

# **Satzung**

## **der Gemeinde Zirkow**

über den

# **Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnge- biet Viervitz"**

<b>Planvorhaben:</b>	Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet Viervitz" Ortsteil Viervitz
<b>Gemeinde:</b>	Amt Mönchgut-Granitz Gemeinde Zirkow Göhrener Weg 1 18586 Baabe
<b>Planverfasser:</b>	arno mill ingenieure Dipl.- Ing. M. Knittel Markt 25 18528 Bergen auf Rügen

***Begründung zur Satzung  
des B-Planes Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“***

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <b>Beschlussfassung</b>	3
2. <b>Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an andere gemeindliche Planungsvorgaben</b>	3
3. <b>Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung</b>	4
4. <b>Historie</b>	7
5. <b>Angaben zum Plangebiet und der Umgebung</b>	7
6. <b>Städtebau und baulicher Entwurf</b>	8
7. <b>Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung des Plangebietes</b>	9
7.1 Energieversorgung	9
7.2 Trinkwasserversorgung	9
7.3 Schmutzwasserentsorgung	10
7.4 Niederschlagswasserentsorgung	10
7.5 Kommunikationsanlagen	11
7.6 Gasversorgung	12
7.7 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze	13
7.7.1 Straßenerschließung	13
7.7.2 Stellplätze	14
7.8 Abfallentsorgung/ Altlasten	14
7.9 Löschwasserbereitstellung	14
8. <b>Schutzgebiete und -objekte</b>	15
8.1 Trinkwasserschutz	15
8.2 Immissionsschutz	15
8.3 Denkmalschutz	17
8.4 Baugrund/ Hydrogeologie	17
8.5 NATURA 2000-Gebiete	18
8.6 Schutzgebiete, geschützte Biotope und Allelen (LNatG M-V)	19
8.7 Grünordnungsplanung/ Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	19
9. <b>Zusammenfassung</b>	21
<b>Anlagen</b>	
- Karte „Lage im Raum“	
- Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	
<b>Planzeichnung</b>	
- Grünordnungsplan	
- Baugrunduntersuchung	
- Geruchs- und Geräuschimmissionsprognose	

## 1. Beschlussfassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zirkow hat die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Viertz“ in einer öffentlichen Sitzung beschlossen. Dieser Beschluss wurde durch Aushang bekannt gemacht.

## 2. Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an andere gemeindliche Planungsvorgaben

Für das betroffene Plangebiet ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung erforderlich ist sowie, dass der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Die Satzung bezieht ihre zukünftigen Festsetzungen auf ein Gebiet, das derzeit nicht mehr bebaut und nach heutigen Gesichtspunkten erschlossen ist. Es handelt sich um innerörtliche Baulücken und den Abschluss von Straßenzeilenbebauungen.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Zirkow besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP). Er wurde durch die Höhere Verwaltungsbehörde mit Datum vom 01.12.1999 teilgenehmigt und erlangte seine Rechtswirksamkeit mit öffentlicher Bekanntmachung.

Das Plangebiet befindet sich nach diesem FNP, innerhalb der genehmigten Bereiche und ist entsprechend der vorliegenden Nutzungen sowie im Zusammenhang mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde als gemischte Baufläche erfasst worden. Mit dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird als Entwicklungsziel ausgesagt, dass sich auch eine Wohnbauentwicklung (wie schon im Ort vorhanden) in Viertz fortsetzen und verfestigen soll. Dabei ist eine dem dörflichen Charakter angemessene Bebauung zu entwickeln. Der Ortsteil Viertz ist vollständig als gemischte Baufläche ausgewiesen. Es wird eine Verdichtung der Bebauung angestrebt. Vorrang hat dabei die Schließung von Baulücken und die Komplettierung von Straßenzeilenbebauungen. Die hier geplante Fläche kann demnach, entsprechend des Flächennutzungsplanes für die Abdeckung des gemeindlichen Bedarfes an Wohnbauland verwendet werden.

Eine Durchmischung ist in der Gesamtheit des Ortes Viertz unter Berücksichtigung des Bestandes (z. B. Pferdehof, Landwirtschaft, Handwerk, Wohnnutzung) gegeben. Für den Geltungsbereich dieses B-Planes soll neben den vorhandenen „dörflichen“ Elementen, ein **allgemeines Wohngebiet** mit seinen gemäß BauNVO zulässigen Elementen die Durchmischung fortführen und weitere ergänzende Vorhaben einbringen. Dieses allgemeine Wohngebiet erlaubt neben den Hauptnutzungen/-objekten, wie Wohngebäuden, den der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Unzulässig sind lediglich Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Unter diesen Gesichtspunkten sieht die Gemeinde eine gemischte Nutzung im Ortsteil Viertz gegeben und abgesichert.

Der genehmigte FNP erlaubt eine Entwicklung als gemischte Baufläche mit Wohnungsbau, z. B. als Baulücke oder als Ortsabrundung. Es wird mehreren, auch innerhalb einer gemischten Baufläche zulässigen Nutzungen entsprochen (z. B. Wohnen, Handel, Handwerk) sowie ihre Entwicklung vorbereitet. Die vorliegende Planung berührt nicht die Grundkonzeption des FNP, da das allgemeine Wohngebiet innerhalb des Bestandes quantitativ als auch qualitativ nicht einer gemischten Baufläche/ Nutzung widerspricht. Die Grundkonzeption der gemischten Gesamtortsentwicklung wird nicht aufgegeben, vielmehr ergibt der B-Planbereich mit den bestehenden Ortssegmenten diese gemischte Baufläche. Die

Durchmischung ist auch weiterhin im Gesamtort gegeben. Die Wohn- und Arbeitsbedingungen des Ortes werden durch die Planung nicht verschlechtert. Mit den vorliegenden immissionsschutzrechtlichen Gutachten wird das bestätigt. Eine dörfliche Entwicklung wird durch den Bestand und die Planung nicht behindert.

Der Gesetzgeber hat sich mit Gerichtsentscheidungen in solchen Fällen „für“ die Entwicklung aus einem FNP entschieden, auch wenn der B-Plan von den im FNP gezogenen Grenzen abweicht oder für seinen Geltungsbereich eine andere Nutzung festsetzt, als sie im FNP für die gesamte Fläche vorgesehen ist. Voraussetzung hierfür ist und dieses wird hier auf jeden Fall berücksichtigt, dass die Grundkonzeption des FNP nicht berührt wird.

Mit der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt. Dieser B-Plan bedarf nach den Regelungen des BauGB keiner Genehmigung durch eine Behörde. Mit der Novellierung des BauGB durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 ist die Rechtskontrolle der Bebauungspläne durch die Höhere Verwaltungsbehörde für den Normalfall des aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeltem B-Plan abgeschafft worden. Das B-Planverfahren soll mit dem Wegfall des Genehmigungsschrittes beschleunigt und die Verantwortung der Gemeinden für die geordnete und nachhaltige Siedlungsentwicklung erhöht werden. Diese Verordnung ist für den B-Plan Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“ zu berücksichtigen.

### **3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Durch den B-Plan Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“ soll das Baurecht für die geplanten Vorhaben gesichert sowie die notwendige Infrastruktur bereitgestellt werden. Dabei wird die Zulässigkeit für 9 Einzelgebäude für Wohnnutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, oder ausnahmsweise für Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit den notwendigen Stellplätzen, Befestigungen und Zuwegungen gesichert. Die Nutzungen können einzeln oder als Mischung in den zukünftigen Objekten eingeordnet werden.

Die Errichtung der baulichen Anlagen wird mittels Baufeldfestsetzung sowie den entsprechenden städtebaulichen textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung abgesichert.

Mit dem Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes wird für den Ortsteil Viervitz eine Wohnungsbauentwicklung von 8 WE beschrieben. Mit dem Lage- und Höhenplan für den Geltungsbereich ist nunmehr erkennbar, dass auch bei großzügiger Einordnung der Baufelder und bei gleichzeitig vorliegender sinnvoller Schließung der innerörtlichen Baulücken und Straßenzeilen, die Darstellung von wenigstens 9 Baufeldern nachvollziehbar und städtebaulich sinnvoll ist. Unter Anwendung der Festsetzungskataloges des § 9 BauGB hat die Gemeinde sich entschlossen, die Möglichkeiten einer kapazitiven Steuerung vorzunehmen. Dies ist lediglich für die Entwicklung des Wohnungsbaus durch die Begrenzung der Anzahl der WE je Wohngebäude möglich. So ist zur Begrenzung des Entwicklungszieles Wohnen die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude mit 2 WE festgesetzt worden. Bei der Annahme, dass in allen Baufeldern 2 WE entstehen werden, sind im gesamten Plangebiet max. 18 Wohneinheiten möglich. Dieser Wert liegt über der mit dem Erläuterungsbericht beschriebenen Zahl der Wohneinheiten für Viervitz. Die Gemeinde beabsichtigt dennoch die Planung so zu steuern, zumal der FNP zwar eine Selbstbindung der Gemeinde in den Hauptzielen und Grenzen darstellt, allerdings im Detail lediglich eine Orientierung geben kann, die in begründeten Ansätzen auch veränderungsfähig/ anpassungsfähig ist.

