

# 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirkow

Flächennutzungsplan mit Begründung

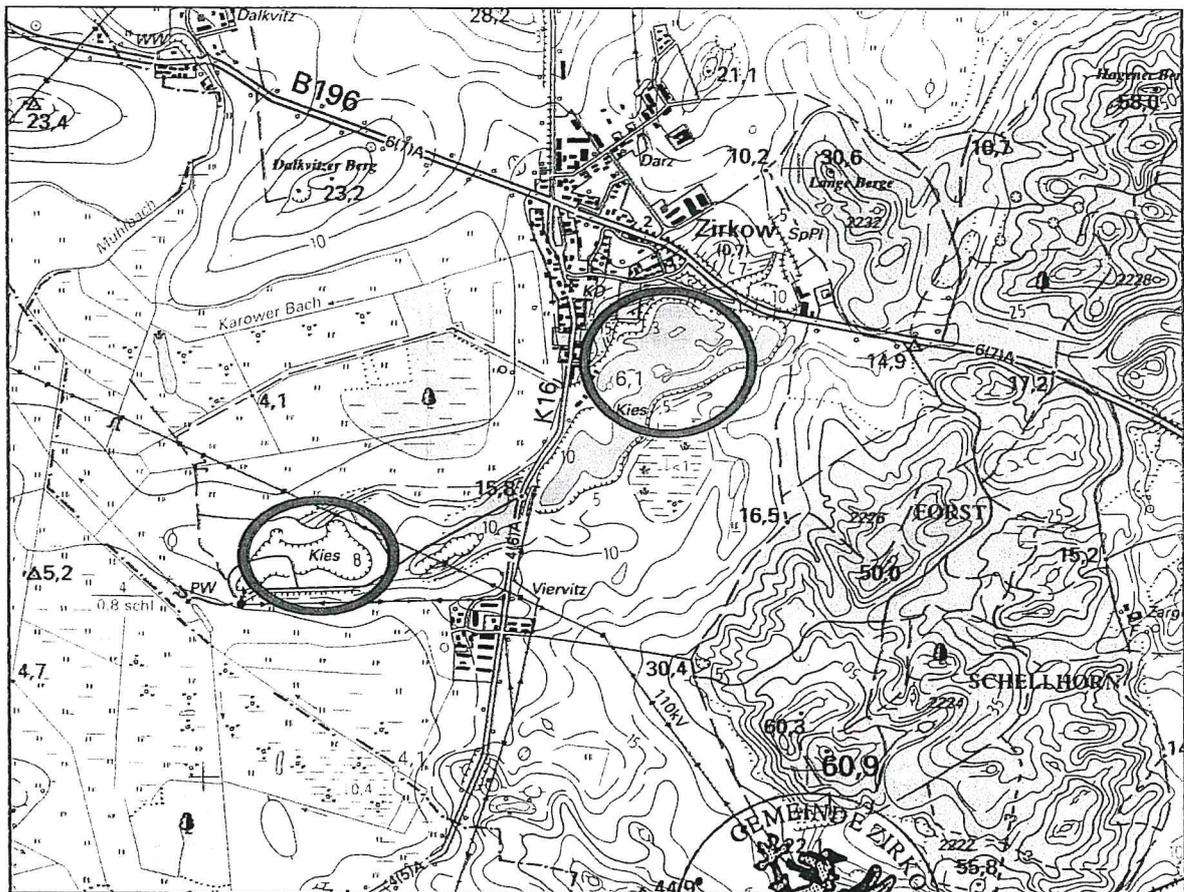
- Amt Mönchgut-Granitz -  
Göhrener Weg 1  
18586 Ostseebad Baabe

arno mill  
ingenieure



DIPL.-ING. (FH) ARNO MILL. BAULEITPLANUNG  
MARKT 25 18528 BERGEN AUF RÜGEN  
TEL 0 38 38 - 24 1 37 FAX 0 38 38 - 25 05 58

# 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirkow



arno mill  
ingenieure



DIPL.-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG  
MARKT 25 18528 BERGEN AUF RÜGEN  
TEL 0 38 38 - 24 1 37 FAX 0 38 38 - 25 05 58



19. Feb. 2007

# 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirkow

**Gemeinde:** Gemeinde Zirkow  
Amt Mönchgut-Granitz  
Göhrener Weg 1  
18586 Baabe

**Planverfasser:** arno mill ingenieure  
Dipl.-Ing. M. Knittel  
Markt 25  
18528 Bergen auf Rügen

## Begründung

---

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
<b>1. Allgemeine Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1 Gesetzliche Regelungen und Grundlagen	1
1.2 Beschlussfassung	1
<b>2. Beachtung gemeindlicher Planungsvorgaben - Fortgeltender Flächennutzungsplan</b>	<b>2</b>
<b>3. Geltungsbereich der 1. Flächennutzungsplanänderung und Historie</b>	<b>2</b>
<b>4. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
4.1 Anlass und Ziel der Planung	3
4.2 Umfang und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	7
<b>5. Landesplanerische Einordnung</b>	<b>7</b>
5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
5.2 Planungsanzeige und landesplanerische Stellungnahme	8
<b>6. Das Vorhaben „Wasserskiseilbahnanlage“</b>	<b>10</b>
<b>7. Schutzgebiete und -objekte</b>	<b>13</b>
7.1 Naturschutzrechtlicher Planungsstand	13
7.1.1 Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“	13
7.1.2 Geschützte Geotope und Biotope	14
7.1.3 NATURA 2000 - Gebiete	15
7.1.4 100 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 LNatG M-V	16
7.1.5 Grünordnungsplan/ Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	17
7.2 Wasserschutzrechtliche Belange/ Gewässerschutz	17
7.3 Denkmalschutz	18
7.4 Immissionsschutz	19
7.5 Altlastverdacht	19
7.6 Schutz der Waldflächen	19
7.7 Bergrecht	19
<b>8. Umweltbericht</b>	<b>21</b>
8.1 Vorbemerkungen	23
8.2 Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2a/ Anlage	23
8.2.1 Kurzdarstellung der Inhalts und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung des FNP	23
8.2.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen, Art und Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Bauleitplans	24
8.2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. Umweltprüfung nach § 2 (4), Satz 1	24
8.2.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	24
8.2.3.2 Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, Auswirkungen	28
8.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	30
8.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter	31
8.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele der 1. FNP-Änderung	31

	<u>Seite</u>	
<b>8.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>31</b>
8.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten	31
8.3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	31
8.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage	32
<b>8.4</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis</b>	<b>33</b>
<b>9.</b>	<b>Ver- und Entsorgung, Erschließung</b>	<b>34</b>
<b>10.</b>	<b>Eingriffe in Natur und Landschaft</b>	<b>35</b>
10.1	Gesetzliche Regelungen	35
10.2	Übertragung auf die vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde	36
<b>11.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>39</b>

#### Anlagen

- Karte „Lage im Raum“
- Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde
- Zustimmung Heidelberger Sand und Kies GmbH/ Bergbauberechtigter

#### **1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirkow, Planzeichnung**

# **Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirkow**

## **1. Allgemeine Vorbemerkungen**

### **1.1 Gesetzliche Regelungen und Grundlagen**

Mit der Verordnungsermächtigung des § 2 Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen. Die Befugnis und die Pflicht der Planerstellung regelt § 1 Abs. 3 BauGB, wobei ein Anspruch auf Planerstellung nicht besteht. Die Bauleitplanerstellung erfolgt in zwei Stufen, der vorbereitenden Bauleitplanung - dem Flächennutzungsplan und der verbindlichen Bauleitplanung - dem Bebauungsplan. Als vorbereitender Bauleitplan stellt der Flächennutzungsplan, zumeist für das gesamte Gemeindegebiet, die beabsichtigte Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar. Er stellt dabei noch nicht das konkret vermessene „Bauland“ sowie die einzelnen Erschließungs- oder Infrastruktureinrichtungen dar. Er orientiert sich grob an den einzelnen Hauptbauflächenentwicklungen. Erst der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen und hat deshalb als Satzung auch Rechtsnormcharakter. Als Mittel der Darstellung kommen Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text in Betracht. Diese Fakten sind, ebenfalls für diese 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirkow zu berücksichtigen und anzuwenden.

Die Planungsinhalte eines Flächennutzungsplanes werden in § 5 BauGB angegeben, wobei der Darstellungskatalog des § 5 Abs. 2 BauGB nicht abschließend ist („... können insbesondere dargestellt werden ...“). Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) ist, in der geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Diese 1. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht technisch gesehen aus der zeichnerischen Darstellung (Planzeichnung) für den Geltungsbereich im Maßstab 1:10.000 sowie einer entsprechenden Begründung. Basis für die einzelnen Darstellungen ist die „Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungen des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90)“. Dabei werden die in der o. g. Verordnung enthaltenen Planzeichen und Darstellungsvorgaben genutzt. Um Verwechslungen mit der Darstellung des Geltungsbereiches des fortgeltenden Flächennutzungsplanes zu vermeiden, wurde die 1. Änderung mit einer durchgehenden dunkelgrauen Linie begrenzt. Die vorgenommenen Darstellungen müssen nachvollziehbar sein, obwohl nur der vorherrschende Charakter eines Bereiches und nur seine ungefähre Umgrenzung festgelegt werden sollen und können. Erst der rechtsverbindliche qualifizierte Bebauungsplan erreicht Parzellenschärfe.

### **1.2 Beschlussfassung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zirkow hat in ihrer Sitzung am 13. Dezember 2004 den Beschluss gefasst, den fortgeltenden Flächennutzungsplan (FNP) gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zum 1. Mal zu ändern.

Dieser Beschluss wurde durch öffentlichen Aushang bekannt gemacht.

## **2. Beachtung gemeindliche Planungsvorgaben - Fortgeltender Flächennutzungsplan**

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

Weitere begleitende oder ergänzende Planungen nach anderen gesetzlichen Regelungen, die den Gemeindebereich Zirkow betreffen oder detaillierte Aussagen treffen, sind nicht bekannt.

## **3. Geltungsbereich der 1. Flächennutzungsplanänderung und Historie**

Die Geltungsbereiche für die 1. FNP-Änderung umfassen zwei Flächen. Bei beiden Flächen handelt es sich um mit dem fortgeltenden Flächennutzungsplan dargestellte „Flächen für die Landwirtschaft“ die als zusätzliche Nutzung entsprechend den überregionalen Planungen als Abbauflächen, hier Kiestagebau, nachrichtlich übernommen wurden. Sie umfassen insgesamt eine Größe von ca. 26 ha.

Für den südlicheren Geltungsbereich („Westfeld“), mit einer Größe von ca. 10 ha, plant die Gemeinde Zirkow eine Änderung für die landseitigen Flächen zu einem „sonstigen Sondergebiet“, mit der Zweckbestimmung „Wasserskiseilbahn“ sowie für die wasserseitigen Flächen als „Wasserfläche“ ebenfalls mit der Zweckbestimmung „Wasserskiseilbahn“. Das gesamte Vorhaben „Wasserskiseilbahn“ ist der grundsätzliche Anlass und das Ziel der Planung. Die betroffenen Bereiche befinden sich in ca. 1 km Entfernung südwestlich zum Hauptort Zirkow und ca. in 0,2 km Entfernung nordwestlich zum Ortsteil Viervitz. Dieses Plangebiet ist über die Kreisstraße 16 und abzweigend davon durch private Wege erreichbar, liegt in der freien Landschaft und ist vorwiegend durch landwirtschaftliche Flächen umgeben.

Hinsichtlich der Rohstoffgewinnung sind die Flächen derzeit als Bergwerkseigentum für die „Heidelberger Sand und Kies GmbH“ eingetragen und werden als Kiestagebaugelände „Westfeld“ bezeichnet. Der Abbau der Bodenschätze begann zum Teil in den 80er Jahren. Nach der Wende wurde mit Bewilligung durch das Bergamt Stralsund ab Anfang/ Mitte der 90er Jahre der Bergbau fortgeführt und endete mit Ablauf der bergbaurechtlichen Genehmigung 2003 (Entlassung aus dem Bergrecht). Weitere Förderungen von Bodenschätzen sind nicht vorgesehen, das Gebiet ist ausgebeutet.

Bestandteil des gesamten Verfahrens sowie der Bewilligung der Abbaumaßnahmen war der Rahmenbetriebsplan mit Wiedernutzbarmachung der berührten Flächen einschließlich einer Rekultivierung, die neben den floristischen Maßnahmen auch die Schaffung einer Wasserflächen vorsahen. Die Wasserfläche ist durch die Abschaltung der Wasserhaltungstechnik vollständig entstanden. Mit dem Rahmenbetriebsplan des Abbaubetriebes wird festgestellt, dass die Verhältnisse im Bereich des „Westfeldes“ eine lokale intensive Nutzung, hier erst einmal beschränkt auf einen Badebetrieb, zulassen, zum einen da dies Wunsch der Gemeinde war und zum anderen eine räumliche Trennung zu dem vornehmlich dem Naturschutz zur Verfügung stehenden „Ostfeld“ und der intensiveren Nutzung des „Westfeldes“ gewährleistet werden sollte.

Diesen Ansatz nimmt die Gemeinde nunmehr zum Anlass, um die Palette der touristischen Strukturen, um ein weiteres Angebot, eine Wasserskiseilbahn zu erweitern.

