

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

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

# Gemeinde Zirkow

## 1. Änderung des Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

### Nr. 3

## „Wohngebiet am Mühlenberg“

Satzungsfassung

---



## **Textliche Festsetzungen (Teil B)**

Die im Rahmen des Änderungsverfahrens ergänzten Festsetzungen werden **fett** sowie *kursiv* und Streichungen als solche dargestellt.

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet I (WA)**

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer Belegungskapazität über ~~6~~ Betten,
- ~~- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,~~
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen sind.

***Ferienwohnungen/-häuser nach §13a BauNVO, die zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach §4 Abs. 3 Nr.2 BauNVO gehören, sind im WA I zulässig.***

***Auch bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung sind ergänzend Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 13a BauNVO zulässig.***

##### **1.2 Allgemeines Wohngebiet II (WA)**

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer Belegungskapazität über ~~6~~ Betten,
- ~~- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,~~
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen sind.

***Bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung sind ergänzend Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 13a BauNVO zulässig.***

#### **2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

##### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Dachkonstruktion) ist

- für Hauptgebäude mit 3.50 m über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden



-für Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO mit 2,50 m über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden festgesetzt.

**Die maximale Firsthöhe wird für Hauptgebäude mit 10.50m über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden festgesetzt.**

**Die maximale Höhe Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (Eingang) darf maximal 0,75m –gemessen in der Mitte des Gebäudes senkrecht zur Erschließungsstraße- über der Erschließungsstraße liegen. Von der festgesetzten maximalen Höhe Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden sind Abweichungen ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Anpassung an bestehende Geländehöhen dienen und sich die festgesetzte Höhe als unbillige konstruktive Härte erweisen würde.**

~~Die maximale Höhe der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden wird als Höhe H.N für das jeweilige Baufenster bzw. Baufeld festgesetzt. Die dem jeweiligen Baufeld (siehe Nummerierung der Baufelder im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans) zugeordnete maximale Höhe der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:~~

<del>Baufeld Nr.</del>	<del>max. Höhe Oberkante Fertigfußboden</del>
<del>1-5</del>	<del>10.00 m ü. H.N.</del>
<del>6-9</del>	<del>9.50 m ü. H.N.</del>
<del>10-15</del>	<del>9.00 m ü. H.N.</del>
<del>16-20</del>	<del>8.50 m ü. H.N.</del>
<del>21-23</del>	<del>8.00 m ü. H.N.</del>

~~Von der festgesetzten maximalen Höhe Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden sind Abweichungen ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Anpassung an bestehende oder zulässige bauliche Anlagen dienen und sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.~~

~~Als fixer Höhenpunkt innerhalb des Plangebietes dient der zeichnerisch festgesetzte und in der Örtlichkeit vorhandene Höhenpunkt mit seinem eingemessenen Höhenwert über H.N.~~

**Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Grundflächenzahl, Anzahl der maximal zulässigen Geschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe ab Erdgeschossfertigfußboden.**

## 2.2 Doppelhausbebauung

Bei einer Doppelhausbebauung sind die Traufhöhe und die Höhe der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden der Doppelhaushälften einheitlich auszubilden.

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

### 3.1 Baulinie, Bauweise

Ausnahmsweise können Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Wintergärten, Treppenhäuser, Vordächer etc. um maximal 1.50 m von der festgesetzten Baulinie **Baugrenze** vor- und zurücktreten.

**Es gelten die Regeln der offenen Bauweise, wobei abweichend eine Gebäudelänge von maximal 28m festgelegt wird.**

## 4. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 500 qm groß sein.



## 5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

~~Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.~~ Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

## 6. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

~~Stellplätze, überdachte Stellplätze, Carports und Garagen sind zwischen Gebäude und seitlicher Grundstücksgrenze zu errichten.~~ Garagen müssen mindestens Zufahrten von 6,00 **4,00** m Länge bis zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

## 7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm

### (Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB))

7.1 Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen) liegen in den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen I, II oder III. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich bzw. maßgeblichen Außenlärmpegel sind die dem Lärm zugewandten Außenbauteile von Schlafräumen und Kinderzimmern mit einem erforderlichen resultierendem Schalldämmmaß des Außenbauteils entsprechend der folgenden Tabelle auszuführen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R' W res in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	bis 45	30	-
II	46-50	30	30
III	51-55	35	30

7.2 Durch das Anordnen der Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite gilt abweichend von dem für jedes Grundstück zeichnerisch dargestellten Lärmpegelbereichen ein um eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich.

7.3 Mindestens ein Fenster pro Schlafräum und Kinderzimmer ist entweder zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes zu orientieren oder mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung zu versehen.

### 8. Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

Der Böschungsbereich der Gräben 48/41 und 48/ 221 ist auf einer Breite 5.00m ab der Böschungskante von Bebauung, Bepflanzungen und Zäunen freizuhalten. Für den Wasser- und Bodenverband Rügen ist die Zugänglichkeit dieses Bereiches sicherzustellen.

## 9. Ausgleichsmaßnahmen und sonstige grünordnerische Festsetzungen

### 9.1 Private Grünfläche, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9(1) Nr. 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) der Satzung festgesetzte Pflanzfläche **Fläche 1** ist zu ~~25 %~~ **grundstücksweise je vollendete 100qm Grünfläche (§9 (1) Nr.15 BauGB)** mit **je einem** standortgerechten **Baum** Bäumen (3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm gemessen in





1,20 m Höhe) und **grundstücksweise je vollendete 6 qm Grünfläche (§9 (1) Nr.15 BauGB)** zu ~~75 %~~ mit standortgerechten Sträuchern **als Randeingrünung** zu **bepflanzen** (siehe Pflanzliste 1). ~~Je 5 m<sup>2</sup> sind ein Strauch und je 25 m<sup>2</sup> ein Baum zu pflanzen. Es sind mindestens 12 Bäume und 220 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung hat mehrreihig zu erfolgen. Die Baum- und Strauchgruppe ist frei wachsend zu belassen.~~

## **9.2 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i. V. m. §9(1) Nr. 25 BauGB)

~~In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Bäume (3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16–18 cm, gemessen in 1,20 m Höhe) als Allee (doppelte Baumreihe) bzw. Baumreihe zu pflanzen. Bei den ersten 100 m bis zur Aufteilung der Verkehrsfläche als Ringverkehr hat die Pflanzung als Allee zu erfolgen. Die Pflanzung wird als Baumreihe den Außenring entlang weitergeführt. Der Abstand der Bäume kann aufgrund der Auffahrten der Grundstücke zwischen 8,00m und 12,00 m schwanken. Im Bereich von Kurven und Kreuzungen ist der Mindestabstand dem Sichtfeld anzupassen. Es sind mindestens 36 Bäume der Baumart Baumhasel (Corylus colurna) zu pflanzen. Um die Bäume ist eine wasserdurchlässige Fläche von 12 m<sup>2</sup> einzuhalten. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.~~

***In der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Baum zur Anpflanzung in der Mitte der Kreuzung festgesetzt. Um diesen ist eine wasserdurchlässige Fläche von 50qm m anzulegen. Diese Fläche ist zusätzlich als überfahrbar herzustellen. Der Baum ist zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.***

## **9.3 Öffentliche Grünflächen, Anpflanzen von Einzelbäumen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9(1) Nr. 25 BauGB)

~~Es sind 4 Bäume der Baumart Baumhasel (Corylus colurna), 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16–18 cm gemessen in 1.20 m Höhe zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.~~

***Die in den öffentlichen Grünflächen dargestellten Pflanzgebote sind mit Bäumen aus der Pflanzliste 1 „Bäume“ 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16 -18 cm gemessen in 1.20 m Höhe zu pflanzen. Die Standorte können von den dargestellten Standorten um bis zu 10m abweichen.***

## **9.4 Private Grünfläche, Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A der Satzung) festgesetzten Pflanzenflächen **Fläche 2b** ~~2a und 2b~~ sind ist mit einer bis zu 2.00 m hohen und mind. 2.00 m breiten Hecken aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen (siehe Pflanzliste 2). Mind. je 3 m<sup>2</sup> ist ein Strauch zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## **9.5 Baumanpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen** (§ 9 (1). Nr. 25 BauGB)

Je **angefangene** 100 m<sup>2</sup> **tatsächlich** versiegelter Fläche ist ein Obstbaum einer regional bewährten Obstbaumsorte als Baumschulware mit einer Stammhöhe von 2.00/ 2.50 m zu pflanzen.

## **9.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die öffentlichen Fuß- und Radwege, ~~der öffentliche Parkplatz~~ sowie die Zufahrt der Feuerwehr, die Stellplätze der privaten Grundstücke sowie ihre Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

## **9.7 Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken**



## (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken durch voll- oder teilversiegelten Flächen (Dachflächen, Terrasse, Zuwegungen etc.) anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone auf den Grundstücken selbst zu versickern.

### **Pflanzlisten**

#### Pflanzliste 1

Sträucher: Berberitze (*Berberis vulgaris*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeiner Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffiger Weißdorn (*Crataegus oxycalyca*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Vierblütige Rose (*Rosa multiflora*), Bibernelle (*Rosa spinosissima*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

Bäume: Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

#### Pflanzliste 2

Sträucher: Berberitze (*Berberis vulgaris*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeiner Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffiger Weißdorn (*Crataegus oxycalyca*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Goldglöckchen (*Forsythia x intermedia*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Blutjohannisbeere (*Ribes sanguineum*), Vielblütige Rose (*Rosa multiflora*), Bibernelle (*Rosa spinosissima*), Schneespiree (*Spiraea x vanhouttei*), Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*)

### **B. Örtliche Bauvorschriften**

#### **(gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)**

##### **1. Dachform**

Für Hauptgebäude und Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KWD) zulässig. Für Hauptgebäude sind Dachneigungen von 38°–48° 20°–48° für Nebengebäude, Garagen und Stellplätze Dachneigungen von 15°–48° zulässig.

##### **2. Dacheindeckung**

Für Hauptgebäude sind Dachziegel-, Dachstein- und Rohreindeckungen zugelassen. Dachziegel- und Dachsteineindeckungen sind nur in folgenden Farben zulässig:

Weinrot,	vergleichsweise wie RAL 3005
Schwarzrot,	vergleichsweise wie RAL 3007
Oxidrot,	vergleichsweise wie RAL 3009
Braunrot,	vergleichsweise wie RAL 3011
Kastanienbraun,	vergleichsweise wie RAL 8015
Anthrazitgrau,	vergleichsweise wie RAL 7016
Schwarzgrau,	vergleichsweise wie RAL 7021

Werden für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze Dachziegel oder Dachsteine verwendet sind diese in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen.

##### **3. Dachgauben**

Dachgauben sind bis zu maximal einem Drittel der Firstlänge zulässig. Die Oberkante der Dach-



gaube wird mit max. 7.00 m über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden festgesetzt (siehe 2.1).

#### **4. Türen- und Fensterformate**

~~Fenster- und Türöffnungen sind als stehende Formate auszubilden~~

#### **5. Fassadenmaterialien und -farben**

Die Fassade ist als Putz-, Vollklinker- **und** / oder als Fachwerkfassade auszubilden. Vorgesetzte Flachklinker sind unzulässig. Komplementierende Elemente, z.B. Dachkassen und Giebelfronten, sind aus anderen Materialien zugelassen.

Für die geputzte Fassade bzw. Fachwerkfassade sind folgende Farben zulässig:

Perlweiß, vergleichsweise wie RAL 1013  
Hellelfenbein, vergleichsweise wie RAL 1015  
Cremeweiß, vergleichsweise wie RAL 9001  
Signalweiß, vergleichsweise wie RAL G003  
Reinweiß, vergleichsweise wie RAL 9010  
sowie hellgelbe Pastelltöne.

Für die Klinkerfassaden sind folgende Farben zulässig:

Rubinrot, vergleichsweise wie RAL 3003  
Weinrot, vergleichsweise wie RAL 3005  
Oxidrot, vergleichsweise wie RAL 3009  
Braunrot, vergleichsweise wie RAL 3011  
Rotbraun, vergleichsweise wie RAL 8012

Komplementierende Farben, soweit es sich nicht um kräftig-grelle Farben handelt, sind für Fassadenelemente wie Giebelfronten, Dachkassen und Sockelbereiche zugelassen.

#### **6. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie**

Solarenergieanlagen sind im Bereich der Dach- und Fassadenflächen allgemein zulässig.

#### **7. Balkone und gläserne Bauten**

~~Balkone und g~~Gläserne Verbindungsbauten sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Wintergärten, welche vom Hauptgebäude thermisch getrennt sind und der passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen, zulässig.

#### **8. Mülltonnen und Sammelcontainer**

Die Stellplätze für Mülltonnen auf den privaten Grundstücksflächen sowie die Sammelcontainer auf den öffentlichen Grünflächen sind mit standorttypischen Pflanzen einzugrünen.

#### **9. Einfriedung der Wohngrundstücke**

Zulässig sind Einfriedungen in Form von Laubhecken, ~~Holzstaketenzäunen mit gerader Oberkante~~ und Feldsteinmauern. Einfriedungen von Vorgarten sind bis zu einer Höhe von 1.00 m, Einfriedungen von Hausgärten bis zu einer Höhe von 1.50 m zulässig. Als Vorgarten wird die zwischen unmittelbarer Erschließung und dem Baukörper sowie den seitlichen Grundstücksgrenzen liegende



Grundstücksflächen bestimmt.

## **C. Nachrichtliche Hinweise**

### **1. Frühgeschichtliche Bodenfunde**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und evtl. auftretende Funde gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. §11 Abs. 3). Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde 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 hierbei 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.

### **2. Schädliche Bodenveränderungen**

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbungen oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den technischen Regeln der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwendung bzw. eine Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

### **3. Genehmigungsfreie Vorhaben**

Gemäß § 59 Abs. 5 LBauO M-V müssen genehmigungsfreie Baumaßnahmen ebenso wie genehmigungsbedürftige Maßnahmen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

### **4. Maßnahmen gem. Artenschutzfachbeitrag (s. Anlage I)**

Zur Vermeidung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Maßnahmen vorzusehen. Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor Rodung der Allee- und Einzelbäume eine artenschutzfachliche Kontrolle durchzuführen. Evtl. vorgefundene Individuen sind umzusiedeln und geeignete artspezifische Ersatzhabitate zu schaffen.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Baumaßnahmen im Bereich der alten Klärgrube innerhalb der Hauptaktivitätszeit (1. März bis 31. Oktober) der Reptilien zu verlegen, in welcher diese temperaturbedingt eine höhere Mobilität aufweisen.

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach sind Rodungsarbeiten nur im gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. zulässig. Sollten die Arbeiten nicht innerhalb dieses Zeitraums erfolgen können, so ist eine Artenschutzkontrolle der zu rodenden Gehölze durchzuführen. Eventuell vorhandene Individuen sind einzufangen und in einem von der Baumaßnahme abgewandten Bereich auszusetzen.

### **5. Leitungsbestände**

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Leitungsbestände der Versorgungsträger. Deren Lage ist vor Baubeginn zu erfragen. Sollten diese baubehindernd wirken, ist schriftlich ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen.



## **Begründung**

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.) Grundsätze</b> .....	<b>11</b>
1.1.) Lage des Plangebietes / Geltungsbereich .....	11
1.2.) Ziele der Planung .....	11
1.3.) Verfahren.....	12
1.4.) Übergeordnete Planung .....	13
.....	13
1.4.1.) Erfordernisse der Raumordnung.....	13
1.4.2.) Flächennutzungsplan.....	14
1.5.) Zustand des Plangebietes .....	15
1.5.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	15
1.5.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes .....	15
1.5.3.) Aussagen im Landschaftsplan .....	17
1.7.) Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm .....	17
1.8.) Plangrundlage .....	17
<b>2.) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>18</b>
2.1.) Städtebaulicher Entwurf .....	18
2.2.) Festsetzungen.....	19
2.3.) Flächenbilanz .....	21
2.4.) Erschließung .....	22
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung .....	22
2.4.2.) Ver- und Entsorgung.....	22
<b>3.) Auswirkungen / Umweltbericht</b> .....	<b>23</b>
3.1.) Einleitung .....	23
3.1.1.) Anlass und Aufgabenstellung.....	23
3.1.2.) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (Abwägungsrelevante Belange).....	24
3.1.3.) Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	24
3.1.3.1.) Fachgesetze und einschlägige Vorschriften.....	24
3.1.3.2.) Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen.....	27
3.1.3.3.) Schutzgebiete .....	27
3.2.) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	28
3.2.1.) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	28
3.2.1.1.) Pflanzen/Tiere .....	28
3.2.1.2.) Fläche .....	34
3.2.1.3.) Boden.....	34
3.2.1.4.) Wasser .....	35



3.2.1.5.) Wasserrahmenrichtlinie .....	36
3.2.1.6.) Klima/Luft .....	36
3.2.1.7.) Anpassung an den Klimawandel.....	37
3.2.1.8.) Landschaft.....	37
3.2.1.9.) Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung .....	37
3.2.1.10.) Kultur- und sonstige Sachgüter .....	38
3.2.1.11.) Störfallbetriebe .....	38
3.2.2.) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung / Wechselwirkungen.....	38
3.2.3.) Eingriffsermittlung .....	41
3.2.3.1.) Eingriffs- / Ausgleichsermittlung des rechtskräftigen Bebauungsplans..	41
3.2.3.2.) Zusätzliche sich aus der Änderung ergebende Kompensationserfordernisse	43
3.2.3.3.) Zusammenstellung des über ein Ökokonto zu erbringenden Kompensationsumfangs.....	43
3.2.3.4.) Eingriffe in den Baumbestand.....	44
3.2.4.) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	46
3.2.5.) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich .....	46
3.2.6.) Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	47
3.3.) Zusätzliche Angaben .....	47
3.3.1.) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	47
3.3.2.) Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	48
3.4.) Zusammenfassung.....	48
3.5.) Quellenverzeichnis .....	49

# 1.) Grundsätze

## 1.1.) Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht vollständig dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Insofern erfolgt eine Neufassung der Planzeichnung Teil A.