Die letzten Jahre der Entwicklung im Gemeindegebiet sowie auch im Großraum haben gezeigt, dass die Bauherrn sehr an einer Doppelnutzung ihrer Gebäude oder an der Einordnung von Mehrfachwohnungen interessiert sind. Dieses aus der Sicht der Bauherrn vornehmlich, um ihre wirtschaftliche Lage durch eine günstige Refinanzierung verbessern zu können. Aus städtebaulicher Sicht ist z. B. die Abdeckung des Eigenbedarfes so unter sparsamen Umgang mit Grund und Boden vorbereitet, denn mit der Unterbringung mehrerer WE in wenigen Gebäuden, wird die Möglichkeit der Reduzierung von Grundflächen eröffnet. Diesem Trend will sich die Gemeinde nicht verschließen, allerdings soll eine obere Grenze nicht überschritten werden, denn auch in anderen Gemeindebereichen soll eine Entwicklung des Wohnungsbaus vollzogen werden.

Mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirkow ist ein Gesamtbedarf für den Wohnungsbau von 60 WE nachgewiesen und genehmigt worden. Von diesem Bedarf sind durch den rechtskräftigen B-Plan Nr. 3 „Wohngebiet am Mühlenberg“ maximal 26 WE gebunden. Ein weiterer B-Plan Nr. 2 „Museumsdorf“ befand sich in Aufstellung, hat allerdings durch die Lage des dort erfassten Ortsbereiches innerhalb von § 34 BauGB-Flächen bereits Baurecht und soll aufgrund dieser Tatsache nicht fortgeführt werden. Die hier ehemals erfassten Flächen sind in der Vergangenheit fast ausschließlich über den o. g. Paragraphen beplant und bebaut worden. Weitere beachtenswerte Bauleitplanungen mit Regelungen zum Eigenbedarf liegen in der Gemeinde Zirkow nicht vor.

Damit können unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung der Gemeinde, die hier maximal möglichen 18 WE für Viervitz zugelassen werden, ohne dass in den restlichen Orten eine fortführende Wohnungsbauentwicklung behindert wird. Die verbleibenden Bedarfswerte (ca. 16 WE) können in den übrigen dafür vorgesehenen Ortsteilen gebunden werden. Die Planung widerspricht dabei nach Auffassung der Gemeinde der Flächennutzungsplanung nicht, denn diese stellt eine Orientierung an der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dar und beschränkt sich auf die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde. Die Planung unterstreicht die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung – gemischte Nutzung mit einem Anteil an Wohnungsbau zur Abdeckung des Eigenbedarfes. Dabei ist der festgesetzte Rahmen der Zulässigkeiten städtebaulich nachvollziehbar und raumverträglich, wobei dessen Ausfüllung der Privatinitiative der Grundstückseigentümer obliegt. Die Planung im Ortsteil Viervitz bietet sich an, die erlaubten Kapazitäten sind dem Ort zuträglich und erlauben eine sinnvolle Auslastung der relativ großzügigen Grundstücksflächen.

Die Gemeinde hat keine Einschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen im Plangebiet vorgenommen. Die allgemein zulässigen Nutzungen gestalten einen Ort und verbessern den Stand der Infrastruktur sowie der Versorgung. Für den teilweisen Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO bedarf es hier keiner städtebaulichen Begründung, da eine Zulassung dieser an das Vorliegen von Ausnahmegründen gebunden ist. Für dieses Plangebiet kann die Gemeinde keine Ausnahmegründe erkennen, die die Zulässigkeit für Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in Viervitz erklärt. Für die kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z. B. als Ferienwohnungen oder Pension) kann die Zulassung der Ausnahme mit dem bestehenden Charakter des Ortes und seiner nachweislichen Nutzungsstruktur erklärt werden. Das touristische Wohnen harmonisiert mit den im Ort vorhandenen Strukturen und kann z. B. von dem bestehenden Pferdehof partizipieren. Mit der Planung ist, auch auf die bestehende Siedlungsstruktur der Gemeinde abgestellt, keine in sich geschlossene Sonderbaufläche für reine gewerbliche Tourismusentwicklung (ständig wechselnder Personenverkehr) vorhanden bzw. geplant. Die Entwicklung und Verfestigung touristischer Elemente ist aus diesem Grund innerhalb der Orte und ihrer Entwicklungsflächen vorzunehmen. Aus diesem Grund ist auch mit diesem B-Plan ausnahmsweise die o. g. Form des kleinen Beherbergungsgewerbes vorgesehen worden. Diese Einrichtungen werden vornehmlich den privaten Initiativen der einzelnen Eigentümer unterliegen und spiegeln die in den Orten bereits praktizierte Form des Erholungstourismus wieder. Die gleichen Planungsansätze sind für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zu sehen. Zusammenhängende Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sind in der Entwicklungsplanung nicht vorgesehen. Die Gewerbebetriebe sollen sich in die gewachsenen Ortsbilder einfügen und so die vorhandenen Standorte festigen. Dabei ist Augenmerk auf nicht störendes Gewerbe zu legen.

Da für die Gebäude noch keine konkreten Planungsvorstellungen vorliegen, wurden die gestalterischen Festsetzungen/Örtlichen Bauvorschriften so gewählt, dass eine gewisse Freiheit für die einzelnen Bauherrn besteht, allerdings die Einpassung zum vorhandenen Ortsbild gewährt ist (Art und Maß der prägenden angrenzenden Bebauung wurde aufgegriffen). Durch die erfolgten Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften stellt sich der Bebauungsplan deutlich

vorhabenkonkret auf einen vorliegenden Wohnungsbedarf und die gestalterischen Vorstellungen/ Forderungen des natürlichen Umfeldes/ der Gemeinde ein. Es werden bauliche Anlagen derart gesichert, dass sie die zulässigen Nutzungen aufnehmen können bzw. dem Umfeld entsprechen. Städtebauliche und gestalterische Strukturen des Umfeldes wurden ebenfalls unter Berücksichtigung der beachtenswerten Kriterien festgesetzt. Mit diesem B-Plan wird die sich in den letzten Jahren herauskristallisierte städtebauliche Ordnung des Ortes Viervitz aufgegriffen, fortgeführt und für diesen Planbereich im Besonderen festgesetzt.

Es werden z. T. ehemals baulich genutzte Flächen für das Vorhaben verbraucht. Ein Teil der Flächen ist in jüngster Vergangenheit noch durch landwirtschaftlich genutzte Gebäude, Lagerbereiche u.ä. bebaut gewesen. Eine Wiedereingliederung dieser landwirtschaftlichen Anlagen durch den Agrarbetrieb ist nicht mehr gegeben. Aus diesem Grund erfolgte im Vorfeld dieser verbindlichen Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der Entwicklungsplanungen des Flächennutzungsplanes eine Beräumung der Flächen, so dass sie nunmehr einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden können. Die berührten Grundstücke schließen sich direkt an die vorhandene Straßenzeilenbebauung des Ortes Viervitz an und vervollständigen diese.

Durch die bedarfsgerechte Ausrichtung der geplanten baulichen Maßnahmen und deren Nutzungen ist davon auszugehen, dass sich die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang befindet.

Die Gemeinde sieht damit ihre geplante Gesamtentwicklung städtebaulich vertretbar abgesichert. Für die Vorhaben ist die Anbindung an die bestehende Ortslage mit ihrer Erschließung und Infrastruktur von hohem städtebaulichen Gewicht. Mit dieser Planung erfüllt die Gemeinde Zirkow ihre hoheitliche Aufgabe der Sicherung der Wohnbedarfsflächen in einem angepassten Maßstab.

Bei Betrachtung der Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern wird eine Übereinstimmung mit den Zielen

5.1.4 „... Grundsätzlich haben jedoch alle Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientierte Bauflächen auszuweisen...“

5.1.5 „... Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch im Einklang mit ihrer Größe, Funktion und Ausstattung vollziehen. Neue Siedlungseinheiten sollen so dimensioniert werden, dass sie in die bauliche und sozioökonomische Struktur des Ortes integriert werden können. Sie sollen im Einklang mit deren Eigenart errichtet und gestaltet werden. ...“

5.1.6 „... Grundsätzlich ist der Erneuerung und/ oder Verdichtung bzw. Umnutzung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben. Bei der Ausweisung ist vorrangig auf die Innenentwicklung der Orte zu orientieren. ...“

im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung eingestellt und berücksichtigt.

Die vorhandenen gewachsenen natürlichen Lebensgrundlagen sollen durch die geplanten Vorhaben so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Ein ökologisch funktionsfähiger Naturhaushalt als Lebensgrundlage des Menschen wird dauerhaft gesichert. Die Planung stellt mit der Einstellung der zutreffenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung eine Übereinstimmung mit den Zielen der Entwicklung des Ordnungsraumes dar. Zu dem B-Plan Nr. 4 liegt die positive Landesplanerische Beurteilung von den zuständigen Landesplanungsbehörden vom 21.06.2004 und 09.03.2005 vor.

## **4. Historie**

Das Plangebiet ist derzeit nicht mehr bebaut. Die zum Teil auf den Flächen ehemals vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Gebäude und Anlagen wurden in jüngster Vergangenheit zurückgebaut, um sie einer zweckmäßigeren Nutzung zuzuführen. Das Gebiet erstreckt sich entlang der inneren Erschließungsstraße Viervitz, fast durch den gesamten Ort und erfasst alle derzeit vorhandenen innerörtlichen Freiflächen zur Schließung. Die vorhandenen Bebauungen und Nutzungen des Ortsteiles Viervitz werden miteinander verbunden, so dass die Ortsansicht geschlossener wirkt.

