

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

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 56 8888 81

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

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

Gemeinde Zirkow / Rügen

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Satzungsfassung

Siegel



J. Meyer
Meyer
Bürgermeister



Begründung



Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	3
1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets / Plangrundlage	3
1.2.) Ziele der Planung	3
1.3.) Übergeordnete Planungen	3
1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung	3
1.3.2.) Darstellung im Flächennutzungsplan	4
1.3.3.) Aussagen im Landschaftsplan	4
1.4.) Zustand des Plangebietes	4
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	4
1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes	5
1.4.3.) Trinkwasserschutzzone	6
2.) Städtebauliche Planung	6
2.1.) Städtebaulicher Entwurf / Begründung zentraler Festsetzungen	6
2.2.) Flächenbilanz	7
2.3.) Erschließung	7
2.3.1.) Verkehrliche Erschließung	7
2.3.2.) Ver- und Entsorgung	7
3.) Auswirkungen der Planung	8
3.1.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	8
3.2.) Darstellung der umweltrelevanten Auswirkungen	9
3.2.1) Allgemeines	9
3.2.2) Schutzgutbetrachtungen	9
3.2.3) Schutzgut Mensch	14
3.2.4) Schutzgut Kulturerbe	14
3.2.5) Eingriffsermittlung	14
3.2.6) Schutzgebiete	15
3.2.7) Zusammenfassung	15



1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets / Plangrundlage

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 63 bis 66 der Flur 1 in der Gemarkung Viervitz mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,6 ha. Südlich wird das Plangebiet durch eine bestehende Bebauung im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Wohngebiet Viervitz“ begrenzt. Nördlich und östlich schließen unbebaute Grundstücke an. Im Westen begrenzt die Kreisstraße K16 das Plangebiet.

Die Plangrundlage beruht auf der Liegenschaftskarte vom Februar 2014. Die Darstellungen sind aus dem Originalmaßstab der analogen Flurkarten abgeleitet (von 1:1000 bis 1:6035) und können Ungenauigkeiten aufweisen.

1.2.) Ziele der Planung

Mit der Planung soll der Ort Zirkow im Bereich der bestehenden Ortsstrukturen geringfügig erweitert werden. Durch die Gemeinde werden folgende Planungsziele verfolgt:

- die Festigung und Entwicklung des Ortes Viervitz durch Arrondierung entlang bestehender Erschließungsstrukturen.

Für den Planbereich wird ergänzend die Pflanzliste überarbeitet, die Gemeine Esche wird angesichts des grassierenden Eschentriebsterbens gestrichen. Die Himbeere ist wegen ihrer Wüchsigkeit nicht für den allgemeinen Hausgarten geeignet. Die Festsetzungen für die Baufelder 7-10 werden als redaktionelle Anpassung geändert, da ein ursprüngliches Baufeld 7 unmittelbar östlich der Kreisstraße nicht mehr Gegenstand der ursprünglichen Satzungsfassung ist. Es wurde während des Planungsprozesses zugunsten des Radweges gestrichen.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung

Zirkow liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) im Tourismusentwicklungsraum. Das Plangebiet ist überlagernd als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Insgesamt ist die Gemeinde Zirkow als Gemeinde des Nahbereiches dem Mittelzentrum Bergen auf Rügen zugeordnet.

Mittelzentren versorgen die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs.

Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung ihres Mittelbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.

Darüber hinaus verläuft am westlichen Rand des Plangebietes ein überregionaler Radweg.



Abbildung 1: Karte RREP VP



1.3.2.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Im seit 16. Mai 2000 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirkow ist die Ortslage Viervitz im Wesentlichen als gemischte Baufläche dargestellt.

In der Begründung (Erläuterungsbericht) wird zum Entwicklungsziel für Viervitz dargestellt, dass sich auch eine Wohnbauentwicklung – wie auch schon im Ort vorhanden – in Viervitz fortsetzen und entwickeln soll. Darüber hinaus wird eine Verdichtung der Bebauung angestrebt.

Die Planung ist unter Berücksichtigung der erfolgten Entwicklung sowie der bestehenden Nutzungen und Bebauungen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.



Abbildung 2: FNP Zirkow, Ausschnitt

1.3.3.) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Zirkow liegt kein Landschaftsplan vor.