Das Plangebiet befindet sich auf einer brach liegenden Fläche. Von der Planung anteilig die Flurstücke 81/14 und 81/13 der Gemarkung Darz, Flur 1 betroffen. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,9 ha und liegt auf einer leichten Anhöhe im Norden der Ortslage. Dabei bildet es gemeinsam mit einem nördlich bestehenden Geschosswohnungsbau den nördlichen Abschluss der Ortslage Zirkow. Im Südwesten angrenzend befinden sich ein Landwirtschaftsbetrieb sowie im Südosten die angrenzende Ortslage. Nach Westen wird das Plangebiet durch eine Allee und die von ihr gefasste *Jasmunder Straße* begrenzt. Nach Nordosten bilden Äcker und Felder die Grenze.

## 1.2.) Ziele der Planung

Die Gemeinde möchte das Bauen fördern und durch die Anpassung des Bebauungsplanes ein ortsbildverträgliches Wachstum Zirkows als attraktiven Wohnstandort für den Eigenbedarf ermöglichen. Mit der Änderung des B-Plan „*Wohngebiet am Mühlenberg*“ wird die Möglichkeit für die Umsetzung des bestehenden Planungsrechts und somit die Realisierung für eine Wohnbebauung entsprechend aktueller Bedürfnisse geschaffen. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet soll grundsätzlich beibehalten werden.

Durch die Gemeinde werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Planerische Nachverdichtung und Erhöhung des Anteils der zulässigen Gebäude von derzeit 26 auf ca.30,
- Anpassung an die neue Rechtsprechung (§ 13a BauNVO) mit Präzisierung der Zulässigkeit untergeordneter Ferienvermietungen,
- Sowie ergänzend die Zulässigkeit von maximal sechs Ferienhäusern,
- Redaktionelle Überarbeitung der Festsetzungen zu den Baumpflanzungen,
- Aufgabe der Kleingärten bei gleichzeitiger Verlagerung des Grünflächenanteils in den Westen des Plangebiets unter Einbeziehung eines neu zu errichtende Spielplatzes sowie eines neu anzulegenden Löschteichs,
- leichtere Bebaubarkeit durch die



Abbildung 1 – Luftbild mit Planungsumgriff - unmaßstäblich



Abbildung 2 – Plazezeichnung des rechtskräftigen B-Plans - unmaßstäblich



### Überarbeitung der Baufenstergeometrie und Wegfall der Baulinien

- Anpassung der möglichen Gebäudegrößen an geänderte/gewachsene Ansprüche
- sowie Änderung der Örtlichen Bauvorschriften, insbesondere Erweiterung des zulässigen Farbspektrums und der Dachneigungen.

Durch die Änderung der Planung des Gebietes kommt die Gemeinde der Nachfrage nach Bau- bzw. Wohnmöglichkeiten im Ortsgebiet nach. Die Bevölkerungszahlen Zirkows sinken zwar leicht, jedoch bleibt eine Nachfrage nach Wohnraum einerseits allein wegen veränderter Wohnflächenanforderungen und geänderter Familienstrukturen erhalten. Neben dem geänderten „Wohnverhalten“ beabsichtigt die Gemeinde andererseits den Wohnraumverlust zu kompensieren, der durch eine Feriennutzung dem abgestimmten Umfang entzogen wurden. In Zirkow bestehen mindestens 20 Ferienwohnungen- und häuser, von denen mindestens 10 in den letzten zehn Jahren entstanden sind. Mit der geänderten Planung sollen nunmehr Anreize geschaffen werden, den seit 2006 rechtskräftigen Plan umzusetzen, um die dringend benötigten Wohnungen bauen zu können. Darüber hinaus wird abgesichert, dass sich die durch Lebenszyklen z.B. pflegebedürftiger Großeltern ergebenden Wohnbedarfe oder für das Pflegepersonal selbst in einer zweiten Wohneinheit familiennah im Gemeindegebiet möglich sind.

### 1.3.) **Verfahren**

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, es besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Mit der Änderung werden die Ziele der bestehenden Planung grundsätzlich beibehalten. Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung entspricht vollständig dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Es erfolgt somit eine Neufassung der Planzeichnung Teil A.

Das Planverfahren wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB unter der Annahme begonnen, dass es sich bei der Planung um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt und dieser wie ein Innenbereich zu behandeln sei. Grundsätzlich kann gemäß § 13a Abs. 4 BauGB das beschleunigte Verfahren bei der Änderung eines Bebauungsplans zur Anwendung kommen, der VGH Hessen hat mit seiner Entscheidung vom 27. Oktober 2016 (Az. 4 C 1869/15.N) diese Anwendungsvoraussetzungen jedoch konkretisiert. Demnach ist es unerheblich, ob „der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch bisher schon beplant war; maßgeblich ist, dass eine Bebauung bislang nicht stattgefunden hat. Bei der Abgrenzung der Innenentwicklung und der Außenentwicklung ist grundsätzlich auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen. Die bisherige planungsrechtliche Qualität der Flächen ist nicht entscheidend.“

Bei dem Plangebiet handelt es sich trotz rechtskräftigem Bebauungsplan um eine nach wie vor unbebaute Brachfläche, die nördlich an den Bebauungszusammenhang der Ortslage grenzt und diese insoweit lediglich erweitert. Damit sind die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB vorliegend nicht gegeben.



## 1.4.) Übergeordnete Planung

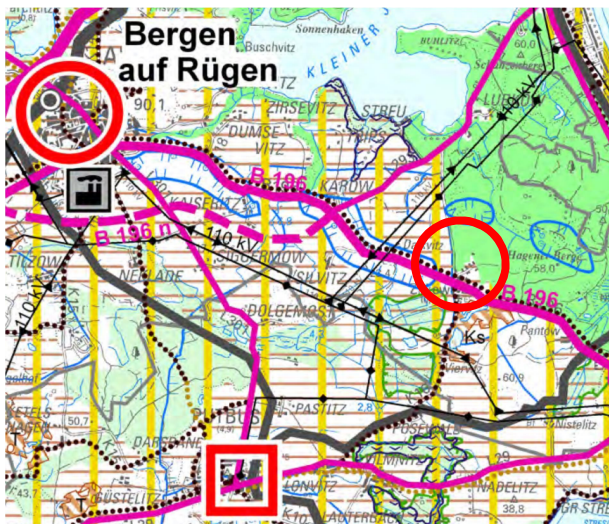


Abbildung 4 – Karte-RREP - unmaßstäblich

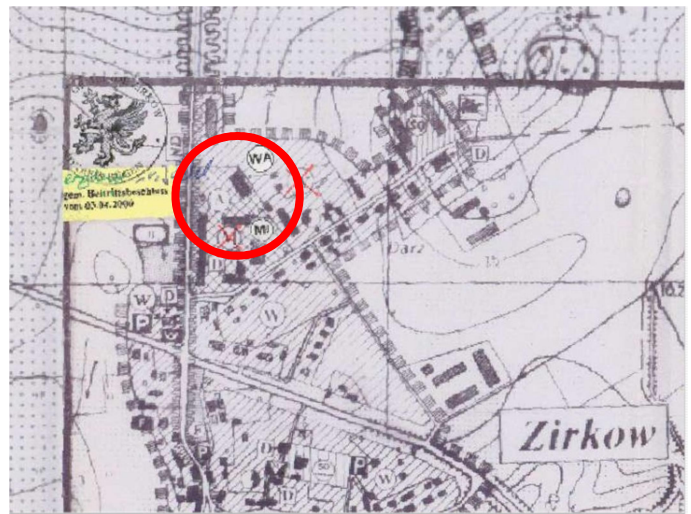


Abbildung 3 – Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde - unmaßstäblich

### 1.4.1.) Erfordernisse der Raumordnung

Die Gemeinde Zirkow hat gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) keine zentralörtliche Funktion, sie ist dem Mittelzentrum Bergen auf Rügen zugeordnet. Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Ziel 4.1 (3) RREP VP am Eigenbedarf der Gemeinde zu orientieren. Für den Bereich besteht seit dem Jahr 2006 Planungsrecht in Form eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht erweitert.

Die Anzahl der abgestimmten Wohneinheiten soll nicht erhöht werden. Vielmehr sollen die Wohnraumverlust durch Ferienutzung kompensiert werden (s.o. Pkt. 1.2 Ziel der Planung). Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar nördlich an die bestehende Ortslage an. Damit entspricht er dem Programmsatz 4.1 (4) RREP VP, der im RREP VP als Ziel formuliert ist.

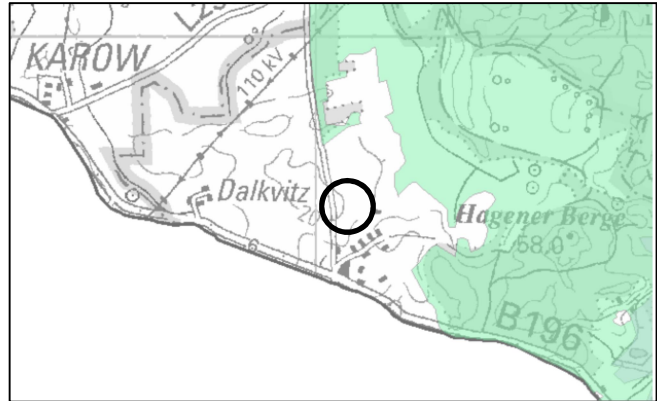
Zusätzlich sind die Programmsätze 3.1.3 (4) RREP VP zu Tourismusräumen zu beachten. Laut der Karte im M von 1:100.000 des RREP VP befindet sich der Ergänzungsbereich in einem Tourismusraum. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit geschaffen werden, ergänzend zur Wohnnutzung auch untergeordnet Ferienwohnen zu etablieren.

Weiter ist dem RREP VP zu entnehmen, dass das Plangebiet als ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen ist. Programmpunkt 5.1.(3) RREP 2010: „In Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege der Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen einzuräumen. Mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege unvereinbare Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sind auszuschließen. (Z)“

Da der Programmsatz als Ziel der Raumordnung gekennzeichnet ist, handelt es sich ungeachtet der Maßstäblichkeit der Karte (1:100.000) um eine verbindliche Vorgabe in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen. Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sind gemäß Begründung zum RREP VP demnach ausschließlich:

a. der Nationalpark „Jasmund“, b. der Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“, c. die Kernflächen der Gebiete mit gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung „Peenetal“ und „Ostrügen“, d. die Naturschutzgebiete, e. naturnahe Moore.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Nationalpark, von NSGs oder naturnahen Mooren. Nach Abschluss des Naturschutzgroßvorhabens Ostrügensche Boddenlandschaft liegt das Gebiet auch nicht in einem *geplanten* NSG (siehe Abb.: Geplante Schutzgebietsausweisung zum Projektende gemäß Abschlussbericht 2009), es fanden während der Projektlaufzeit auch im Bereich oder dessen näherem Umfeld keine biotopersteinrichtenden Maßnahmen statt.



Außerdem war zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des RREP 2010 im Planbereich der Flächennutzungsplan der Gemeinde ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt (s.u. 1.4.2 und Abbildung 4 / *Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde*) und seit 2006 bestand Baurecht durch einen B-Plan. Damit war die Fläche rechtlich gesehen der unbebauten Landschaft bereits verbindliches entzogen.

Abbildung 5: Geplante Schutzgebietsausweisung zum Projektende Naturschutzgroßvorhaben "Ostrügensche Boddenlandschaft" gemäß Abschlussbericht 2009, Träger: Landschaftspflegeverband Rügen e.V.

Westlich des Plangebiets ist ein Vorranggebiet Trinkwasser dargestellt. Der Programmsatz 5.5.1 (2) zu Ressourcenschutz Trinkwasser ist im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

#### 1.4.2.) Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP), rechtswirksam seit 18.07.2000, ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das Plangebiet der 1.Änderung wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die Planung ist aus dem FNP abgeleitet. Der im FNP dargestellte Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebiets „Ostrügen“ liegt deutlich außerhalb des Plangebiets.

## 1.5.) **Zustand des Plangebietes**

### 1.5.1.) **Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes**

Das Plangebiet schließt an den südlich gelegenen Ort sowie den südwestlich gelegenen Betrieb an und schließt damit eine Lücke zum nördlich gelegenen bestehenden Geschosswohnungsbau Ort. Westlich und östlich angrenzend befinden sich Grün- und Landwirtschaftsflächen, sowie die westlich gelegene Allee „*Jasmunder Straße*“ in Richtung Lubkow und Prora.

### 1.5.2.) **Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes**

Das Plangebiet ist weiträumig von einer vielfältigen Schutzgebietskulisse umgeben, ist aber selbst davon ausgenommen.

#### Schutzgebiete nach internationalem Recht

Das FFH-Gebiet „*Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmäler Heide*“ mit der Nummer: DE 1547-303 sowie einer Gesamtfläche von 4.051 ha liegt in einer Entfernung von 2 km nordwestlich zum Plangebiet.

Ein weiteres FFH-Gebiet „*Tilzower Wald*“ mit der Nummer: DE 1646-302 und einer Gesamtfläche von 860 ha liegt in einer Entfernung von 4 km südöstlich.

Südwestlich in einer Entfernung von 4,5 km liegt ein weiteres FFH-Gebiet „*Granitz*“ mit der Nummer: DE 1647-303 und einer Gesamtfläche von 1226 ha.

Das SPA-Gebiet mit der Nummer: DE 1446-401 „*Binnenbodden von Rügen*“ und der Gesamtfläche von 20.724 ha liegt ca. 2 km nordwestlich des Plangebietes.

In einer Entfernung von ca. 5 km südöstlich liegt das SPA-Gebiet mit der Nummer: DE 1649-401 „*Westliche Pommersche Bucht*“ und einer Gesamtfläche von 97.945 ha.

#### Nationale Schutzgebiete / -objekte

Mit Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock vom 04.02.1966 wurde das Plangebiet als Landschaftsschutzgebiet „*Ostrügen*“ ausgewiesen. Es hat eine Gesamtfläche von 30.642 ha.

In der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans verläuft die Schutzgebietsgrenze außerhalb der für die Bebauung festgesetzten Grundstücksflächen, auf Schutzgebietskarten des Landes ist der Verlauf der LSG-Grenze teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirkow liegt die LSG-Grenze außerhalb des Plangebiets. Im Beschluss des Bezirkes Rostock heißt es unter Punkt II (1): „In Landschaftsschutzgebieten ist es ... unzulässig, den Charakter der Landschaft zu verändern. Hoch- und Tiefbauten jeder Art dürfen nur im Einvernehmen mit der Bezirks-Naturschutzverwaltung geplant und durchgeführt werden. Für Baumaßnahmen auf der Grundlage bestätigter Flächennutzungs- und Bebauungspläne ist eine besondere Zustimmung der Bezirks-Naturschutzverwaltung nicht erforderlich.“ Da ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan besteht, kann der vorliegenden Planänderung nicht entgegengehalten werden, dass für den Geltungsbereich eine LSG-Ausweisung besteht.

Weiter liegt in einer Entfernung von ca. 2,5 km liegt das Naturschutzgebiet „*Schmachter See und Fangerien*“ mit der Nummer: 292 und einer Gesamtfläche von 279 ha.

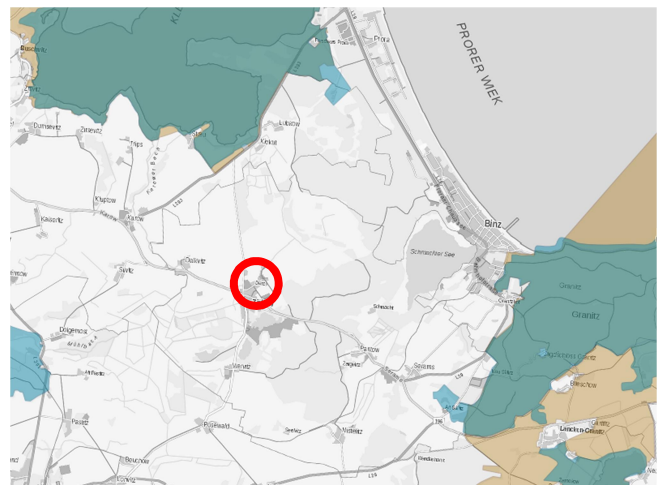


Abbildung 6 – Planbereich und FFH-Gebiet blau, EU-Vogelschutzgebiet braun, wobei in weiten Teilen vom FFH-Gebiet überlagert. (Quelle: [umweltkarten.mv-regierung.de](http://umweltkarten.mv-regierung.de))



Das Biosphärenreservat „Südost-Rügen“ Nummer BRN 1 mit einer Gesamtfläche von 22.800 ha befindet sich in einer Entfernung von 3 km.