Durch Interessenten wurde in den vergangenen Jahren mehrfach der Versuch unternommen, Baugenehmigungen innerhalb des Plangebietes für die hier planungsrechtlich zu sichernden Vorhaben zu erlangen. Das Ziel konnte bisher nicht erreicht werden – durch die zuständige Behörde wurde die Ablehnung mit dem Fehlen eines gemeindlichen Planungswillens der Gemeinde auf der Basis der Auseinandersetzung mit den berührten öffentlichen Belangen angegeben. Dieser B-Plan Nr. 4 erfüllt nach Fertigstellung den oben benannten Fakt, so dass für die Vorhaben Baurecht erlangt wird.

Mit den städtebaulichen Planungen ist der straßenbegleitende Fuß- und Radweg entlang der Kreisstraße RÜG 16 zu berücksichtigen. Die Planungen der Kreisstraßenverwaltung liegen bereits vor. Der Ausbau ist für 2005/06 vorgesehen.

## **5. Angaben zum Plangebiet und der Umgebung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich mittig des Ortsteiles Viervitz (siehe Karte „Lage im Raum“) und umfasst eine Fläche in der Größe von ca. 1,2 ha.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden durch die geschlossene Ortsbebauung, die Grundstücke des Pferdehofes, Erschließungsflächen (Verkehrsflächen) sowie Flächen für die Landwirtschaft (intensiv genutzte Ackerfläche) begrenzt.

Überplant werden folgende Flurstücke der Gemarkung Viervitz,  
Flur 1:

Flurstücke	19/2 (z.T.), 38/2, 39/1 (z.T.), 39/2, 40/1 (z.T.) 41/1, 41/2, 68 (z.T.), 72 (z.T.), 73 (z.T.), 74 (z.T.) .
------------	---

Das Gelände des Geltungsbereiches ist relativ eben und steigt leicht in Richtung Südosten an. Das natürliche Bodenrelief soll durch die Realisierung der Maßnahmen in seinen groben Zügen nicht verändert werden. Die einzelnen Bauvorhaben sollen sich in das vorhandene Gelände einfügen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserefassung Karow.

Nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechtes sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

## 6. Städtebau und baulicher Entwurf

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit teilweise durch bauliche Anlagen der Agrargenossenschaft Zirkow gekennzeichnet. Da diese Gebäude keiner Nutzung mehr zugeführt werden konnten, das Ortsbild beeinträchtigten sowie die hier geplante bauliche Umnutzung vorbereitet werden sollte, wurden sie in jüngster Vergangenheit zurückgebaut und somit Baufreiheit geschaffen. Die übrigen berührten Grundstücke (Fl.- st. 72 und 73) sind zum Abschluss der Straßenzelle bzw. der nachrichtlichen Übernahme des Fuß- und Radwegebaus entlang der RÜG 16 mit einbezogen worden. Die Ausdehnung des Geltungsbereiches wurde hier in Anlehnung an die gegenüberliegende Bebauung gewählt.

Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung sind durch zeichnerische wie textliche Festsetzungen gesichert. Eine Prägung der Ortslage Viervitz ist durch die z. T. gegenüberliegende und angrenzende Bebauung gegeben.

Die geplanten Gebäude orientieren sich in Maß und Gestaltung an der Einfügung in das vorhandene Landschaftsbild sowie die vorhandene Bebauung und dem anstehenden Bedarf. Die Gebäude sollen den heutigen Anforderungen sowie dem Zeitgeist Rechnung tragen, andererseits aber auch den zukünftigen Bauherrn gestalterischen Spielraum für persönliche Vorstellungen überlassen. Die Gebäude sollen eingeschossig mit einem ausgebauten Sattel-, Walm-/ Krüppelwalmdach errichtet werden. Für das Dach sowie die Fassade sind gestalterische Vorgaben erteilt worden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen den im Ort vorzufindenden Rahmen. Die Möglichkeiten von gestalterischen Elementen über Dach- und Gebäudeeinschnitte, einer individuellen Farb- und Materialgestaltung von komplementären Elementen sind ebenfalls gegeben. Durch die Baufensterfestsetzung können die Gebäude nur in offener Bauweise errichtet werden.

Mit den erteilten Festsetzungen sowohl in städtebaulicher sowie auch gestalterischer Hinsicht wird eine dem Ort angepasste Bebauung ermöglicht. Die gewachsenen Strukturen werden aufgegriffen und finden sich in den zukünftigen Vorhaben wieder. Die Gemeinde hat sich zur Wahrung dieser städtebaulichen als auch gestalterischen Strukturen entschlossen und diese mit dem Plan gesichert. Das B-Plangebiet gestaltet den Ort Viervitz, wobei vorhandene Bebauungen (-nutzungen) miteinander verbunden werden, trennende Freiflächen gestaltet werden und die Flächen städtebaulich sinnvoll einer dem Ort entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Dieses erfolgt in angepasster Art und Weise. Mit den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften zu den Dächern und Fassaden z. B. in Form, Neigung, Material und Farbe beabsichtigt die Gemeinde, die im Ort vorhandenen positiven Elemente abzusichern, um somit ungewünschte Elemente auszuschließen. Die farbreichen Möglichkeiten, vor allem in Bezug auf die Dächer und Fassaden hält die Gemeinde für die Gestaltung des gesamten Ortsbildes für nicht wünschenswert, so dass bei den Vorschriften auf die eher herkömmlichen gängigen Farbpaletten zurückgegriffen wurde. Die Festschreibungen der Materialien und Formen basieren auf den gleichen Grundgedanken.

Dieses passiert in angepasster Art und Weise. Die Festsetzungen spiegeln dabei ein nicht ungewöhnliches Spektrum wieder, geben einen groben Rahmen vor und lassen jedem Bauherrn einen individuellen Spielraum.

## **7. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung des Plangebietes**

### **7.1 Energieversorgung**

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis. Sollte eine Umverlegung der Leitungen erforderlich sein, ist bei der E.ON edis rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Notwendige geeignete Flächen hinsichtlich der Verteilung sind bei Notwendigkeit unter Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Verfügung zu stellen (beachte DIN 1998, die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m).

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigt die E.ON edis rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise in M 1:500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Bauherrn.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die E.ON edis darauf, ihre Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Aus diesem Grund sind im Vorfeld entsprechende Abstimmungen mit der E.ON edis durchzuführen.

#### Kabel

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

#### Freileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV (nur allgemeine Information)

Grundsätzlich sind Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten.

Die Versorgungsleitungen der e.dis werden bzw. liegen im Straßenraum und werden als Hausanschluss auf die einzelnen zukünftigen Teilgrundstücke als Hausanschlusspunkt verlegt.

### **7.2 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann über die Leitungsführungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) und das Wasserwerk Karow abgesichert werden.

Die zentralen Leitungsführungen befinden sich im Straßenraum und können die Versorgung der einzelnen Grundstücke übernehmen. Für die Erschließung der einzelnen Grundstücke können von den Zentralleitungen die Hausanschlüsse aus dem Straßenbereich auf die zukünftigen Grundstücke herausgeführt werden. Über diese ist somit die Versorgung abgesichert. Mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen sind die entsprechenden Verträge hinsichtlich der Hausanschlüsse zu klären.

Der Bau sowie die wesentliche Änderung von Wasserversorgungsanlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, unterliegen gem. § 38 Abs. 1 und 2 LWaG M-V vom 30.11.1992 (GVBl. S. 669) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.03.1993 (GVBl. S. 178) der Genehmigung. Genehmigungsbehörde ist gem. § 108 Ziff. 1 Buchstabe g LWaG das Staatliche Amt für Umwelt und Natur. Antragsteller muss der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen sein. Form und Umfang der Anträge und der beizufügenden Genehmigungsplanung richten sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung – WaUntVO) vom 28.07.1995 (GVBl. S. 376). Die Genehmigung ist nicht erforderlich für Wasserversorgungsunterlagen, die für einen Wasserbedarf von weniger als zwanzig Kubikmeter täglich bemessen sind.

### **7.3 Schmutzwasserentsorgung**

Die Möglichkeit der zentralen Schmutzwasserableitung ist für das Plangebiet gegeben. Die Kläranlage des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) befindet sich bei Viervitz und entsorgt das Schmutzwasser der Ortsteile Zirkow und Viervitz. Als Anschlussmöglichkeit ergeben sich die in der Straße liegenden Leitungsführungen des ZWAR, die bereits das Schmutzwasser der bestehenden Nutzungen zentral entsorgen.

Die Hausanschlussleitungen sind aus dem Straßenbereich für die Entsorgung des Geplanten herauszuführen. Die technischen Anschlussbedingungen werden mit dem ZWAR und den einzelnen Anschlussnehmern in einem gesonderten Antragsverfahren geregelt.

Der Bau sowie die wesentliche Änderung von Abwasseranlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, unterliegt gem. § 38 Abs. 1 und 2 LWaG M-V vom 30. 11.1992 (GVBl. S. 669) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.03.1993 (GVBl. S. 178) der Genehmigung. Genehmigungsbehörde ist gem. § 108 Ziff. 1 Buchstabe g LWaG das Staatliche Amt für Umwelt und Natur. Antragsteller muss der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen sein. Form und Umfang der Anträge und der beizufügenden Genehmigungsplanung richten sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung – WaUntVO) vom 28.07.1995 (GVBl. S. 376).