Für den zweiten, nördlicheren Geltungsbereich („Ostfeld“), direkt an der Ortslage Zirkow gelegen, plant die Gemeinde in Vorbereitung auf den Abschluss der dort derzeit noch stattfindenden Bergbauberechtigungen, die Sicherung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ auf denen jegliche Freizeitnutzung auszuschließen ist. Diese Sicherung ist eine äquivalente Maßnahme für die Herausnahme der Flächen des südlicheren Geltungsbereiches (SO „Wasserskiseilbahnanlage“ und Wasserflächen) aus dem Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“. Die Grundnutzungen sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ (also keine bauliche oder sonstige Entwicklung) und als „Wasserflächen“ vorgenommen worden.

Derzeit befinden sich die Flächen dieses Geltungsbereiches teilweise noch im Abbau von Bodenschätzen. Diese Nutzung ist noch für die nächsten 3 - 4 Jahre zu berücksichtigen. Die Flächen sind als Bergwerkseigentum für die „Heidelberger Sand und Kies GmbH“ eingetragen und werden als Kiestagebauegebiet „Ostfeld“ bezeichnet. Der Rahmenbetriebsplan des Abbaubetriebes sieht für das „Ostfeld“ eine Wiedernutzbarmachung der berührten Flächen einschließlich einer Rekultivierung vor. Die natürliche Entwicklung soll nicht durch anthropogene Nutzungen beeinträchtigt werden.

## **4. Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Anlass und Ziel der Planung**

Gegenstand der 1. Flächennutzungsplanänderung Zirkow ist, wie oben beschrieben, die Änderung des Entwicklungszieles von Flächen in der Gemeinde Zirkow. Dabei soll die Zulässigkeit einer Wasserskiseilbahn in einem ehemaligen Kiesabbaugebiet, welches sich zu einer Wasserfläche entwickelt hat, geschaffen werden. Im Weiteren gilt es Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Kompensation zu sichern.

Da die Errichtung des Vorhabens „Wasserskiseilbahn“ Anlass und Ziel der Planung ist und die Darstellungen im Bereich „Ostfeld“ (zweiter Geltungsbereich) ausschließlich der Sicherung von Flächen der Kompensation für die Ausgliederung aus dem LSG „Ostrügen“ dienen, wird zur Darlegung der planungsrechtlichen Situation intensiver Bezug auf das Vorhaben selbst und seinen Geltungsbereich genommen.

Die im Geltungsbereich „Ostfeld“ dargestellten Entwicklungen geben den nach Abschluss der Abbaumaßnahmen vorliegenden örtlichen Bestand wieder. Die Maßnahmenfestsetzung dient der Sicherung dieses örtlichen natürlichen Bestandes.

Das Strukturkonzept des Landkreises Rügen sieht als allgemeine Zielsetzung für die Stärkung des Tourismus auf der Insel, eine deutliche Erweiterung der Angebote über die Schaffung von vielfältigen Betätigungsmöglichkeiten, zu denen auch sportliche Einrichtungen zählen. Die Gemeinden im Kreis eigenen sich aufgrund ihres jeweiligen Siedlungs- und Landschaftsgefüges für unterschiedliche, grundlegende Formen der Tourismus- und Erholungsentwicklung. Mit dem Strukturkonzept des Landkreises Rügen wurde für die Gemeinde Zirkow neben der Sicherung der Wohnfunktion, die Landwirtschaft als Haupterwerbszweig herausgestellt. Im Weiteren ordnet das

Strukturkonzept der Gemeinde eine Teilfunktion Tourismus zu. Dabei wird erwähnt, dass bei der Entwicklung und dem Ausbau des Tourismus auch der Kurzzeiterholungsverkehr zu berücksichtigen ist. Hier sind im Binnenland zugleich zur Entlastung der Tourismusräume an den Seen und den Boddengewässern, für die Kurzzeiterholung geeignete Räume zu sichern, zu erschließen und mit den erforderlichen Einrichtungen auszustatten.

Die aktuelle räumliche Struktur der Gemeinde weist funktionale und strukturelle Stärken und Schwächen auf. Der Naturraum hat unbestritten seine attraktiven Seiten. Insgesamt gesehen profitiert die Gemeinde allerdings nur bedingt von daran partizipierenden touristischen Entwicklungen als Wirtschaftsfaktor, da sie als Binnengemeinde nicht über direkte Zugänge zu den für die Urlauber attraktiven Küsten- und Strandbereichen verfügt. So haben sich in der Gemeinde vornehmlich kleinere, privat orientierte Vermietungs- / Übernachtungsstrukturen aufgebaut.

Durch die Bundesstraße B 196, die in ihrem Verlauf die Gemeinde vollständig durchschneidet, ist allerdings ein guter Anschluss der Standorte an die sogenannten „Ostseebäder“ und den Mönchguter Raum (Erholungszentren) gegeben. Andersherum können von hier aus auch in der Gemeinde Zirkow vorhandene touristische Einrichtungen sehr gut erreicht und angefahren werden.

In den vergangenen Jahren hat der Kiesabbau in Zirkow, wie bereits oben beschrieben, einen hohen Stellenwert eingenommen. Er ist nicht nur raumprägend, sondern stellt einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Gemeinde dar. Für die „Heidelberger Sand und Kies GmbH“ besteht in der Gemeinde umfangreiches Bergwerkseigentum, wobei sowohl zu DDR-Zeiten als auch nach der Wende, seit Anfang der 90er Jahre Abbaubewilligungen durch das Bergamt Stralsund erteilt und umgesetzt wurden.

Im sogenannten „Ostfeld“ ist in Teilbereichen die Bergaufsicht nach Renaturierung (Wiedernutzbarmachung) beendet worden, in anderen Teilbereichen besteht noch die Aufsicht allerdings ohne derzeitigen Abbau bzw. ist der Abbau erst in nächster Zukunft vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass dieser Wirtschaftszweig für die nächsten 3 - 4 Jahre in der Gemeinde Zirkow weiter präsent sein wird.

Für das sogenannte „Westfeld“ wurde Anfang/ Mitte der 90er Jahre wieder mit dem Kiesabbau begonnen und dieser einschließlich der Wiedernutzbarmachung 2003 abgeschlossen. Die Bergaufsicht wurde beendet. Bestandteil der Renaturierungspläne waren zahlreiche Bepflanzungen, Sukzessionen, Auffüllungen und die Nutzung eines Teilbereiches als Badestelle.

Die sich aus der beabsichtigten sonstigen Nutzung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen sowie die Pflicht zur Kennzeichnung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, ist für den betroffenen Gemeindebereich mit Abschluss des Kiestagebaus und der Beendigung der bergbaurechtlichen Genehmigung, die o. g. Entwicklungsplanung „Westfeld“ umgesetzt worden. Im Rahmen der Rekultivierungsmaßnahmen ist die geplante Wasserfläche entstanden.

Gerade für die Insel Rügen wird neben der eigentlichen Erholungsfunktion an „Wasser und Strand“ der Wassersport für die Langzeit- und Kurzzeiterholung ein wichtiger Faktor sein und an Bedeutung zunehmen. Daher sollen geeignete Anlagen für den Wassersport entwickelt werden, wobei die natürlichen Küsten- und Binnengewässer in den Ausbauplanungen verträglich zu koordinieren sind. Hier ist die Entwicklung des Hinterlandes an für solchen Nutzungen geeigneten Standorten zu prüfen und voranzubringen. Für die Herstellung von Wasserkiseilbahnen bieten sich Binnengewässer perfekt an, da ihre technische Ausführung (Mastenstandorte) bevorzugt an Uferbereiche gebunden ist. Da ein Großteil der natürlich gewachsenen Binnengewässer naturschutzrechtlichen Schutzbestimmungen unterliegt, die eine solche Nutzung von vornherein ausschließen, ist die Möglichkeit der Errichtung an „künstlichen Gewässern“ zu prüfen.

Unter diesen o. g. Gesichtspunkten sowie der Sicherung, Festigung und des Ausbaus des Tourismus sowohl im Bereich der Übernachtungskapazitäten als auch in den Branchen des erholungs- und sportlichen, saisonverlängernden Bereiches, plant die Gemeinde den Flächennutzungsplan so zu ändern, dass die ehemaligen Bergbauflächen „Westfeld“ einer touristisch-sportlichen Nutzung zugeführt werden können. Da es sich um eine künstlich entstandene Wasserfläche handelt, die bereits anthropogen beeinflusst war, bietet sich eine Folgenutzung an. Das touristische Angebot/ die Infrastruktur der Gemeinde und der gesamten Region kann mit einer Nutzung als Wasserkiseilbahn enorm aufgewertet werden.

Neben den vorhandenen Übernachtungskapazitäten, soll ein ausgeglichener Freizeitsektor unterstützt werden, der dazu dient, die Saison zu verlängern, um damit die Auslastung der Beherbergungskapazitäten zu erhöhen aber gleichzeitig auch dazu geeignet ist, der heimischen Bevölkerung einen Freizeitsektor zu schaffen. Die vorhandenen Angebote (z. B. Reiten, Wandern, Radfahren, sportliche Strukturen an den Stränden) müssen unbedingt aufgewertet werden, zumal so die touristische Vielfalt erweitert werden kann. Die Gemeinde Zirkow sieht in der Planung die Möglichkeit über die Gemeindegrenzen hinaus zur Anhebung der touristischen Vielfältigkeit beizutragen.

Aus diesem Grund wird die Entwicklungsplanung in dem Bereich „Westfeld“ inhaltlich geändert und die notwendigen Bereiche sowohl als sonstiges Sondergebiet und als Wasserfläche ausgewiesen. Beide Ausweisungen erhalten als Konkretisierung bereits die Zweckbestimmung „Wasserkiseilbahn“, da lediglich diese Nutzung vor Ort eine Zulassung erhalten soll. Mit der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) soll das Baurecht für die geplanten Vorhaben im Detail gesichert sowie die notwendige Infrastruktur festgesetzt werden.

Dabei wird u. a. die Zulässigkeit für die Wasserkiseilbahn selbst (ca. 6 Masten, Seilbahn, Startstation), für Vorhaben mit begleitenden Service-, Handel- und Gastronomiedienstleistungen (ausschließlich für die lokale Versorgung und mit Ausrichtung auf die Vorort vollzogene sportliche Einrichtung), Büro-, Geschäfts-, Umkleide- und Sanitärbereiche, eine (1) Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet/ der Nutzung zugeordnet sind sowie die notwendigen Stellplätze, Befestigungen und Zuwegungen geschaffen. Die baulich nicht nutzbaren Flächen sind gemäß § 8 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) zu begrünen.

Hinsichtlich der Darstellung des „Sondergebietes“ macht die Gemeinde von ihrem „Spielraum“ der Darstellungsschärfe im Flächennutzungsplan Gebrauch. Danach kann die Darstellungsschärfe unterschiedlich sein, wobei hier von Bedeutung ist, dass sich noch verschiedene Verwaltungsverfahren anschließen (z. B. Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung), die eine weitere Konkretisierung der Inhalte nach sich ziehen werden. Aus diesem Grund haben sich die Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge, hier die Sondernutzung Wasserkiseilbahn, beschränkt. Für die verbindliche Bauleitplanung ist allerdings davon auszugehen, dass Bereiche die baulich nicht genutzt werden (z. B. Uferbereiche) oder natürlich wertvolle Abschnitte, als Grünfläche mit den entsprechenden Erhaltungs- und/ oder Schutzmaßnahmen festgesetzt werden. Die zeichnerische Darstellung von Flächen im Flächennutzungsplan stellt dabei lediglich den vorherrschenden Charakter des Bereiches und nur seine ungefähre Umgrenzung dar, erst der außenwirksame Bebauungsplan erreicht Parzellenschärfe. Eine Darstellung der Grünflächen mit dem Flächennutzungsplan ist nicht angezeigt, da ihre örtliche Lage aus dem B-Plan Nr. 6 und dem Grünordnungsplan dazu abgeleitet wird. Die abschließende Lage der Grünflächen ist derzeit noch nicht konkret verfügbar.

Der Standort ist westlich der Ortsteile Zirkow und Viervitz gelegen. Die Gemeinde Zirkow selbst liegt im mittelöstlichen Bereich der Insel Rügen, wird durch die Bundesstraße B 196 gequert und befindet sich in der Nachbarschaft zu den Städten Bergen und Putbus sowie zu den Gemeinden Lancken-Granitz und Ostseebad Binz. Durch die verkehrsgünstige Lage der Gemeinde an einer Hauptverkehrsverbindung zu den Ostseebädern und dem Mönchguter Raum wird die Gemeinde durch Einwohner und Gäste mehrfach frequentiert, was werbetechnisch günstig für die nur ca. 1 km entfernt liegende Wasserskiseilbahn genutzt werden kann. Mit einer abzusichernden parallelen Entwicklung zum Flächennutzungsplan sowie der behutsamen Eingliederung der Nutzungen, der Erfassung der von Bebauung freizuhaltenen Räume und freien Flächen sowie der Sicherung der vorwiegend vorhandenen verkehrsbedingten Bereiche, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang befindet.

Mit den natürlichen Lebensgrundlagen soll so schonend wie möglich umgegangen werden, um ihre Leistungsfähigkeit nicht zu beeinträchtigen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten gemäß den §§ 19, 22, 24-28 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG).