Abbildung 3 Luftbild (Quelle www.bing.de)

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Viervitz ist ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Zirkow. Die in der Ortslage Viervitz bestehenden Nutzungen umfassen vor allem Wohngebäude sowie einen Reiterhof mit weiteren Dienstleistungen aus dem Bereich des Reitsports und angeschlossenen Übernachtungsmöglichkeiten.



Gemäß BauNVO ähnelt der östliche Bereich eher einem allgemeinen Wohngebiet, während der westliche eher Mischgebietscharakter aufweist.

Bei dem Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung handelt es sich um bereits baulich vorgeprägte Grundstücke am östlichen Rand des bestehenden Siedlungsbereichs. Die Grundstücke sind durch eine aus Wohnbauten und großen jedoch als Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO zu bezeichnenden Bestandsmischung vorgeprägt. Der Planbereich ist darüber hinaus durch eine begleitende Heckenstruktur im Norden und Osten eindeutig von der offenen Landschaft abgegrenzt und wird durch die bestehende Wegefläche im Süden erschlossen. Nach Norden erstrecken sich gärtnerisch genutzte Grünflächen. Bereits zum Zeitpunkt der ursprünglichen Bebauungsplanerstellung wurde das Plangebiet zu Wohnzwecken genutzt.

1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

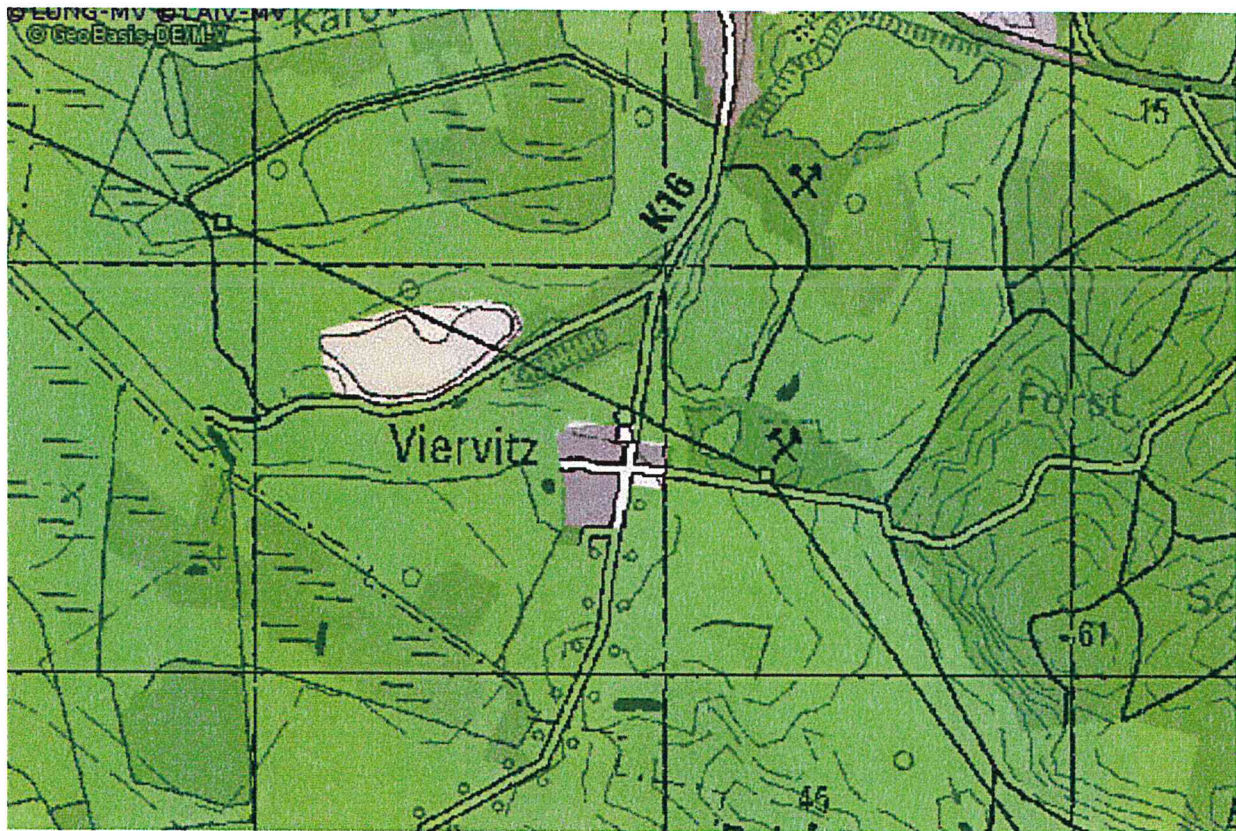


Abbildung 4: Schutzgebiete: LSG grün (Quelle www.umweltkaten.mv-regierung.de)

Die Ortslage Viervitz ist umschlossen vom Landschaftsschutzgebiet L 81 „Ostrügen“ (30644ha) gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966.