### **7.4 Niederschlagswasserentsorgung**

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger.

Ein nutzbares zentrales Regenwassersystem ist im öffentlichen Bereich nicht vorhanden und langfristig auch nicht vorgesehen.

Der ZWAR kann durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG). Da aber eine solche Satzung des ZWAR noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere Bauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen daher durch den ZWAR erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer sach- und fachge-

rechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollte ein Bauleitplan, so wie dieser B-Plan Nr. 4, Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten).

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist für den Plangeltungsbereich ein Versickerungsgutachten durch das Ingenieurbüro Weiße aus Kaiseritz erstellt worden, welches die Versickerungsmöglichkeiten geprüft und entsprechend seiner Untersuchungsergebnisse auch Empfehlungen zu Festsetzungen hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung erteilt hat.

Aufgrund der anstehenden Böden und ihrer Schichtungen ist im Plangebiet die Versickerung des Regenwassers der vollversiegelten Flächen über Sickermulden als Flächenversickerung herzustellen. „... Die Muldenversickerung ist eine Variante der Flächenversickerung, bei der eine zeitweise Speicherung möglich ist. Somit kann die Versickerungsrate geringer sein als der Regenwasserzufluss. Die Größe der Versickerungsmulde sollte derart gewählt werden, dass längeres Überstauen vermieden wird, weil ansonsten die Verschlickung und Verdichtung der Oberfläche erhöht wird. Deshalb müssen auch Sohlebene und Sohllinie möglichst horizontal liegen, um eine gleichmäßige Verteilung des zu versickernden Wassers zu ermöglichen. Dies ist im relativ ebenen Gelände des Untersuchungsgebietes gut möglich. Die Mulden müssen begrünt werden. Das Niederschlagswasser sickert durch die humosen Erdstoffe. Diese belebte Bodenzone filtert und reinigt gleichzeitig während des Sickervorganges das Niederschlagswasser. Ein Teil des Regenwassers kommt damit dem Pflanzenwachstum zugute, ein anderer wird durch Verdunstung freigesetzt und wirkt sich dadurch günstig auf die Bodenvegetation und das Kleinklima aus. Neben den Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen müssen entsprechende Flächen freigehalten werden, wo die Sickermulden angelegt werden können. ...“ (SIEHE BAUGRUND-UNTERSUCHUNG VON INGENIEURBÜRO WEIßE VOM 13.09.2004)

Mit dem Versickerungsgutachten wurde beispielhaft ein benötigter Platzbedarf für die Mulden berechnet. Bei der Bemessung der einzelnen Vorhaben entsprechend des Gutachtens sind die konkreten Bebauungen anzusetzen. Mit der Satzung zum B-Plan Nr. 4 ist die Niederschlagswasserentsorgung von vollversiegelten Grundflächen, wie z. B. aus Dachflächen, Verkehrsflächen über Sickerwassermulden festgesetzt worden. Als Bezugsgröße für die Berechnung der Mulden ist ein Speichervolumen von 15 l/m<sup>2</sup> vollversiegelter Flächen anzunehmen. (BAUGRUNDUNTERSUCHUNG INGENIEURBÜRO WEIßE, KAISERITZ, PROJEKTNUMMER 02/13/04) Mit diesem Durchschnittswert ergibt sich ein gewisser Spielraum entsprechend des Planangebotes in der Nähe des Baufeldes. Die notwendige berechnete Muldengröße kann mit einer Mulde realisiert werden, kann aber auch auf mehrere kleinere Mulden aufgeteilt werden. Auch bei der Versiegelung der Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und der Stellplätze mit ihren Zufahrten müssen in den Seitenräumen die entsprechenden Sickermulden angelegt werden. Dabei soll das Regenwasser über die Seitenränder der befestigten Flächen direkt in die parallel liegende Mulde fließen die ebenfalls ein Fassungsvermögen von 15 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche besitzen muss.

Mit Inkrafttreten des B-Planes entfällt für den ZWAR das Erfordernis der Befreiung gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG sowie das Erfordernis der Erteilung von wasserrechtlichen Erlaubnissen an die jeweiligen Grundstückseigentümer. Ebenfalls sind die Nachweise darüber in den Bauanzeige-/ Genehmigungsverfahren entbehrlich, da diese bereits mit der o. g. Baugrunduntersuchung erbracht werden.

## **7.5 Kommunikationsanlagen**

In den Randzonen befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen, um u.a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zu TK-Linien zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichs-

maßnahmen, für die Lagerung von Baumaterialien wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden. Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten. Die Einweisung erfolgt derzeit durch das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) (Besucheranschrift), Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow, Telefon (0331) 123-79437 Fax (0331) 123-79439.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit der o. g. Baumaßnahme eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Die Telekom AG bittet, dies bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen, und sich rechtzeitig mit ihr, 6 Monate vor Beginn der Baudurchführung, zwecks Abstimmung der Trassenführung (bitten um Zuweisung einer öffentlichen Leitungstrasse), Bauablauf, Anzahl der zu versorgenden WE, Übergabe von Planunterlagen einschließlich der Höhen- und Querprofile und Grundstücksplänen usw. in Verbindung zu setzen. Ansprechpartner für die Planung ist Herr Braune Tel. (0331) 123 79521.

Generell gilt, dass erforderliche Umverlegungsarbeiten von Telekommunikationslinien ausschließlich durch die DTAG geplant und beauftragt werden. Zur Vorbereitung entsprechender Baumaßnahmen benötigt die Telekom, in Abhängigkeit des Umfanges der Umverlegungsarbeiten, einen angemessenen Vorlauf. Die Telekom bittet den Bauherrn, den verbindlichen Baubeginn der Maßnahme rechtzeitig bekannt zu geben, da andernfalls entstehende Mehrkosten, z. B. durch Bauverzögerungen, der Deutschen Telekom AG nicht angelastet werden können. Die Telekom bittet um rechtzeitige Bekanntgabe der Ausführungszeiten und eines Ansprechpartner zur Koordination der angezeigten Maßnahmen.

Des Weiteren ist es erforderlich, dass der Erschließungsträger mit der Deutschen Telekom AG eine Erschließungsvereinbarung unterzeichnet.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinationsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehr der Telekommunikation nicht zu erwarten.

## **7.6 Gasversorgung**

Der Ort Viervitz ist mit Erdgas erschlossen. Als Versorgungsträger steht hier die Energieversorgung Weser- Ems- AG. Die Leitungsführungen der EWE befinden sich im öffentlichen Straßenraum, eine Erweiterung des vorhandenen öffentlichen Systems und damit die Erschließung des Plangebietes/ Versorgung der Haushalte mit Erdgas ist gemäß Konzessionsvertrag möglich. Um Erdgas bereitstellen zu können, ist die Verlegung der Anschlussleitung inkl. Montage der Gasdruckmess- und Regelanlagen erforderlich (einzelne Haushalte). Einer Bepflanzung des Trassenbereiches mit Bäumen wird nicht zugestimmt.

Die Versorgungsleitungen werden mit einer Überdeckung von ca. 0,8 m in Gehwegen bzw. Straßenseitenräumen verlegt. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u. a., problemlos durchgeführt werden können (z. B. Verbundsteinpflaster).

Den nachfolgend arbeitenden Baufirmen ist der Hinweis zu geben, dass sie sich über die neuverlegten Leitungen in unserer Bezirksmeisterei informieren müssen.

## 7.7 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze

### 7.7.1 Straßenerschließung

Der Geltungsbereich ist über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen vollständig erschlossen.

Das Bebauungsgebiet wird durch die Kreisstraße RÜG 16 (Zirkow-Lonvitz/ Nord-Süd) und die Gemeindestraße (Ost-West) durchschnitten. Alle Grundstücke sind über die Gemeindestraße zu erreichen. Grundstückszufahrten von der Kreisstraße sind nicht vorgesehen.

Zur Kreisstraße ist nach § 31 Absatz 1 des Straßen- und Wegegesetzes M-V (StrWG M-V) ein Anbauverbot von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, zu berücksichtigen. Die Straßenverwaltung des Landkreises Rügen steht der Satzung trotz Berührung mit dem Anbauverbot nicht negativ gegenüber. Ihrerseits können in Anbetracht der Dorfentwicklung Kompromisse erarbeitet werden, die eine Zustimmung gemäß § 31 Abs. 5 StrWG M-V zur Folge haben werden. Folgende Grundforderungen sind dazu in der Satzung eingestellt worden:

- Für das Baufeld 6 ist der Abstand von der befestigten Fahrbahnkante auf 10 Meter festgesetzt worden. Hier wird von dem gesetzlich geforderten Abstand mit 20 m zurückgegangen und als Kompromiss von der Straßenbauverwaltung angeboten.

- Die künftigen Grundstückszufahrten haben die Kreisstraße nicht direkt zu berühren. Ein entsprechendes Zufahrtsverbot ist zeichnerisch festgesetzt worden.