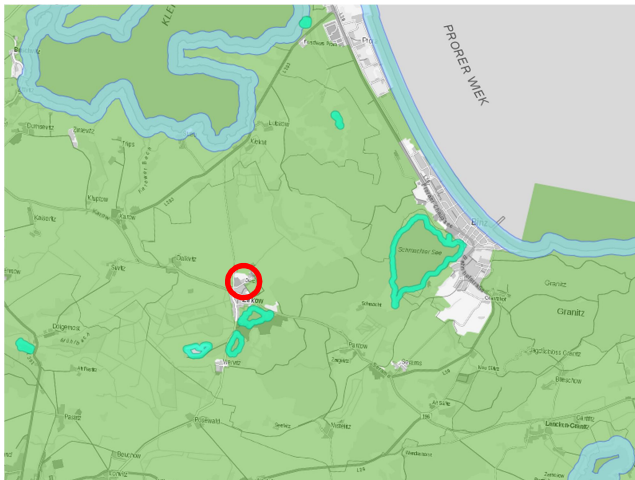


Abbildung 8 – Landschaftsschutzgebiet grün, Küstenschutzstreifen blau, Standgewässer türkis teilweise überlagert. (Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de)

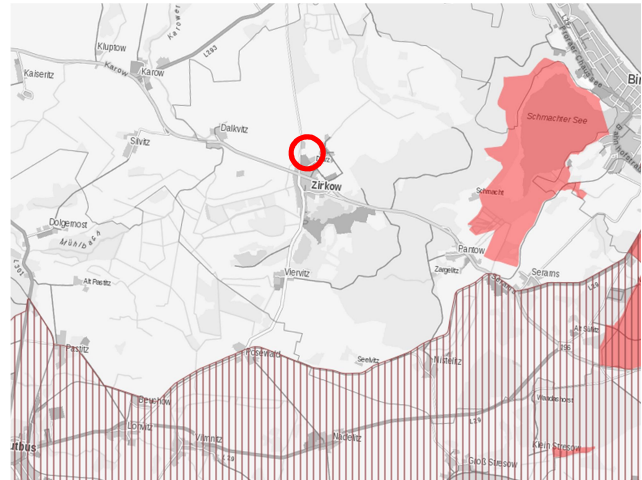


Abbildung 7 – Naturschutzgebiet rot, Biosphärenreservat gestreift, überlagernd dargestellt. (Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de)

Das Plangebiet ist von verschiedenen Biotopen umgeben. Im Folgenden werden die geschützten Biotope bis zu einem Umkreis von 1 km aufgelistet.

Das nahegelegenste ist das Gehölzbiotop mit der Nummer RUE05984 „*Baumgruppe; sonstiger Laubbaum / Naturnahe Feldgehölze*“ und einer Gesamtfläche von 0.0229 ha in einer Entfernung von ca. 120 m.

In einer Entfernung von ca. 550 m liegt das Gehölzbiotop mit der Nummer RUE05994 „*Feldgehölz; Buche; Esche; Obstbaum / Naturnahe Feldgehölze*“ mit einer Gesamtfläche von 0.8067 ha.

Das Gehölzbiotop RUE05962 „*Birkenbruchwald-Feuchtgebüsch westlich Zirkow / Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Sümpfe*“ mit einer Gesamtfläche von 4.4683 ha liegt in einer Entfernung von ca. 700 m.

In einer Entfernung von ca. 800 m liegt das Gehölzbiotop mit der Nummer RUE05961 „*Birken-Bruchwald südwestlich Zirkow / Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Sümpfe*“ und einer Gesamtfläche von 14.6480 ha.

In einer Entfernung von ca. 850 m liegt das Gehölzbiotop mit der Nummer RUE05964 „*Baumgruppe; Birke; Weide; feucht-frisch; Untergrund beweidet / Naturnahe Feldgehölze*“ und einer Gesamtfläche von 0.3265 ha.

In einer Entfernung von ca. 250 m befindet sich ein Gewässerbiotop, „*temporäres Kleingewässer; Großröhricht / stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.*“ mit Nr.: RUE05979 einer Gesamtfläche von 0.1844 ha.

Ein weiteres Gewässerbiotop mit Nummer: RUE05992, „*temporäres Kleingewässer; Großröhricht / stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.*“ mit einer Gesamtfläche von 0.0623 ha befindet

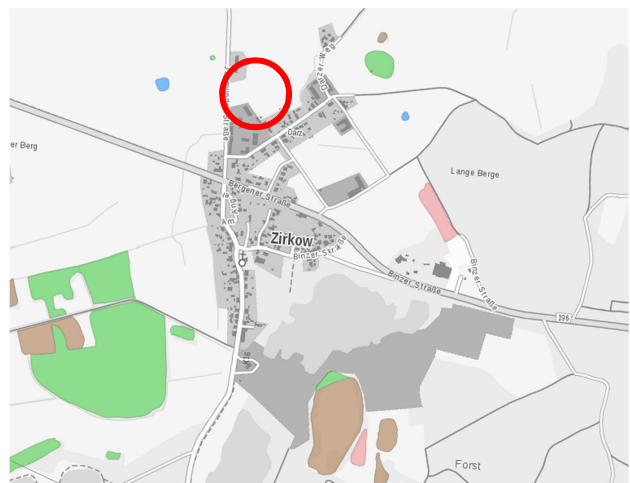


Abbildung 9 – Feuchtbiotope braun, Gewässerbiotope blau, Trockenbiotope rot, überlagernd dargestellt. (Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de)



sich in einer Entfernung von ca.650 m.

In ca. 800 m Entfernung liegt das Trockenbiotop mit der Nummer RUE05964 „*Baumgruppe; Birke; Weide; feucht-frisch; Untergrund beweidet / Naturnahe Feldgehölze*“ und einer Gesamtfläche von 0.3265 ha.

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend sind keine denkmalgeschützten Gebäude und Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten gilt die Sorgfaltspflicht nach § 11 DSchG M-V.

### Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der WF Prora. Diese TWSZ wurde mit dem Kreistagsbeschluss 99-19/74 vom 13.03.1974 festgelegt und hat gemäß § 136 Wassergesetz des Landes M/V (LWaG) vom 30.11.1992 weiterhin Bestandschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.

### **1.5.3.) Aussagen im Landschaftsplan**

Für die Gemeinde Zirkow liegt kein Landschaftsplan vor.

### **1.7.) *Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm***

In westlicher Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes befindet sich das Gelände der Agrargenossenschaft Zirkow e.G. Für die Ursprungsfassung wurde ein Gutachten (Schalltechnische Untersuchung) in Auftrag gegeben, da mit dem damaligen Entwurf mit Wohnbebauung überbaubare Grundstücksflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Lärmquelle zulässig sein sollten. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass im Nachtzeitraum die schalltechnischen Orientierungswerte für das geplante Allgemeine Wohngebiet überschritten werden. Auf der Basis des Gutachtens wurden in der Planzeichnung entsprechend Lärmpegelbereiche I – III dargestellt und entsprechende für die Immissionsorte lärmmindernde Festsetzungen getroffen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen so weit nach Osten verschoben, dass im Lärmpegelbereich II und III kein Baurecht für Wohnbauten entstehen kann. Die mit der ursprünglichen Planungsabsicht verbundenen immissionsrechtlichen Festsetzungen laufen mit der ersten Änderung ins Leere.

### **1.8.) *Plangrundlage***

Die Planzeichnung basiert auf der Vermessung des Vermessungsbüros Krawutschke Meißner Schönemann in Bergen auf Rügen aus dem Jahr 2013.

## 2.) Städtebauliche Planung

### 2.1.) Städtebaulicher Entwurf



Abbildung 10 - Städtebaulicher Entwurf, raith hertelt fuß 2019

Mit dem Vorhaben wird den aktuellen Bedürfnissen und Ansprüchen an das Wohnen sowie dem Bedarf nach Wohnversorgung der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung getragen. Möglich ist die Errichtung von bis zu 30 Gebäuden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Plangebiet neu strukturiert. Die Idee eines von Privatgärten geprägten östlichen Gebietsrandes wird aufgegeben, da hierfür kein Bedarf besteht. Allerdings wird im Übergang zur Landschaft eine private Grünfläche festgesetzt, die mit zusätzlichen Pflanzgeboten belegt ist. Damit wird die ursprüngliche Idee eines „grünen“ Übergangs zur Landschaft aufgegriffen.

Mit dem Wegfall der Privatgärten wird der bebaubare Bereich insgesamt nach Osten verschoben, sodass nunmehr ein Grünbereich im Westen zwischen Bestandsbebauung und neuer Bebauung entsteht. In diesem öffentlichen Grünbereich sollen ein Spielplatz und eine Löschwasseranlage sowie im nördlichen Anschluss daran eine Aufstellfläche für Altglascontainer untergebracht werden. Die Bebauung liegt jetzt außerhalb der in der Ursprungsplanung dargestellten Lärmpegelbereiche.

Die Zufahrt in den Planbereich geschieht über eine verschwenkte Straßenführung, der Beginn der Bebauung wird beidseitig der Straße von zwei größeren Baukörpern geprägt. Strukturgebendes Element ist weiterhin eine Ringerschließung. Diese wird „begleitet“ von Bäumen (Pflanzgebote). Mit der überwiegend giebelständigen Stellung der Gebäude im äußeren Planbereich entstehen im Wesentlichen Süd/Süd-West-Gärten. Gleichzeitig entstehen durch die größeren Gebäudeabstände für die Gebäude im „Inneren“ des Siedlungsbereichs bessere Ausblicke, insbesondere im Osten in die Landschaft, im Süden zur bestehenden Ortslage und im Westen zur Grünzäsur.





## 2.2.) **Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet bleibt grundsätzlich im gesamten Geltungsbereich beibehalten. Gleiches gilt für den differenzierten Zulässigkeitskatalog, hier jedoch ergänzt um eine geänderte Fassung für Feriennutzung als zweite zulässige im Maß untergeordnete Wohneinheit in einem Wohnhaus gem. § 13 BauNVO. Für weitere Differenzierungen werden zwei Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die sich in der zulässigen Feriennutzung unterscheiden. Der Gemeinde ist es einerseits wichtig, diese Bereiche zusammen zu fassen und die Ferienhäuser nicht unkontrolliert vollständig über das Plangebiet zu verteilen, andererseits soll in dem ferien genutzten Bereich auch Wohnnutzung zulässig sein, damit keine sogenannten Rolladensiedlungen entstehen (Stichwort *soziale Kontrolle*).

### WA I

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes I wird zusätzlich die Nutzung der Gebäude durch Ferienwohnungen/-häuser im Sinne eines sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebes § 4 (3) Nr.2 BauNVO / § 13a BauNVO zugelassen. Dies ermöglicht die Wirtschaftlichkeit für die Entwicklung des Planungsgebietes und stärkt zugleich den Tourismus in Zirkow (Lage im Tourismusraum). Dabei ist der Bereich des WA I dem des WA II flächen- und kapazitätsmäßig deutlich untergeordnet, so dass die Entstehung einer Rolladensiedlung ausgeschlossen werden kann. In diesem Bereich ist die Errichtung von zwei Wohneinheiten pro Gebäude möglich. Der ursprüngliche Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes mit einer Belegkapazität über 6 Betten wurde so abgeändert, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes grundsätzlich ausgeschlossen sind, es sei denn als sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb nach §13a BauNVO, der zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach §4 Abs. 3 Nr.2 gehören (s.o.). Auch bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung sind untergeordnet ergänzend Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 13a BauNVO zulässig.

### WA II

Im Bereich WA II wird die maximale Zulässigkeit von lediglich einer Wohneinheit pro Gebäude beibehalten. Um der touristischen Nutzung des Ortes entgegenzukommen und mehrere Wohnformen, wie Ferienwohnen, Mietwohnen sowie das Einfamilienhauswohnen zu mischen und dabei der saisonal bedingten Gefahr einer Rolladensiedlung durch Zweit- und Ferienwohnungen entgegenzuwirken, ist eine Vermietung, beispielsweise von Ferienunterkünften, nach § 13a BauNVO im WA II nur in einzelnen Räumen und in Verbindung mit einer bestehenden sowie im Maß überwiegenden Wohnhauptnutzung zulässig.

### Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten und Festlegung der Mindestgrundstücksgröße

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten ist der Art der baulichen Nutzung zugeordnet. Aktuell können auf der Basis des bestehenden rechtskräftigen Baurechts pro Gebäude eine Wohneinheit errichtet werden, also 26 WE in 26 Gebäuden. Die Regelung wird prinzipiell beibehalten, jedoch mit einem geringen Anstieg der zulässigen Wohneinheiten und der ergänzenden Zulässigkeit von Ferienwohnungen/ -häusern im kleineren Planbereich des WA II.

Während im WA II mit der neuen Planung maximal 22 Wohneinheiten errichtet werden können, hängt die Anzahl der Wohneinheiten in WA I angesichts der Planung als Angebotsplanung von dem Verhältnis von einerseits Wohn- und andererseits Feriennutzung ab. Von den 8 Gebäuden im WA I sollen 4-6 Gebäude auch als Ferienhäuser als nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr.2 BauNVO genutzt werden können. Dazu dient der ausdrückliche Hinweis in der Festsetzung *1 Art der baulichen Nutzung*. Somit bleiben im Umkehrschluss für die Wohnnutzung im WA I noch 2-4 Gebäude mit zulässigen 2WE (4-8 WE) bestehen. Addiert man diese 4-8 WE zu den 22 Gebäude / 22WE aus dem Bereich des WAII ergibt sich eine Gesamt-WE von 26 bis 30



WE im gesamten Plangebiet.

Zusätzlich einschränkend auf die Ausbaukapazität wirkt sich die Festsetzung aus, dass Baugrundstücke eine Mindestgröße von 500qm Fläche haben müssen. Das schränkt insbesondere die Bebauung im WA I insofern ein, als hier bis auf ein Baufenster im Südosten des Plangebiets alle übrigen Baufenster lediglich mit Einzelhäusern bebaut werden können, da die Grundstücke für eine Doppelhaushälfte sonst deutlich unter 500qm liegen dürften.

### Maß der baulichen Nutzung

Für das Wohngebiet wird eine einheitliche bauliche Dichte von 0,3 GRZ festgesetzt. Auf Grund des großen Anteils der Randeingrünung und dem damit verbundenen Freiraum erscheint eine GRZ von 0,3 vertretbar. Grundsätzlich zählen Terrassen, wenn sie unmittelbar an das Haupthaus angebaut sind, zu den Hauptnutzungen und sind damit innerhalb der GRZ nachzuweisen. Angesichts einer bestehenden eingeschossigen Bauweise in der näheren Umgebung soll auch im Wohngebiet eine Bebauung mit einem Vollgeschoss festgesetzt sein.

Mit der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes ändert sich insbesondere die Systematik der Höhenfestsetzungen. Die Ursprungsplanung weist jedem Baufenster in dem nach Süden abfallenden Gelände eine spezifische Erdgeschossfertigfußbodenhöhe bezogen auf H.N. und somit eine spezifische maximale Gebäudehöhe am Ort der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zu.

Da mit Satzungsfassung noch keine Erschließungsplanung vorlag, ist in manchen Bereichen zweifelhaft, ob z.B. die Errichtung von Terrassen, die im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten sind, möglich ist, ohne Probleme mit dem Niederschlagswasser im abschüssigen Gelände zu bekommen. Bspw. liegen in den Baufenstern 1-6 die Erdgeschossfertigböden niedriger als das nördlich anschließende Gelände. Keller wären in diesem Bereich zudem nicht natürlich belüftbar. Auf Grund der sehr eng bemessenen Höhen-Spielräume im Zusammenwirken mit anderen Festsetzungen wie z.B. den dargestellten Baulinien wäre einerseits zwar ein sehr einheitliches Erscheinungsbild der Baukörper entstanden. Andererseits wird das Zusammenspiel der Festsetzungen aus heutiger Sicht als sehr einengend empfunden. Mit der neuen Planung sollen diese Festsetzungen gelockert werden, sodass eine individuellere und abwechslungsreichere Bebauung entstehen kann. Nunmehr soll die maximale Eingangshöhe (Fertigfußboden) nicht auf H.N. sondern auf das tatsächliche Straßenniveau bezogen werden. Für mögliche unbillige Härten auf Grund eines zu starken Geländeabfalls im Bereich des Gartens ist zusätzlich eine Ausnahmeregelung vorgesehen (§ 31 BauGB). Grundsätzlich ist eine Bebauung erst mit einer vorhandenen Erschließung aller Medien (Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom usw.) möglich. Solange keine Erschließung besteht, ist eine Bebauung nicht möglich. Mit der Erstellung der Erschließung sind die Höhenlage und der Bezugspunkt vorhanden. Für die Beschlussfassung ist den Planunterlagen ein Vorerschließungsplan beigelegt, der die Höhenverhältnisse bezüglich der Erschließung darstellt.

Die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußboden darf maximal 0,75 m – gemessen in der Mitte des Gebäudes senkrecht zur Erschließungsstraße – über der Erschließungsstraße liegen. Von der festgesetzten maximalen Höhe Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden sind zusätzlich Abweichungen ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Anpassung an bestehende Geländehöhen dienen und sich die festgesetzte Höhe als unbillige konstruktive Härte erweisen würde, die in Konsequenz zu einem Bauschaden oder nicht belüfteten Kellerräumen führen könnten.

### Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die Festsetzungen der Bauweise bleiben gegenüber dem alten Bebauungsplan erhalten. Es gilt eine offene Bauweise mit Einschränkungen. Die maximale Gebäudelänge ist auf 28 m begrenzt, um eine ortsverträgliche Gebäudegröße zu erreichen. Zulässig sind entsprechend der Umgebungsbebauung nur Einzel- und Doppelhäuser. Entsprechend der Ursprungsplanung wird an einer





Einzelbaufensterausweisung festgehalten. Grundsätzlich sind Terrassen, wenn sie unmittelbar an das Haupthaus angebaut sind, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche herzustellen.

Die restriktive Festsetzung von Baulinien wird zu Gunsten von Baugrenzen aufgegeben.

### Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden zugunsten der individuellen Gestaltung weiter gefasst. Die zulässige Dachform orientiert sich weiterhin an den Satteldächern der ortsüblichen Bebauung, lässt aber ein Neigungsspektrum von 20° bis 48° zu. Neu eingeführt wird eine Festlegung der Firstrichtung, um den oben beschriebenen Effekt der giebelständigen Bebauung im Randbereich und den geschlossenen Charakter im „Siedlungsinernen“ erreichen zu können.

Das Farbspektrum der im Plangebiet zulässigen Fassaden und Dächer wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit ausgeweitet. Zudem wird die Begrenzung des Farbspektrums zur besseren Nachvollziehbarkeit und Vergleichbarkeit nicht mehr über einzelne RAL Farben definiert. Es werden lediglich allgemeine Farbangaben aus der Ursprungsplanung übernommen. Grell leuchtende und metallisch glänzende Farben bleiben im Sinne der bisherigen Örtlichen Bauvorschriften auch weiterhin ausgeschlossen.

### Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen auf ausgewiesenen privaten Flächen (Fläche 1 der Ursprungsplanung) werden mit den unter Pkt. 9.1 der Textlichen Festsetzungen genannten Mindestanforderungen übernommen, wobei diese um eine Flächenbezugsgröße ergänzt werden.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume bezieht sich nunmehr grundstücksbezogen auf je vollendete 100 qm ausgewiesener privater Grünfläche nach § 9 (1) Nr.15 BauGB. Ursprünglich war für diesen Bereich eine Pflanzung von mindestens 12 Bäumen vorgesehen. In der jetzigen Grundstückseinteilung ist von 13 Bäumen auszugehen. Für die Strauchpflanzungen sind grundstücksbezogen je vollendete 6 qm ein Strauch zu pflanzen. Als Mindestpflanzanzahl waren in der Ursprungsplanung 220 Sträucher auf einer Fläche von 1.400qm vorgesehen. Dies entspricht einer Fläche von ca. 6,4 qm pro Strauch.

Die unter Pkt. 9.4 bestehenden Festsetzungen werden übernommen. Sie beziehen sich im Falle der Fläche 2a (alte Fläche 208qm / neue Fläche 236qm) auf einen ähnlichen Standort und im Falle der Fläche 2b (alte Fläche 204qm / neue Fläche 400qm) auf einen weiter westlichen liegenden Standort, wo Heckenstruktur die privaten Gärten von den Grünflächen trennt. Die Pflanzung der Sträucher wird als 1,50 m breite Randeingrünung festgesetzt.

Aussagen zur prozentualen Verteilung von Sträuchern und Bäumen werden auf Grund ihrer Unbestimmtheit gestrichen. Die Festsetzungen zu 9.5 Baumanpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen werden im Sinne der Eindeutigkeit insofern präzisiert, als dass es sich um *begonnene* 100qm versiegelte Grundstücksfläche handelt, die als Bezugsgröße für die Pflanzung eines Baumes maßgebend ist.

## 2.3.) **Flächenbilanz**

Die Flächenbilanz der Ursprungsplanung benennt die Flächen der jeweiligen Nutzungsausweisungen. Für die Darstellung der zulässigen Versiegelung wird für die bestehende Planung von einer 50%igen Überschreitung der zulässigen Hauptnutzung entsprechend § 19 (4) BauNVO ausgegangen. Die Flächen für eine GRZ von 0,18 und 0,25 der bestehenden Planung werden in der Tabelle nicht gesondert ausgewiesen, ihre Berücksichtigung liegt der Berechnung allerdings zu Grunde. Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:



Tabelle 1 – Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche (B-Plan Be- stand)</b>	<b>Fläche (neu)</b>	<b>Zulässige Grundfläche (neu)</b>	<b>Zulässige Versiegelung* (neu)</b>	<b>Versiegelung alter Plan*</b>	<b>Veränderung</b>
Allg. Wohngebiet	18.621 qm	19.820 qm	5.946 qm	8.919 qm	5.605 qm	+ 3.314 qm
Verkehrsfläche	3.354 qm	2.382 qm		2.478 qm	3.354 qm	- 972 qm
Verkehrsfl. bes. Zweckbe- stimmung	s. Verkehrsfl.	343 qm		343 qm	s.o.	+ 343 qm
Private Grünfläche	6.662 qm	2.589 qm				--
Öffentliche Grünfläche	281 qm	3.848 qm				--
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>28.924 qm</b>	<b>28.982 qm**</b>				<b>+ 2.685 qm</b>

\* gem. § 19 (4) BauNVO

\*\* Die Fläche des Gesamtgebietes kann gegenüber der bestehenden Planung Schwankungen aufweisen, da sie sich nicht ausschließlich auf Katastergrenzen bezieht.

## 2.4.) Erschließung

### 2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Die Planung wird von der *Jasmunder Straße* aus erschlossen. Innerhalb des Plangebietes liegt eine Ringerschließung mit begleitender Baumreihe. Im südlichen Bereich des Plangebietes gehen von dem Erschließungsring drei Stiche ab, um die Bebauung in zweiter Reihe zu erreichen.

### 2.4.2.) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung: Die Wasserversorgung kann bis zur *Jasmunder Straße* über die bestehenden Anlagen des Zweckverbands abgesichert werden. Die Herstellung erforderlicher Anschlussleitungen innerhalb des Plangebietes sowie für die einzelnen Grundstücke ist gesondert gemäß Wasserversorgungssatzung zu planen.

Die Löschwasserversorgung im Ortsteil Zirkow soll im Planbereich durch einen anzulegenden Löschwasserteich gesichert werden.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Hydranten, die zur Löschwasserentnahme geeignet sind. Der nächste dafür geeignete Hydrant befindet sich neben der Kreuzung B 196/ Darzer Weg. Mit diesem Hydrant - Nr. 44005 können maximal 48,00 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Abwasserentsorgung: Eine Übernahme des Schmutzwassers in die öffentlichen Anlagen und Beseitigung in der zuständigen Kläranlage ist gesichert. Der Anschluss erfolgt an die örtlichen Entsorgungsanlagen. Die bestehende Ortslage ist bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, der Ausbau führt angesichts der geringen Größe zu keinen geänderten Anforderungen hinsichtlich der Kapazität. Die Herstellung der Grundstücksanschlusskanäle für die einzelnen Grundstücke ist gesondert gemäß Abwasseranschlussatzung zu beantragen. Es gelten die Regelungen der entsprechenden gültigen Satzungen des Entsorgungsträgers.

Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser ist grundstücksweise zu versickern. Angesichts der geringen versiegelten Fläche spricht nichts gegen eine Versickerung.

Elektroversorgung / Telekommunikation: Das Plangebiet ist bis zur *Jasmunder Straße* elektrotechnisch erschlossen.

Müllentsorgung: Die geplante Ringerschließung ermöglicht das Entlangfahren des Müllautos an



der geplanten Bebauung.

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist z.B. bei Absetzkippern. Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter und Müllsäcke von dem Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Müllfahrzeuge dürfen keine Privatstraßen/-wege und nicht ohne weiteres Stichstraßen befahren. Der Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft kann einen Bereitstellungsort für überlassungspflichtige Abfälle festlegen.

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern." Zum § 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“

### 3.) Auswirkungen / Umweltbericht

#### 3.1.) Einleitung

##### 3.1.1.) Anlass und Aufgabenstellung

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Zirkow und schließt an die bestehende Bebauung der Ortslage an. Nach § 2a BauGB ist für Bauleitpläne ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Dabei ist zu beachten, dass für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans bereits ein Bebauungsplan besteht und die Umweltprüfung lediglich die Änderungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht betrachtet. Die Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich räumlich auf den bestehenden Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Planung erweitert den Planbereich nicht in unbeplante Bereiche. Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Abschnitten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind. Dabei werden die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen der Planung zugrunde gelegt:

- ⤴ Anlagebedingt werden die Bebauung und in Folge die Gesamtversiegelung im Plangebiet gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan geringfügig zunehmen. Zu der bereits zulässigen Versiegelung von 8.959 m<sup>2</sup> kommen weitere 2.685 m<sup>2</sup> hinzu. Die Baufelder wurden weiter nach Osten verschoben, sodass ein größerer Abstand zum südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb entsteht.

Allgemein betrachtet werden hauptsächlich Biotoptypen in Anspruch genommen, die derzeit landwirtschaftlich geprägt sind. Da jedoch ein rechtskräftiger B-Plan besteht, ist von einer ausschließlichen Inanspruchnahme von Siedlungsbiotopen in Form von Zierrasen und Hecken auszugehen. Sowohl der B-Plan als auch die hier beantragte Änderung erfordern zur Erschließung des Plangebiets die Rodung von 7 Gehölzen im Bereich des Anschlusses an die Jasmunder Straße. Die Änderung sieht zudem zusätzlich die Rodung des abgängigen Alleebaums und eine leichte Verschiebung der Erschließungsstraße nach Norden vor, um die wertvollen Alleebäume beiderseits zu schonen. Im Gegensatz zum ursprünglichen Plan können zudem die Gehölzbestände im Südwesten als Abgrenzung zu dem landwirtschaftlichen Betrieb großteilig erhalten werden, insgesamt werden die Rodungen im Einzelbaumbestand jedoch um eine weitere erhöht.

- ⤴ Betriebsbedingt werden sich Nutzungsdruck und Verkehrsaufkommen im Plangebiet nur



sehr geringfügig gegenüber der ursprünglichen Planung erhöhen. Zwar sind einige Baufelder näher an der östlichen Plangebietsgrenze und der angrenzenden offenen Landschaft angeordnet, jedoch ist eine entsprechende Eingrünung geplant, sodass Wirkungen über die Plangebietsgrenze hinaus (Lärm- oder Schadstoffimmissionen) minimiert werden.

- ▲ Baubedingt kann es temporär zu gewissen Störwirkungen durch einzelne Geräuschspitzen kommen, jedoch ergibt sich aus der Planung keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan.

### **3.1.2.) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (Abwägungsrelevante Belange)**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage und verbindet den einzeln stehenden Geschosswohnungsbau im Norden mit dem Siedlungsgebiet Zirkow. Die Erschließung erfolgt über die Jasmunder Straße und die geplante Ringstraße im Inneren des Plangebiets.

Durch die städtebauliche Erschließung der neuen Fläche können 30 Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, welche das bestehende bauliche Gefüge nach Norden hin vervollständigen. Aufgrund der randlichen Eingrünung und planerischen Sicherung von ca. 23% der Fläche als Grünfläche in Verbindung mit Sicherung und Ergänzung von Baumstandorten wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, zudem sollen die Baukörper in Anlehnung an die umgebende Bebauung eingeschossig sein. Mit der Planung wird dem Bedarf nach Wohnversorgung der ortsansässigen Bevölkerung entsprochen.

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die sozialen Belange zu berücksichtigen: d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumbildung der Bevölkerung,
- die sozialen Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen,
- die *Belange des Landschaftsbildes*: Angesichts der Ortsrandlage ist dem Belang des Landschaftsbildes eine Bedeutung beizumessen,
- die *Belange des Natur- und Umweltschutzes*. Auch wenn die Planung in einem vorgezogenen und einer mit Planungsrecht belegten Fläche liegt, sind mit der Änderung zusätzliche Versiegelungen verbunden.

Des Weiteren sind die privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander abzuwägen.

### **3.1.3.) Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

#### **3.1.3.1.) Fachgesetze und einschlägige Vorschriften**

##### Baugesetzbuch (BauGB)

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. Grünen Wiese zu geben (§ 1a BauGB). Dabei sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Für den Geltungsbereich gibt es bereits einen rechtskräftigen B-Plan, welcher Baurecht für 26 Einzel- und Doppelhäuser gewährt, die Änderung des B-Plans soll eine um 2.685 m<sup>2</sup> größere Versiegelung ermöglichen, um das Baugebiet besser zu nutzen. Die Planung nimmt zwar zum Teil Grünlandflächen mit Weidenutzung ein, jedoch handelt es sich um einen Lückenschluss zwischen dem



südlich angrenzenden Siedlungsbereich und dem nördlich gelegenen Geschosswohnungsbau. Da es sich bei der Planung um eine Änderung einer bestehenden Planung und um keine Neuplanung handelt, wird somit dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans ist mit der 1. Änderung nicht beabsichtigt.

#### Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 BNatSchG

Oberstes Ziel ist der Schutz von Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes sowie als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich. Daher ist eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft unerlässlich. Landschaftliche Freiräume sind vor weiterer Zerschneidung zu schützen, zudem haben Konversion und Nachverdichtung im Innenbereich Vorrang vor einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auszugleichen oder zu mindern.

Das geplante Vorhaben greift nicht in unberührte Naturräume ein und beschränkt sich auf einen bereits mit Baurecht vorbelasteten Bereich im Siedlungsgebiet von Zirkow. Der Übergang in die offene Landschaft wird zudem eingegrünt. Somit wird der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gestaltet.

#### Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Für Tier- und Pflanzenarten nach 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 und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Eine Prüfung der Planung auf die Verbotstatbestände erfolgt im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages (siehe Anlage). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

#### Baumschutz (§ 18 und § 19 NatSchAG M-V, Baumschutzsatzung)

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Im Falle der Rodung ist Ausgleich entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses zu erbringen.

Gemäß § 19 NatSchAG M-V sind Alleeen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Im Falle einer Rodung ist Ausgleich entsprechend des Alleenerlasses zu erbringen.

Gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Zirkow (gültig im Innen- und Außenbereich) sind Laubbäume ab einem Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über dem Erdboden, geschützt, ausgenommen sind Obstgehölze, erwerbsmäßig genutzte Gehölzbestände und Wald. Mehrstämmige Gehölze sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 50 cm ergibt und ein Stamm mindestens 20 cm Umfang aufweist. Nadelbäume sind ab 70 cm Stammumfang geschützt, Eibe und Stechpalme ab 10 cm sowie Esskastanie und Walnuss ab 50 cm. Pappeln und Weiden sind nur geschützt, wenn ihre Größe und der Standort prägend für das Orts- und Landschaftsbild sind, gleiches gilt für Wildobstarten und Süßkirschen, welche mit einer Höhe und



einem Kronendurchmesser von mehr als 10 m geschützt sind. Gehölzflächen auf Hängen mit über 10° Neigung sind ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> geschützt.

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere gem. §§ 18 und 19 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Gemeinde Zirkow gesetzlich geschützte Bäume vorhanden. Rodungen im Gehölzbestand sind zur Herstellung des Anschlusses an die Jasmunder Straße erforderlich, die Zahl der zu rodenden Bäume erhöht sich durch die Änderung des B-Plans nicht.

#### Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V und § 30 BNatSchG)

Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind Eingriffe in die Folgenden Bio- oder Geotope unzulässig:

- naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
- naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,
- Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,
- naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken,
- Findlinge, Blockpackungen, Gesteinsschollen und Oser,
- Trockentäler und Kalktuff-Vorkommen,
- offene Binnendünen und Kliffranddünen,
- Kliffs und Haken.

§ 30 BNatSchG schließt zudem unter Anderem eine Vielzahl von Küstenbiotopen ein. Das Plangebiet liegt nicht in Küstennähe.

Im Einzelfall kann ein Antrag auf Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Innerhalb des Plangebiets sowie unmittelbar angrenzend sind keine gesetzlich geschützten Bio- oder Geotope vorhanden, die nächstgelegenen befinden sich in einem Abstand von 113 m und mehr und sind zudem durch Bebauung und Straßen vom Vorhaben getrennt. Es finden demnach keine Eingriffe in gesetzlich geschützte Bio- oder Geotope statt, eine Beeinträchtigung kann aufgrund der großen Entfernung ebenfalls ausgeschlossen werden.

#### Bundesbodenschutzgesetz i.V.m. Bodenschutzgesetz M-V

Im Sinne des Bodenschutzes (BBodSchG sowie LBodSchG M-V) sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Grundwasserverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Entwicklungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Durch die Nutzung zum Teil bereits anthropogen veränderter Böden werden negative Auswirkungen reduziert bzw. gemindert, das Vorhaben wird auf die unbedingt nötige Fläche reduziert. Da bereits Baurecht besteht und durch die Bauarbeiten der Boden im Großteil des Plangebiets verändert wird, stellt eine Erhöhung der zulässigen Versiegelung durch die Änderung des B-Plans keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

#### Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie



Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmung und Dürre zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung 2017) der gute ökologische Zustand erreicht werden.