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in einer Entfernung von über 3,5 km:

- (FFH-Gebiet DE 1646-302 *Tilzower Wald*,
- FFH-Gebiet DE 1647-303 *Granit*,
- FFH-Gebiet DE 1547-303 *Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmalere Heide* sowie
- SPA-Gebiet DE 1446-401 *Binnenbodden von Rügen* und
- SPA-Gebiet DE 1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund*.)

Außerhalb des Planbereichs, jedoch im engeren Umfeld der Ortslage bestehen verschiedene Kiesgrubenseen (Kiesgrubensee Zirkow, Kieselsee Zirkow und See bei Zirkow) sowie ein verlandeter See.

Das Plangebiet liegt außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V und des 200 m Schutzstreifens nach § 89 LWaG M-V.

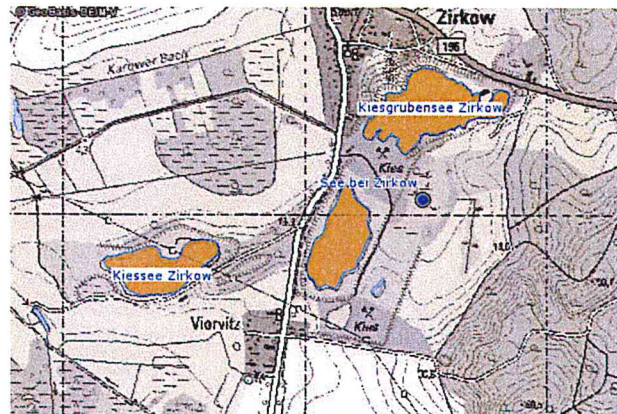


Abbildung 5: Kiesseen (hellbraun) und verlandete Seen (blauer Punkt)
(Quelle www.umweltkarten.mv-regierung.de)

1.4.3.) Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Karow. Dieses Trinkwasserschutzgebiet wurde mit dem Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10.09.1981 festgelegt. Der Schutzstatus hat gemäß § 136 LWaG weiterhin Bestand, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Städtebaulicher Entwurf / Begründung zentraler Festsetzungen

Mit dem Ziel der Nachverdichtung bestehender Baustrukturen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen nunmehr die Festsetzungen des rechtskräftigen Plans auf die Bestandsbebauung ausgeweitet werden, um so zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Als Art der baulichen Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die im Ursprungsplan vorgesehene Differenzierung der Zulässigkeit unter Ausnahmeverbehalt für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie die Nichtzulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen wird für die vorliegende Planung übernommen.

Aufgrund der Grundstücksgrößen sowie geschuldet der Lage innerhalb einer kleineren Ortslage wird im Plangebiet das vergleichsweise niedrige Maß der baulichen Nutzung des Ursprungsplans übernommen (GRZ von 0,2). Zur zusätzlichen Absicherung der Höhenentwicklung werden die First- und Traufhöhe der Gebäude festgesetzt.

Die ortsübliche Bebauungsstruktur mit eingeschossigen, freistehenden Einzelhäusern wird aufgenommen. Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird entsprechend der vorwiegenden Einfamilienhausbebauung im Ort auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

Die Ausweisung eines großen parzellenübergreifenden Baufensters ist der Tatsache geschuldet, dass das Plangebiet in einem großen Maße bereits durch Nebengebäude vorgeprägt ist. Es ist von einer sukzessiven Bebauung auszugehen, mit der jeweils individuell die Einzelbebauungen der Grundstücke neu geordnet werden. Die Ausweisung eines parzellenübergreifenden Baufensters eröffnet hier die entsprechenden Spielräume. Gleichzeitig wird mit der nördlichen Baugrenze ein unkontrolliertes Ausgreifen in den Landschaftsraum vermieden. Die Lage der nördlichen Baugrenze ist am nördlichen Rand des bestehenden Be-



bauungskomplexes (Nebengebäude) orientiert.