- „Der Bereich des Baufeldes 7 ist für den geplanten straßenbegleitenden Radweg freizuhalten. Durch den Grundstückseigentümer wurde bereits die „vorzeitige Inbesitznahme für den Straßenneubau“ schriftlich bestätigt. Die Kreisstraßenverwaltung besteht auf ihr gesetzlich gesichertes Vorrecht, zumal dadurch eine verkehrsrechtlich günstige Situation erreicht wird und im weiteren die bevorstehende Baumaßnahme des Radwegebaus im 20 m Anbauverbotsbereich liegt. Des weiteren weise ich in diesem Zusammenhang darauf hin, dass im ländlichen Raum eine Aufnahme der Abstandsflächen von bereits existierenden Wohnbauten aufgenommen werden sollte, um dem vorhandenen dörflichen Charakter Rechnung zu tragen, hier konkret 22 m. Die theoretischen Darlegungen zur Begründung der Satzung durch den Verfasser im Punkt 2 (Entwicklungsgebiet) 4. Absatz, 3. und 6. Satz sind mit der Planzeichnung für die Fläche rechts neben der Kreisstraße (Baufeld 7) in Einklang zu bringen.

Als Kompromiss biete ich an, die Abstandsfläche „Baufeld bis zum Radweg“ mit 8 m zu belassen. Das bedeutet, die gesamte Abstandsfläche „Baufeld -Fahrbahnkante Straße“ beträgt in Übereinstimmung mit dem Oben gesagten 22 m.“ (SIEHE STELLUNGNAHME LANDKREIS RÜGEN VOM 29.03.2005, PKT. X. BELANGE DER STRAßENBAUVERWALTUNG)

Die Gemeinde Zirkow hat zu dem letztgenannten Vorschlag der Straßenbauverwaltung verschiedene Varianten der Festsetzung von 3 und 4 Baufeldern geprüft und ist zu dem Entschluss gekommen, dass dem Ortsbild mit 3 Baufeldern günstiger entsprochen wird, als eine enge Bebauung mit 4 Gebäuden. Aus diesem Grund ist mit der Entwurfsüberarbeitung der gesamte 20 m Anbauverbotsbereich von der Fahrbahnkante berücksichtigt und als solcher festgesetzt worden. Die Planungen zum Fuß- und Radweg sind ebenfalls berücksichtigt worden.

Mit der Berücksichtigung des Anbauverbotes bzw. der Einstellung einer Freihaltezone von 10 m für das Baufeld 6 wird die Anfahrtsicht auf die Kreisstraße gewährleistet.

Die gemeindlichen Verkehrsflächen wurden in der jüngsten Vergangenheit ausgebaut, wobei die bauliche und sonstige Nutzung der im Geltungsbereich liegenden Flächen bereits berücksichtigt wurde. Zum Teil sind die für eine Siedlungsnutzung notwendigen Grundstücksauffahrten oder gar Hausanschlusspunkte bereits hergestellt worden.

Die vorhandenen Verkehrsflächen stehen in ausreichender Art und Weise für die hier geplante Nutzung zur Verfügung.

Die Kreisstraßenverwaltung beabsichtigt von Zirkow nach Lonvitz einen straßenbegeleitenden gemeinsamen Fuß- und Radweg zu errichten. Mit den Bauausführungen ist bereits begonnen worden. Der Abschluss der Arbeiten ist für Anfang 2006 vorgesehen. Hinsichtlich dieser Ausbaumaßnahmen sind die der Kreisverwaltung vorliegenden Projektunterlagen angefordert und in den B-Plan übernommen worden. Die entsprechenden Festsetzungen sind erfolgt.

### 7.7.2 Stellplätze

Der Einordnung bzw. die Anzahl der einzuordnenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) hat gemäß den „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ aus der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) zu erfolgen. Der Nachweis über die Zahl der Stellplätze ist mit den Bauantrags-/ Bauanzeigeunterlagen in der für die zur Anwendung kommende Nutzungsart zu erbringen und auf den zukünftigen Grundstücken herzustellen.

## 7.8 Abfallentsorgung/ Altlasten

Altlastverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung) im Landkreis Rügen vom 10. Juli 1995, mit den entsprechenden Änderungssatzungen ist einzuhalten. Die Satzung ist über den Landkreis Rügen, Umweltamt zu beziehen. Die entsprechend notwendigen Behälter sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu beziehen.

Die einschlägigen rechtlichen Regelungen und sicherheitstechnischen Bestimmungen zur Abfallentsorgung sind zu berücksichtigen. Die Entsorgung der bereits bebauten Grundstücke links und rechts der Straße nach Posewald (Kreisstraße 16), also entlang der in jüngster Vergangenheit neu ausgebauten Erschließungsstraße, wird derzeit für alle Grundstücke durch die Nehlsen Entsorgungs GmbH durchgeführt. Für den westlichen Bereich existiert eine Wendeanlage. Bis zu diesem Punkt werden alle Grundstücke angefahren. Grundstücke die „dahinter“ liegen müssen ihre Abfallbehälter an die Wendeanlage heranbringen. Abstellmöglichkeiten sind im öffentlichen Raum entlang der Verkehrsflächen gegeben. Die Grundstücke die in östlicher Richtung liegen, werden ebenfalls angefahren, wobei die Entsorgungsfahrzeuge hinter dem Plangebiet (Ortsteil) auf einer unbefestigten Fläche wenden. Diese Möglichkeit soll auch für die Zukunft weiter zur Anwendung kommen. Sollte sich eine Änderung zu dieser Situation ergeben, was nicht nachvollziehbar erscheint, da der Entsorgungsverkehr momentan funktioniert, sind die Abfallbehälter an die Durchgangsstraße zu bringen und dort im öffentlichen Bereich an der Trafostation abzustellen. Allerdings ist die Gemeinde der Auffassung, dass an der bestehenden Situation keine Änderung erfolgen muss, denn auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten heraus ist die Schaffung einer befestigten Wendeanlage außerhalb der Ortsgrenzen Viarvitz nicht nachzuvollziehen.

## 7.9 Löschwasserbereitstellung

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Kommunalverfassung und Brandschutzgesetz M-V) ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde.

Für den Planbereich ist ein Grundschutz abzusichern, der gemäß der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ zu ermitteln ist. Der Grundschutz ist der Brandschutz für Wohngebiete ... ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Danach ist für allgemeine

Wohngebiete und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h bereitzuhalten. In der Regel ist das Löschwasser gemäß Tabelle für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung zu halten (96 m<sup>3</sup>).

Die Löschwasserversorgung erfolgt, über den nördlich zum Plangebiet vorhandenen Teich. Der Umfang möglicher Ausbau- oder Sanierungsmaßnahmen ist über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Zirkow abzusichern.

## 8. Schutzgebiete und -objekte

### 8.1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen der Trinkwasserfassung Karow, in der Trinkwasserschutzzone III.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die geplanten Maßnahmen nicht anzunehmen. Der Grad der Versiegelung wird durch die Beschränkung auf eine maximale Grundflächenzahl sowie die konkrete Festsetzung der baulich nutzbaren Flächen/ Baufelder so gering, wie für diese Nutzung nötig gehalten. Im Weiteren handelt es sich um einen vollständige zentral erschlossenen Standort in dem grundsätzlich keine, für das Trinkwasser gefährlichen Handlungen und Vorhaben erlaubt bzw. vorgesehen sind.

Unter Berücksichtigung der technischen Regelungen des Arbeitsblattes W 101 Punkt 4.1.1.4 kann für das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass mit den festgesetzten Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser keine Konflikte entstehen. Die Abwasserentsorgung ergibt ebenfalls keine Konflikte. Sie erfolgt, wie bereits unter Punkt 7.3 erläutert, über den Anschluss an die zentralen öffentlichen Leitungen und Anlagen des ZWAR.

### 8.2 Immissionsschutz

Mit dem ersten Auslegungs- und Beteiligungsentwurf sind durch den Landkreis Rügen Bedenken hinsichtlich der Lage des Plangebietes zur landwirtschaftlichen Hofstelle (Pferdehof) angemeldet worden. „Zum Schutz des Bestandes der landwirtschaftlichen Hofstelle empfehle ich, im Planverfahren abzuprüfen, inwieweit der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Hofstelle durch die heranrückende Wohnbebauung gefährdet ist.“ (SIEHE STELLUNGNAHME LANDKREIS RÜGEN VOM 29.03.2005, PKT. I. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE BELANGE)

Aus diesem Grund ist für den B-Plan Nr. 4 eine Geruchs- und Geräuschimmissionsprognose durch das INGENIEURBÜRO AKUSTIK UND BAUPHYSIK, DIPL.-ING. G. EHRKE erstellt worden.

Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse herauszustellen.

„Die Thematik der Pferdehaltung findet aufgrund der vergleichsweise geringen Relevanz in der einschlägigen Fachliteratur kaum Berücksichtigung. Eine Ausnahme bildet die Schweizerische Regelung zu Mindestabständen von Tierhaltungsanlagen, in der auch die Pferdehaltung explizit erwähnt ist. Unter der Annahme, dass das Emissionsverhalten von Pferden mit dem von Rindern vergleichbar ist, bietet auch eine vom Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft herausgegebene Richtlinie zu Rinderanlagen Anhaltspunkte zur Bestimmung von einzuhaltenden Mindestabständen zur Wohnbebauung.