Das Plangebiet befindet sich zum derzeitigen Zeitpunkt noch innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Ostrügen“ nach § 23 LNatG M-V. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird durch die zuständige Naturschutzbehörde, dem Landkreis Rügen, die Herausnahme zum Zeitpunkt der verbindlichen Bauleitplanung in Aussicht gestellt. Diese „Inaussichtstellung“ wurde mit einer Forderung nach Kompensation verbunden. Die Änderung des FNP für die Einrichtung der Wasserskiseilbahnanlage sollte auf Teile des „Ostfeldes“ erweitert werden, so dass sichergestellt ist, dass hier auf Dauer keine anderen Nutzungen stattfinden. Empfohlen wurde die Ausweisung als „Flächen für Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege“, auf denen jegliche Freizeitnutzung auszuschließen ist. Da dies als eine äquivalente Maßnahme für die Herausnahme der Flächen „Westfeld“ aus dem Landschaftsschutzgebiet gesehen wird, ist der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde gefolgt worden und der zweite Geltungsbereich „Ostfeld“ entsprechend zugeordnet worden.

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 LNatG M-V geschützten Geotope (mehr) und Biotop. An den Grenzen der beiden Geltungsbereiche befinden sich kartierte geschützte Biotop nach § 20 LNatG M-V. Zur potenziellen Schutzwürdigkeit einzelner kleinerer Teilflächen sei auf den Umweltbericht zur 1. FNP-Änderung bzw. den GOP zum Bebauungsplan im weiteren Verfahren verwiesen.

Mit der Planung sind die Regelungen zum Umgang mit FFH-Gebieten zu berücksichtigen. Durch das Plangebiet werden keine Vorhaben erlaubt, die erhebliche Beeinträchtigungen von FFH-Gebietsvorschlägen vorbereiten bzw. auch keine Aktivitäten vorgesehen, die bestehende Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen lassen. Für das Plangebiet zeichnet sich die Regelvermutung gemäß Erlass des Landes M-V vom 11.07.2002 ab (Lage außerhalb eines 300 m Bereiches zu FFH-Gebieten).

Die Belange der Umweltprüfung sind zu berücksichtigen.

Die Plangebiete befinden sich innerhalb der Grenzen der Schutzzone III der Trinkwasserfassungen Karow und Prora-Hagen.

Waldflächen, gemäß Landeswaldgesetz werden durch die Planung nicht berührt.

Das Plangebiet „Ostfeld“ berührt keine Belange des Denkmalschutzes. Der Bereich des „Westfeldes“ ist durch Bodenkmal berührt.

## 4.2 Umfang und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Im einzelnen sind folgende Flächennutzungsänderungen darzustellen:

Fläche Größe	Bisherige Nutzungsart	Geplante Nutzungsart
ca. 10 ha	ehemaliges Kiesabbaugebiet „Westfeld“  derzeitige Darstellung im fortgeltenden FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Abbaufäche, hier Kiestagebau“  momentan Wasserfläche mit renaturierten Randbereichen, teilweise als Badestelle genutzt	sonstiges Sondergebiet und Wasserfläche, jeweils mit der Zweckbestimmung „Wasserskiseilbahn“
ca. 16 ha	Kiesabbaugebiet „Ostfeld“  derzeitige Darstellung im fortgeltenden FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Abbaufäche, hier Kiestagebau“  momentan teilweise Wasserfläche mit renaturierten Randbereichen, teilweise findet noch Kiestagebau statt	Fläche für die Landwirtschaft und Wasserfläche mit dem Zusatz Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen (§ 8 Abs. 2 BauGB) haben sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (Parallelverfahren). Dieses Verfahren soll mit einem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zur Anwendung kommen.

## 5. Landesplanerische Einordnung

### 5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die mit dieser 1. Änderung des ansonsten fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirkow vorgesehene Ausweisung des sonstigen Sondergebietes, der Wasserflächen sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist notwendig, um sowohl die Gemeinde Zirkow selbst als auch die Insel Rügen, als touristische Anziehungspunkte zu festigen und auszubauen sowie die touristisch-sportliche Infrastruktur zu stärken. Es wird eine ausgewogene touristische Angebotsstruktur mit verschiedenartigen Facetten angestrebt.

Bei Betrachtung der Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern wird eine Berücksichtigung und Übereinstimmung mit folgenden Zielen festgestellt und gesichert:

- Tourismus ist als bedeutende Erwerbsquelle angemessen weiterzuentwickeln, dauerhafte Erwerbsmöglichkeiten sind bereitzustellen, Einnahmequellen zu sichern, ausgewogene Angebotsstruktur ist anzustreben;
- vorrangig sollen ruhe-, erlebnis- und sportorientierte, landschaftsbezogene Erholungs- und Urlaubsformen genutzt werden;
- harmonische Anpassung an das Landschaftsbild;
- touristische Infrastruktur ist in Dimension und Ausbauzustand ökologisch vertretbar und ökonomisch sinnvoll zu schaffen;
- Maßnahmen der Saisonverlängerung haben Vorrang vor einer quantitativen Ausweitung des Beherbergungsangebotes.

Mit dem Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROPV) ist die Gemeinde Zirkow als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege und gleichzeitig Tourismusedwicklungsraum eingestuft worden. Basierend auf dem zum damaligen Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern noch vorliegenden Bergrechts sowie des stattfindenden Kiesabbaus, ist der Planbereich selbst als Vorranggebiet Rohstoffsicherung erfasst worden.

Da in dem sogenannten „Westfeld“ der Bergbau endgültig abgeschlossen wurde und Abstimmungsberatungen des zukünftigen Betreibers der Wasserskiseilbahn mit der „Heidelberger Sand und Kies GmbH“ als Inhaber des Bergwerkseigentums (BWE), eine Zustimmung zu dem Vorhaben erkennen lassen, kann mit der Bauleitplanung davon ausgegangen werden, diese Flächen dem für die gesamte Gemeinde vorgesehenen Entwicklungsschwerpunkten der Tourismusedwicklung unterzuordnen und eine sportlich-touristische Nutzung zu planen. Die Gemeinde geht weiter davon aus, dass die raumordnerische Zustimmung zu den Planungen erteilt wird, da ein Konflikt mit den landesplanerischen Zuordnungen durch Abschluss/ Erfüllung der Rohstoffsicherung, nicht gegeben ist.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung sind weitere detailliertere raumrelevante Punkte zu berücksichtigen, die sich auf die städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkte stützen.

## **5.2 Planungsanzeige und landesplanerische Stellungnahme**

Auf dem Dienstweg wurde die Planungsanzeige zur 1. Flächennutzungsplanänderung beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (AfRL VP) eingereicht.

Folgendes Prüfungsergebnis (2) und Zusammenfassung (3) wurde mitgeteilt:

„2.1. Das im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) deckungsgleich dargestellte Vorranggebiet Rohstoffsicherung ist nach Überprüfung der eigenen Aktenlage materiell gegenstandslos geworden, weil dieser Bereich inzwischen abgebaut und 2003 aus dem Bergrecht entlassen worden ist. Auf Grund der weiter bestehenden Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Ostrügen“ wird das Gebiet dem umgebenden Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege zugeordnet. Es befindet sich in einem Tourismusedwicklungsraum.

2.2. Nach dem Erläuterungsbericht, Seite 5, hat die zuständige Naturschutzbehörde die Herausnahme des Plangebietes aus dem LSG im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Aussicht gestellt, so dass von einem einvernehmlichen Abstimmungsergebnis diesbezüglich ausgegangen werden kann.

2.3. Eine Wasserskianlage ist in der Tourismus-Destination Rügen bisher nicht errichtet worden. Derartige Anlagen bereichern das Angebot an touristischer Infrastruktur und wirken sich saisonverlängernd aus. Aus

der Sicht der Raumordnung und Landesplanung wird dem Standort und der Planung der Wasserskianlage zugestimmt.

2.4. Der Standort befindet sich im Außenbereich und ist 0,2 km vom Ortsteil Viervitz bzw. 1 km vom Hauptort Zirkow entfernt gelegen.

Die Planung von Wohneinheiten für das Servicepersonal bzw. den oder die Betriebsinhaber sowie von 5 Ferienwohnungen stellen einen Zersiedlungsansatz dar, der mit den raumordnerischen Zielen 5.1(5) und (6) RROP VP zur Siedlungsstruktur nicht vereinbar ist. In der weiteren Bauleitplanung bitte ich auf diese Entwicklungsabsicht zu verzichten oder sie in die bestehenden Ortslagen zu integrieren.

### 3. Zusammenfassung:

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirkow ist mit den Zielen der Raumordnung, soweit sie sich auf die Planung einer Wasserskianlage bezieht, vereinbar.

Abgelehnt wird die Zuordnung von Wohn- und Ferienwohneinheiten im Änderungsgebiet.“ (Landesplanerische Stellungnahme vom 23.06.2005)

Die Landesplanerische Beurteilung ist zur Kenntnis zu nehmen. In einem Nachtrag zu den Inhalten der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nochmals nachdrücklich die Notwendigkeit einer (1) Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet/ der Nutzung zugeordnet sind, dargestellt. Dieser Nachtrag wurde durch die zuständige Raumordnungsbehörde geprüft und Nachfolgendes dazu festgestellt.

„In Ihrem Schreiben stellen Sie in Aussicht, dass die raumordnerisch abgelehnte Zuordnung von Ferienwohnungen zur geplanten Wasserskianlage durch die Gemeinde nochmals überprüft wird und ggf. eine Einordnung an anderer Stelle erfolgen soll. An der Planung einer Betriebsinhaber- oder Bereitschaftspersonalwohnung halten Sie jedoch fest.

Soweit diese Wohnung im Sinne des bauplanungs- und Bauordnungsrechts privilegiert ist, werden keine Belange der Raumordnung berührt. Ich empfehle Ihnen dazu ein Gespräch mit dem Bauamt des Landkreises Rügen ...“ (Landesplanerische Stellungnahme vom 18.08.2005)

Der Empfehlung wurde gefolgt und ein Gespräch mit dem Bau- und Planungsamt des Landkreises Rügen durchgeführt. Abschließend wurde festgestellt, dass mit der verbindlichen Bauleitplanung eine Privilegierung der einen 1 „Betriebswohnung“ über die Zulässigkeitsfestsetzungen erfolgen kann. Da für die Sondergebiete kein abschließender Zulässigkeitskatalog nach BauNVO vorliegt, bedient sich der B-Plan als verbindliche, Baurecht schaffende Planung der Formulierungen für Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO), die solche nutzungsbezogenen Wohnungen berücksichtigen.

Die Landesplanerische Stellungnahme vom 18.08.2005 war dahingehend zu interpretieren, dass mit der verbindlichen Bauleitplanung eine Festsetzung oder geeignete vertragliche Vereinbarung vorzunehmen ist, die absichert, dass lediglich eine Wohnung errichtet wird. (nochmalige Abstimmung mit dem AfRL VP)

Mit der parallel zu dieser 1. Änderung des FNP der Gemeinde Zirkow laufenden verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 6) wird Folgendes für zulässig erklärt: „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet „Wasserskiseilbahn“ zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.“.

Parallel dazu wird mit einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Betreiber der Wasserskiseilbahn und der Gemeinde Zirkow abgesichert, dass nur eine Wohnung errichtet werden darf. Eine konkrete Festsetzung der Anzahl der Wohnungen im B-Plan ist nicht möglich, da dieses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur in Wohngebäuden erfolgen darf. In diesem Zusammenhang werden die

Möglichkeiten sowie der Sinn einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und/ oder Baulasteintragung geprüft, die bewirken soll, dass das Wohnen auf dem Grundstück ausschließlich dem Betrieb zu dienen hat bzw. eine Veräußerung an Dritte losgelöst von der Anlage nicht erfolgen darf. Dieses gilt dann in jedem Fall auch für die Rechtsnachfolger.

Es kann im weiteren Aufstellungsverfahren davon ausgegangen werden, dass für die Wasserskiseilbahn und die direkt damit in Verbindung stehenden Anlagen der Betreuung und Versorgung sowie für die eine Betriebswohnung, die raumordnerische Zustimmung vorliegt und diese Inhalte mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind. Mit Datum vom 2. Dezember 2005 wurde in einer nochmaligen Landesplanerischen Stellungnahme dem Vorhaben einschließlich aller benannter zugelassener Nutzung zugestimmt.

## 6. Das Vorhaben „Wasserskiseilbahnanlage“

Wasserskilaufen ist ein beeindruckendes Ereignis für Zuschauer und ein unvergessliches Erlebnis für den Sportler selbst. Die Seilbahnen haben dazu beigetragen, dass aus einem exklusiven Individualsport ein populärer Breitensport geworden ist. Sie sind die ideale Alternative zum Fahren hinter einem Boot. In Deutschland gibt es bereits mehr als 40 Seilbahnen und ihre Beliebtheit nimmt immer mehr zu. Selbst Mediziner betrachten Wasserski als ein sehr gesunde sportliche Betätigung.