Die Planung sieht keinen direkten Eingriff in Gewässer vor, evtl. geplante Maßnahmen zur Umsetzung der WWRL werden durch das Vorhaben nicht behindert. Art und Umfang der Planung sind nicht geeignet, den ökologischen oder chemischen Zustand nahegelegener Gewässer zu verschlechtern.

#### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Die Planung sieht eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf dem Grundstück vor, sodass kein Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt stattfindet.

Weitere konkretisierende Erläuterungen der Ziele und Umweltbelange aus den einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung für das anstehende Verfahren des Bebauungsplanes erfolgen im Zusammenhang der folgenden Kapitel.

### **3.1.3.2.) Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen**

#### Vorgaben der Raumordnung / GLRP

Gemäß Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP, Erste Fortschreibung) vom Oktober 2009 liegt das Plangebiet innerhalb eines europaweit relevanten Biotopverbundsystems im Biotopverbundraum VP-03 *Nordrügensche Boddenlandschaft sowie Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmäler Heide* mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen, die übrige Ortslage Zirkow ist jedoch ausgespart. Die Planung führt nicht zu einer Zerschneidung des Biotopverbundraums und ist in einem Randbereich vorgesehen, der bereits stark vorbelastet ist.

Der südwestliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb einer Polderfläche mit der dafür vorgesehenen Maßnahme „Vordringliche Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen von Polderflächen“. Die Fläche eignet sich jedoch nicht zum Umsetzen dieser Maßnahme. Zudem wird für das Gebiet eine Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft gefordert, sodass die Pflanzung von Gehölzen innerhalb des Plangebiets und im Randbereich als Übergang zur offenen Landschaft sich hier positiv auswirkt.

#### Flächennutzungsplan

Im seit 18.07.2000 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, die Planung ist daraus abgeleitet.

#### Landschaftsplan

Für die Gemeinde Zirkow liegt kein Landschaftsplan vor.

### **3.1.3.3.) Schutzgebiete**

#### Gebiete mit Gemeinschaftlicher Bedeutung

In einer Distanz von ca. 2 km in nördlicher Richtung liegen das FFH-Gebiet DE 1547-303 *Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmäler Heide* (4.051 ha Fläche) und das SPA-Gebiet DE 1446-401 *Binnenbodden von Rügen* (20.700 ha Fläche). Ca. 4 km südwestlich liegt das FFH-



Gebiet DE 1646-302 *Tilzower Wald* (860 ha Fläche) sowie südöstlich das FFH-Gebiet DE 1647-303 *Granitz* (1.226 ha Fläche) und das SPA-Gebiet DE 1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund* (1.110 ha Fläche).

Für potenzielle Störwirkungen ausgehend von Wohnbebauung wird gem. Anlage 5 *Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen* der aktuellen HZE (LUNG 2018) ein engerer Wirkbereich (Stufe I) von 50 m sowie ein erweiterter Wirkbereich (Stufe II) von 200 m angenommen. Von Wohngebieten gehen hauptsächlich Beeinträchtigungen durch Lärm- und Lichtimmissionen, Störreize und Prädation aus. Generell wird angenommen, dass außerhalb des weiteren Wirkbereichs (Stufe II) von 200 m keine Störwirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft darstellbar sind.

Das Vorhaben soll innerhalb bereits bestehender Nutzungen realisiert werden, zudem besteht bereits Baurecht und die Änderung des B-Plans sieht lediglich eine Erhöhung der zulässigen Versiegelung vor, eine Ausweitung der vom Siedlungsbereich Zirkow ausgehenden Störwirkungen wird somit nicht erfolgen. Zudem befinden sich die Schutzgebiete in einem ausreichenden Abstand zum Vorhaben, sodass eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Räumliche bzw. stoffliche Zusammenhänge zwischen dem Plangebiet bzw. seinen Auswirkungen und den NATURA 2000-Gebieten sind somit nicht erkennbar. FFH-Arten und –lebensräume werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt, da diese im Plangebiet und dessen Wirkbereich nicht festgestellt wurden. Auch werden mit der Planung keine Lebensraumelemente der maßgeblichen Gebietsbestandteile des SPA nachteilig verändert.

Aus den benannten Gründen sind keine Auswirkungen auf die NATURA 2000-Gebiete zu erwarten. Eine SPA- oder FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 BNatSchG bzw. Artikel 6 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG wird daher nicht als erforderlich erachtet.

### Nationale Schutzgebiete

Die Ortslage Zirkow ist vom Landschaftsschutzgebiet L 81 Ostrügen (306.42 ha Fläche, rechtskräftig seit 1966) vollständig umgeben, dieses ragt nördlich in das Plangebiet hinein. Die Herausnahme des Plangebiets aus dem LSG wurde für den rechtskräftigen B-Plan nicht vorgenommen.

Im Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock vom 04.02.1966 zum Landschaftsschutzgebiet heißt es unter Punkt II (1): „Für Baumaßnahmen auf der Grundlage bestätigter Flächennutzungs- und Bebauungspläne ist eine besondere Zustimmung der Bezirks-Naturschutzverwaltung nicht erforderlich.“ Da ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan besteht, kann der vorliegenden Planänderung nicht entgegengehalten werden, dass für den Geltungsbereich eine LSG-Ausweisung besteht. Eine nachteilige Wirkung der Planung auf das Schutzgebiet, welche über das Maß der bereits bestehenden und gem. B-Plan zulässigen Störwirkungen hinausgeht, ist aufgrund der anthropogenen Vorbelastung allerdings nicht zu erwarten.

Westlich des Plangebiets befindet sich in etwa 2,3 km Entfernung das Naturschutzgebiet Nr. 292 *Schmachter See und Fangerien*, südlich liegt das Biosphärenreservat BRN1 *Südost-Rügen* in rund 2,7 km Entfernung. Beide Schutzgebiete sind in ausreichender Entfernung, sodass keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

## **3.2.) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **3.2.1.) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

#### **3.2.1.1.) Pflanzen/Tiere**

##### Biotope

Die Karte der Heutigen Potenziell Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für den nördlichen Teil des Plangebiets Waldgersten-





Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald aus. Für den südlichen Bereich ist aufgrund der Zugehörigkeit zum Siedlungsgebiet Zirkow keine Vegetationsgesellschaft ausgewiesen.

Der Einzelbaumbestand im Plangebiet ist in folgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 2 – Kartierung Einzelbäume

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung (Nummer)	gepl. Umgang	Schutz- status
1	<i>Acer pseudoplatanus</i>	*120	9	mehrstämmig	E	§
2	<i>Picea pungens</i> ‚Glauca‘	*130	8		E	§
3	<i>Salix matsudana</i> ‚Tortuosa‘	*70	6		E	S
4	<i>Prunus avium</i>	130	9		E	
5	<i>Sorbus aucuparia</i>	40	4	einseitige Krone, verringerte Vitalität	F	
6	<i>Acer pseudoplatanus</i>	*140	11	Zwiesel	E	§
7	<i>Castanea sativa</i>	17, 38, 33, 32, 12, 13, 11, 30, 30, 19, 15, 13, 22, 35, 33, 22	9	breit ausladende Krone bis zum Boden	E	§
8	<i>Salix matsudana</i> ‚Tortuosa‘	34, 40, 36, 48	7	untere Zweige abgestorben	F	§
9	<i>Salix matsudana</i> ‚Tortuosa‘	58, 32, 43, 58, 34	8	untere Zweige abgestorben	F	§
10	<i>Picea spec.</i>	*100	6		F	§
11	<i>Picea spec.</i>	*90	5		F	S
12	<i>Prunus spec.</i>	*45	6	Pflaumenbaum, viel Totholz	F	
13	<i>Prunus spec.</i>	*80	8	Pflaumenbaum, Baumpilz, viel Totholz	F	
14	<i>Larix decidua</i>	*45	7		F	
15	<i>Salix alba</i>	*90	10		F	S
16	<i>Salix alba</i>	*45	6	einseitige Krone, Kronendruck durch Baum Nr. 15	F	
17	<i>Larix decidua</i>	*60	7		F	
18	<i>Salix alba</i>	*95	20	Kronen verwachsen	E	S
19	<i>Salix alba</i>	*50			E	S
20	<i>Salix alba</i>	*100			E	§
21	<i>Carpinus betulus</i>	136	6		E	§§
22	<i>Quercus robur</i>	57	2		E	S
23	<i>Quercus robur</i>	60	4		E	S
24	<i>Carpinus betulus</i>	*80	6		E	§§
25	<i>Quercus robur</i>	60	4		E	S
26	<i>Carpinus betulus</i>	*105	7		E	§§
27	<i>Carpinus betulus</i>	*160	11		E	§§
28	<i>Quercus robur</i>	51	3		E	S
29	<i>Carpinus betulus</i>	*50	5		E	S



Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung (Nummer)	gepl. Umgang	Schutz- status
30	<i>Quercus robur</i>	94	8		E	S
31	<i>Quercus robur</i>	84, *100	9		E	§§
32	<i>Quercus robur</i>	160	9		E	§§
33	<i>Carpinus betulus</i>	180	15		E	§§
34	<i>Quercus robur</i>	98	8		E	S
35	<i>Carpinus betulus</i>	116	5	vom Stammfuß bis zur Krone aufgespalten mit Fraßspuren holzbohrender Insekten und Fäule, Krone großteilig abge- storben	F	§§
36	<i>Quercus robur</i>	73	6	einseitige Krone	F	S
37	<i>Quercus robur</i>	46	5	einseitige Krone	F	S
38	<i>Quercus robur</i>	85, 112	15		F	§
39	<i>Carpinus betulus</i>	30, 48, 27, 36	5		F	§
40	<i>Quercus robur</i>	110	10		F	§
41	<i>Carpinus betulus</i>	59	6		F	S
42	<i>Quercus robur</i>	69	6	einseitige Krone, viel Totholz	F	S
43	<i>Carpinus betulus</i>	190	19		E	§§

aufgenommen am 09.08.2018, Bearbeiter: N. Schlorf, V. Zimmermann

### Legende

StU = Stammumfang

\*Stammumfang aufgrund schwerer Zugänglichkeit geschätzt

KronenØ = Kronendurchmesser

E = Erhalt

F = Fällung

S = Schutz nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Zirkow

§ = Schutz nach § 18 NatSchAG M-V

§§ = Schutz nach § 19 NatSchAG M-V

Entlang der Jasmunder Straße steht eine Allee aus alten Hainbuchen (*Carpinus betulus*), welche zum Teil nur noch einseitig vorhanden ist und zahlreiche Lücken aufweist. Aufgrund mangelnder Pflege sind die Lücken jedoch mit jüngeren Hainbuchen und Stiel-Eichen (*Quercus robur*) sowie deren Stammausschlägen dicht bewachsen, welche allerdings nicht unter den gesetzlichen Schutz nach § 19 NatSchAG M-V fallen. Bei dem zu rodenden Alleebaum handelt es sich um eine stark geschädigte Hainbuche, welche einen tiefen Längsriss bis in die Krone und eine entsprechend schlechte Vitalität hat. Der Baum ist abgängig, in dem Riss liegt der Kern frei, zudem sind Fäule und holzbohrende Insekten im Holz.

Der Einzelbaumbestand ist bezüglich der Arten und des Alters sehr unterschiedlich zusammengesetzt, neben Obstgehölzen wie Kirsche und Pflaume dominieren diverse Weidenarten. Viele der Gehölze wurden offenbar im Zuge der Vornutzung als Kleingartenanlage gepflanzt.

Der rechtskräftige B-Plan sah bereits die Rodung von den 7 Bäumen an der Jasmunder Straße zur Erschließung des Plangebiets vor. Mindestens 16 weitere Rodungen wären im Bereich der Baufelder und Verbindungswege notwendig gewesen, unter anderem die wertvolle Esskastanie (Baum Nr. 7) wäre betroffen gewesen. Zudem wären eine Beeinträchtigung der Alleebäume Nr. 30 bis 33 aufgrund des nahegelegenen Baufensters und eine vollständige Rodung der Siedlungsgebüsche nicht vermeidbar gewesen. Mit Umsetzung der geänderten Planung sind Rodungen im Gehölzbestand ebenso unvermeidlich. So müssen die vorhandenen Siedlungsgebüsche im Süden und Wes-

ten ganz bzw. teilweise sowie insgesamt 17 Einzelbäume gerodet werden. Auch die 7 Gehölze im Bereich des Anschlusses an die Jasmunder Straße müssen nach wie vor gerodet werden, hinzu kommt der bereits abgängige Alleebaum (Nr. 35), um die Erschließungsstraße weitestgehend außerhalb der Kronentraufbereiche der anderen wertvollen Alleebäume zu verlegen. Unter anderem werden die wertvolle Esskastanie sowie die ortsbildprägenden Weiden am östlichen Graben zum Erhalt festgesetzt.



Abbildung 6 – gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope (gestrichelte Linie = Plangebietsgrenze, Quelle: Kartenportal Umwelt M-V) – unmaßstäblich

Innerhalb sowie unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. In der weiteren Umgebung liegen die folgenden Biotope (Vgl. Abbildung 6):

Tabelle 3 – gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope

Biotop-Nr.	Name	Gesetzesbegriff	Größe	Entfernung zum Vorhaben
RUE04330	permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	327 m <sup>2</sup>	77 m
RUE04336	permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	206 m <sup>2</sup>	90 m
RUE04342	permanentes Kleingewässer; Gehölz; beschattet	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	772 m <sup>2</sup>	124 m
RUE04344	Erlenbruch bei Kasnevit	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder	9.478 m <sup>2</sup>	130 m
RUE08212	Baumgruppe; Erle; Esche	Naturnahe Feldgehölze	2.739 m <sup>2</sup>	66 m

Die bei der Begehung am 09.08.2018 vorgefundenen Biotoptypen weisen keine wertgebenden Strukturen auf, es handelt sich überwiegend um Siedlungs- bzw. landwirtschaftlich geprägte Biotoptypen, welche stark durch die anthropogene Nutzung geprägt sind. Einen Großteil der Fläche nimmt eine weitläufige Pferdekoppel ein, welche augenscheinlich zeitweise gemäht wird, die Randbereiche sind von grasdominierter ruderaler Staudenflur gekennzeichnet. Im Bereich der La-

gerflächen haben sich durch das regelmäßige Befahren zum Teil Flächen ohne Vegetation eingestellt. Das an die Allee grenzende Gebüsch wird von Brombeere dominiert und weist einzelne größere Gehölze dicht an der Allee auf. Es handelt sich hauptsächlich um Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Vogel-Kirsche (*Prunus avium*). Das lichte Siedlungsgebüsch im südlichen Teil des Plangebiets besteht aus jungen Weiden. Die beiden noch vorhandenen Kleingartenparzellen im Südosten sind strukturarm und werden intensiv gepflegt.



Abbildung 7 – Biotoptypenkartierung vom 04.04.2018

### Legende

- FGY** Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung (4.5.4)
- GMA** Artenarmes Frischgrünland (9.2.3)
- RHK** Ruderaler Kriechrasen (10.1.4)
- PWX** Siedlungsgehölz aus heimischen Baumartenarten (13.2.1)
- PER** Artenarmer Zierrasen (13.3.2)
- PKR** Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage (13.7.1)
- ODS** Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (14.5.6)
- OVD** Pfad, Rad- und Fußweg (14.7.1)

### Tiere

Aus faunistischer Sicht bietet das Plangebiet mit seinen weitläufigen Wiesenflächen und dem Baum- und Strauchbestand über ein gewisses Lebensraumpotenzial für Vögel. Auch für Reptilien könnten vor Allem die Betonflächen der ehemaligen Kläranlage ein gewisses Lebensraumpotenzial bieten. Die höhlenreichen Alleebäume bieten zudem geeignete Sommerquartiere für Fledermäuse.

Für eine detaillierte Betrachtung der Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie und zur Prüfung der Planung auf die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wird separat ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet (siehe Anlage).

Bei der Begehung 09.08.2018 wurden aktuell keine Vogelnester oder Hinweise auf Fledermäuse (Kot, Fraß- oder Kratzspuren) im Plangebiet festgestellt.



Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Messtischblattquadranten (MTBQ) 1647-1, welcher gem. Kartenportal Umwelt M-V folgende Brutvogelvorkommen aufweist:

- Kranich, 4 Brutplätze,
- Rotmilan, 2 Brutpaare,
- Weißstorch, 3 besetzte Horste,
- Wiesenweihe, 1 besetzter Horst.

Angaben zur genauen Lage der Vorkommen wurden nicht gemacht, lediglich der Weißstorch würde im Bereich von Siedlungen brüten, jedoch wurden zum Zeitpunkt der Kartierung keine Horste vorgefunden.