In beiden Fällen werden die ermittelten Mindestabstände durch die örtlichen Randbedingungen des Bebauungsplans sicher eingehalten. Die Reithalle als Emissionsquelle stellt hier eine gewisse Unsicherheit dar, da der Anteil der Pferde, die sich nicht im Stall sondern in der Reithalle befinden aufhalten, tageszeitlichen Schwankungen unterliegt. Insgesamt ist dieser Anteil jedoch als so gering zu bewerten, dass die Frage der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit trotz der direkten Nachbarschaft zur Wohnbebauung kaum berührt wird.

Eine vorsorgeorientierten Maßnahme, die zu einer weiteren Verbesserung der Immissionssituation auch an der vorhandenen Wohnbebauung führen würde, ist die Verlegung der Dunggelege in einen der Wohnbebauung abgewandten Bereich der Anlage (d. h. weiter in Richtung der Ställe). Hier sollte in gegenseitigem Einvernehmen zwischen den Beteiligten eine entsprechende Vereinbarung erzielt werden. (ggf. städtebaulicher Vertrag)

Quantitative Aussagen zur Immissionssituation an der geplanten Wohnbebauung ließen sich lediglich durch die Durchführung einer aufwendigen Ausbreitungsrechnung erzielen. Aufgrund der sehr geringen Emissionsmassenströme kann jedoch auch basierend auf den durchgeführten qualitativen Bemessungsmethoden davon ausgegangen werden, dass durch den Pferdehof keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Geruch zu erwarten sind.“ (siehe Prognose vom Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik, Dipl.-Ing. G. Ehrke, Projekt-Nr. A173) Auch wenn keine konkrete Absicht zur Umnutzung des Pferdehofes für die Einstellung anderer Tierarten besteht, stellt das beigefügte Immissionsschutzgutachten in Ermangelung von Rechtsgrundlagen für die Pferdehaltung bereits auch auf andere Tierarten ab. Mit dem vorliegenden Gutachten wurde ein Teil der Bewertung auf der Basis von Abstandsbestimmungen in Anlehnung an die „Immissionsschutzrechtliche Regelung - Rinderanlagen“ durchgeführt. Die dort zu entnehmende Empfehlung zu Abständen zwischen nächstgelegener Emissionsquelle und Wohnbebauung wird in Viervitz eingehalten. Es kann also davon ausgegangen werden, dass auch bei Nutzung der vorhandenen Stallanlagen für z. B. Rinder, keine Gesundheitsgefährdung besteht.

Die Belastung des Plangebietes mit Straßenverkehrslärm der Kreisstraße RÜG 16 ist unkritisch. Lediglich bei den beiden straßennahen Baufeldern 6 und 7 werden die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 geringfügig überschritten. Bereits ab den straßenabgewandten Fassaden der Baufelder 6 und 7 werden die Richtwerte eingehalten. Die Baufelder 6 und 7 liegen im Lärmpegelbereich II und III. Alle weiteren Baufelder liegen vollständig im Lärmpegelbereich I.“ (SIEHE PROGNOSE VOM INGENIEURBÜRO AKUSTIK UND BAUPHYSIK, DIPL.-ING. G. EHRKE, PROJEKT-NR. A173)

Mit der Überarbeitung der Entwurfsunterlagen hinsichtlich der Berücksichtigung der Planung der Landkreisverwaltung zum Fuß- und Radweg Zirkow - Posewald des Anbauverbotsbereiches zur Kreisstraße RÜG 16 hat sich eine Verschiebung des Baufeldes 7 ergeben. Durch den Verzicht auf ein ehemals vorgesehenes Baufeld 10 wurde das Baufeld 7 so weit in Richtung Osten verschoben, dass es innerhalb des Lärmpegelbereiches I liegt, das heißt es befindet sich innerhalb der Bereiche, in denen keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 vorliegt. Zu dem Baufeld 6 hat sich mit Berücksichtigung des reduzierten Anbauverbotes von 10 von der befestigten Fahrbahnkante der RÜG 16 ebenfalls eine Verschiebung ergeben. Danach ergibt sich für das Baufeld 6 lediglich noch ein kleiner östlicher Teilbereich der sich im Lärmpegelbereich III befindet.

Um entsprechende Festsetzungen mit dieser Satzung für den Schallschutz vornehmen zu können, hat das Ingenieurbüro Ehrke die Untersuchung der Lärmpegelbereiche ohne Bebauung vorgenommen und darauf basierend Festsetzungsvorschläge vorgegeben. Diese Vorschläge sind entsprechend der rechtlichen Rahmen als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB aufgenommen worden.

So sind in der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 4 unter Berücksichtigung der zeichnerischen Anlage der Schallimmissionsprognose die einzelnen Lärmpegelbereiche im Geltungsbereich festgesetzt worden. Danach befinden sich die Baufelder 1 - 5, 7- 9 des Geltungsbereiches innerhalb des Lärmpegelbereiches I, der größte Teil des Baufeldes 6 befindet sich im Lärmpegelbereich II und ein kleiner östlicher Teilbereich im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Durch die zeichnerische Festsetzung wird den zukünftigen Nutzern der immissionstechnische Sachstand im Plangebiet verdeutlicht sowie können durch die nachfolgenden technischen Planungen (Architektur) die entsprechenden Erforderlichkeiten abgeleitet werden. Gleichzeitig wird den zukünftigen Nutzern auch die Immissionssituation der „Außenflächen“ verdeutlicht. Die Lärmpegelbereiche sind in der DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau“ (Kap. 5., Tab. 8) geregelt und

beinhalten damit die notwendigen bautechnischen Vorkehrungen und Anforderungen an die zukünftigen baulichen Anlagen.

Durch die Festsetzung der Lärmpegelbereiche sowie der entsprechenden bautechnischen Gestaltung werden hier in einem vertretbaren Maß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten. Unter Festsetzung und somit zur Anwendung gebrachten DIN 4109 sind im Rahmen des gesetzlich Erlaubten und Zulässigen, Bedingungen für dieses Plangebiet vorgegeben worden, die die einzelnen Überschreitungen in den Gebäuden unter die Orientierungswerte abbauen und somit Gesundheitsschädigungen ausschließen. Die Planung bewegt sich in einem gesetzlich erlaubten Rahmen, so dass die Gemeinde davon ausgehen kann und muss, dass keine ungesunden Verhältnisse geschaffen werden, denn welches Gesetz erlaubt bereits in seinem Ursprung ungesunde Grenzwerte (dies auch unter Heranziehung der Werte der 16. BImSchV). Gleiches kommt für die Außenbereiche zur Anwendung.

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Informationen, Fakten und Abwägungserklärungen kann davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche keine gesundheitsschädlichen Einwirkungen aus Lärmimmissionen im Plangebiet bestehen und die einzelnen Überschreitungen der Orientierungswerte aus der DIN 18009 im Plangebiet tolerierbar sind.

### **8.3 Denkmalschutz**

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **8.4 Baugrund/ Hydrogeologie**

#### Baugrund

Nach Aussage der geologischen Karten liegt das Plangebiet im Bereich von Sanden als eine pleistozäne Bildung des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit. Bei den Sanden handelt es sich um Becken-, Tal- und Osersande.

Unter der Deckschicht aus organisch verunreinigten Sanden wurden bis zur Endteufe überwiegend die bereits o. g. Sande festgestellt. Sie weisen schichtenweise mehr oder weniger schluffige Bestandteile auf. Vereinzelt wurden in diesen Sanden Schichten von bindigen Erdstoffen des Geschiebelehmes oder auch so genannte Lehm-/ Mergelsande angetroffen.

Die locker bis mitteldicht gelagerten humosen Sande der Deckschicht sind in einer Stärke von 0,2 bis 0,7 m Tiefe organisch verunreinigt. Die unter der humosen Deckschicht anstehenden Becken-, Tal- und Osersande ähneln in ihrer Kornzusammensetzung den humosen Sanden. Bei den schichtenweise in den Sanden festgestellten Lehm-/ Mergelsanden erfolgte die Ansprache überwiegend als stark schluffiger, schwach toniger und schwach kiesiger Sand. Der angetroffene

bindige Erdstoff des Geschiebelehms im Untergrund wurde als stark sandiger, schwach toniger und schwach kiesiger Schluff angesprochen. (SIEHE BAUGRUNDUNTERSUCHUNG INGENIEURBÜRO WEIßE VOM 13.09.2004)

#### Hydrogeologie

Grundwasser wurde zum Untersuchungszeitpunkt bis 4 m Tiefe nicht angetroffen. In Abhängigkeit von der Niederschlags- und Verdunstungsintensität kann jedoch auf Grund der geringen Durchlässigkeit von stark schluffigen Sanden und bindigen Erdstoffen oberhalb derartiger Schichten Stauwasser entstehen. Derartiges temporäres Bodenwasser wurde zum Untersuchungszeitpunkt abschnittsweise angetroffen. (SIEHE BAUGRUNDUNTERSUCHUNG INGENIEURBÜRO WEIßE VOM 13.09.2004)

#### Rohstoffgeologie

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Lagerstätten und Rohstoffhöffigkeitsgebiete.

#### Geotopschutz

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 LNatG zu schützenden Geotope.