Die patentierte und TÜV-gerechte Wasserskiseilbahn funktioniert, wie schon der Name sagt, ähnlich wie ein herkömmlicher Skilift - nur auf einer Wasserfläche. Dabei wird der Sportler/ Gast über ein stetig umlaufendes Seil über das Wasser gezogen. Für die Anlage werden ca. 6 ungefähr 8 m hohe Metallmasten mit Auslegern auf einem Betonfundament o.ä. befestigt und mit Abspannvorrichtungen gesichert. Sie verteilen sich relativ gleichmäßig um die Wasserfläche, so dass ein „Kreis“ entsteht. Die mit Umlenkrollen ausgerüsteten Metallmasten werden durch Stahlseile (Umlaufseil) miteinander verbunden. In einem Abstand von ca. 90 m werden hier die Seile zu den einzelnen Wasserskiläufern angekoppelt.

An dem Mast im Startbereich wird der Elektromotor installiert, welcher die gesamte Anlage betreibt und durch eine stufenlos schaltbare Geschwindigkeitsregelung die Sportler zwischen 30 - 60 km/h über die Wasserfläche zieht. Die Bedienung erfolgt außerhalb der Schlepptasse elektronisch aus dem Startbereich. Dieser ist neben der Startrampe ausgestattet und welche mit einem Gleitbelag versehen ist. Eine ruckfreie und kontinuierlich zunehmende Geschwindigkeit beim Start wird durch die rechtwinklige Stellung der Fahrer zum Umlaufseil erreicht. Der Startbereich wird seitlich mit einem Abstand von ca. 4 m Abstand und ca. 1 m unter dem Bodenniveau des geplanten Gebäudes eingerichtet.

Zur Gesamtanlage ist neben der eigentlichen sportlichen Attraktion auch ein **Service- und Dienstleistungsgebäude** vorgesehen, welches u. a. neben den verwaltungstechnischen Einrichtungen, begleitende Service-, Handels- und Gastronomiedienstleistungen, (für die lokale Versorgung und mit Ausrichtung auf die Vorort vollzogene sportliche Einrichtung), Umkleide- und Sanitärbereiche, eine (1) Wohnung (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet/ der Nutzung zugeordnet sind) beinhaltet. Außer-

halb der Gebäude sind die entsprechend notwendigen verkehrstechnischen Anlagen (Straßen, Wege, Stellplätze) sowie eine Außenterrassen vorgesehen.

Die Notwendigkeit der **Service- und Dienstleistungseinrichtungen** ergibt sich aus der technischen und wirtschaftlichen Betreuung der Anlage selbst. Neben der reinen Wasserskiseilbahn sind dazu Reparatur- und Lagerräumlichkeiten sowie Büroräume für die Verwaltung zu berücksichtigen. Im Weiteren müssen das Personal und die Gäste gemäß des Gewerberechts und der Verwaltungsvorschriften versorgt werden. Das heißt, es sind Umkleide- und Sanitäreinrichtungen vorzuhalten.

Da nach entsprechenden Erfahrungswerten anderer, bereits bestehender Einrichtungen davon ausgegangen werden muss, dass die Sportler die Wasserskiseilbahn vornehmlich als Tagesziel aussuchen, sind auch **gastronomische und Verkaufseinrichtungen** Vorort einzuplanen. So kann ein abgerundetes Konzept „Wasserskisport“ etabliert und angeboten werden. Diese Einrichtungen haben für die Betreuung der gesamten Anlage einen großen wirtschaftlichen Wert. Die Besucher sollen Vorort nicht nur sportlich betreut werden, sondern sollen sich neben dieser Betätigung auch erholen können. Oft ist auch der Fall zu beobachten, dass Gäste in Gruppen anreisen, wobei sich einige sportlich betätigen und andere eher zuschauen wollen.

Zu diesem Zweck ist eine (1) **Schank- und Speisewirtschaft** im Plangebiet vorgesehen, die als „kleine“ gastronomische Einrichtung Speisen und Getränke anbieten wird. Auch bei der Verkaufseinrichtung soll es sich um einen (1) kleinen Laden handeln, der in dem gesamten Konzept eine eher untergeordnete Rolle übernehmen wird. Es ist das Angebot von Souvenirs und Wasserskisportartikel vorgesehen. Die Vorentwürfe zu den Projektunterlagen sehen eine Kombination aus Rezeption/ Anmeldung Wasserskisportanlage - Gastronomie und Laden vor. Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung ist es, die hier beschriebenen „kleinen“ Einrichtungen glaubhaft festzusetzen.

Die Gemeinde hat sich mit dem parallel in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 6 für die Festsetzung von „... Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes...“ in Anlehnung an die Begrifflichkeiten der in den §§ 2 und 3 BauNVO feststehenden Zulassungen entschieden.

Da die Bauleitplanung rechtlich keine Kapazitätsregelungen übernehmen darf (Verwendung der Zulässigkeitsfestsetzungen in der Mehrzahl, z. B. Schank- und Speisewirtschaften), sind hier geeignete andere Möglichkeiten einer „beschränkenden“ Reglementierung zu ergreifen. In Abstimmung mit dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesplanung M-V ist die Möglichkeit der Festsetzung über eine maximale Grundfläche für die Schank- und Speisewirtschaften in Betracht gezogen worden. Der gleiche Ansatz erfolgt für die Läden. Es soll ein maximale Verkaufsfläche sowie Sortimentsbeschränkung vorgenommen werden. Über diese Festsetzungen kann die Ausdehnung der Nutzungen gezielt beschränkt werden.

Am Standort soll eine (1) **Wohnung** geschaffen werden - kein Siedlungsstandort. Die Einordnung der Betreiberwohnung ist aus sicherheitstechnischen Grundsätzen heraus motiviert. Bei dem Standort handelt es sich derzeit um einen Außenbereich nach § 35 BauGB, der sich tatsächlich in einiger Entfernung zu den bewohnten Siedlungsstrukturen befindet. Es entsteht eine privat betriebene Anlage, die der Öffentlichkeit zur touristischen und sportlichen Nutzung zur Verfügung gestellt wird. Nach heutigen Absichten des Betreibers soll keine Einzäunung vorgenommen werden. Außerhalb der Öffnungszeiten ist die Anlage also ohne baulichen Schutz vor „äußeren“ Einflüssen (z. B. Vandalismus). Auch technische Havariefälle oder Naturgewalten, die des sofortigen Eingreifens bedürfen, sind nicht auszuschließen. Es ist deshalb notwendig, dass sich der Betreiber oder Sicherheitspersonal Vorort befindet, um in Notsituationen sofort zu reagieren. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde die Notwendigkeit der Zulässigkeit 1 Wohnung für Auf-

sichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet/ der Nutzung zugeordnet sind, vor.

Das Vorhaben erhält zukünftig seine Zulässigkeit - sein Baurecht über den B-Plan Nr. 6 der Gemeinde Zirkow. Eine damit im Zusammenhang stehende Betriebswohnung erhält ebenfalls über den B-Plan (§ 30 BauGB) ihre Zulässigkeit. Das eine allgemeine Privilegierung nach BauGB nicht von vornherein vorliegt, schließt die Zulässigkeit desselben Vorhabens nach einem rechtskräftigen Bauleitplan nicht aus (siehe dazu § 1 BauGB). Die Aufstellung eines Bebauungsplanes bleibt davon unberührt.

Zur Erklärung der Notwendigkeit der Wohnung vor Ort werden folgende Kommentierung herangezogen, da das Vorhaben die Grundlagen erfüllt: „Der Kreis der in Frage kommenden Personen, für den Wohnungen im GE-Gebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, bestimmt sich nach dem jeweiligen Betriebserfordernis.“ „... Ferner gehören dazu Wohnungen der Betriebsinhaber und Betriebsleiter wegen ihrer persönlichen Bindung, unabhängig davon, ob ihre ständige Nähe erforderlich ist, sowie sonstiger Personen, deren (ständige) Anwesenheit, z. B. aus Sicherheitsgründen (Banken) erforderlich ist.“ (Fickert/ Fieseler zu § 7 Rn. 11)

Es geht um die funktionale Zuordnung, dass das Wohnen objektiv sinnvoll und in seinem Umfang angemessen sein muss. Mit den o.a. Festsetzungen im B-Plan wird abgesichert, dass die Wohnung für den privilegierten Personenkreis in einem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen (Nachweis mit Antrag auf Baugenehmigung) und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein muss. Mit dem zeichnerischen Teil des B-Planes wird für alle zugelassenen Nutzungen, die nicht absolut technisch notwendig und bedingt sind, lediglich ein Baufeld festgesetzt. Schlussfolgernd daraus ergibt sich, dass die eine (1) Wohnung in ein Gebäude eingeordnet wird, welches für die Betreibung der Wasserkiseilbahn ohnehin errichtet wird - es entsteht kein separates Wohngebäude. Die Einordnung der Wohnung ist objektiv sinnvoll und dem Betrieb angemessen. Aus der Feststellung, dass es sich bei dem Vorhaben um eine zeitlich begrenzte, saisonale Nutzung handelt, ist objektiv sinnvoll abzuleiten, dass gerade in den Zeiten der Nichtnutzung und bei der solitären Lage ohne beständige „Nachbarnutzungen“ aus Sicherheitsgründen eine beständige „Aufsicht“ unbedingt notwendig ist. Auch hinsichtlich der Wartung und Reparatur der Wasserkiseilbahn ist eine kurzfristige Verfügbarkeit abzusichern.

Die Auflistung des privilegierten Personenkreises ist in Anlehnung an die Zulässigkeitsfestsetzungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erfolgt und birgt keine Kapazitätsregelung in sich. Der Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB erlaubt (außer in Wohngebäuden) keine Regelung zur Anzahl von Wohnungen, schon gar nicht über die Auflistung eines privilegierten Personenkreises oder die Verwendung der Wörter in der Mehrzahl (Wohnungen). Aus diesem Grund ist die Absicherung der einen (1) Wohnung über einen städtebaulichen Vertrag oder eine andere geeignete vertragliche Regelung abzusichern.

Mit dem B-Plan soll keine Einschränkung des betriebsbezogenen Personenkreises vorgenommen werden. Diese Entscheidung soll nicht Aufgabe dieses parallel in Aufstellung befindlichen B-Planes sein. Damit wahrt die Gemeinde auch den planerischen Grundsatz, dass eine B-Plan für ein Sondergebiet ein bestimmtes Maß an Flexibilität beinhalten muss, um langfristig Bestand zu haben. Die Zukunftssicherheit muss durch die Verwendung flexibler Begriffe gewährleistet werden. Dabei ist es richtig, sich eng an die in den Baugebietskatalogen der BauNVO enthaltenen Begriffe „anzulehnen“. Die dort enthaltenen Begriffe enthalten fast immer die erforderliche Flexibilität. Außerdem kann man davon ausgehen, dass alle Beteiligten die planungsrechtliche Bedeutung eines solchen Begriffes kennen bzw. durch entsprechende Gesetzeskommentierungen „nachschiessen“ können.

Aus diesem Grund wurde die textliche Zulässigkeitsfestsetzung für die Wohnung in Anlehnung an § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO („...WOHNUNGEN FÜR AUFSICHTS- UND BEREITSCHAFTSPERSONEN SOWIE FÜR BETRIEBSINHABER UND BETRIEBSLEITER, DIE DEM GEWERBEBETRIEB ZUGEORDNET UND IHM GEGENÜBER IN GRUNDFLÄCHE UND BAUMASSE UNTERGEORDNET SIND ...) vorgenommen. Mit der Zuordnung der Wohnung zu einem bestimmten Baufeld und der Verwendung des Wortes „Wohnung“ und nicht „Wohngebäude“ ist normiert, dass kein einzelnes Wohngebäude entstehen kann.

Im Weiteren beabsichtigt die Gemeinde Zirkow, ohne detaillierte Kenntnisse der Betriebsabläufe einer Wasserskiseilbahn keine Beschränkung des privilegierten Personenkreises. In dieser Entscheidung kann und will sie dem zukünftigen Betreiber nicht vorgeifen.

## **7. Schutzgebiete und -objekte**

### **7.1 Naturschutzrechtlicher Planungsstand**

Die Planbereiche der 1. Änderung liegen außerhalb naturschutzrechtlicher Gebiete gemäß §§ 19, 22, 24 - 28 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V).

Der Landkreis Rügen ist die zuständige untere Naturschutzbehörde.

#### **7.1.1 Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“**

Das Plangebiet befindet sich zum derzeitigen Zeitpunkt noch innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Ostrügen“ nach § 23 LNatG M-V. Parallel zur Aufstellung des verbindlichen B-Planes für die „Wasserskiseilbahn“ wird durch die zuständige Naturschutzbehörde auf der Grundlage des § 23 Abs. 1 LNatG M-V vom 21.07.1998 die Ausgliederung der betroffenen Vorhabensbereiche aus dem LSG „Ostrügen“ mit einem entsprechenden Verfahren vorgenommen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird dieses Ausgliederungsverfahren durch die zuständige Naturschutzbehörde erst einmal nur in Aussicht gestellt, da der Flächennutzungsplan lediglich die geplante Entwicklung der betroffenen Fläche darstellt, aber noch kein verbindliches Baurecht schafft. Die grundsätzliche Zustimmung zur Entwicklungsplanung ein LSG berührend muss durch die zuständige Naturschutzbehörde vorliegen.

Für die Planungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirkow lassen Vorgespräche mit der zuständigen Naturschutzbehörde auf verschiedenen Ebenen (z. B. Ämterkonferenz, Erfassung möglicher Schutzgüter, Abklärung des Verfahrens zum LSG, Abstimmungen zur Umweltprüfung nach den §§ des BauGB) die allgemeine Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde erkennen.