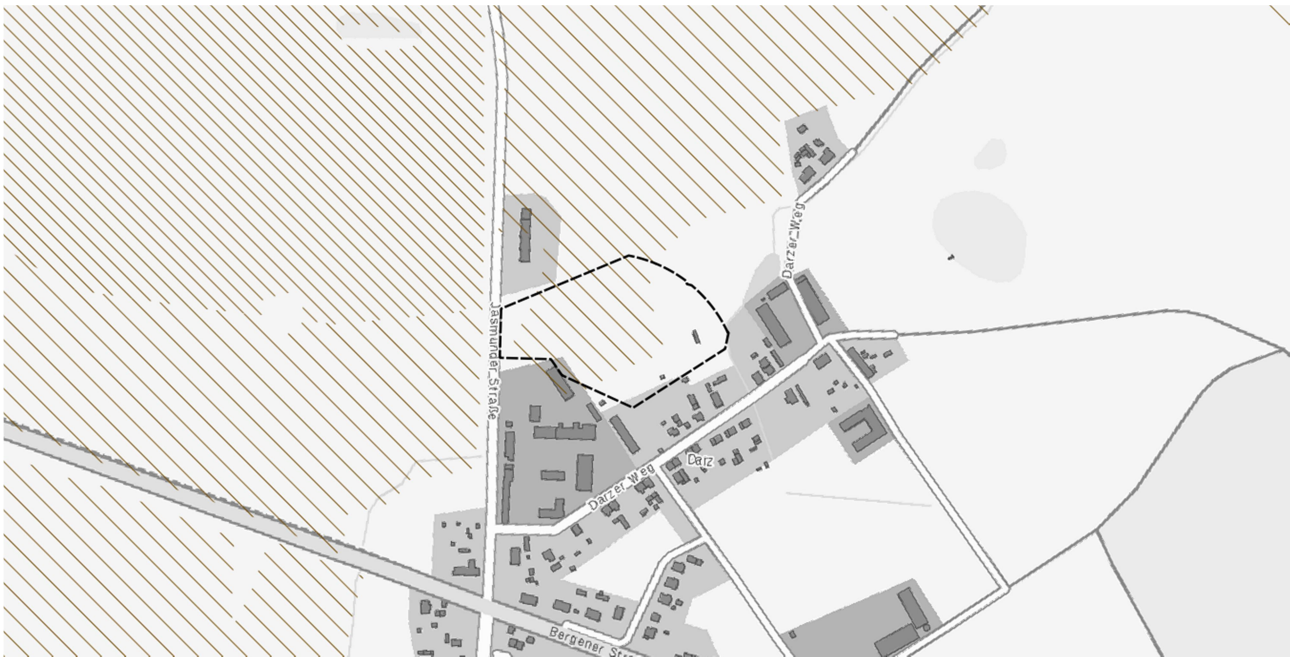


Abbildung 8 – Rastgebiete Land (braune Schraffur = Rastgebiete, gestrichelte Linie = Plangebietsgrenze, Quelle: Kartenportal Umwelt M-V) - unmaßstäblich

Die Ackerflächen westlich und nördlich des Plangebiets sind mit Rastgebieten der Stufen 2 (regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen, mittel bis hoch) und 3 (stark frequentierte Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse A oder bedeutendste Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse B, hier i.d.R. mit dem Schlafplatz verbunden, hoch bis sehr hoch) belegt. Das nördlich gelegene Rastgebiet der Stufe 2 ragt bis in das Plangebiet hinein, jedoch erfolgte hier die Ausweisung der Rastgebiete anhand der Biotop- und Nutzungstypkartierung (CIR, 1991), welche diese Fläche noch als Acker ausweist, wohingegen derzeit eine intensive Weidenutzung stattfindet und somit die Rastgebietenfunktion einschränkt. Die Rastgebiete im Westen werden durch die Straße mit dichtem Alleebaumbestand von dem Plangebiet abgeschirmt.

Gemäß Kartenportal Umwelt M-V wurde ein Vorkommen des Fischotters im vom Vorhaben betroffenen MTBQ nachgewiesen. Der nächstgelegene Totfund wurde knapp 5 km in nördlicher Richtung bei Prora am Kleinen Jasmunder Bodden registriert. Knapp 300 m südwestlich des Plangebiets befindet sich am Karower Bach ein Durchlass an der Bundesstraße B 196, welcher gem. Kartenportal Umwelt M-V dessen Tauglichkeit für den Fischotter als ungeeignet eingestuft wurde und eine hohe Priorität für Maßnahmen hat. Seinen Lebensraumschwerpunkt hat der Fischotter in großräumigen, vernetzten und vielfältigen Gewässersystemen bzw. Feuchtgebieten mit ausreichend Nahrungsangebot. Sein bevorzugter Lebensraum sind flache Flüsse mit zugewachsenen Ufern und Überschwemmungsebenen. Das Plangebiet wurde entsprechend auf mögliche Habitate für den Fischotter untersucht. Betrachtet wird nach BEHL (1997) das Plangebiet mit unmittelbarem



Umfeld auf Naturnähe (Gewässerprofil, Ufer- und Böschungsgestalt), Störungen (anthropogene Einflussnahme auf den Fischotter und seinen Lebensraum), Deckung (Unterschlupf- und Rückzugsräume), Nahrungsvorkommen (ausreichende Mengen an Beutetieren) und Vernetzungsgrad mit anderen Gewässersystemen (ausgedehntes System an Fließ- und Standgewässern). Im Plangebiet selbst sind keine geeigneten Lebensräume für den Fischotter vorhanden, die Gräben eignen sich höchstens als leitende Struktur und das Stillgewässer östlich des Plangebiets bietet zu wenig offene Wasserfläche, um als Habitat in Frage zu kommen. Ein Durchwandern des Plangebiets ist ebenfalls unwahrscheinlich, da fischreiche Gewässer als Anreiz fehlen und zudem umgebend zu viele Störwirkungen durch den dreiseitig angrenzenden Siedlungsbereich vorhanden sind.

Innerhalb der betroffenen MTBQ-Viertel 1647-11 und 1647-12 wurde gem. Kartenportal Umwelt M-V das Vorkommen von Springrosch (*Rana dalmatina*), Moorfrosch (*Rana arvalis*) sowie Erdkröte (*Bufo bufo*) verzeichnet, das Plangebiet selbst bietet jedoch nur wenig Potenzial im Bereich des Grabens. Ein Vorkommen der Arten ist im Bereich des östlich gelegenen Stillgewässers möglich.

Ein Vorkommen von Reptilien ist potenziell im Bereich der alten Kläranlage möglich, geeignete Reproduktionsräume sind jedoch nicht vorhanden. Gem. Kartenportal Umwelt M-V sind Vorkommen von Blindschleiche (*Anguis fragilis*), Ringelnatter (*Natrix natrix*) und Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) im betroffenen MTBQ-Viertel verzeichnet. Ein Exemplar der Waldeidechse wurde während der Kartierung am 09.08.2018 nahe den Kleingartenparzellen beobachtet.

Von den 11 im MTBQ verzeichneten Schmetterlingsarten können im Bereich der Wiesen- und Weidenflächen Tagpfauenauge (*Aglais io*), Aurorafalter (*Anthocharis cardamines*), Kleines Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*), Skabiosen-Schneckenfalter (*Euphydryas aurinia*), Zitronenfalter (*Gonepteryx rhamni*), Großer Kohlweißling (*Pieris brassicae*), Kleiner Kohlweißling (*Pieris rapae*) und Rapsweißling (*Pieris napi*) vorkommen.

#### Biologische Vielfalt

Vom Vorhaben werden vor Allem Siedlungs- und landwirtschaftliche Biototypen in Anspruch genommen, welche durch die bestehenden und umgebenden Nutzungen bereits vorbelastet sind und auch großflächig im räumlichen Zusammenhang vorhanden sind. Innerhalb des Plangebiets sind keine wertgebenden Biotopstrukturen vorhanden. Die Fläche besitzt keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund, da sie sich aufgrund der bestehenden Nutzung und der vorhandenen Störwirkungen kaum als Trittsteinbiotop oder wichtige Ergänzung eines Biotopkomplexes eignet. Aufgrund der Vorbelastung ist zudem ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Das Vorhabengebiet erfüllt somit keine besonderen Funktionen für die Biodiversität, zudem besteht bereits Baurecht.

#### **3.2.1.2.) Fläche**

Aktuell ist das Plangebiet mit einer Mischung aus gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung belegt. Es besteht aus Intensivgrünland mit Weidenutzung im Osten sowie Lager- und unbefestigten Verkehrsflächen im Westen. Der rechtskräftige B-Plan weist die Fläche basierend auf dem FNP als allgemeines Wohngebiet aus. Die Erschließung erfolgt über die Jasmunder Straße.

Im Norden und Süden/Südosten grenzen weitere Wohnnutzungen an, südwestlich schließen gewerbliche Nutzungen (Landwirtschaftsbetrieb Agrargenossenschaft Zirkow e. G.) an. Nordöstlich befindet sich großflächiges Acker- und Grünland mit intensiver Nutzung.

#### **3.2.1.3.) Boden**

Gemäß Kartenportal Umwelt M-V herrschen im Plangebiet sickerwasserbestimmte Sande im Osten (ca. 1/3 der Plangebietsfläche) und grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme und Tiefenlehme (> 40% hydromorph) im Westen vor. Wertgebende Bodenbildungen wie Moore sind im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist bislang durch intensive Grünlandnutzung in Form von Beweidung gekennzeich-

net, zudem wird der westliche Teil nahe der Jasmunder Straße regelmäßig befahren und als Lagerfläche genutzt. Es werden somit keine vollkommen unvorbeeinträchtigte Flächen in Anspruch genommen. Der rechtskräftige B-Plan gewährt bereits Baurecht für das Plangebiet, sodass Eingriffe in den Boden zulässig sind.

In einer Entfernung von knapp 500 m liegt in südöstlicher Richtung das gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Geotop G2\_295 Os Zirkow.

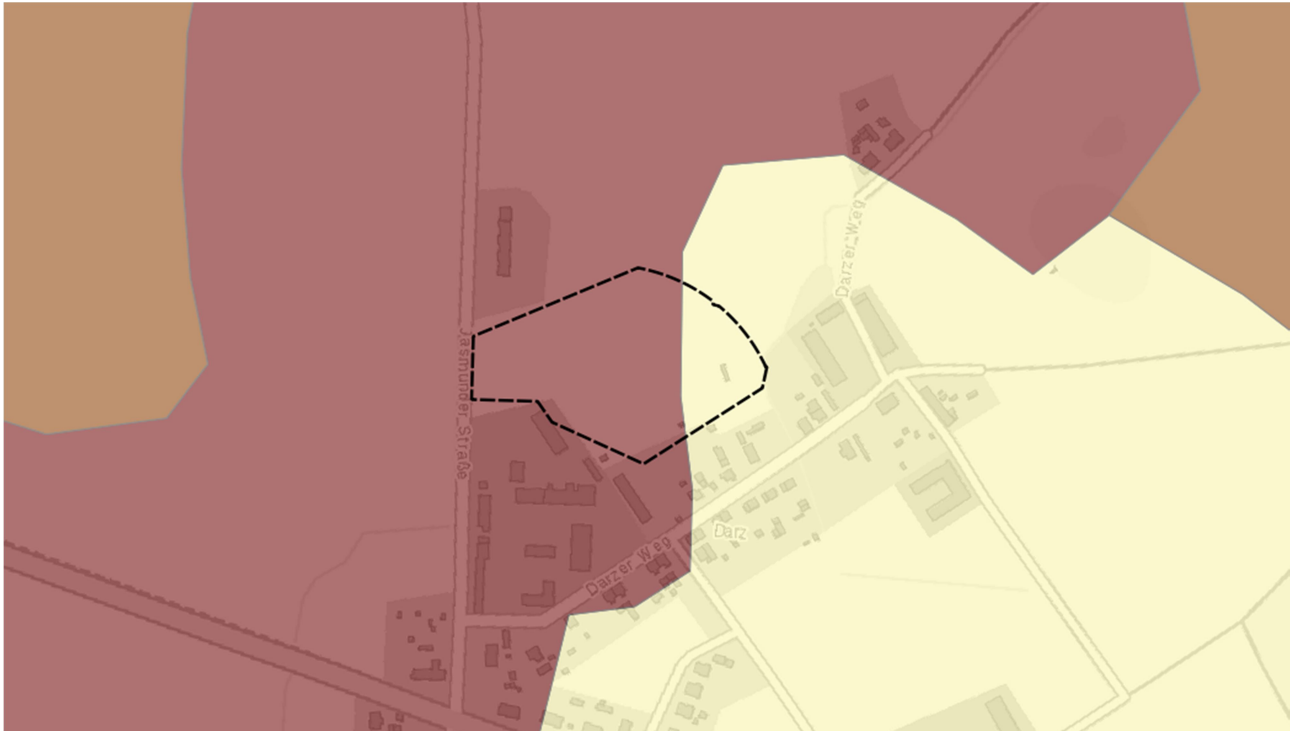


Abbildung 9 - Bodenfunktionsbereiche (gestrichelte Linie = Plangebietsgrenze, Quelle: Kartenportal Umwelt M-V) - unmaßstäblich

### **3.2.1.4.) Wasser**

#### Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes ist ein Graben vorhanden, ein weiterer grenzt im Osten an. Es handelt sich um die vom WBV unterhaltenen Gräben 48/41 und 48/221. Westlich des Plangebiets in ca. 10 m Entfernung liegt ein kleines Stillgewässer mit 1.093 m<sup>2</sup> Wasserfläche.

#### Grundwasser

Gemäß Kartenportal Umwelt M-V liegt der Grundwasserspiegel bei über 10 m Tiefe. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN verläuft gem. Kartenportal Umwelt M-V von etwa 5 m im Nordwesten zu ca. 5,5 m im Südosten. Da die Mächtigkeit bindiger Deckschichten größtenteils über 10 m und der Grundwasserleiter bedeckt ist, wird die Geschütztheit des Grundwassers mit hoch bewertet. Lediglich ein kleiner Bereich im Nordosten weist bindige Deckschichten mit einer Mächtigkeit unter 5 m auf, sodass der Grundwasserleiter hier unbedeckt ist und die Geschütztheit des Grundwassers als gering bewertet wird. Die Grundwasserneubildungsrate liegt unter Berücksichtigung des Direktabflusses zwischen 69.5 mm/a im Nordwesten und 263.0 mm/a im Südosten. Es handelt sich hier um ein nutzbares Dargebot zu öffentlichen Trinkwasserversorgung. Das Plangebiet vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes MV\_WSG\_1547\_04 Prora.





Abbildung 10 – Fließ- und Stillgewässer (gestrichelte Linie = Plangebietsgrenze, Quelle: Kartenportal Umwelt M-V) - unmaßstäblich



Abbildung 11 – Wasserschutzgebiete (gestrichelte Linie = Plangebietsgrenze; enge blaue Schraffur links = WSG Karow MV\_WSG\_1547\_03, Schutzzone II; weite blaue Schraffur = WSG Prora MV\_WSG\_1547\_04, Schutzzone III ; Quelle: Kartenportal Umwelt M-V) - unmaßstäblich

### Überflutungsgefährdung

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überflutungsbereichen, es liegt keine akute Hochwasser/Überschwemmungsgefahr vor.

#### **3.2.1.5.) Wasserrahmenrichtlinie**

Gemäß WRRL sind Eingriffe, welche den ökologischen oder chemischen Zustand von Gewässern verschlechtern, zu vermeiden. Bei den beiden im und am Plangebiet gelegenen Gräben sowie dem nahegelegenen Stillgewässer handelt es sich nicht um gem. WRRL berichtspflichtige Gewässer. Das nächstgelegene gem. WRRL berichtspflichtige Gewässer – der Karower Bach (RUEG-1300) – liegt in einem reichlichen Kilometer Entfernung Richtung Westen.

#### **3.2.1.6.) Klima/Luft**

Rügen und somit auch das Plangebiet gehören großräumig zum *Ostdeutschen Küstenklima*. Hier-





bei 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. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt in Zirkow bei 8,3°C. Die Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt jährlich 545 mm und ist auch während des trockensten Monats mit 30 mm im Februar hoch.

Aufgrund der küstennahen Lage und der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion ein. Die Acker- und Grünlandflächen sowie die Waldbereiche und Stillgewässer, welche die Ortslage Zirkow umgeben dienen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der rechtskräftige B-Plan gestattet bereits eine Versiegelung von bis zu 5.605 m<sup>2</sup>. Hinsichtlich stofflicher Belastungen kann das Plangebiet durch seine Lage am Siedlungsrand der Ortschaft Zirkow fernab von größeren Straßen und Industriestandorten als unbelastet angesehen werden.

### **3.2.1.7.) Anpassung an den Klimawandel**

Bedingt durch den Klimawandel kann es immer häufiger zu Extremwetterereignissen kommen, welche zu projektbezogenen Umweltrisiken auf andere Schutzgüter führen können, beispielsweise bei der Überschwemmung gelagerter Giftstoffe. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen an Maßnahmen für die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden, an Erosionsschutz, Wasserückhaltung und Maßnahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Überflutungsgebieten bei Extremereignissen. Im Umfeld des Vorhabens sind Bereiche mit mittlerer Wassererosionsgefährdung vorhanden, diese ragen in den nördlichen Teil des Plangebietes teilweise hinein. Die Fläche erfüllt keine besonderen Funktionen hinsichtlich Klima, Mensch und menschlicher Gesundheit, biologischer Vielfalt oder Hochwasserrisikomanagement.

### **3.2.1.8.) Landschaft**

Das Plangebiet gehört großräumig zum *Nördlichen Insel- und Boddenland* und liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes *Acker und Wiesenlandschaft zwischen Karow und Vilmnitz* (Nr. II 7 – 10). Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Der vom Vorhaben betroffene Landschaftsbildraum wurde mit hoch bewertet. Besonders wertvoll wird der Reichtum an Strukturen mit vielen interessanten, harmonischen Teilräumen erachtet. Die abwechslungsreiche Landschaft bietet einen hohen Erlebniswert und schöne Blickbeziehungen nach Bergen, Putbus und zum Greifswalder Bodden.

