Unstreitig handelt es sich bei der privaten Fremdenvermietung (gleich ob es sich um möblierte Zimmer oder sogenannte Ferienwohnungen handelt) nicht um eine Wohnnutzung. Zum Begriff des Wohnens gehören eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts (vgl. BVerwG 4B 02.95). Diese Definition ist aus der Abgrenzung zu anderen planungsrechtlichen Nutzungsformen (Beherbergung, Heimunterbringung, Formen der sozialen Betreuung und Pflege) entwickelt worden. Sie soll den Bereich des Wohnens als Bestandteil der privaten Lebensgestaltung kennzeichnen. Gemeint ist damit die Nutzungsform des selbstbestimmt geführten privaten Lebens "in den eigenen vier Wänden", die auf eine gewisse Dauer angelegt ist und keinem anderen in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Nutzungszweck verschrieben ist, insbesondere keinem Erwerbszweck dient (vgl. BVerwG 4 B 15.04).

Unabhängig von dem jeweiligen Betriebskonzept der Vermieter, das teilweise über die reine Überlassung von möblierten Räumen hinausgeht und fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungen (Endreinigung, Wäscheservice, Frühstücksservice, Fahrradverleih) einschließt, ist der anzulegende Betriebsbegriff nicht gewerberechtlich zu definieren. Zu den Merkmalen eines Betriebs im bebauungsrechtlichen Sinne gehört i.d.R. die organisatorische Zusammenfassung von Betriebsanlagen und Betriebsmitteln zu einem bestimmten Betriebszweck (vgl. Fickert/Fieseler zu § 1 RNr. 80). Auch die private Fremdenbeherbergung, da auf Gewinnerzielung abzielend, fällt daher unter die Nutzungsart der Betriebe. Und ohne Zweifel handelt es sich bei der Privatvermietung im o.g. Sinne um fremdenverkehrsbezogene Nutzungen. Auch die private Vermietung fällt damit (auch in Abgrenzung zu Wohnen, Heimunterbringung oder Formen der sozialen Betreuung und Pflege) unter den Begriff der Beherbergung.

Ergänzt wird Festlegung zur Nutzung um die Beschränkung der Wohneinheiten in Wohngebäuden. Damit soll der bisherige Charakter als ruhiges Ein- und Zweifamilienhausgebiet auch für die Zukunft gesichert werden. Eine höhere Nutzungsdichte etwas durch Zulassen von Appartementhäusern mit vielen kleinen Wohnungen bedeutet mehr Verkehr, aber auch mehr Stellplätze auf den privaten Grundstücken. Damit würde der grüne Charakter des Eigenheimgebiets verlorengehen, zudem könnten neue nachbarliche Spannungen in das Gebiet hineingetragen werden (z.B. größere Stellplatzanlagen gewerblicher Nutzungen angrenzend an die Ruhebereiche der bestehenden Wohngebäude).

Die beiden Nutzungen (Wohnen und private Fremdenbeherbergung) können kleinteilig, d.h. auch gebäudeweise, störungsfrei gemischt werden. Eine ferienmäßige Nutzung durch Vermietung an kurzfristig wechselnde Gäste entspricht durchaus der bestimmungsgemäßen Nutzung einer Wohnung und ist deshalb selbst innerhalb größerer Wohnanlagen von den Nachbarn regelmäßig hinzunehmen, was der BGH in einem Grundsatzurteil bekräftigt hat (V ZR 72/09 vom 15.01.2010): „Im Unterschied zu Mietern, die eine Eigentumswohnung als Haupt- oder Nebenwohnung anmieten, verbleiben Feriengäste und vergleichbare Mieter nur für kurze Zeit in der Wohnung, die dann von einem anderen Mieter genutzt wird. Der dadurch bedingte häufige Wechsel des Mieters führt als solcher nicht zu Beeinträchtigungen, die sich signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben. (RNr. 18)“. Der BGH hat dabei ausdrücklich herausgestellt, dass sich die Auswirkungen einer Vermietung an Feriengäste bei typisierender Betrachtung weder hinsichtlich der möglicherweise reduzierten nachbarlichen Beziehungen noch des verringerten Sicherheitsgefühls von einer Dauerwohnnutzung wesentlich unterscheiden. Auch fehlt jeder Anhaltspunkt, dass sich Feriengäste (z.B. hinsichtlich Einhaltung von Ruhezeiten) allgemein rücksichtsloser verhalten als Dauerbewohner.