Bei Planungen, die mit dem Schutzziel allgemein nicht vereinbar sind, so z. B. jegliche Errichtung baulicher Anlagen, besteht die Möglichkeit der Entlassung aus dem LSG, wobei dazu ein gesondertes Verfahren durch diese zuständige Naturschutzbehörde unter Beteiligung Berührter und Betroffener durchgeführt wird. Dieses Verfahren der Entlassung wird nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durchgeführt, da der konkrete Zeitpunkt der tatsächlichen baulichen Nutzung nicht sicher gefasst werden kann. In aller Regel sind für die Entwicklungsflächen ohne-

hin verbindliche Bauleitplanungen notwendig (hier als B-Plan Nr. 6 „Wasserskiseilbahn“), auf deren Ebene die Ausnahme oder Entlassung zu erwirken und nachzuweisen ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde folgende Forderung einschließlich Begründung geäußert worden, die mit der weiteren Planung in Form des zweiten Geltungsbereiches „Ostfeld“ zur 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirkow Berücksichtigung gefunden hat. Dieser Geltungsbereich ist im Ergebnis einer Beratung am 30.12.2005 zwischen der Unteren Naturschutzbehörde, der Gemeinde und dem Planungsbüro abgestimmt und beraten worden.

„Die Planungsabsichten machen eine Ausgliederung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Am 15.11.2005 hat das Amt Mönchgut - Granitz im Auftrag der Gemeinde Zirkow einen entsprechenden Antrag gestellt. Bei Ausgliederungsverfahren ist eine Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände vorgeschrieben. Im vorliegenden Fall ist mit Einwänden zu rechnen, da das Vorhaben ohne jegliche Siedlungsanbindung in der freien Landschaft angesiedelt werden soll. Als Folge wird der Erholungswert der Landschaft nicht nur durch den unmittelbaren Betrieb der Wasserskianlage gemindert, sondern auch durch den zu erwartenden Besucherverkehr in einen bisher weitgehend ruhig gestellten Landschaftsteil. Insofern kann eine Ausgliederung nur in Aussicht gestellt werden, wenn eine geeignete Kompensation für die auszugliedernde Fläche sowie für die Eingriffe in Natur und Landschaft sichergestellt wird. ... Das Vorhaben „Wasserskianlage“ soll auf einer ehemals bergbaulich genutzten Fläche angesiedelt werden. Mit der Beendigung der bergbaulichen Rekultivierung im Jahr 2002 erfolgte die Entlassung des Bergwerksfeldes aus dem Bergrecht (Anmerkung: Für die vorbildliche Rekultivierung erhielten die Heidelberger Baustoffwerke einen Rekultivierungspreis). Im Rahmenbetriebsplan aus dem Jahr 1994 wurde u.a. in Abstimmung mit der Gemeinde festgeschrieben, dass das sogenannte „Westfeld“ nach der Beendigung des Kiesabbaus für Zwecke von „Freizeit und Erholung“ (Badenutzung) zugänglich gemacht wird, während die östlich der Straße Lonvitz- Zirkow gelegenen Kiesabbauflächen für Maßnahmen von „Naturschutz und Landschaftspflege“ vorbehalten bleiben. Diese Festlegung ist durch die Gemeinde Zirkow in Gänze zu berücksichtigen, weil inzwischen auch Teile des sogenannten „Ostfeldes“ aus der Bergaufsicht entlassen wurden und Begehrlichkeiten zu dessen Freizeitnutzung geäußert wurden. Die vorgelegte Änderung des FNP sollte daher auf Teile des „Ostfeldes“ erweitert werden, so dass sichergestellt ist, dass hier auf Dauer keine anderen Nutzungen stattfinden. Empfohlen wird die Ausweisung als „Flächen für Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege“, auf denen jegliche Freizeitnutzung auszuschließen ist. Dies wäre eine äquivalente Maßnahme für die Herausnahme einer Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet (Das gesamte „Ostfeld“ unterliegt im übrigen auch dem Landschaftsschutz).“ (SIEHE STELLUNGNAHME LANDKREIS RÜGEN VOM 29.11.2005)

Der letztgenannten Empfehlung ist die Gemeinde gefolgt und hat als zweiten Geltungsbereich, die mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Flächen im Bereich „Ostfeld“ in die 1. Änderung des FNP der Gemeinde Zirkow aufgenommen. Die Darstellung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist erfolgt. Diese Flächen sind von jeglicher Freizeitnutzung freizuhalten.

### **7.1.2 Geschützte Geotope und Biotope**

In den Plangebietten befinden sich keine nach § 20 LNatG M-V geschützten Geotope (mehr).

Der Kiestagebau im gesamten Raum Zirkow begann in den 80er Jahren und erfolgte in einem Oszug. Im Zusammenhang mit der Genehmigung zum Kiesabbau im Raum Zirkow wurde durch das Büro Dr. U.-E. Dorstewitz + Partner ein Rahmenbetriebsplan erstellt, welcher sich auf Seite 60 dahingehend äußert, dass der Verlust eines nach dem Naturschutzgesetzes M-V geschützten Os-

zuges bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgte. Die örtlichen Fakten werden dahingehend gewertet, dass durch den gesamten Kiestagebau im Raum Zirkow der Ursprung des Oszuges und damit ein Geotopschutz nicht mehr gegeben ist. Auch die Schriftenreihe des LUNG M-V, 2004, Heft 4 „Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope in Mecklenburg-Vorpommern“ weist im Raum Zirkow kein gesetzlich geschütztes Geotop aus. Stellenweise sind rudimentäre Bildungen des Osers im Raum Zirkow noch erkennbar.

Nördlich am Geltungsbereich „Westfeld“ befindet sich ein nach § 20 LNatG M-V kartiertes geschütztes Biotop mit der Nr. 5951 (LUNG M-V). Es handelt sich um ein naturnahes Feldgehölz mit einer erfassten Größe von ca. 12.308 m<sup>2</sup>. Mit der Vermessung zur qualifizierten Bauleitplanung und der Einordnung der Vorhaben, konnte eine flächige Berührung zu diesem Biotop ausgeschlossen werden. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung zum „Westfeld“ wurde in der Entwurfsbearbeitung auch dahingehend korrigiert, dass eine Berührung nicht mehr gegeben ist.

Im Bereich der renaturierten Abgrabung können sich durch Sukzession und / oder Initialpflanzungen weitere nach § 20 LNatG M-V geschützte Biotope entwickeln. Hier sind u.a. zu nennen: Silbergrasfluren, Röhrichte, Weidengebüsche (Verlandungsbereiche), Schwimmblattvegetation. Details sind dem Umweltbericht bzw. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Biotops führen können, sind unzulässig. Die untere Naturschutzbehörde kann allerdings auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen des Biotops ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist.

Die Rekultivierungsmaßnahmen aus dem Rahmenbetriebsplan, welche durch konkrete Pflanzungen initiiert wurden, werden durch das Gesamtvorhaben „Wasserskiseilbahn“ nicht direkt beeinträchtigt. Sie befinden sich größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches. Berührungspunkte ergeben sich punktuell zu den Uferbereichen und der Sukzessionsfläche im westlichen Bereich der Wasserfläche, deren Weiterentwicklung im Wesentlichen durch Anflugbegrünung erfolgen sollte. Die potenziellen Beeinträchtigungen werden aufgrund der Kleinflächigkeit als kompensierbar angesehen. Grundsätzlich sind die Eingriffe im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über die Eingriffs/ Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln, zu bewerten und geeignet zu kompensieren. Die dazu notwendigen Beteiligungs-/ Abstimmungsverfahren werden durchgeführt.

Südlich zum zweiten Geltungsbereich „Ostfeld“ befinden sich zwei kartierte, nach § 20 LNatG geschützte Biotope. Dabei handelt es sich zum einen um die Nr. 5970 als Röhricht-Ried-Feuchtgebüschkomplex südlich von Zirkow mit einer aufgenommenen Größe von 47.348 m<sup>2</sup> sowie um die Nr. 5972 als Gebüsch/ Strauchgruppe, Weide, Birke mit einer kartierten Größe von 2.179 m<sup>2</sup>. Durch die Darstellung der nördlich angrenzenden Gebiete als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind keine Beeinträchtigung der Biotope zu erwarten.

### **7.1.3 NATURA 2000 - Gebiete**

Der Planbereich ist weder durch einen Flora - Fauna - Habitat - Gebietsvorschlag gekennzeichnet, noch befindet es sich in zu bewertender Nähe eines solchen. Im Jahre 1992 wurde die Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-RL) verabschiedet. Diese FFH-RL hat den Aufbau eines europäischen, kohärenten Schutzgebietssystems NATURA 2000 zum Ziel. Nach §§ 34 und 35 BNatSchG sind Projekte und Pläne vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den

Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung, eines FFH - Schutzgebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen, wenn diese aufgrund ihrer Art und Größe erwarten lassen können, ein NATURA 2000- Gebiet in seinem Schutzzweck und / oder seinen Erhaltungszielen erheblich zu beeinträchtigen. Der Erlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 11.07.2002 „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ dient der zweckmäßigen, einheitlichen und gleichmäßigen Anwendung der Vorschriften zur Umsetzung der gebietsbezogenen Anforderungen der FFH-RL und der EU-Vogelschutzrichtlinie (V-RL) in Mecklenburg-Vorpommern.

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

Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebiet. Die nächstliegenden FFH - Gebiete befinden sich in ca. 2 - 3 km Entfernung, für das relevante Europäische Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden“ ist die maßgeblich Entfernung noch größer. Bei dem erfolgten Fachvorschlag zur Meldung des Vogelschutzgebietes „Kleiner Jasmunder Bodden“ (SPA 29), Teil des früheren IBA-Gebietes M-V 026 „Großer und kleiner Jasmunder Bodden mit Schmachter See und Nonnensee“ (Arbeitsstand 4/2006) wurden durch Änderung und Ergänzung von Flächen die Grenzen des neuen Schutzgebietes geändert. Die Grenze verläuft entlang der B 196 und nördlich um Zirkow. Der Abstand zur Planung beträgt ca. 1,2 km.

Durch die Planung werden keine Vorhaben erlaubt, die erhebliche Beeinträchtigungen von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten vorbereiten bzw. auch keine Aktivitäten vorgesehen, die bestehende Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen lassen. Bei Flächennutzungsplänen, soweit die gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO und § 5 Abs. 2 BauGB darzustellende Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den NATURA 2000 - Gebieten liegen, wird in der Regel nicht davon ausgegangen, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung zu führen (Regelvermutung Anlage 5, C., I. Nr. 2 des FFH- Erlasses M-V). Wie bereits oben beschrieben, befindet sich das Plangebiet in einem größeren Abstand als 300 m zu einem FFH- und EU-Vogelschutzgebiet und fällt somit unter die Regelvermutung.

#### **7.1.4 100 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 LNatG M-V**

Gemäß § 19 LNatG M-V berührt das Plangebiet den 100 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

„An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 100 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. ... Ausnahmen von Absatz 1 können zugelassen werden für ...

2. notwendige bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Badebetrieb, dem Wassersport oder der berufsmäßigen Fischerei dienen, sowie für räumlich damit verbundene Dienstwohnungen, wenn ständige Aufsicht oder Wartung erforderlich ist,

3. bauliche Anlagen, die dem Naturschutz oder der Versorgung von Badegästen und Wassersportlern dienen, sowie für Bootsschuppen und Stege, vorrangig als Gemeinschaftsanlagen, ...“

Im Zusammenhang mit dem Beteiligungsverfahren zu den Vorentwürfen des B-Planes Nr. 6 „Wasserskiseilbahnanlage“ sind von der zuständigen UNB Bedenken zu den Planungsabsichten zum einen bezüglich der Einordnung der einzelnen Nutzungen (Stellplatzanlage) und zum anderen zu den zugelassenen Nutzungen einschließlich ihrer Ausdehnungen. Sowohl im Zusammenhang mit der Berührung der Flächen des LSG „Ostrügen“ als auch des 100 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens wird die Erteilung einer Ausnahme von den Verboten bzw. die Entlassung aus dem Schutzgebiet nur in Aussicht gestellt werden, wenn die mögliche Bebaubarkeit des Baufeldes A auf ein Minimum beschränkt wird (keine Laden, keine Schank- und Speisewirtschaften, keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) und auch die mögliche Geschossigkeit herabgesetzt wird.

Diesen Forderungen kann nur bedingt gefolgt werden. Mit der verbindlichen Bauleitplanung ist abzusichern, dass das dort dokumentierte Baufeld A in seiner Bebaubarkeit, sowohl in Geschossigkeit als auch in seiner Grundfläche, auf ein Minimum beschränkt wird.