## **8.5 NATURA 2000 - Gebiete**

Der Planbereich ist weder durch einen Flora – Fauna – Habitat – Gebietsvorschlag gekennzeichnet, noch befindet es sich in zu bewertender Nähe eines solchen. Im Jahre 1992 wurde die Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-RL) verabschiedet. Diese FFH-RL hat den Aufbau eines europäischen, kohärenten Schutzgebietssystems NATURA 2000 zum Ziel. Nach §§ 34 und 35 BNatSchG sind Projekte und Pläne vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung, eines FFH – Schutzgebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen, wenn diese aufgrund ihrer Art und Größe erwarten lassen können, ein NATURA 2000- Gebiet in seinem Schutzzweck und / oder seinen Erhaltungszielen erheblich zu beeinträchtigen. Der Erlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 11.07.2002 „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ dient der zweckmäßigen, einheitlichen und gleichmäßigen Anwendung der Vorschriften zur Umsetzung der gebietsbezogenen Anforderungen der FFH-RL und der EU-Vogelschutzrichtlinie (V-RL) in Mecklenburg-Vorpommern.

Die FFH – Verträglichkeitsprüfung ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen, Bebauungsplänen, einschließlich vorhabenbezogener Bebauungsplan und Ergänzungssatzungen durchzuführen. Demnach sind in der Abwägung nach § 1 a BauGB auch zu berücksichtigen: „... die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG; soweit diese erheblich beeinträchtigt werden können, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit oder Durchführung von derartigen Eingriffen sowie die Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden (Prüfung FFH-RL)“.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“ der Gemeinde Zirkow liegt nicht in einem FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebiet. Die nächstliegenden FFH - Gebiete befinden sich in ca. 3 - 4 km Entfernung zum gesamten Ort Viervitz, für das relevante Europäische Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden“ ist die maßgeblich Entfernung noch größer. Durch die Planung werden keine Vorhaben erlaubt, die erhebliche Beeinträchtigungen von FFH- Gebieten sowie des EU-Vogelschutzgebietes vorbereiten bzw. auch keine Aktivitäten vorgesehen, die bestehende Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen lassen. Bei Bebauungsplänen, soweit die gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 1 BauGB festzusetzende Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den NATURA 2000 – Gebieten liegen, wird in der Regel nicht davon ausgegangen, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung zu führen (Regelvermutung Anlage 5, C., I. Nr. 2 des FFH- Erlasses M-V). Wie bereits oben beschrieben, befindet sich das Plangebiet in einem größeren Abstand als 300 m zu einem FFH- und EU-Vogelschutzgebiet und fällt somit unter die Regelvermutung.

## **8.6 Schutzgebiete, geschützte Biotope und Alleen (LNatG M-V)**

Innerhalb des Plangebietes des B-Planes Nr. 4 der Gemeinde Zirkow sind keine geschützten Biotope, Geotope und Alleen gemäß der §§ 20 und 27 des Landesnaturschutzgesetzes M-V (LNatG M-V) zu finden.

Das Plangebiet befindet sich ebenfalls nicht innerhalb von Grenzen eines Schutzgebietes sowie beinhaltet keine Schutzobjekte nach den §§ 22 bis 26 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V).

Die Ortslage Viervitz, einschließlich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 4 der Gemeinde Zirkow, befindet sich gemäß der 29. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ vom 10.11.2004 nicht mehr innerhalb der Grenzen dieses Schutzgebietes.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Waldflächen und ihren Schutzabständen gemäß Landeswaldgesetz M-V sowie Waldabstandserlass.

Die Rechtsgrundlage zur Beurteilung der Frage, welche Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind, findet sich im Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG). Dieses Gesetz erhielt durch den Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung des UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950 ff.) mit Wirkung vom 03. August 2001 eine Änderung. Nach diesem Gesetz ist die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ein unselbstständiger Teil verwaltungsbehördlicher Verfahren, die der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben dienen. Zu den Entscheidungen zählen danach u. a. auch Beschlüsse nach § 10 BauGB über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von B-Plänen. Um dem gerecht zu werden, ist in der Anlage 1 unter Nr. 18 der Begriff „Bauplanungsrechtliche Vorhaben“ eingeführt worden, welcher Vorhaben zusammenfasst, für die eine UVP- oder Vorprüfungspflicht nur unter der Voraussetzung besteht, dass hier ein B-Plan aufgestellt wird. Im Weiteren wird durch § 17 UVPG geregelt, dass die UVP einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nur im bauplanungsrechtlichen Aufstellungsverfahren durchgeführt wird. Der Anwendungsbereich des UVPG, d. h. die Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer Vorprüfung im Einzelfall, gilt nur dann, wenn die Vorhaben in der Anlage 1 enthalten sind und die dort aufgeführten Größen- und Leistungswerte erreichen bzw. überschreiten. Mit Überprüfung dieser B-Planunterlagen mit der Anlage 1 ergibt sich keine Pflicht zur Vorprüfung oder Durchführung einer UVP.

## **8.7 Grünordnungsplanung/ Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 möchte die Gemeinde Zirkow Freiflächen innerhalb der Ortslage Viervitz für eine bauliche und sonstige Nutzung sichern.

Dabei sind vermeidbare Eingriffe im Plangebiet zu unterlassen. Über die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung – Grünordnungsplan und unter Berücksichtigung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ im Land Mecklenburg-Vorpommern erfolgte eine Bewertung des derzeitigen Bestandes im Vergleich zu den geplanten Maßnahmen. Durch gezielte vermeidende und mindernde Maßnahmen (Erfassung ehemals bebauter bzw. landwirtschaftlich genutzter Flächen, angepasste Grundflächenzahl) konnte ein größerer Wertverlust ausgeschlossen werden. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ wurde für den Eingriff im Plangebiet ein Kompensationsflächenäquivalent berechnet, welches durch gezielte Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden soll.

Zur Verwirklichung der mit dem GOP ermittelten Vermeidungs-/ Minderungs- und Ersatzmaßnahmen ist folgende textliche Festsetzung in die Satzung aufgenommen worden:

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Das auf den vollversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zur Versickerung zu bringen. Bei der Berechnung der Versickerungsmulden ist ein Speichervolumen von 15,0 l/m<sup>2</sup> vollversiegelter Fläche anzusetzen.

### Pflanzmaßnahmen innerhalb des B-Plangebietes

Auf den mit der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Pflanzflächen sind standortgerechte, einheimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Pflanzliste). Die Pflanzfläche ist freiwachsend zu halten.

Für **Baumpflanzungen** sind Heister, Höhe  $\geq 175/200$  (cm) zu verwenden. Je laufende 10 m der Pflanzfläche ist ein Baum zu pflanzen.

Für die **Strauchbepflanzung** sind Sträucher, Höhe  $\geq 125/150$  (cm) zu verwenden. Es ist eine zweireihige Pflanzung vorzunehmen, wobei je 2 m<sup>2</sup> ein Gehölz zu setzen ist.

#### Pflanzliste

<i>Baumarten:</i>	Spitzahorn	(Acer platanoides),
	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus),
	Sandbirke	(Betula pendula),
	Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior),
	Stieleiche	(Quercus robur),
	Traubeneiche	(Quercus petraea),
	Bergulme	(Ulmus glabra),
	Hainbuche	(Carpinus betulus),
<i>Straucharten:</i>	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea),
	Haselnuss	(Corylus avellana),
	Zweigrifflicher Weißdorn	(Crataegus laevigata),
	Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	Hundsrose	(Rosa canina),
	Bibernellrose	(Rosa pimpinellifolia),
	Brombeere	(Rubus fruticosus),
	Himbeere	(Rubus idaeus),
	Traubenholunder	(Sambucus racemosa),
	Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare),
	Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus),
	Forsythie	(Forsythia intermedia),
	Blutjohannesbeere	(Ribes sanguineum).

Die Hecken werden mit 3 m Breite und ca. 379,8 m Länge (insgesamt im Plangebiet) festgesetzt. (siehe dazu Planzeichnung) Für die Pflanzungen eine 3jährige Entwicklungspflege incl. bedarfsweiser Bewässerung abzusichern. Dieser letztgenannte Punkt kann nicht mit dem B-Plan festgesetzt werden, da er sich auf der Vollzugsebene befindet und nicht dem abschließenden Regelungsinhalt des § 9 BauGB entspricht. Aus diesem Grund ist auf die entsprechenden DIN-Vorschriften 18915, 18916, 18919 und 18920 und die RAS-LP 4 zum Schutz bestehender und geplanter Landschaftsbereiche hingewiesen worden.

Durch diese Maßnahmen wird das natürliche Landschaftsbild vervollständigt und der Ortsrand im Sinne einer Gestaltung nach ökologischen Maßstäben behandelt.

Wie schon mehrfach in dieser Begründung klargestellt, hat sich nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Überarbeitung der Planung derart ergeben, dass auf ein Baufeld (ehemals 10) verzichtet werden musste. Diese Entscheidung ist der Fuß- und Radwegeplanung der Kreisverwaltung Rügen geschuldet, die auf dem Fl.-st. 73 stattfindet. Dadurch ergeben sich in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Grünordnungsplan Veränderungen, die aufgrund ihrer Geringfügigkeit keine Überarbeitung des Grünordnungsplanes nach sich ziehen. Dieser Sachverhalt wurde mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde dem Landkreis Rügen telefonisch abgestimmt.