Auf Grund der massiven Bestandsbebauung mit Nebengebäuden (§ 14 BauNVO) wird eine Überschreitung der zulässigen GRZ mit Nebengebäuden in der Summe bis zu einer GRZ bis zu 0,35 erlaubt.

Ergänzend zu den bestehenden Festsetzungen sollen neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sein, da diese bereits im Bestand vorhanden sind. Ebenfalls auf Grund bestehender Gebäudelängen sieht die Planung ergänzend eine abweichende Bebauung bis zu einer maximalen Länge von 26,00 m vor.

2.2.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung*	Bestehende Versiegelung	Differenz
Allgemeines Wohngebiet	5.413,0 qm	0,2	1.082,6 qm	1.894,6 qm	993,6 qm	+ 901,0 qm
Verkehrsflächen	229,0 qm	-	-	-		
Grünflächen	318,6 qm	-	-	-		
Gesamtgebiet	5.960,6 qm					

*gem. § 19(4) BauNVO

2.3.) Erschließung

2.3.1.) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Gemeindestraßen erschlossen.

2.3.2.) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung: In der Ortslage sind Anschlussmöglichkeiten für die Trinkwasserversorgung gegeben. Die Grundstücke sind bereits erschlossen. Das Netz ist evtl. grundstücksbezogen zu erweitern. Es gelten die Regelungen der entsprechenden gültigen Satzungen des ZWAR.

Schmutzwasser: Für die Abwasserbeseitigung aus dem Plangebiet stehen Anschlussmöglichkeiten in Viervitz zur Verfügung.

Niederschlagswasser: Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Es kann und sollte daher soweit möglich vor Ort verwertet oder dem Wasserkreislauf zugeführt werden.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt stellt in seiner Stellungnahme zur vorliegenden Planung fest, dass der Nachweis der Versickerungsfähigkeit bereits im Bauleitverfahren zur Aufstellung des B-Planes in Form der Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro Weiße vom 13. September 2004 (Projekt-Nr.: 02/13/04) erbracht und durch die untere Wasserbehörde bestätigt wurde.

Zur besser Handhabung wird hier der Abschnitt zur Niederschlagswasserableitung der Ursprungsplanung zusammengefasst: Im Versickerungsgutachten wurden entsprechend der Untersuchungsergebnisse Empfehlungen zu Festsetzungen hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung erteilt. Mit dem Versickerungsgutachten wurde dabei beispielhaft ein benötigter Platzbedarf für die Mulden berechnet. Als Bezugsgröße für die Berechnung der Mulden ist ein Speichervolumen von 15 l/m² vollversiegelter (Dach-)Flächen anzunehmen.



(BAUGRUNDUNTERSUCHUNG |NGENIEURBÜRO 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 einzigen Mulde, aber auch mit mehreren kleineren Mulden realisiert 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/m² befestigter Fläche besitzen muss.

Löschwasser: Das Plangebiet ist löschwassertechnisch erschlossen. Die Löschwasserversorgung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt über den nordöstlich zum Plangebiet vorhandenen Teich, über den auch der Ergänzungsbereich erschlossen werden kann.

Telekommunikation: Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der ungestörte Betrieb der Telekommunikationslinie muss weiterhin gewährleistet werden. Das Nutzungsrecht in Verkehrswegen ergibt sich aus § 68 TKG. Auf Privatgrundstücken wurden ggf. privatrechtliche Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen.

Müllentsorgung: 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 28.10.2013 durch den Landkreises 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.

3.) Auswirkungen der Planung

3.1.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

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 Eigentumsbildung 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

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. Vertiefende Untersuchungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere wurden aufgrund der vorhandenen Nutzungen nicht vorgenommen.

- Durch die Planung ergibt sich anlagebedingt eine Zunahme der Versiegelung im Plangebiet.
- Die betriebsbedingte Nutzungsintensivierung 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 901 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 (drei 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/Bewertung: 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 Oasersande. Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch starke menschliche Nutzung (besiedelter Bereich) gekennzeichnet sind. Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan für die Region Vorpommern bewertet die Schutzwürdigkeit des Bodens gemessen an einer 4-stufigen Scala mit der Stufe 3, hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit.