Allerdings ist die Gemeinde der Auffassung, dass die für die Betreibung einer touristisch sportlichen Anlage notwendigen Einrichtungen, auch der Versorgung der Gäste, eingeordnet werden müssen. Dem gesamten Vorhaben sind nicht von vornherein die Möglichkeiten einer erfolgreichen Bewirtschaftung zu versagen. Allgemein gesprochen, die Anlage ist insgesamt gesehen attraktiv zu gestalten. Die Gäste wollen nach oder neben der sportlichen Betätigung gern auch noch ein eine Kleinigkeit essen und trinken oder anderen Sportlern zuschauen. Das muss gewährleistet sein.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde nochmals glaubhaft mit der Problematik auseinandergesetzt und unter Punkt 6. dieser Begründung nachvollziehbar erläutert warum und wie ein naturschutzrechtlicher Kompromiss mit den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. geeigneten vertraglichen Absicherungen zum Vorhaben erreicht werden kann. Insgesamt gesehen, unter Berücksichtigung der Minimierungen, kann das Vorhaben als verträglich betrachtet und die Ausnahme von den Verboten für die verbindliche Bauleitplanung in Aussicht gestellt werden. Die zur Entwurfsplanung B-Plan Nr. 6 „Wasserskiseilbahnanlage“ durchgeführten Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde lassen erkennen, dass die vorgenommenen Minimierungsmaßnahmen und Beschränkungen, geeignet sind eine Ausnahme von den Verboten des § 19 LNatG M-V zu erteilen.

### **7.1.5 Grünordnungsplan/ Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Mit dem Grünordnungsplan wird zur verbindlichen Bauleitplanung eine detaillierte Bewertung des Bestandes vorgenommen und im Gegenzug eine Gegenüberstellung mit den geplanten Einrichtungen hergestellt. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe sind durch gezielte ausgewählte Maßnahmen auszugleichen/ kompensieren.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung können keine Aussagen/ Festsetzungen zur Kompensation getroffen werden.

## **7.2 Wasserschutzrechtliche Belange/ Gewässerschutz**

Der § 89 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) wird durch die Planung nicht berührt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karow. Diese TWSZ wurde mit dem Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10.09.81 beschlossen und hat gemäß § 136 Abs. 1 LWaG weiterhin Bestandschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 650 festgelegten Schutzanordnungen.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die geplanten Maßnahmen nicht anzunehmen.

Durch das Plangebiet werden natürliche oberirdisch fließende Gewässer II. Ordnung (Vorflutgräben) nicht berührt.

Bei der ausgewiesenen Wasserfläche handelt sich um ein oberirdisches stehendes Gewässer im Sinne des § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), welches bei der Kiesgewinnung durch Eingriff in das Grundwasser entstanden ist. Somit sind auf dieses Gewässer die Vorschriften der §§ 81 und 82 LWaG M-V anzuwenden.

Gemäß § 81 Abs. 1 LWaG sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7 Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante. Gemäß § 81 Abs. 2 LWaG dürfen im Uferbereich Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig.

Die Masten, die Seilbahn und die Startstation sind bei dem Vorhaben „Wasserskianlage“ als standortgebunden einzustufen. Das Gleiche gilt für das Funktionsgebäude, welches aus funktionseller und vor allem technischer Sicht direkt bei der Startstation liegen muss. Beide bauliche Anlagen bilden eine funktionelle Einheit. Der Bau dieser Anlagen an dem Gewässer ist aus wasserrechtlicher Sicht nach § 82 LWaG zu beurteilen.

Gemäß § 82 Abs. 1 LWaG bedarf die Errichtung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich der Genehmigung durch die Wasserbehörde. Genehmigung nach § 82 Abs. 1 LWaG M-V erteilt die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde, wenn Anlagen einer bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen. (§ 82 Abs. 8 LWaG)

Die mit dem Vorhaben notwendiger Weise vorzuhaltenden Fahrzeugstellplätze sind außerhalb der 7 m- Schutzzone einzuordnen.

### **7.3 Denkmalschutz**

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

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

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **7.4 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus der Lage des Plangebietes zu den entfernten Orten und ihren Nutzungen ergeben, sind nicht zu erwarten. Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus dem Plangebiet selbst ergeben, sind ebenfalls, auch aufgrund der Lage in der freien Landschaft nicht gegeben und nicht zulässig.

## **7.5 Altlastverdacht**

Altlastverdachtsstandorte sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Durch die zuständige Behörde, dem Landkreis Rügen sind keine Bedenken geäußert worden. Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung) im Landkreis Rügen vom 10. Juli 1995, mit den entsprechenden Änderungssatzungen ist einzuhalten. Die Satzung ist über den Landkreis Rügen, Umweltamt zu beziehen.

## **7.6 Schutz der Waldflächen**

Für das Plangebiet ist anzunehmen, dass es sich entsprechend des Nutzungskataloges des Forstamtes Rügen außerhalb von Waldflächen befindet.

In Randlage des Geltungsbereiches des FNP wurden im Zuge der Rekultivierung Flächen aufgeforstet (Wald), die das Feldgehölz und das östlich angrenzende Waldstück langfristig miteinander verbinden sollen.

## **7.7 Bergrecht**

Der Abbau der Bodenschätze begann zum Teil in den 80er Jahren. Nach der Wende wurde mit Bewilligung durch das Bergamt Stralsund ab Anfang/ Mitte der 90er Jahre der Bergbau fortgeführt und endete für das „Westfeld“ mit Ablauf der bergbaurechtlichen Genehmigung 2003 (Entlassung aus dem Bergrecht - Beendigung der Bergaufsicht). Weitere Förderungen von Bodenschätzen sind im „Westfeld“ nicht vorgesehen, das Gebiet ist ausgebeutet. Bestandteil des gesamten Verfahrens sowie der Bewilligung der Abbaumaßnahmen war der Rahmenbetriebsplan mit Wiedernutzbarmachung der berührten Flächen einschließlich einer Rekultivierung, die neben den floristischen Maßnahmen auch die Schaffung einer Wasserflächen vorsahen. Die Wasserfläche ist durch die Abschaltung der Wasserhaltungstechnik vollständig entstanden. Mit dem Rahmenbetriebsplan des Abbaubetriebes wird festgestellt, dass die Verhältnisse im Bereich des „Westfeldes“ eine lokale intensive Nutzung, hier erst einmal beschränkt auf einen Badebetrieb, zulassen, zum einen da dies Wunsch der Gemeinde war und zum anderen eine räumliche Trennung zu dem vornehmlich dem Naturschutz zur Verfügung stehenden „Ostfeld“ und der intensiveren Nutzung des „Westfeldes“ gewährleistet werden sollte.

Hinsichtlich der Rohstoffgewinnung sind die Flächen derzeit als Bergwerkseigentum (BWE) für die „Heidelberger Sand und Kies GmbH“, Am Kieswerk 4, 23992 Perniek/ Neukloster, eingetragen und werden als Kiestagebauegebiet „Westfeld“ und „Ostfeld“ bezeichnet.

Die geplanten Änderungen liegen innerhalb der Bergbauberechtigungen „Zirkow“. Für den Bereich der vorgesehenen Wasserkianlage wurde die Bergaufsicht beendet. Im erfassten Bereich des „Ostfeldes“ wurde ebenfalls die Bergaufsicht beendet. Dieser Bereich befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe der Gewinnungsarbeiten des Hauptbetriebsplanes. Hier wird vermutlich noch die nächsten 3-4 Jahre der Kiesabbau stattfinden. Eine Einschränkung der vorgesehenen Tätigkeiten zur Aufrechterhaltung des Tagebaubetriebes darf nicht erfolgen. Nach Beendigung der Maßnahmen und der Beendigung der Bergaufsicht sind die Flächen gemäß der Planungen, einer natürlichen Entwicklung unter Ausschluss aller Freizeitnutzungen, zu überlassen.

Die Zustimmung des o. g. Bergbauberichtigten liegt für die Planung 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirkow vor. (SIEHE ANLAGE)

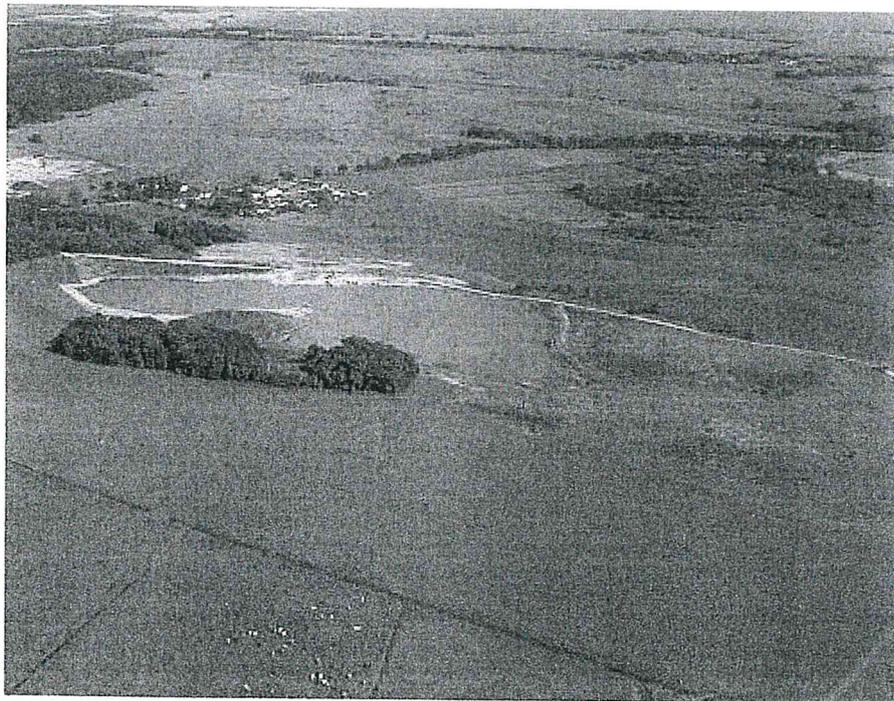
Gemeinde Zirkow / Landkreis Rügen

## 8. Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2 a BauGB

als Teil der Begründung zur

### 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirkow



*PLANUNGSBÜRO SEPPELER*



**Auftraggeber:** Henry Grützmann  
Schulstraße Nr. 10  
18573 Samtens

**Auftragnehmer:** Planungsbüro Seppeler  
Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler  
Brocks Busch 7  
48249 Dülmen  
Telefon 02594 / 789506 Fax 02594 / 789507

**September 2006**

## 8.1. VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde Zirkow hat am 31.12.2004 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und eines Bebauungsplanes gefasst. Die Erarbeitung erfolgt im Parallelverfahren. Die Änderung des FNP umfasst lediglich eine Fläche.

Nach dem im Jahr 2004 geänderten BauGB sind künftig im Rahmen der Bauleitplanung die Umweltbelange gesondert zu berücksichtigen und darzustellen. Die Pflicht zur Umweltprüfung gilt auch für Änderungen und Ergänzungen von Bauleitplänen § 1 (8) BauGB.

Nach § 2 (4) wird bei Bauleitplänen im Zusammenhang mit den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und 1 a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a, Satz 2 Nr. 2).

Die Bearbeitung erfolgt nach den Vorgaben des § 2 (4) und § 2 a in Verbindung mit der Anlage zu § 2 (4) und § 2 a des neuen BauGB. Bereits erstelltes umweltrelevantes Datenmaterial oder Ergebnisse anderer Planungen oder vorbereitender Planungen können ggf. berücksichtigt werden (§ 2 (4) BauGB in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe g). Folgende vorliegende Hinweise zur Planung sowie Untersuchungen wurden im Umweltbericht zur Änderung des FNP (Stand September 2006) berücksichtigt:

- Begründung zur 1. Änderung des FNP der Gemeinde Zirkow (ARNO MILL INGENIEURE 9/2006)
- vorliegendes Datenmaterial zu einzelnen Schutzgütern nach LUNG M-V sowie PULKENAT (2003)
- Rahmenbetriebsplan, Rekultivierungsplan zur Abgrabung bei Zirkow, Westfeld (Auszüge, DR. DORSTEWITZ + PARTNER)
- Erfassungen bei Ortsbesichtigungen im Jahr 2005/ 2006
- Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

## 8.2. UMWELTBERICHT NACH § 2 (4) UND § 2 A / ANLAGE

### 8.2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung des FNP

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes mit einer Größe von ca. 10 ha liegt rund 1 Km südwestlich von Zirkow und rund 0,2 Km vom Ortsteil Viervitz entfernt.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um ein ehemaliges Bergwerksfeld (Westfeld) zur Gewinnung von Kies und Sand. Die Flächen wurden renaturiert und die Bergrechte im Jahr 2003 zurückgegeben. Im Rahmen der Renaturierung wurden nach Böschungsmodellierungen teilweise Initialpflanzungen (Gehölze, Wasser- und Röhrichtpflanzen etc.) vorgenommen oder die Flächen der Sukzession überlassen. Die Gehölzpflanzungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Die heute vorhandene Wasserfläche hat eine Größe von rund 5 ha und wird als Badegewässer genutzt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirkow ist der Änderungsbereich noch als Fläche für die Landwirtschaft und für Abgrabungen / Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt.

Künftig sollen dort ein Sondergebiet (SO), das der Erholung dient und eine Wasserfläche, beide jeweils mit der Zweckbestimmung „Wasserskiseilbahnanlage“ ausgewiesen werden. Der Änderungsbereich umfasst nicht die gesamte Wasserfläche.