#### **2.4.2) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Aufgrund der Grundstücksgrößen sowie geschuldet der Lage innerhalb einer kleineren Ortslage wird im Plangebiet ein vergleichsweise niedriges Maß der baulichen Nutzung vorgesehen (GRZ von 0,25). Zur zusätzlichen Absicherung der Höhenentwicklung werden die First- und Traufhöhe der Gebäude festgesetzt.

Die ortsübliche Bebauungsstruktur mit eingeschossigen, freistehenden Einzel- und Doppelhäusern wird aufgenommen. Dabei werden die Gebäudelängen gemäß der Körnung der umliegenden Bebauung auf 22 m beschränkt.

Durch die Festsetzung von Mindestgrößen für neue Baugrundstücke wird eine allzu kleinteilige Bebauung verhindert.

### **3) Auswirkungen / Umweltbetrachtung**

#### **3.1) Abwägungsrelevante Belange**

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die *sozialen Belange* zu berücksichtigen: d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung.
- Die *Belange der Baukultur*, hier insbesondere des *Orts- und Landschaftsbildes* § 1 (6) Nr. 5 BauGB). Bei der Lage innerhalb der bestehenden Ortslage ist der bestehende Siedlungsbereich als Ausgangsbedingung entsprechend zu berücksichtigen.
- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz* sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich sowie die geringe Wertigkeit der Flächen nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs (unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen) können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Grundstückseigentümer angemessen zu berücksichtigen.

#### **3.2) Darstellung der umweltrelevanten Auswirkungen**

##### **3.2.1) Allgemeines/ Eingriffsbewertung**

Die Betrachtung der umweltrelevanten Auswirkungen gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Methoden: Die Betrachtung der umweltrelevanten Auswirkungen konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen. Aktuell wurde eine Baumkartierung erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in den Einzelbaumbestand gem. Baumschutzsatzung der Gemeinde Zirkow zugrunde liegt. Vertiefende Untersuchungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere waren nicht notwendig.

- Durch die Planung ergibt sich anlagebedingt eine Zunahme der Versiegelung im Plangebiet.
- Die betriebsbedingte Nutzungsintensivierung (fünf neue Bauplätze für Wohn- bzw. untergeordnet Ferienwohnnutzung) ist angesichts der umfangreichen vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld nicht erheblich. Es ist keine erhebliche Veränderung des Verkehrsaufkommens im Umfeld zu erwarten. Es werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits im Umfeld prägend vorhanden oder regelmäßig zulässig wären.

- Baubedingte Belastungen (Lärm, Staub, Fahrzeugverkehr) können angesichts der Kurzfristigkeit und Kleinteiligkeit der Maßnahmen vernachlässigt werden.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des §19(2) BauNVO mit rund 930 qm deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm bleibt, entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung. Es werden keine Nutzungen vorgesehen, die nach UVPG oder Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V) und Landschaftsbestandteile wie Bäume (§ 18 NatSchAG M-V).

### **3.2.2) Schutzgutbetrachtungen**

#### Klima

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

Das Plangebiet ist bereits zu Teilen versiegelt (ein Wohngebäude mit Nebenanlagen und Erschließungsflächen). Es befindet sich innerhalb eines Siedlungsbereiches und ist von intensiven Nutzungen umgeben.