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

Zustand nach Durchführung: Bei Durchführung der Planung wird sich das Bodengefüge des Planungsgebietes nicht erheblich verändern. Die Bebauungsstruktur bleibt erhalten, die Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand.

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/Bewertung: 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 befindet sich wie die gesamte Ortslage Viervitz innerhalb der Grenzen der Wasserefassung „Karow“, Trinkwasserschutzzone III. Der Grundwasserflurabstand wird im Plangebiet mit mindestens 10 m angegeben. Die Geschütztetheit des Grundwassers wird aufgrund des durchlässigen Bodens mit gering dargestellt. (Quelle Kartenportal Umwelt MV).

Zustand nach Durchführung: Der Oberflächenversiegelungsgrad wird sich vom heutigen Bestand kaum unterscheiden. Das Oberflächenwasser kann aufgrund der günstigen Bodenverhältnisse im Landschaftsraum verbleiben. Es sind keine erheblichen Auswirkung auf den Landschaftswasserhaushalt und keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erkennen.

Pflanzen und Tiere

Bestand/Bewertung: Pflanzen. Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet flächig die Vegetationseinheit Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald aus. Weiter westlich sowie nord-östlich angrenzend ist ein Walzenseggen-Erlenbruchwald einschließlich der Übergänge zu waldfreien eutrophen Mooren sowie Erlensumpfwald außerhalb von Quellstandorten beschrieben. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Im Plangebiet befinden sich keine gem. §20 NatSchAG geschützten Biotope oder Geotope. In ca. 275 m nord-östlicher Richtung liegt ein *permanentes Kleingewässer mit Großröhricht* gemäß dem Gesetzesbegriff „Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.“ mit der Kartiervummer RUE05959. In entgegengesetzter Richtung ist in 445 m Entfernung das Feuchtbiotop RUE06183, *Großflächiges Feuchtgebüsch ca. 1,2 km südwestlich Zirkow* mit dem Gesetzesbegriff: „Naturnahe Sümpfe; Röhrichtbestände und Riede; Torfstiche, einschl. der Ufervegetation“ zu finden. 30 m nördlich des Plangebietes quert eine Hochspannungsleitung.

Im Plangebiet selbst, sind keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach Naturschutz-



recht 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 Biotope, Waldflächen) werden aufgrund ihrer hohen Entfernung nicht beeinträchtigt.

Die vorgefundenen Biotoptypen weisen größtenteils keine besonders wertvollen Strukturen auf. Das Plangebiet umfasst drei Gehöfte mit ihren bestehenden Wohngebäuden und langjährig genutzten Nebengebäuden sowie Gartenflächen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität. Südlich grenzen Wohnnutzungen an, hinter der westlich angrenzenden Kreisstraße 16 breitet sich der Ort Viervitz aus. Östlich grenzt eine derzeit weitläufig als Wildgehege genutzte offene Fläche an.

Mehrere Großgehölze stehen innerhalb der geplanten Baufläche. Der Außenbereich auf den Grundstücken wird traditionell mit vielen Nebengebäuden, Nutzgarten und Vorgärten mit Ziergehölzen gegliedert. Zur offenen Landschaft grenzen sich die Grundstücke mit dichten Hecken ab.

Der Einzelbaumbestand stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang
1	Larix decidua	*100	6	Sitze fehlt, hoch aufgeastet	E
2	Picea abies	*130	4	hoch aufgeastet	F
3	Betula pendula	*100	8	Zwiesel, mit Efeu bewachsen	E
4	Picea abies	*100	6		F
5	Abies spec	*90	4	Ohne Leittrieb, aufgeastet	F
6	Abies spec	*120	4	Nebetrieb, aufgeastet	F

aufgenommen am 10.01.2014, Kartierer: A. Stahr, K. Böttcher

* StU aufgrund schlechter Zugänglichkeit nur geschätzt
 F = Fällung / Ersatz (Ausgleich nach Baumschutzsatzung)
 E = Erhalt, bei Abgang Ausgleich nach Baumschutzsatzung



Abbildung 6: Ortsbildprägende Gehölze

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

Zustand nach Durchführung: Die Bebauungsstruktur wird sich gering bis gar nicht verändern. Die sich nach den heutigen Baufluchten orientierenden Baufenster halten die vorhandenen zusammenhängenden Grün- und Gartenbereiche auch zukünftig frei. Das ausgewiesene Maß der zukünftig zulässigen Bebauung orientiert sich vorwiegend am Bestand.