Folgende Festsetzungen zum FNP und Details zur späteren Nutzung sind bekannt:

- Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, Zweckbestimmung „Wasserskiseilbahnanlage“
- Wasserfläche, Zweckbestimmung „Wasserskiseilbahnanlage“
- Ausführung: Seilbahnanlage mit 6 Masten (Höhe 6 m bis 8 m), Seil und Startstation
- begleitende Service-, Handel- und Gastronomiedienstleistungen zur lokalen Versorgung und mit Ausrichtung auf die dortige Einrichtung
- Büro-, Geschäfts-, Umkleide- und Sanitärbereiche
- eine (1) dem Sondergebiet / der Nutzung zugeordnete Wohnung für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Stellplätze, Befestigungen und Zuwegungen

Die Anbindung an das umliegende Verkehrsnetz erfolgt über einen bereits vorhandenen Weg in östlicher Richtung mit Anbindung an die Kreisstraße 16 zwischen Zirkow und Putbus nördlich von Viervitz.

Eine detaillierte Beschreibung der Ziele und des Vorhabens ist der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirkow zu entnehmen (ARNO MILL INGENIEURE).

### 8.2.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen, Art und Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Bauleitplans

Die festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus Fachgesetzen, Richtlinien und Verordnungen auf bundes- oder Landesebene oder aus Fachplanungen ergeben (z.B. FFH-Richtlinie, EU-Vogelschutzrichtlinie, Wasserrahmenrichtlinie, BNatSchG, UVPG, Bundesimmissionsschutzgesetz, TA Luft, TA-Lärm i.S.d. BImSchG, LNatG M-V, LUVPG M-V, BArtSchVO, BBodenschutzgesetz, WHG, LWaG M-V etc.) wurden soweit erforderlich bei der Aufstellung der 1. Änderung des FNP der Gemeinde Zirkow berücksichtigt.

Maßgeblich für die Lärmbelastung in der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau bzw. der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV.

Das BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG). Das LNatG M-V formuliert dies entsprechend unter § 1 des LNatG M-V.

Für die Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 18 BNatSchG (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 19 BNatSchG (Verursacherpflichten und Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 21 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht) genannt, im LNatG M-V dementsprechend unter den §§ 14 ff.

Auf Landesebene sind Umweltziele auch in folgenden Veröffentlichungen formuliert:

- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (1998)
- Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Umweltministerium M-V 2003)
- Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (LUNG 1996)
- Landschaftliche Freiräume in M-V (LUNG M-V 12/99)

Ein Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirkow, in dem der Bestand erfasst und bewertet wurde und aus dem kleinräumig Ziele für die Gemeinde oder das Plangebiet zu entnehmen wären, liegt nicht vor.

### 8.2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2 (4), Satz 1

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Sondergebietes erfolgt auf der Grundlage der Begründung zur 1. Änderung des FNP (Entwurf) und dem zurzeit vorliegenden umweltrelevanten Datenmaterial.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme der Biotoptypen sowie Angaben zu den Schutzgütern Mensch/Gesundheit, Boden/Relief, Grund- und Oberflächenwasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften, Schutzgebiete und Landschaftsbild werden im Detail im Umweltbericht zum Bebauungsplan (Parallelverfahren) und dem Grünordnungsplan zum B-Plan mit Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung dargestellt. An dieser Stelle erfolgt zunächst ein Überblick der bereits vorhandenen umweltrelevanten Daten und eine Abschätzung potenzieller Auswirkungen, die zu einem späteren Zeitpunkt auf der Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert betrachtet und bewertet werden.

#### 8.2.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

##### Mensch und Gesundheit

Der Ort Zirkow liegt an der Bundesstraße 196 zwischen Bergen a.R. und Göhren. Der Landschaftsraum entlang der Straßen und Ortsteile sowie die noch genutzten Abbaubereiche bei Zirkow (Ostfeld) sind durch Lärm und Staub vorbelastet. Insbesondere im Sommer sind die Ortsteile entlang der Bundesstraße 196 von Verkehrslärm betroffen.

Das Plangebiet liegt unbebaut im ländlich geprägten Raum. Vorbelastungen einzelner Schutzgüter durch den ehemaligen Kiesabbau und durch eine querende 110 kV - Leitung sind gegeben.

Zirkow und die umliegenden Ortsteile liegen in einem Tourismusentwicklungsraum, in dem vielfältige Formen der landschaftsbezogenen Erholung und sportliche Betätigungen ermöglicht werden sollen. Die Umgebung abseits der Bundesstraße hat eine herausragende Bedeutung für die landschaftsgebundene „stille“ Erholung. Die Änderungen zum FNP sollen die sportlichen Aktivitäten in diesem Raum und den Erholungswert für Menschen erhöhen.

### **Boden, Relief**

Eine direkte Nutzung von z.B. oberflächennahen Rohstoffen findet im Geltungsbereich der 1. FNP-Änderung nicht mehr statt. Das Gebiet ist bereits ausgebeutet.

Der Boden zeichnet sich außerhalb anthropogener Beeinträchtigungen durch Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit aus. Er ist im ehemaligen Abbaubereich durch Aufschüttungen und Modellierungen überformt.

Dort wo Beeinträchtigungen fehlen wird der Boden von sickerwasserbestimmten Sanden mittlerer Wertigkeit dominiert. Nördlich der ehemaligen Abgrabung außerhalb des Plangebietes finden sich noch Moorflächen.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von rund 4 m bis zu 17 m über NN im Bereich der angrenzenden Waldfläche im Osten, wobei das Relief durch den Kies- und Sandabbau anthropogen überformt ist.

### **Grund- und Oberflächenwasser**

Die Grundwasserflurabstände liegen überwiegend im Bereich von 10 m. Die heutige Wasserfläche ist erst während und nach dem Abbau durch den Anschnitt des Grundwassers entstanden. Entsprechend dem Abtragungsgewässer im Ostfeld sind auch für dieses Gewässer eutrophe hydrologische Verhältnisse wahrscheinlich.

Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers (Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen) wird mit hoch bis sehr hoch angegeben. Das FNP-Änderungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karow.

### **Klima, Luft**

Die Gemeinde Zirkow wird klimatisch deutlich geringer von den Boddengewässern bzw. der Ostsee beeinflusst. Das Jahresmittel für die Region liegt daher unter 7,6 °C. Die Niederschlagsmenge wird mit durchschnittlich 600 bis 625 mm angegeben. Die mittlere Dauer der Vegetationsperiode schwankt zwischen 216,5 und 223,5 Tagen (Umweltministerium M-V 2003).

Die unterschiedlichen Vegetationsflächen werden durch ein eigenes Mikroklima charakterisiert. So herrschen in verschiedenen Vegetationsbeständen (Grünland, Wald etc.) unterschiedliche Verhältnisse bezüglich Temperatur, Niederschlag, Windgeschwindigkeit und -richtung, Bodenfeuchte sowie Verdunstung vor. Das Plangebiet und die Umgebung werden von Kaltluftentstehungsflächen geprägt.

### **Schutzgebiete, geschützte Biotope**

Das Änderungsgebiet des Flächennutzungsplanes liegt nicht im oder in der Nähe eines NATURA 2000-Gebietes. Die NATURA 2000-Gebiete im Umkreis, das FFH-Gebiet „Granitz“ (DE 1647-303), das vorgeschlagene SPA 30 „Granitz“, das FFH-Gebiet „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ (DE 1747-301), das vorgeschlagene SPA 34 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“, das FFH-Gebiet „Tilzower Wald“ (DE 1646-302) und das FFH-Gebiet „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmalen Heide“ (DE 1547-303) liegen zwischen 3,0 und 4,5 Km vom Plangebiet entfernt.

Die südliche Grenze des ehemaligen Important Bird Area (IBA) – Gebietes „Großer und Kleiner Jasmunder Bodden mit Schmachter See und Nonnensee (MV026) lag in einer Entfernung von rund 3,0 km nordwestlich des Plangebietes bei Karow. Durch einen neuen Fachvorschlag zur Meldung des Vogelschutzgebietes „Kleiner Jasmunder Bodden“ (SPA 29), Teil des früheren IBA-Gebietes M-V 026, wurden durch Änderung und Ergänzung von Flächen die Grenzen des neuen Schutzgebietes verschoben, so dass es nun näher an das Plangebiet rückt. Die Grenze verläuft entlang der B 196 und nördlich um Zirkow in rund 1,2 Km Entfernung. Aufgrund der Entfernung und der voraussichtlichen Wirkungen (siehe unten) ist mit Beeinträchtigungen der NATURA 2000 – Gebiete, ihrer maßgeblichen Bestandteile oder ihrer Ziele (Lebensraumtypen, Zielarten) auch im Zusammenhang mit anderen Planungen nicht zu rechnen.

Schutzgebiete nach Bundes- und Landesrecht, z.B. Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG, § 22 LNatG M-V), Naturparke (§ 24 BNatSchG, § 24 LNatG M-V) und Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG) sind von der 1. FNP-Änderung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ (§ 26 BNatSchG, § 23 LNatG M-V, Beschluss Rat des Bezirkes Rostock vom 04.02.1966 einschließlich zahlreicher Änderungsverordnungen). Schutzzwecke von Natur und Landschaft in Landschaftsschutzgebieten können nach § 23 des LNatG M-V die Erhaltung, Wiederherstellung oder Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungs- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter, die Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder die Besonderheit für die Erholung sein. Als Ziele im Raum

Zirkow können z.B. die Renaturierung noch vorhandener Abbauflächen und die naturschutzgerechte Grünlandnutzung genannt werden. Eine erforderliche Herauslösung aus dem LSG ist auf der Ebene des Bebauungsplanes (Parallelverfahren) von den zuständigen Naturschutzbehörden in Aussicht gestellt worden.

Für die im Rahmen der Abgrabung veränderten Flächen wird kein Geotopschutz mehr angenommen. Gemäß Rahmenbetriebsplan (Dr. Dorstewitz + Partner) erfolgte der „Verlust des nach dem Naturschutzgesetz des Landes M-V geschützten Oszuges bereits vor Inkrafttreten des jetzigen Gesetzes“. Nach LUNG M-V (2003) sind die Flächen auch im Kataster der Geschützten Geotope des Landkreises Rügen nicht mehr als schutzwürdig verzeichnet.

Das Plangebiet liegt nach § 19 WHG in der Trinkwasserschutzzone des Trinkwasserschutzgebietes Karow (1547-3, Beschluss-Nr. 65-12/81 vom 10.09.1981). In der Trinkwasserschutzzone III sind bestimmte Handlungen unzulässig.

### **Naturräumliche Einordnung, potenzielle Vegetation und heutiger Bestand**

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Großlandschaften „Flach- und Hügelland von Inner – Rügen und Halbinsel Zudar“ (21) als Teil der Landschaftszone Vorpommersches Flachland sowie im „Nördlichen Insel- und Boddenland“ (12) als Teil der Landschaftszone Ostseeküstenland.

Das Flach- und Hügelland ist gekennzeichnet durch Grundmoränenflächen mit Sandern, einem Endmoränenzug auf Mittel-Rügen sowie kleinere Oszüge. Kleinere beckenartige Niederungen und Küstenniederungen mit Grundwassereinfluss und Vermoorung sind in die dominierenden Moränenbereiche eingebettet. Außer Söllen finden sich nur wenige Standgewässer und kleine Fließgewässer mit radialem Verlauf zur Küste. Das „Nördliche Insel- und Boddenland“ wird geprägt durch die vielgestaltigen Küstenbereiche (Umweltministerium M-V 2003).

Die heutige potenzielle Vegetation entspricht dem subatlantischen Buchenmischwald mit Übergängen zum Traubeneichen-Buchenwald. Dominierende Arten der Buchenwälder sind Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Drahtschmiele (*Avenella flexuosa*), Haimsimse (*Luzula luzuloides*), Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) sowie je nach Standort weitere Baum- und Straucharten als Begleiter.

Der heutige Bestand im Änderungsgebiet wird noch durch die frühere Nutzung geprägt und kann als renaturierte Bergbaufolgelandschaft im Umfeld landwirtschaftlich genutzter Flächen bezeichnet werden.

Die Biotoptypenkartierung und die Darstellung ist im Detail dem Grünordnungsplan zum B-Plan zu entnehmen. Mit folgenden Biotoptypen ist im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes zu rechnen:

- Abgrabungsgewässer mit offener Wasserfläche, größer als 1 ha
- Verlandungsbereiche, teilweise Rohboden, teilweise mit Ufervegetation (Initialpflanzungen oder Sukzession: Weidengebüsche, Röhricht, Schwimmblattvegetation etc., potenzielle § 20 LNatG M-V - Biotope)
- heimisches naturnahes Feldgehölz, Teilfläche, Größe gesamt 1,2 ha (§ 20 LNatG M-V), Bestand
- Einzel- und Flächenpflanzungen (neu) im Rahmen der Rekultivierung zur Vernetzung der Gehölzbiotope im Norden und Osten
- Aufforstung im Südosten vor einer vorhandenen Waldfläche (Rekultivierungsmaßnahme)
- Anpflanzung (Rekultivierung), nördlich des ehemaligen Obstgartens
- teilweise stark vergraste Ruderalflächen im Süden und Westen (Rekultivierung)
- Grünland südlich des Weges (Rekultivierung)
- Silbergrasflur (§ 20 LNatG M-V), kleinflächig
- Rohbodenflächen, uferbegleitend oder in exponierter Hanglage, teilweise durch Befahren, Reiten, Lagern etc. entstanden bzw. erhalten
- Wege, unversiegelt
- querende Stromleitung (110 kV)

Folgende Biotoptypen finden sich außerhalb des Plangebietes in der Nähe

- Baumgruppen (§ 20 LNatG M-V)
- Waldfläche östlich, zwischen Plangebiet und Kreisstraße
- Initialpflanzungen, Aufforstungen östlich des Plangebietes
- Grünlandflächen, nördlich und westlich
- Gräben innerhalb der Grünlandflächen
- Siedlungsflächen, Ortsteil Viervitz

- unbefestigte Wege
- kleinere Gebäude, landwirtschaftlich genutzt
- Stromleitung im Süden

Das Gemeindegebiet Zirkow hat eine Bedeutung als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume wird mit mittel bis hoch angegeben (LAUN M-V 1996).