Bewertung: Die betroffenen Flächen besitzen keine siedlungsklimatische Bedeutung und auch keine übergeordnete klimatische Funktion (bereits bebaute Fläche innerhalb eines Siedlungsgebietes). Es werden weder Frischluftschneisen noch dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt. Durch die Neubebauung wird das Klima allenfalls kleinräumig beeinflusst. Das Vorhaben beinhaltet keine Ansiedlung erheblich emittierender Nutzungen (Lärm, Schadstoffe).

Das Lokalklima wird im vorliegenden klimatisch unbelasteten Raum, im Vergleich zur Vorbelastung, nicht negativ beeinflusst.

#### Boden

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet sickerwasserbestimmte Sande vor.

Bewertung: Im Gebiet kommen keine wertgebenden Bodenbildungen vor. Für die Flächen des Plangebietes besteht kein Altlastenverdacht.

Durch Nutzung von Flächen im Innenbereich mit vorhandener Erschließung wird der Flächenverbrauch ungestörter Freiflächen reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

#### Wasser

Bestand: Im Plangebiet sind keine natürlichen oder naturnahen Gewässer vorhanden.

Es existieren keine Quellen, Quellfluren oder regelmäßig überflutete Bereiche, die in Funktionseinheit mit einem Gewässerökosystem stehen.

Das Plangebiet liegt wie die gesamte Ortslage Zirkow vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes MV\_WSG\_1547\_04 (Wasserfassung Prora). Diese Trinkwasserschutzzone wurde mit dem Kreistagsbeschluss 99-19/74 vom 13. März 1974 festgelegt und hat gemäß § 136 Wassergesetz des Landes M/V (LWaG) vom 30. November 1992 weiterhin Bestandschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL. 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.

Der Grundwasserflurabstand wird im Plangebiet mit 5-10m angegeben (Quelle Kartenprotal Umwelt MV).

Bewertung: Der Grundwasserflurabstand von 5-10m bietet eine im Verhältnis zur geplanten Nutzung angemessene Sicherheit des Grundwasserkörpers von eindringenden Schadstoffen. Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Behandlung zugeführt. Das unbelastete Oberflächenwasser kann im Gelände verbleiben.

Das Vorhaben sieht keine das Schutzgut Wasser potenziell erheblich beeinträchtigenden Nutzungen vor.

### Pflanzen und Tiere

Bestand: Pflanzen. Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet keine Vegetationseinheit aus, da es sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet. Angrenzend sind bodensaure Buchenwälder bzw. Buchenwälder basen- und kalkfreier Standorte ausgewiesen. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach Naturschutzrecht ausgewiesen. Betroffen sind ausschließlich Flächen, die durch eine gärtnerische Nutzung bzw. durch angrenzende Siedlungsbereiche vorgeprägt sind und deshalb eine vergleichsweise geringe Bedeutung für das übergeordnete Naturgefüge haben. Wertgebende Flächen (naturnahe oder gesetzlich geschützte Biotop, Waldflächen) werden nicht beansprucht.

Das Plangebiet umfasst Gartenflächen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität. Nördlich, südlich und westlich grenzen Wohnnutzungen an.

Zwei Obstbäume stehen innerhalb der geplanten Baufläche. Straßenbegleitend sind am Wiesengrund auf dem Straßengrundstück drei Kopf-Weiden in einem sehr guten Pflegezustand vorhanden.