Das Plangebiet ist nordwestlich, südlich und östlich von Bebauung umgeben. Westlich wird die Fläche durch die Jasmunder Straße und die diese begleitende Allee begrenzt, nord-nordöstlich grenzen Ackerflächen an. Der bisherige Ortsrand ist überwiegend eingegrünt, einige Gebäude des Landwirtschaftsbetriebes sind dennoch weithin sichtbar. Die Lagerflächen wirken sich negativ auf die Ästhetik des Plangebiets aus, welches sonst überwiegend von Wiesenflächen geprägt ist. Der rechtskräftige B-Plan sieht eine lockere Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern mit großzügigen Grünflächen und abgrenzender Eingrünung zur offenen Landschaft vor.

### **3.2.1.9.) Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung**

Das Plangebiet ist, wie auch im FNP dargestellt, von Gewerbe-, Wohn- und Mischnutzung umgeben. Reine Wohnnutzung findet sich unmittelbar angrenzend im Nordwesten und Südosten, dagegen liegt im Südwesten ein Landwirtschaftsbetrieb, dessen Lager- und Verkehrsflächen sich in das Plangebiet hinein erstrecken. Die Fläche selbst wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt, auch wenn gem. FNP und rechtskräftigem B-Plan die Funktion als Wohnstandort vorgesehen ist. Da sich der Bereich im Übergang zur offenen Landschaft im Norden des Siedlungsgebiets



von Zirkow befindet und stark grünteprägt ist, sind klimatisch sowie lufthygienisch keine Sonderbelastungen vorhanden. Von dem Landwirtschaftsbetrieb gehen gewisse akustische Störungen aus, Untersuchungen zum Lärmpegel in Hinblick auf Immissionsschutz und zu ergreifende bauliche Maßnahmen wurden im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung durchgeführt und geeignete Maßnahmen in den rechtskräftigen B-Plan integriert. Mit der 1. Änderung rückt die Wohnbebauung aus den Lärmpegelbereichen heraus. Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit ist somit weiterhin nicht gegeben.

### **3.2.1.10.) Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder Bodendenkmale bekannt. In einer Entfernung von rund 500 m im südwestlichen Siedlungsgebiet von Zirkow befindet sich die Backsteinkirche *St. Johannes* aus der ersten Hälfte des 15. Jahrhunderts, bei der es sich um ein Baudenkmal handelt. Die Kirche ist durch die umgebende Bebauung vollständig vom Plangebiet abgeschirmt.

### **3.2.1.11.) Störfallbetriebe**

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind derzeit keine Störfallbetriebe gem. der 12. BImSchV vorhanden. Schwere Unfälle oder Katastrophen, die sich aus der Havarie eines Störfallbetriebs ergeben, sind somit nicht zu erwarten.

### **3.2.2.) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung / Wechselwirkungen**

Folgende prognostizierbare umweltrelevante Auswirkungen werden in der Betrachtung der Auswirkungen zugrunde gelegt:

Mit der Realisierung des Vorhabens wird die Fläche der gem. FNP vorgesehenen Nutzung als Wohnstandort zugeführt. Untergeordnet ist auch die Ferienwohnnutzung möglich. Baurecht besteht im Rahmen des rechtskräftigen B-Plans bereits. Bei einer GRZ von 0,3 können 30 Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden und somit zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs beitragen. So wird mit der Änderung des B-Plans eine dichtere Bebauung ermöglicht, um die Fläche effektiver zu nutzen. Der Nutzungsdruck des umgebenden Landschaftsraums wird sich durch das Vorhaben nicht erhöhen, das Gelände wird großzügig zur offenen Landschaft hin eingegrünt und abgegrenzt. Durch die Planung werden vor allem kleinräumig Veränderungen im Hinblick auf Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind.

*Anlagebedingt* werden die Bebauung und in Folge die Gesamtversiegelung im Plangebiet gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan geringfügig zunehmen. Zu der bereits zulässigen Versiegelung von 8.959 m<sup>2</sup> kommen weitere 2.685 m<sup>2</sup> hinzu. Die Baufelder wurden weiter nach Osten verschoben, sodass ein größerer Abstand zum südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb entsteht.

Allgemein betrachtet werden hauptsächlich Biototypen in Anspruch genommen, die derzeit landwirtschaftlich geprägt sind. Da jedoch ein rechtskräftiger B-Plan besteht, ist von einer ausschließlichen Inanspruchnahme von Siedlungsbiotopen in Form von Zierrasen und Hecken auszugehen. Sowohl der B-Plan als auch die hier beantragte Änderung erfordern zur Erschließung des Plangebiets die Rodung von 7 Gehölzen im Bereich des Anschlusses an die Jasmunder Straße. Die Änderung sieht zudem zusätzlich die Rodung des abgängigen Alleebaums und eine leichte Verschiebung der Erschließungsstraße nach Norden vor, um die wertvollen Alleebäume beiderseits zu schonen. Im Gegensatz zum ursprünglichen Plan können zudem die Gehölzbestände im Südwesten als Abgrenzung zu dem landwirtschaftlichen Betrieb großteilig erhalten werden, insgesamt werden die Rodungen im Einzelbaumbestand jedoch um eine weitere erhöht.

*Betriebsbedingt* werden sich Nutzungsdruck und Verkehrsaufkommen im Plangebiet nur sehr geringfügig gegenüber der ursprünglichen Planung erhöhen. Zwar sind einige Baufelder näher an der östlichen Plangebietsgrenze und der angrenzenden offenen Landschaft angeordnet, jedoch ist



eine entsprechende Eingrünung geplant, sodass Wirkungen über die Plangebietsgrenze hinaus (Lärm- oder Schadstoffimmissionen) minimiert werden.

*Baubedingt* kann es temporär zu gewissen Störwirkungen durch einzelne Geräuschspitzen kommen, jedoch ergibt sich aus der Planung keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan.

### *Boden*

Das Vorhaben wird auf seine nötige Fläche beschränkt. Da mit dem bereits bestehenden Baurecht auch Eingriffe in den Boden des gesamten Plangebiets zulässig sind und der Boden demnach nicht mehr als ungestört angesprochen werden kann, stellen die zusätzlich zu versiegelnden 2.685 m<sup>2</sup> keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Im Gegenzug wird das Plangebiet durch die geringfügige Verdichtung mit einer Erhöhung der GRZ von 0,18 bzw. 0,25 auf 0,3 effektiver genutzt und eine Beanspruchung unbelasteter Flächen vermieden.

Wertgebende Bodenbildungen sind nicht vom Vorhaben betroffen, es werden lediglich bereits anthropogen überprägte Böden beansprucht.

Bei der Umsetzung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Dabei sind insbesondere auch die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen. Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubes und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 zu beachten.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. ä.) sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Die entsprechende Gestaltung der innerhalb des Plangebiets gelegenen Grünflächen kann durch eine angestrebte dauerhafte Begrünung anteilig einige Bodenfunktionen übernehmen.

### *Fläche*

Die beantragte Änderung des rechtskräftigen B-Plans sieht keine Veränderung der geplanten Nutzung vor. Die aus dem FNP abgeleitete Wohnnutzung wird beibehalten. Es erfolgt keine Ausweitung der Planung über den bisherigen Geltungsbereich hinaus und somit auch kein Eingriff in unberührte Naturräume und es kommt so zu keiner Zerschneidung.

### *Wasser*

Es erfolgt kein direkter Eingriff in Oberflächengewässer, die beiden vorhandenen Gräben im Osten liegen auch in der beantragten Änderung innerhalb von Grünflächen und sollen von Bepflanzung freigehalten werden, um das Beräumen durch den WBV weiterhin zu ermöglichen. Das unbelastete Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert, so dass trotz der Versiegelung kein erheblicher Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt stattfindet und die Grundwasserneubildungsrate nicht negativ beeinflusst wird. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine potenzielle Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölanlage) ist gem. § 20 Abs. 1 des Landeswassergesetzes M-V der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen. Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist sicherzustellen.



Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnten.

### *Wasserrahmenrichtlinie*

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung sind keine gem. WRRL berichtspflichtigen Gewässer vorhanden, das Vorhaben steht zudem nicht im Konflikt zu Maßnahmen zur Umsetzung der WRRL.

### *Klima/Luft*

Da ein rechtskräftiger B-Plan für das Plangebiet bereits besteht, kann die Fläche klimatisch und lufthygienisch nicht als unvorbelastet angesprochen werden. Die mit der Änderung einhergehende, zusätzliche Versiegelung wird sich nicht erheblich auf das Lokalklima auswirken, zudem wirkt sich der Erhalt zusätzlicher Gehölzflächen gegenüber der ursprünglichen Planung ebenso wie die Pflanzung neuer Gehölze positiv auf das Mikroklima aus. Durch die Lage am Ortsrand des Siedlungsgebiets von Zirkow wird das Plangebiet gut mit Frisch- und Kaltluft versorgt.

Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion. Es werden keine klimatisch wirksamen Flächen wie Frischluftentstehungsgebiete oder Frischluftschneisen beansprucht. Anlage und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

### *Anpassung an den Klimawandel*

Das Plangebiet liegt außerhalb überflutungsgefährdeter Bereiche und ist auch bei Extremwetterereignissen nicht von Überflutungen betroffen, zudem sieht die Planung keine Lagerung von Gefahrenstoffen vor, so dass vom Vorhaben keine Gefährdungen in diesem Zusammenhang ausgehen. Auch steht das Projekt nicht im Konflikt mit Maßnahmen im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements und belegt keine (potenziellen) Retentionsflächen.

Die Planung ist in Anbetracht der geringen Größe, der Lage und der geplanten Nutzungen nicht geeignet, sich negativ auf das Klima auszuwirken und somit den Klimawandel zu verstärken. Eine verstärkte Hitzeentwicklung, welche sich negativ auf den Menschen und seine Gesundheit auswirken könnte, geht vom Vorhaben nicht aus.

### *Pflanzen/Tiere*

Das Vorhaben beansprucht Flächen, für welche ein rechtskräftiger B-Plan besteht, sodass ausschließlich von der Inanspruchnahme von geringwertigen Siedlungsbiototypen ausgegangen werden kann. Da der B-Plan noch nicht umgesetzt wurde, werden die Flächen derzeit jedoch noch landwirtschaftlich bzw. als Lagerflächen genutzt und es wurden noch keine Rodungen im Gehölzbestand vorgenommen. Sowohl im ursprünglichen Plan als auch der hier beantragten Änderung ist zur Erschließung im Bereich der Jasmunder Straße eine Rodung von Allee- bzw. Einzelbäumen nicht zu vermeiden. Hingegen können im südwestlichen Bereich wertvollere Gehölzbestände erhalten bleiben, welche in der ursprünglichen Planung z.T. innerhalb der Baufenster lagen.

Gemäß Artenschutzfachbeitrag (Anlage I) wurden keine Verbotstatbestände im Zusammenhang mit der Durchführung der Planung festgestellt. Jedoch sind zum Schutz der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien Maßnahmen zu ergreifen. Neben artenschutzfachlichen Kontrollen von zu rodenden Gehölzbeständen sind bei der Zerstörung von Quartieren geeignete Ersatzangebote zu schaffen. Zudem sind Bauarbeiten im Bereich der alten Kläranlage innerhalb der Hauptaktivitätszeit (1. März bis 31. Oktober) der Reptilien auszuführen, da mit der temperaturbedingt höheren Mobilität das Verletzungs- und Tötungsrisiko minimiert wird.

Mit Umsetzung der Maßnahmen ist aufgrund des geringen Umfangs des Eingriffes eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Flora und Fauna nicht gegeben.

### *Landschaftsbild*



Das Plangebiet ist in den Ortsrand des Siedlungsgebiets von Zirkow eingegliedert. Die vorgesehene Änderung des bestehenden, rechtskräftigen B-Plans wirkt sich nicht auf das Landschaftsbild aus, da lediglich die Dichte der Bebauung geringfügig erhöht wird. Zudem wird das Plangebiet zur offenen Landschaft hin eingegrünt, so dass das Vorhaben keine Fernwirkung hat.

#### *Mensch/menschliche Gesundheit*

Es wird neuer Wohnraum in attraktiver Ortsrandlage mit angrenzendem Naturraum geschaffen. Die geplante Änderung des rechtskräftigen B-Plans verbessert die Nutzbarkeit des Plangebiets und bietet so mehr Wohnraum an, zudem wird die Bebauung nach Osten verschoben, sodass innerhalb des lärmbelasteten Bereichs nördlich des landwirtschaftlichen Betriebs keine Gebäude mehr vorgesehen sind. Gesundheitsgefährdende Auswirkungen in Bezug auf Schadstoff- oder Lärmemissionen gehen vom geplanten Vorhaben nicht aus. Für den Mensch ist das Vorhaben positiv zu bewerten.

#### *Kultur- und sonstige Sachgüter*

Es erfolgt keine Beeinträchtigung der historischen Backsteinkirche von Zirkow, da keinerlei Blickbeziehungen zum Plangebiet bestehen. Das Vorhaben greift nicht in Kultur- oder sonstige Sachgüter ein. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes können ausgeschlossen werden.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

#### *Störfallbetriebe*

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Die Planung weist die Flächen als Wohngebiet aus, eine Ansiedlung von Störfallbetrieben gemäß der 12. BImSchV ist demnach nicht vorgesehen.

#### *Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes*

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Der Mensch ist indirekt von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen.

Durch das Vorhaben findet eine geringfügig erhöhte Nutzungsintensivierung der Fläche statt. Der Nutzungsdruck auf den angrenzenden Naturraum wird sich jedoch kaum verändern.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Vornutzungen im direkten Umfeld des Plangebiets als nicht erheblich einzustufen. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt.

### **3.2.3.) Eingriffsermittlung**

#### **3.2.3.1.) Eingriffs- / Ausgleichsermittlung des rechtskräftigen Bebauungsplans**

Für den Bebauungsplan besteht eine Eingriffs- und Ausgleichbilanz. Der sich daraus ergebende Ausgleich ist nach wie vor zu erbringen. Auf Grund der Planänderung ergibt sich eine leicht veränderte Eingriffsbilanz. Weiterhin können die bisher innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen nicht komplett umgesetzt werden, so dass zur Erlangung des vollständigen Ausgleichs ergänzende Berechnungen erforderlich sind.

Im Folgenden werden zunächst die Kompensationsmaßnahmen des bestehenden Planungsrechts



dargestellt. Das Ergebnis der sich aus der ursprünglichen Ausgleichsbilanzierung ergebenden Pflanzgebote teilt sich in Kompensationsmaßnahmen, die innerhalb und außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden können.

Die externen Maßnahmen Alleennachpflanzung Mustitzer Allee und Heckenpflanzung Nistelitz stehen nicht mehr zur Verfügung, so dass die Kompensationserfordernisse auf eine neue externe Maßnahme umgebucht werden müssten. Neue, sich aus der Änderung zusätzlich ergebende Kompensationserfordernisse werden gesondert dargestellt.

**Kompensationsmaßnahmen innerhalb Plangebietes**

Es sind im Plangebiet zwei größere Pflanzungen als Kompensationsmaßnahmen geplant. Zum einen ist eine 1.400qm große Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen vorgesehen. Dazu sollte mit einer 10m breiten Strauchpflanzung an der östlichen Geltungsbereichsgrenze der neu entstehende Ortsrand eingegrünt werden. Diese Maßnahme kann ihre Gültigkeit behalten, da die Fläche (Fläche 1) für das Pflanzgebot zur Verfügung steht. Zur Erlangung der 1.400 qm wird diese Maßnahme durch ein neues Pflanzgebot auf der Fläche 2b ergänzt. Diese Maßnahme war in der Ursprungsplanung als Fläche 2a vorgesehen, jedoch kleiner im Umfang, sodass ursprünglich eine dritte Pflanzfläche festgeschrieben wurde (Fläche 2b). Mit den jetzigen neuen Flächen 2b als Abgrenzung zwischen dem Siedlungsbereich und der öffentlichen Grünfläche im Westen des Plangebietes wird die für den Ausgleich notwendige Flächengröße erreicht.

Ergänzt wird diese Maßnahme durch Pflanzung von Obstbäumen auf Privatgrundstücken. Hierzu heißt es in der Begründung: „Je 100qm versiegelte Fläche ist ein Obstbaum zu pflanzen... Mit dieser Festsetzung möchte die Gemeinde die zukünftigen Bauherren anregen, ein Teil ihrer Fläche als Garten anzulegen, so dass das neue Baugebiet sich alsbald in das vorhandene Ortsbild eingliedert. Die Pflanzung der Obstbäume unterstützt die Betrachtung der privaten Grün,- und Gartenflächen für die Kompensationsanalyse.“

Zum anderen sieht die ursprüngliche Planung 36 Baumpflanzungen auf und entlang der Straße als Allee/Baumreihe vor. Diese Maßnahme kann so nicht umgesetzt werden, da der Straßenraum mit der Planänderung von 6,26 m Breite auf 5,50m reduziert wird. Allerdings stehen Flächen in der Grünfläche zur Verfügung, sodass im westlichen Bereich der Alleecharakter durch Pflanzung von 11 Bäumen und weitere 5 Baumstandorte als Ausgleich herangezogen werden können. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit im Wert von 24 Alleebäumen.