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 Erstansprache des Plangebietes nicht beauftragt.

Bestand/Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt. Das Plangebiet liegt im Wirkungsbereich benachbarter Nutzungen, Wohn- und Gartenutzung sowie einer Erschließungsstraße. Aufgrund der benachbarten Nutzungen, liegt das Plangebiet im Einflussbereich von Störwirkungen durch den Menschen. In der vorgefundenen Biotopstruktur wird kein erhöhtes Lebensraumpotential für geschützte Arten gesehen.

Fischotter: 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. Die besten Überlebenschancen hat der Fischotter in großräumigen, vernetzten und vielfältigen Gewässersystemen bzw. Feuchtgebieten mit ausreichendem Nahrungsangebot. Sein bevorzugter Lebensraum sind flache Flüsse mit zugewachsenen Ufern und Überschwemmungs-



ebenen. Es gibt im Plangebiet keine Gewässer oder Gewässersysteme, die als Wanderkorridor, Unterschlupf oder Rückzugsraum genutzt werden könnten. Die Flächen an den im Umfeld gelegenen Kiesseen werden als Kiesabbaugebiete genutzt. Die Uferbereiche liegen ungeschützt da und werden durch den vorhandenen Abbaubetrieb gestört.

Der Fischotter wäre in seinem Lebensraum aufgrund der Störwirkung durch den Menschen stark eingeschränkt. Das Plangebiet ist eingezäunt und umgeben von Wohn- bzw. Garten- nutzung.

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

Vögel: Der Baumbestand wurde auf das Vorhandensein von Vogelnestern hin mit negativem Ergebnis untersucht. Die vorgefundenen Gebäude waren zur Kartierzeit nicht zugänglich oder einsehbar. Es ist möglich, dass vor allem die Nebengebäude den Vögeln wie Mehl- so- wie Rauchschnalbe Brutstätten bieten. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszu- schließen sind Baumfäll- und -pflgearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Bei geplanten Abbruch- sowie sonstigen Bauar- beiten wird eine vorangehende artenschutzrechtliche Kontrolle empfohlen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

In einer Entfernung von ca. 50 m nord-westlich befindet sich, gem. Umweltkartenportal M-V, ein Rastgebiet für Zugvögel, welches mit einer Rastgebietsfunktion der Stufe 2 bewertet wird. Das Plangebiet ist vom Rastgebiet räumlich durch die Kreisstraße sowie vom eigentli- chen Ortskern von Viervitz getrennt. Eine mögliche Scheuchwirkung während der Bauphase sowie der eigentlichen Betriebsphase kann aufgrund der dörflichen Lage aber ausgeschlos- sen werden.

Fledermäuse: Ausschließlich die strukturreichen Nebengebäude und angrenzenden Hecken wären als Teillebensraum für Fledermäuse (Höhlen, Rast- und Zwischenquartiere, Wochen- stuben) möglicherweise geeignet. Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit zum Zeitpunkt der Kartierung, findet diese Aussage aber keine Bestätigung. Es ist außerdem nicht auszu- schließen, dass Fledermäuse auf Nahrungszügen das Gebiet besuchen. Die in einiger Ent- fernung liegenden Seen und Waldränder bieten ein gutes Jagdrevier. Aufgrund der andau- ernden Störwirkungen durch den Menschen im Umfeld des Plangebietes wird ein besonde- res Potenzial als Lebensraum für Fledermäuse jedoch nicht vermutet.

Reptilien/Amphibien: Wertgebende Reptilienbestände sind auf der intensiv vom Menschen genutzten Fläche nicht zu vermuten. Die im weiteren Umfeld gelegenen Kiesseen (ständig als auch temporär) gelten als Lebensraum für Amphibien für geeignet. Aufgrund der Entfer- nung kann ein wertvoller Amphibienbestand im Plangebiet aber ausgeschlossen werden.

Zustand nach Durchführung: Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vor- haben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Das Vorhaben sieht keine Verän- derungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Tiere / Besonderer Arten- schutz erheblich beeinträchtigen könnten.

Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

Bestand / Bewertung: Das Plangebiet ist einer Siedlungsfläche zugehörig und anliegend an einer Erschließungsstraße mit gegenüberliegender Bebauung gelegen. Die rückwärtigen Grundstücksseiten grenzen größtenteils an eine Fläche die dem anschließenden Kiesab- baugebiet zuzuordnen sind und derzeit als Wildgehege fungieren. Das Baufenster umfasst exakt die derzeit mit Wohnhäusern sowie dahinter liegenden ausladenden Nebengebäuden bebauten Bereiche. Die städtebaulichen Festsetzungen der Satzung garantieren einen ähnl- ichen baulichen Rahmen wie es im Bestand üblich ist.



Die mögliche ersetzende Bebauung von Wohnhäusern oder der Neubau mitsamt einer Umnutzung der Nebengebäude 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 3 (hoch bis sehr hoch) zugeordnet (LAUN 1996). Als Landschaftsbildpotenzial wird das nördlich gelegene Areal am Kiessee den Flächen der „Grünländer und Röhrichte“ zugesprochen. Noch davor quert eine Hochspannungsleitung die Landschaft. Die den Ort Viervitz teilende Kreisstraße 16 ist mit Alleebäumen bestanden.

Zustand nach Durchführung: Das Plangebiet liegt im baulichen Zusammenhang der Ortslage Viervitz und wird durch diese geprägt. Das Vorhaben hat durch das Bauen im Bestand keinen direkten Bezug zur offenen Landschaft. Es werden keine orts- oder landschaftsbildprägenden Elemente oder Sichtbeziehungen zerstört. Zur Sicherung von Großgehölzen im Bestand werden einige Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

3.2.3) Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich Viervitz zuzuordnen. 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.

In einer im Rahmen der Erstplanung zum Bebauungsplan Nr. 4 erstellten Geruchs- und Geräuschprognose (EHRKE 2005) wird in Hinblick auf die Geruchsbelästigung durch den weiter im Westen vorhandenen Reiterhof festgestellt, dass keine Festsetzungen im B-Plan erforderlich sind. Vom Reiterhof gehen keine Geruchsbelästigungen aus, die die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet beeinträchtigen. Dabei bezog sich die Prognose auf wesentlich näher zur emittierenden Quelle liegende Wohnnutzungen als dies nun bei der Ergänzung der Fall ist.

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

Die Belastung des Plangebietes mit Straßenverkehrslärm der Kreisstraße RÜG 16 ist unkritisch. Lediglich im Westen des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 geringfügig überschritten. Hier liegen die Bestandsgebäude in geringem Maße im Lärmpegelbereich II. Bereits ab den straßenabgewandten Fassaden werden die Richtwerte eingehalten. Alle weiteren bebaubaren Bereiche liegen vollständig im Lärmpegelbereich I.

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 Innen-



entwicklung 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 von bis zu vier im Gartenbereich stehenden Bäumen zu rechnen. Die Baumschutzsatzung Zirkow vom 29.01.2001 schreibt in diesem Fall eine Kompensation vor. Diese basiert auf einem Wertgutachten des einzelnen Baumes nach der Methode Koch, erarbeitet durch einen öffentlich bestellten Wertgutachter.

Zur Minderung bzw. Vermeidung eines Eingriffs in den Baumbestand werden einige erhaltungswürdige Gehölze im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt.

Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind ohne Ausnahmen zu erhalten und bei (natürlich bedingtem) Abgang am Standort nach zu pflanzen. Der restliche Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt; der Schutzstatus wurde nachrichtlich übernommen.

Die Entnahme von Bäumen, die nicht aus gestalterischer Sicht als zu erhaltend festgesetzt wurden, ist bei der zuständigen Behörde zu beantragen und gemäß der jeweils gültigen Fassung der Baumschutzsatzung auszugleichen. Auf eine pauschale Festlegung des Ausgleichs für Bäume, die eventuell einer zukünftigen Bebauung weichen müssen wird verzichtet, da weder der Umfang einer eventuell zu planenden Bebauung noch der mögliche Zeitpunkt der Realisierung bekannt sind.

3.2.6) Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“

Die Ortslage Vierwitz liegt angrenzend an 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.

Nördliche und östliche Plangebietsgrenzen liegen nur wenige Meter von der ausgewiesenen LSG-Grenze entfernt. Der Übergang der Ortslage zur offenen Landschaft wird hier durch eine lückige Hecke 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

keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar

keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar

keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar

keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar

nicht betroffen



Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Zirkow, Februar 2014