Der Einzelbaumbestand stellt sich aktuell wie folgt dar (s. Standorte gem. Kartierung auf der folgenden Seite:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang
1	Obst	45*	6,50		F
2	Obst	49*	6,50		F
3	Salix spec.	95 / 105	4,00	Kopfbaum	E
4	Salix spec.	106	4,00	Kopfbaum	E
5	Salix spec.	85	4,00	Kopfbaum	E

aufgenommen am 08.11.2013 Kartierer: Fuß

\* StU aufgrund schlechter Zugänglichkeit nur geschätzt

F = Fällung / Ersatz (Ausgleich nach Baumschutzsatzung)

E = Erhalt, bei Abgang Ausgleich nach Baumschutzsatzung



Abbildung 4 Biotoptypenkartierung (unmaßstäblich)

Legende

PGZ Ziergarten

RHU Ruderales Staudenflur

PSJ sonstige Grünfläche; hier Straßenbegleitgrün

OVW versiegelte Straße; hier jedoch Betonspurplatten mit grüner Mittelspur

Zur Sicherung eines Mindestmaßes an Großgrün im Plangebiet werden im Zuge der Neubebauung Einzelbaumpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt.

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

Generell: Das Plangebiet liegt im Wirkungsbereich benachbarter Nutzungen (Wohn- und Gartennutzung, Dorfstraße) und ist vollständig vom Siedlungsbereich umgeben. An Gehölzen sind ein Fliederbusch an der nordwestlichen Grundstücksgrenze sowie die zwei Obstbäume vorhanden. Die östlichen Grundstücke werden von der sehr jungen Pflanzung an Fichten gerahmt. An der Straße Wiesengrund stehen drei Kopf-Weiden, die erhalten bleiben. Die Grundstücksflächen selbst sind überwiegend intensiv gepflegt (Scherrasen), der westliche Teil weist ein gewisses Pflegedefizit hinsichtlich einer Mahd auf.

Aufgrund der benachbarten Wohn- und Gartennutzungen liegt das Plangebiet im Einflussbereich von Störwirkungen durch den Menschen. In der vorgefundenen Biotopstruktur wird kein erhöhtes Lebensraumpotential für geschützte Arten gesehen.

Wertgebende Reptilienbestände sind auf der allseitig von Siedlungsnutzung umgebenen Fläche nicht zu vermuten. Auch finden sich im weiteren Umfeld keine (ständigen oder temporären) Gewässer, die Amphibien einen Lebensraum bieten könnten.

Die Artenabfrage des Umweltkartenportals des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergab für das Gebiet mit Ausnahme des Vorkommens von Fischottern keine Treffer.

Die Darstellung der Fischottervorkommen (Quelle: Kartenportal Umwelt MV, Angaben aus 2005) erfolgte im großen Maßstab auf der Grundlage von Quadrantendarstellungen. Es gibt im Plangebiet keine Gewässer oder Gewässersysteme, die als Wanderkorridor, Unterschlupf oder Rückzugsraum genutzt werden könnten. Der Fischotter wäre in seinem Lebensraum aufgrund der Störwir-

kung durch den Menschen stark eingeschränkt. Das Plangebiet ist tw. eingezäunt und umgeben von Wohn- bzw. Gartennutzung. Es sind in angemessener Entfernung keine Fließgewässer vorhanden, die eine Nutzung des Gebiets als Teillebensraum für den Fischotter ermöglichen könnten.

Das Plangebiet wird als ungeeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

Vögel: Der Baumbestand wurde auf das Vorhandensein von Vogelnestern hin mit negativem Ergebnis untersucht.

Fledermäuse: Allein aufgrund der vorhandenen Vegetationsstruktur und des Fehlens von Gebäuden ist das Vorkommen von Teillebensräumen für Fledermäuse (Höhlen, Rast- und Zwischenquartiere, Wochenstuben) innerhalb des Plangebietes nicht zu vermuten. Es ist nicht auszuschließen, dass Fledermäuse auf Nahrungszügen das Gebiet besuchen, jedoch kann aufgrund der umgebenden Bebauungsstruktur kein übergeordneter Bewegungskorridor für Fledermäuse im Sinne einer wesentlichen Leitstruktur gesehen werden. Aufgrund der andauernden Störwirkungen durch den Menschen im Umfeld des Plangebietes wird ein besonderes Potenzial als Lebensraum für Fledermäuse nicht vermutet.

Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotop beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

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

#### Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

Bestand / Bewertung: Das Plangebiet liegt innerhalb einer Siedlungsfläche und ist von Bebauung umgeben. Die ergänzende Bebauung von Wohnhäusern innerhalb des Siedlungsbandes wird sich nicht negativ auf die Wahrnehmung des Ortes in seiner umgebenden Landschaft auswirken.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum: Acker und Wiesenlandschaft zwischen Karow und Vilmnitz, Nr. II 7 - 10) der Stufe 2 (mittel bis hoch) zugeordnet (LAUN 1996). Das Plangebiet liegt im baulichen Zusammenhang der Ortslage Zirkow und wird durch diese geprägt. Das Vorhaben hat keinen direkten Bezug zur offenen Landschaft. Es werden keine orts- oder landschaftsbildprägenden Elemente oder Sichtbeziehungen zerstört.

Zur Strukturierung des Plangebietes (Sicherung des Ortsbildes) und zur Einbindung in die Landschaft werden Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt.

### **3.2.3) Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet ist vom Siedlungsbereich Zirkow umgeben. Es grenzen Wohnnutzungen und damit grundsätzlich schutzbedürftige bzw. sensible Nutzungen an. Im Plangebiet selbst werden jedoch nur solche Nutzungen zugelassen, die in der Umgebung bereits vorhanden oder bzw. allgemein zulässig sind. Erheblich emittierende Nutzungen (Schadstoffe, Lärm) bleiben mit den ausgewiesenen Nutzungsarten ausgeschlossen.

Das Verkehrsaufkommen wird sich angesichts der überschaubaren Größe des Plangebietes vorhabenbedingt kaum messbar erhöhen.

### **3.2.4) Schutzgut Kulturerbe**

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Vorhaben beeinträchtigt

keine Kultur- oder Bodendenkmale, Denkmalensembles, Gartendenkmale bzw. wichtige Sichtbeziehungen.

### 3.2.5) Eingriffsermittlung

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach §13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für zusätzliche Versiegelung ist demnach nicht erforderlich, da die Eingriffe bei Maßnahmen der Innenentwicklung bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig anzusehen sind. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

#### Kompensation gem. Baumschutzsatzung Zirkow

Im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme ist mit dem Verlust der zwei im Gartenbereich stehenden Obstbäume zu rechnen. Obstbäume sind gem. Baumschutzsatzung der Gemeinde Zirkow nur geschützt, sofern sie von Größe und Wuchs her das Landschaftsbild prägen (Höhe mind. 10m, Kronendurchmesser mind. 10 m). Dieses Kriterium trifft auf die betroffenen Bäume nicht zu. Folglich können diese Bäume kompensationsfrei entnommen werden.

### 3.2.6) Schutzgebiete

#### Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen"

Die Ortslage Zirkow (mit Plangebiet) liegt als Enklave innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“ (Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock 18-3/66 vom 4.2.1966) mit der Bezeichnung L 81 und einer Größe von 30.685 ha als nationales Schutzgebiet.

Die östliche Plangebietsgrenze liegt nur wenige Meter von der ausgewiesenen LSG-Grenze entfernt. Der Übergang der Ortslage zur offenen Landschaft wird hier durch eine straßenbegleitende Baumreihe aus Kopf-Weiden definiert. Flächen des Landschaftsschutzgebietes Ostrügen werden vom Vorhaben nicht verändert und auch Bezug zwischen Ort und Landschaft wird durch das in den Proportionen der umgebenden Bebauung geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Im Hinblick auf das benachbarte LSG wird das Vorhaben als verträglich bewertet.

### 3.2.7) Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

#### **Schutzgut**

Boden/ Wasser

Klima

Tiere und Pflanzen

Mensch

Landschaft / Landschaftsbild

Kultur- und Sachgüter

#### **Erheblichkeit**

keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar

nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

Zirkow, Februar 2013