Maßnahme	Größe in m²	Wertstufe	Berechnung Angepasste Wertstufe x Wirkungsfaktor x Fläche	Kompensationsflächenäquivalent
Allee-/ Baumreihenpflanzung	alt:900/ neu:300	2	3 x 1 x Fläche	alt 2.700/neu: 900
<b>Differenz (extern zu kompensieren):</b>				<b>1.800</b>

Zur Erfüllung dieses Kompensationserfordernisses soll ein Ausgleich durch Zahlung in ein Ökokonto geleistet werden (s. 2.3.3.3).

**Kompensationsmaßnahmen außerhalb Plangebietes**

Als Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes waren zwei Maßnahmen vorgesehen.

**Maßnahme 1** Nachpflanzung von 55 Alleebäumen in der Mustitzer Allee.

In der Mustitzer Allee wurden bereits zahlreiche Nachpflanzungen getätigt. Die erforderlichen 55 Baumstandorte stehen nicht zur Verfügung.



**Maßnahme 2** Vervollständigung einer bereits vorhandenen Hecke in Nistelitz auf 1.200 m<sup>2</sup>.

Entlang der Straße nach Nistelitz wurden die Lücken in der Heckenstruktur durch das Straßenbauamt Stralsund durch eine Alleebaumpflanzung (Eiche) geschlossen. Es stehen keine straßenbegleitenden Pflanzflächen für Heckenstrukturen zur Verfügung.

Die Bewertung im Ursprungs-Bebauungsplan erfolgte für die externen Maßnahmen wie folgt:

Maßnahme	Größe in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Berechnung Angepasste Wertstufe x Wirkungsfaktor x Fläche	Kompensationsflächenäquivalent
Alleenachpflanzung Mustitzer Allee	1.375	2	3 x 1 x 1.375	4.125
Heckenpflanzung Nistelitz	1.200	2	2 x 0,8 x 1.200	1.920
<b>gesamt</b>				<b>6.045</b>

Da die Maßnahmen als Ersatz für flächige Eingriffe festgesetzt wurden, besteht generell auch die Möglichkeit, die Kompensation im Umfang von 6.045 KFÄ über ein Ökokonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland zu erbringen (s. 2.3.3.3).

### 3.2.3.2.) **Zusätzliche sich aus der Änderung ergebende Kompensationserfordernisse**

Neben den sich aus der Ursprungsplanung ergebenden Kompensationserfordernissen ergeben sich aus der Änderung des Bebauungsplans zusätzliche Eingriffe.

Zwar wird mit der Verringerung der Fahrbahnbreiten eine Verringerung der Versiegelung der Verkehrsflächen erreicht, jedoch führt die Erweiterung mit vier zusätzlichen Gebäuden zu einer weiteren Versiegelung von 2.685 qm, die zusätzlich auszugleichen ist.

Da im Ursprungsplan bereits flächendeckend Funktionsverluste bilanziert wurden, ist nunmehr ergänzend die zusätzliche Versiegelung darzustellen.

Für Versiegelungen wird nach HZE 1999 der Faktor 1 angerechnet.

Maßnahme	Größe in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Berechnung Angepasste Wertstufe x Wirkungsfaktor x Fläche	Kompensationsflächenäquivalent
Versiegelung als Zuschlag	2.685	1	1 x 2.685	2.685

Die Kompensation im Umfang von 2.685 KFÄ ist über ein Ökokonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland zu erbringen (s. 2.3.3.3).

### 3.2.3.3.) **Zusammenstellung des über ein Ökokonto zu erbringenden Kompensationsumfangs**

Maßnahme	Größe in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Berechnung Angepasste Wertstufe x Wirkungsfaktor x Fläche	Kompensationsflächenäquivalent
----------	-------------------------	-----------	---	--------------------------------



Defizit aus Alleebaumpflanzungen (plangebietsintern)	600	2	3 x 1 x 600	1.800
Alleenachpflanzung Mustitzer Allee	1.375	2	3 x 1 x 1.375	4.125
Heckenpflanzung Nistelitz	1.200	2	2 x 0,8 x 1.200	1.920
zusätzliche Versiegelung als Zuschlag	2.685	1	1 x 2.685	2.685
gesamt				10.530

Die zur Kompensation außerhalb des Plangebietes ermittelten 10.530 KFÄ sind über Zahlung in das Ökokonto des Landschaftspflegeverbandes Rügen BRASOR-001 *Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)* in der Landschaftszone Ostseeküstenland zu erbringen.

### 3.2.3.4.) Eingriffe in den Baumbestand

Bei der Ermittlung der Eingriffe zum Bebauungsplan ist zusätzlich der Eingriff auf die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu bilanzieren.

Zu berücksichtigen bei der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u. a. nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie und
- Pappeln im Innenbereich.

Ergänzend ist bei der Bewertung möglicher Gehölzverluste die städtische Baumschutzsatzung zu berücksichtigen.

Die Kompensation erfolgt gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Zirkow (gültig im Innen- und Außenbereich), gem. welcher Laubbäume ab einem Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über dem Erdboden, geschützt sind. Mehrstämmige Gehölze sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 50 cm ergibt und ein Stamm mindestens 20 cm Umfang aufweist. Nadelbäume sind ab 70 cm Stammumfang geschützt, Eibe und Stechpalme ab 10 cm sowie Esskastanie und Walnuss ab 50 cm. Pappeln und Weiden sind nur geschützt, wenn ihre Größe und der Standort prägend für das Orts- und Landschaftsbild sind, gleiches gilt für Wildobstarten und Süßkirschen, welche mit einer Höhe und einem Kronendurchmesser von mehr als 10 m geschützt sind. Gehölzflächen auf Hängen mit über 10° Neigung sind ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> geschützt. Ausgenommen sind Obstgehölze, erwerbsmäßig genutzte Gehölzbestände und Wald.

Bezüglich der Ersatzpflanzung sieht die Baumschutzsatzung der Gemeinde Zirkow keinen vom Stammumfang des zu rodenden Gehölzes abhängigen Ersatz vor, sondern macht diesen von einem Wertgutachten nach der Methode Koch abhängig. Die Ersatzpflanzung soll 10% des Wertgutachtens betragen, mindestens jedoch 2.000,00 DM. Um die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu erleichtern und eine einheitliche Lösung zu finden, wird empfohlen, sich an der Baumschutzsatzung zu orientieren.





zung der benachbarten Stadt Putbus zu orientieren und die gem. Baumschutzsatzung der Gemeinde Zirkow geschützten Bäume unter 100 cm 1:1 auszugleichen (siehe § 8 Nr. 3 a der Baumschutzsatzung der Stadt Putbus). Als Ersatz sind Bäume mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe zu pflanzen und zu erhalten.

Tabelle 4 Ermittlung Kompensationsbedarf Einzelbäume gem. Baumschutzsatzung der Gemeinde Zirkow in Anlehnung an die Baumschutzsatzung der Stadt Putbus

Baum-Nr.	Anzahl	Baumart	StU [cm]	Bemerkung	Pflanzung [Stk]
11	1	<i>Picea spec.</i>	90		1
13	1	<i>Prunus spec.</i>	80	Pflaumenbaum, Baumpilz, viel Totholz	1
15	1	<i>Salix alba</i>	90		1
36	1	<i>Quercus robur</i>	73	einseitige Krone	1
41	1	<i>Carpinus betulus</i>	59		1
42	1	<i>Quercus robur</i>	69	einseitige Krone, viel Totholz	1
<b>Summe</b>	<b>6</b>				<b>6</b>

Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm werden gemäß Baumschutzkompensationserlass ausgeglichen.

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

Als Ausgleich oder Ersatz sind dreimal verpflanzte, einheimische und standortgerechte Hochstämme mit einem Kronenansatz von 2,00 m und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen.

Tabelle 5 Ermittlung Kompensationsbedarf Einzelbäume gem. Baumschutzkompensationserlass

Baum-Nr.	Anzahl	Baumart	StU [cm]	Bemerkung	Pflanzung [Stk]
08	1	<i>Salix matsudana</i> , <i>Tortuossa'</i>	34, 40, 36, 48	untere Zweige abgestorben	2
09	1	<i>Salix matsudana</i> , <i>Tortuossa'</i>	58, 32, 43, 58, 34	untere Zweige abgestorben	2
10	1	<i>Picea spec.</i>	100		1
38	1	<i>Quercus robur</i>	85, 112		2
39	1	<i>Carpinus betulus</i>	30, 48, 27, 36		1
40	1	<i>Quercus robur</i>	110		1
<b>Summe</b>	<b>6</b>				<b>9</b>

Für den zu rodenden Alleebaum (Nr. 35) ist kein Ersatz zu erbringen, da er bereits abgängig ist.

Es ist davon auszugehen, dass für den Verlust der aufgeführten 12 Bäume eine Ersatzpflanzung von 15 Bäumen erforderlich wird. Der Bebauungsplan sieht innerhalb des Geltungsbereichs genügend Pflanzstandorte vor, welche anteilig die Kompensationspflanzung aufnehmen können.



### **3.2.4.) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die allgemeine Situation des Umweltzustandes wird bei Nichtdurchführung dennoch verändert, da der rechtskräftige B-Plan ohne die Änderung umgesetzt werden könnte. Die Chance, die Fläche effektiver zu gestalten, würde ungenutzt bleiben.

### **3.2.5.) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich**

Die Planung ist auf ein Mindestmaß an Flächeninanspruchnahme reduziert, es werden Flächen in Anspruch genommen, für welche bereits Baurecht und eine gewisse anthropogene Vorbelastung bestehen. Eine Beanspruchung ungestörter Naturräume und damit potenziell einhergehende Zerschneidung werden vermieden.

#### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

##### *Schutz des Gehölzbestandes*

- Zum Schutz und zum Erhalt des Baumbestandes sind die Bestimmungen der RAS LP 4 (Ausgabe 1999) "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" und der DIN 18920 zum "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten.
- Die Stämme der Bäume, bei denen die Entfernung zwischen Stamm und zu erwartendem Arbeitsbereich 50 cm oder weniger beträgt, sind dazu mit einem Bretterzaun (h = 2 m) (nach DIN 18920) zu versehen, für Gehölzflächen sind entsprechend Schutzzäune zu errichten.
- Eine Verdichtung des Wurzelbereiches in den Nebenanlagen durch das Befahren oder Abstellen von Baufahrzeugen oder das Ablagern von Baumaterial ist unzulässig.
- Falls im Wurzelbereich von Bäumen Bodenauftrag erforderlich wird, ist zur Gewährleistung des Sauerstoffaustausches am Wurzelhals eine Grobkiesschicht 32/63 in 1 m Breite ringförmig um die Bäume vor Anschütten des übrigen Materials auszubringen.
- Aufgrabungen im Wurzelbereich sind zu vermeiden.
- Während der Bauphase sind die Schutzeinrichtungen einer regelmäßigen Wartung zu unterziehen. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Schutzeinrichtungen abzubauen und zu entsorgen. Gegebenenfalls sind baubedingte Beeinträchtigungen zu beseitigen. Die Maßnahme ist mit dem Rückbau des Baufeldes abzuschließen.

##### *Schutz des Grundwassers*

In den gegenüber Schadstoffeintrag empfindlichen Bereichen sind biologisch abbaubare Schmier- und Hydrauliköle zu verwenden (soweit dies die Herstellerangaben zulassen). Sollte eine Betankung der Baufahrzeuge nicht außerhalb dieser Bereiche möglich sein, wird die sinngemäße Umsetzung der RiStWag (1982) empfohlen (vgl. Abs. 5.2 RiStWag). Der Untergrund eines solchen Platzes muss wasserundurchlässig sein. Bindemittel sind bereitzuhalten. Sollte es zu einer Boden- bzw. Grundwasserverunreinigung kommen, sind unverzüglich Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (Bindemittel, Eindämmung einer weiteren Schadstoffausbreitung) vorzunehmen. Die Bauleitung ist zu informieren und ggf. die zuständige untere Wasserbehörde zu verständigen.

##### *Schutz des Bodens*

- Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb des Baufeldes sind auszuschließen.
- Nach Umsetzung der Baumaßnahme sind alle bauzeitlichen Einrichtungen vollständig zurückzubauen. Die durch die Maßnahme verdichteten Böden sind nach dem Rückbau tiefgründig zu lockern.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Die nicht mehr genutzten Lagerflächen innerhalb des Plangebiets, welche als Grünflächen ausgewiesen sind, sind tiefgründig zu lockern und gärtnerisch anzulegen (Ausgleich allgemeiner Bodenfunktionen). Ersatzbaumpflanzungen für zu rodende Einzelbäume erfolgen innerhalb des Geltungsbereichs.



### Maßnahmen gem. Artenschutzfachbeitrag (s. Anlage I)

Zur Vermeidung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern.

#### *Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse*

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist vor Rodung der Allee- und Einzelbäume eine artenschutzfachliche Kontrolle durchzuführen. Evtl. vorgefundene Individuen sind umzusiedeln und geeignete artspezifische Ersatzhabitate zu schaffen.

#### *Vermeidungsmaßnahme Reptilien*

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Baumaßnahmen im Bereich der alten Klärgrube innerhalb der Hauptaktivitätszeit (1. März bis 31. Oktober) der Reptilien zu verlegen, in welcher diese temperaturbedingt eine höhere Mobilität aufweisen.

#### *Vermeidungsmaßnahme Europäische Vogelarten*

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach sind Rodungsarbeiten nur im gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. zulässig. Sollten die Arbeiten nicht innerhalb dieses Zeitraums erfolgen können, so ist eine Artenschutzkontrolle der zu rodenden Gehölze durchzuführen. Eventuell vorhandene Individuen sind einzufangen und in einem von der Baumaßnahme abgewandten Bereich auszusetzen.

### **3.2.6.) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Planung entspricht der Darstellung des FNP und stellt lediglich eine geringfügige Änderung des bestehenden B-Plans dar, um die Fläche besser nutzbar zu machen. Demnach ergeben sich keine Planungsalternativen.

## **3.3.) Zusätzliche Angaben**

### **3.3.1.) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ermittelt.

Die Darstellung umweltrelevanter Aspekte 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.

Zur Erfassung der floristischen Ausstattung im Plangebiet erfolgte im August 2018 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung. Zur Orientierung im Gelände wurde der Katasterauszug in Verbindung mit Luftbildern genutzt. Die Bestandserhebung erfolgte nach der *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen* des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Für die einzelnen Biotoptypen wurde je ein Hauptcode vergeben. Der Allee- und Einzelbaumbestand wurde separat erfasst und dokumentiert.

Für das Plangebiet liegen keine Faunistischen Kartierungen oder Baugrundgutachten vor, zur Analyse des Bestandes wurden daher folgende Datengrundlagen genutzt:

- Darstellungen des FNP der Gemeinde Zirkow,
- Satzung der Gemeinde Zirkow über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Mühlen-



- berg“ – Begründung (Amt Bergen - Land, 14.10.2003)
- Kartenportal Umwelt M-V (LUNG, [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)),
  - Heutige Potenziell Natürlich Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1).

Angesichts der umfangreich vorliegenden Unterlagen traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

### **3.3.2.) Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind folgende detaillierte Maßnahmen zu treffen:

- Stichprobenartige Ortsbesichtigungen während der Bauphase zur Überwachung der Durchführung und Einhaltung von baubegleitenden Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen (inkl. Maßnahmen zum Schutz von Einzelbäumen und Vegetationsbeständen nach DIN 18920 bzw. RAS LP 4) sowie von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände,
- Kontrolle von Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg, in den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Anpflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.
- Für evtl. hergestellte Ersatzquartiere, welche erforderlich werden, falls besetzte Quartiere von Brutvögeln oder Fledermäusen während der Bauarbeiten vorgefunden werden, ist eine Erfolgskontrolle über mindestens drei Jahre nach der Fertigstellung mit dem Ziel der Prüfung der Annahme der Ersatzquartiere zu verschiedenen Tageszeiten abzusichern.

### **3.4.) Zusammenfassung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohngebiet am Mühlenberg“ der Gemeinde Zirkow ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie angesichts der festgesetzten Minderungsmaßnahmen nicht zu erkennen.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurden ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung und die ausgewiesenen Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sowie gem. § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope oder Geotope werden nicht beeinträchtigt.



Tabelle 6 Zusammengefasste Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung / Ausgleich (Maßnahme)
Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung	positiv	-	-
Boden	geringe Erheblichkeit	•	-
Wasser	nicht betroffen	-	-
Klima / Luft / Folgen des Klimawandels	nicht betroffen	-	-
Pflanzen / Tiere	geringe Erheblichkeit	•	-
Landschaftsbild	nicht betroffen	-	-
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	-	-
Wechselwirkungen	nicht betroffen	-	-
Fläche	positiv	-	-
WRRL	nicht betroffen	-	-
Störfallbetriebe	nicht betroffen	-	-

••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erhebliche

### 3.5.) Quellenverzeichnis

- 1] Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V, 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern
- 2] Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V, 2005: Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns
- 3] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) Abfrage vom August 2018

Zirkow, Juni 2020

Anlage Vorerschließungsplang