Mit der Planzeichnung zum B-Plan wird eine Fläche für die Pflanzung standortgerechter, einheimischer Sträucher und Bäume mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Durch die Einordnung der Radwegeplanung auf dem Fl.-st. 73 und die Berücksichtigung des Bauverbotes zur RÜG 16, teilweise als Grünfläche, ergibt sich für die Pflanzfläche eine Reduzierung von 422,4 auf 379,8 m. Daraus resultiert eine Verringerung der berechneten Kompensationsfläche um 159,8. Im Gegenzug verringert sich durch den Verzicht auf das ehemalige Baufeld 10 auch der Eingriff in den Biotoptyp „Sandacker“, was eine Reduzierung des Kompensationsflächenäquivalentes um 235,7 nach sich zieht. Aus beiden Zahlen wird deutlich, dass durch den Verzicht auf das ehemalige Baufeld 10 ein geringerer Eingriff erfolgt, als später durch die Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen wird. Da es sich aber um eine geringfügige Differenz handelt, verbleiben die durch die Radwegeplanung reduzierten Pflanzfestsetzungen im B-Plan. Aus wirtschaftlichen Gründen und aus Gründen der Nichtigkeit in Bezug auf die Grünordnung, wird allerdings auf die Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Die Eingriffe die sich aus der Radwegeplanung ergeben, sind durch den Verursacher zu begleichen.

## **9. Zusammenfassung**

Die geplanten Nutzungen verbunden mit den baulichen Anlagen fügen sich in das Plangebiet, die umgebenden natürlichen Faktoren sowie das Bild des Ortes Viervitz ein. Die Nutzungen sind für das Plangebiet und seine Umgebung verträglich und beschränken sich auf den Bedarf und die Entwicklungsziele der Gemeinde. Schutzfaktoren finden mit der Planung Berücksichtigung, wobei sie die Nutzung in dem dargestellten Umfang zulassen.

Die Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der mit dem Grünordnungsplan in seiner Größe und Wertigkeit erfasst wurde. Dazu sind die einzelnen Komponenten von Natur und Landschaft vor und nach der geplanten Maßnahme bewertet, verglichen und ausgeglichen worden.

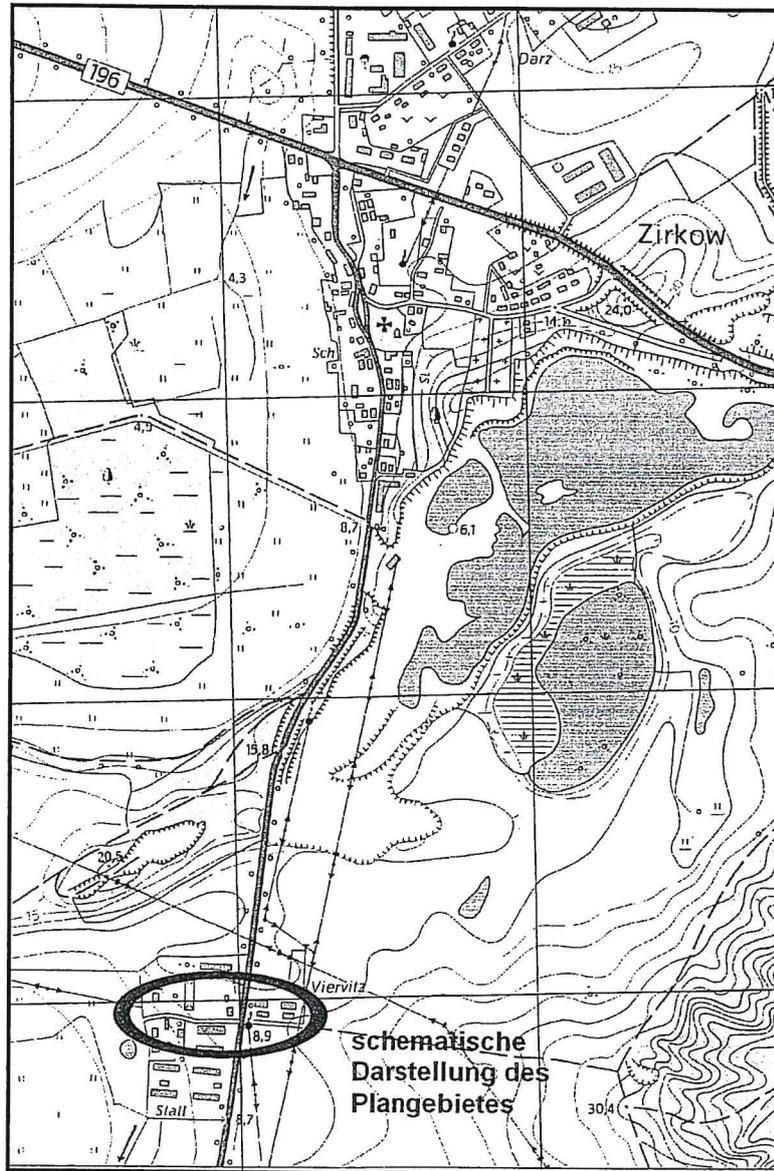
Zusammenfassend ist festzustellen, dass die angezeigte Nutzung der Plangebietes als möglich zu bewerten ist.

Zirkow, Februar 2006

# *Anlagen*

# Satzung der Gemeinde Zirkow

## über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“

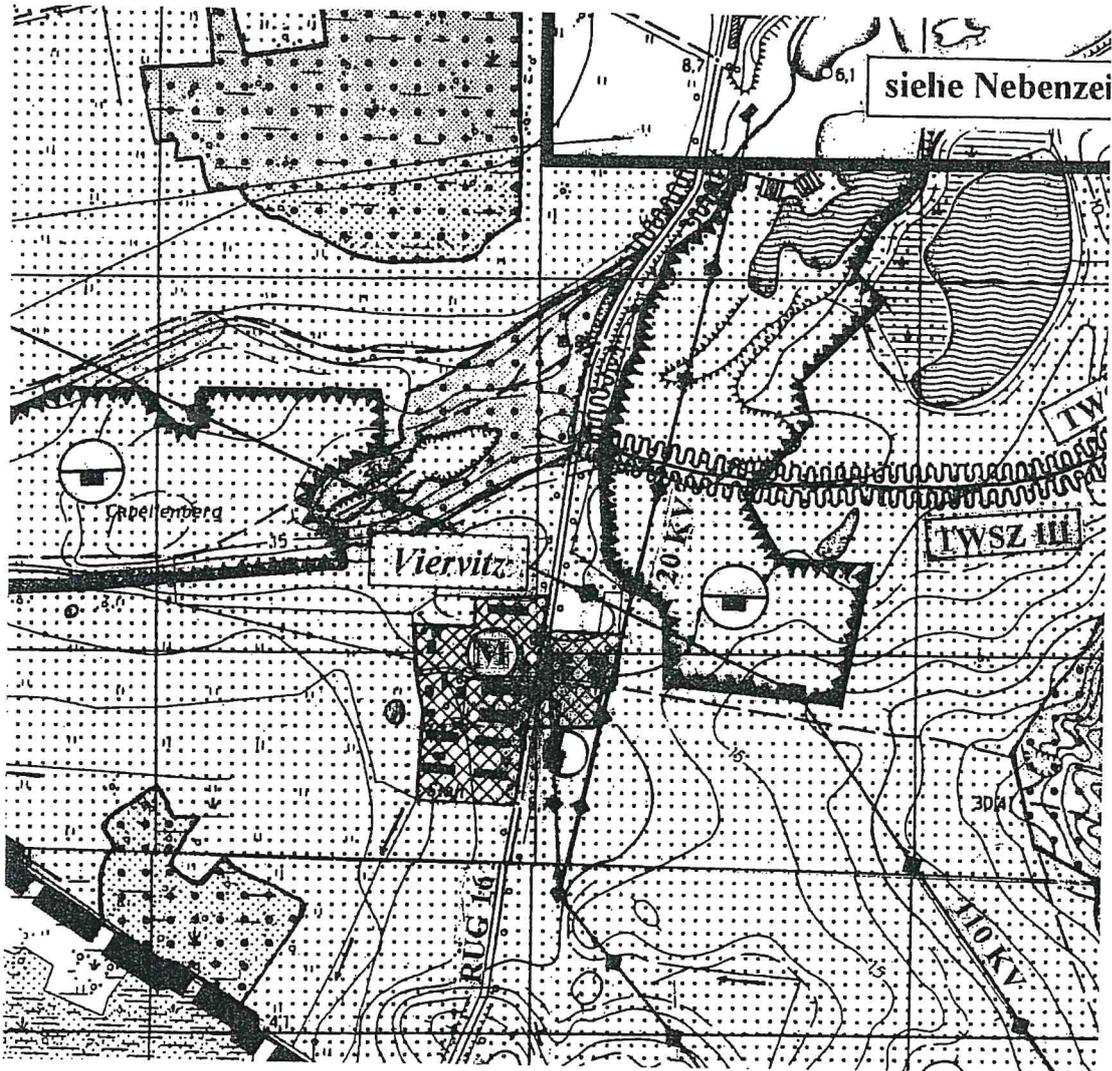


Karte „Lage im Raum“  
M 1:10.000

# Gemeinde Zirkow

## B-Plan Nr. 4

### „Wohngebiet Viervitz“



- Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der  
Gemeinde Zirkow zum Ortsteil Viervitz- M 1:10.000