### Fauna

Angaben zur Fauna können aufgrund der vorgefundenen Biotope abgeleitet werden. Abtragungsgewässer sind nach Aufgabe der Nutzung, einer Renaturierung und / oder Sukzession nach mehreren Jahren bereits wertvolle Sekundärhabitats für viele Tierarten. Soweit die Tagebaurestlöcher nicht zugeschüttet werden verbleibt in der Regel eine Wasserfläche mit Tendenz zur Ausbildung schützenswerter Biotopkomplexe und entsprechender Lebensgemeinschaften.

In freier Landschaft haben die Baum- und strauchdominierten Flächen einschließlich der Aufforstungen je nach Größe und Ausprägung zurzeit eine Bedeutung als Lebensraum für Klein- und Großsäuger sowie Vögel.

Wo sich bereits heute junge Weidengebüsche entlang des Gewässers durch Initialpflanzungen entwickelt haben sind diese noch nicht geschlossen, so dass ihre Bedeutung für Vögel, z.B. als Bruthabitat gering ist. Die Gehölzpflanzungen im Rahmen der Rekultivierung außerhalb und innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls erst wenige Jahre alt und noch von geringer Bedeutung. Der Schutzzaun wurde bereits entfernt, so dass noch mit Verbiss einzelner Gehölze durch Hochwild zu rechnen ist.

Vogelarten der Halboffenlandschaften und Waldränder nutzen die Waldrandbereiche, das Feldgehölz und dichte Gebüsch als Nahrungs- und Brutraum.

Kies- und Rohbodenflächen sowie Brachen können Lebensraum von Insektenarten sein. Bodenbrüter auf Sand oder Kies konnten bei Begehungen im Frühjahr 2005 nicht erfasst werden.

Brachen und ruderal Standorte etc. haben je nach floristischer Artenvielfalt und bestehender Nutzung eine Bedeutung für Klein- und Großsäuger, Vögel, Insekten, Amphibien und Reptilien.

Das Gewässer wird als Laichgewässer u.a. von Grün- und Grasfröschen genutzt. Da die Flachwasserbereiche noch nicht überall geeignete Laichstrukturen aufweisen oder diese durch Badegäste in ihrer Entwicklung gestört werden, ist die Bedeutung des Gewässers als Laichgewässer trotz der Größe noch als gering einzuschätzen.

Uferstrandstrukturen, z.B. Weidengebüsche, Schilfröhricht, Schwimmblattgesellschaften und die Wasserfläche selbst sind Lebensraum für Vögel und ggf. Fische. Letztere konnten nicht nachgewiesen werden. Während einzelner Begehungen wurden im Frühjahr 2005 folgende Vogelarten am Gewässer erfasst:

- Blässhuhn (*Fulica atra*), Brutvogel am Gewässer, nicht gefährdet
- Stockente (*Anas platyrhynchos*), Nahrungsgast, nicht gefährdet
- Reiherente (*Aythya fuligula*), Nahrungsgast
- Rothalstaucher (*Podiceps grisegena*), 1 Paar, wahrscheinlich Brutvogel am Gewässer, nicht gefährdet
- Graugans (*Anser anser*), Nahrungsgast, nicht gefährdet

Auf den landwirtschaftlichen Flächen im weiteren Umfeld konnten Greifvögel bei der Nahrungssuche beobachtet werden.

Nach LUNG M-V (1991) sind für den Bereich rund um den Karower Bach nördlich des Plangebietes zudem noch folgende Arten zu nennen:

- Bekassine (*Gallinago gallinago*, RL M-V 2, stark gefährdet)
- Grauammer (*Emberiza calandra*, ungefährdet)
- Flussregenpfeifer (*Charadrius dubius*, ungefährdet)
- Schlagschwirl (*Locustella fluviatilis*, ungefährdet)
- Schwarzmilan (*Milvus migrans*, RL V, Vorwarnliste)

Das Abtragungsgewässer ist Teil eines rund 500 ha großen (Land-)Rastgebietes, das die Feucht- und Grünlandflächen mit zahlreichen Gräben rund um den Karower Bach umfasst. Die Bedeutung wird nach LUNG M-V (2001) mit mittel bis hoch (Wertstufe 2) auf der 4-stufigen Skala angegeben. Hierbei handelt es sich um regelmäßig genutzte Nahrungsgebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen.

Der gesamte Raum wird hinsichtlich des Vogelzuges über Land auf einer zweistufigen Skala als Zone B mit einer mittleren bis hohen Dichte des Vogelzuges eingestuft (LUNG M-V 1996).

Der Geltungsbereich des künftigen B-Plangebietes wird sich auf das Tagebaurestloch beschränken. Die Nutzung ist auf die Saison beschränkt. Da beabsichtigt ist, eine Durchfahrt bzw. das Befahren der Flächen außerhalb des Geltungsbereiches in westlicher Richtung mit Ausnahme Nutzungsberechtigter zu unterbinden ist mit erheblichen Störungen im Bereich der Grünlandflächen rund um den Karower Bach außerhalb oder während der Rastzeit (außerhalb der saisonalen Betriebszeit) nicht zu rechnen.

#### **Landschafts- bzw. Ortsbild**

Das FNP-Änderungsgebiet liegt trotz des Abbaus und der Nutzung als Badegewässer in einem Landschaftlichen Freiraum der Wertstufe 3 (hoch).

Das Landschafts- bzw. Ortsbild bei Zirkow wird dominiert von Feldgehölzen, Grünland, Waldflächen, Baum- und Strauchgruppen, Brachen und dem Abtragungsgewässer, dass durch die anthropogen bedingten Reliefveränderungen und der natürlichen Topographie erst aus der Nähe sichtbar wird.

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit für das Landschaftsbild. Durch die Abbaugenehmigungen von Sand und Kies in diesem Raum sowie durch die vorhandene 110 kV – Leitung kann das Landschaftsbild durch Bergbau und „mastenartige Eingriffe“ als vorbelastet eingestuft werden.

#### **Denkmale und Sachgüter**

Mit Denkmälern nach Denkmalschutzgesetz M-V ist im Plangebiet nicht mehr zu rechnen, da es sich um eine ehemalige Abgrabung handelt. Mit Schreiben vom 27.07.2006 im Rahmen der Beteiligung zum B-Plan erfolgte die Bestätigung der Denkmalbehörde per Fax, dass nach Überprüfung des Geländes die „blau“ markierten Bereiche, für die Bodendenkmale wahrscheinlich sind, durch den Kiesabbau bereits vollständig zerstört wurden.

Über Sachgüter, z.B. vorhandene Leitungen im Untergrund etc. ist zurzeit nichts bekannt. Falls erforderlich werden auf der Ebene des Bebauungsplanes und in Abstimmung mit dem Träger diese erhalten und gesichert, soweit sie eine Funktion erfüllen. Sonstige Belange, z.B. Abstände zur 110 kV - Leitung sind zu berücksichtigen.

Gebiete mit festgelegten Umweltqualitätsnormen oder hoher Bevölkerungsdichte gemäß ROG werden von den Planungen nicht berührt.

### **8.2.3.2 Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, Auswirkungen**

Die Inanspruchnahme von Flächen durch neue Gebäude, Nebenanlagen und Masten wird im Detail auf der Ebene des Bebauungsplanes (Parallelverfahren) im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ermittelt. Ausgehend von der voraussichtlich zulässigen Nutzung dürfte die Versiegelung, gemessen an der Größe des Änderungsgebietes, flächig gering sein, im Bereich der Masten mit Abspannseilen auch nur punktuell.

#### **Mensch und Gesundheit, Immissionsschutz**

Bau-, anlage- und betriebsbedingte erhebliche und / oder dauerhafte Auswirkungen durch Lärmimmissionen auf die Menschen oder deren Gesundheit sind aufgrund der Lage und der Festsetzungen nicht zu erwarten. Das Gebiet soll künftig der Erholung und sportlichen Aktivität des Menschen dienen und wird lediglich saisonal genutzt.

Geringe Lärmbelastungen ergeben sich ggf. durch das An- und Abfahren von PKW ins Gebiet, die auch heute schon durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, Erholungssuchende und bei Ostwind durch den noch vorhandenen Kiesabbau bei Zirkow gegeben sind. Erhebliche Lärmbelastungen durch die Wasserskiseilbahn werden nicht erwartet, da die Anlage mit einem Elektromotor betrieben wird.

Luftbelastungen, besondere Lichtemissionen, Erschütterungen, Gerüche oder erhebliche Abfallmengen können ausgeschlossen werden.

#### **Boden, Grund- und Oberflächenwasser**

Beeinträchtigungen durch eine Entnahme von Oberflächen- oder Grundwasser werden nicht erfolgen.

Durch ortsnahe Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf den Grundstücksfreiflächen oder ins Gewässer steht das Wasser über Versickerung im Uferbereich wieder dem Grundwasser zur Verfügung, so dass erhebliche Auswirkungen, auch betriebsbedingt, nicht zu erwarten sind.

Bau- und anlagebedingt ergeben sich negative Wirkungen durch voraussichtliche Versiegelungen auf den Boden und die lokale Grundwasserneubildungsrate. Details werden auf der Ebene des Bebauungsplanes näher betrachtet.

Je nach Lage der späteren Masten und Abspannseile ist bau- und anlagebedingt mit kleinflächigen Beeinträchtigungen am Gewässergrund, an den Ufern und im Bereich der Böschungen im Umkreis der Wasserfläche zu rechnen. Teilweise sind Korrekturen an den bestehenden Böschungen und der Uferlinie erforderlich, die zu einer geringfügigen Vergrößerung der Wasserfläche führen und notwendig sind, um ein gefahrloses Nutzen der Anlage zu ermöglichen.

Es wird nicht erwartet, dass sich durch die Nutzung der Anlage der Wasserchemismus des Sees dahingehend verschlechtert, dass die natürliche Selbstreinigungskraft des Gewässers erheblich beeinträchtigt wird.

Das Abwasser des Plangebietes wird über die Kanalisation entsorgt. Einleitungen in das Standgewässer werden ausgeschlossen.

Beeinträchtigungen des Kleinklima mit erheblichen Auswirkungen auf das Großklima oder auf die Luftqualität im Plangebiet sind auch aufgrund der Lage und der voraussichtlichen Wirkungen durch Versiegelung nicht zu erwarten. Eine Verdunstung von Oberflächenwasser erfolgt vermehrt über die Wasserfläche, so dass mit einem ausgeglichenen Mikroklima vor Ort zu rechnen ist und Beeinträchtigungen durch teil- und vollversiegelte Flächen sich nicht wesentlich auswirken. Darüber hinaus sind auch Flächen im Umfeld als Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen ausgleichend wirksam. Die mögliche Verwendung von z.B. erneuerbaren Energien führt zu keinen Belastungen der Luft.

#### **Schutzgebiete, Arten und Lebensgemeinschaften und geschützte Biotope**

Bau-, anlage- und betriebsbedingt wird mit Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Ostrügen“ nicht gerechnet, da von der zuständigen Naturschutzbehörde eine Herausnahme aus dem LSG bei vorgeschrittenem Planungsstand (B-Plan, Parallelverfahren) in Aussicht gestellt wurde und weitergehende Wirkungen nicht erwartet werden.

Während der Bauphase kann es zu visuellen Unruhewirkungen, Staub- oder Lärmbelastungen im FNP - Änderungsgebiet und der Randlage kommen.

Anlage- und betriebsbedingt werden die festgesetzten und genutzten Flächen dauerhaft oder während der saisonalen Nutzung den dortigen Arten und Lebensgemeinschaften nicht mehr zur Verfügung stehen. Hiervon betroffen sind kleinflächig einzelne Biotoptypen, die Wasserfläche und die dort vorkommenden Arten, z.B. Wasservögel, die während des Betriebs der Anlage Nahrungs-, Rast- oder Ruheflächen verlieren, da Fluchtdistanzen deutlich unterschritten werden und in der Nähe schützender Uferstrukturen gefahren wird. Grundsätzlich steht die überplante Wasserfläche den Vögeln bei Eisfreiheit in den Herbst- und Wintermonaten wieder zur Verfügung. Potenzielle Beeinträchtigungen können sich durch das über der Wasserfläche gespannte Seil ergeben.

Durch die Nutzung der Wasserskiseilbahnanlage in den Sommermonaten kommt es auf dem Wasser und an den Ufern zu Bewegungen und geringem Wellenschlag. Große Heck- oder Bugwellen die zu einer Zerstörung der Ufervegetation führen können, entstehen nach Auskunft des Investors bei der Nutzung nicht. Details sind den Unterlagen zum späteren Bebauungsplan zu entnehmen.

Es sei darauf hingewiesen, dass der östlich der Stromleitung liegende Teil der Wasserfläche den Arten und Lebensgemeinschaften erhalten bleibt und nicht überplant wird.

Bei den landseitigen Planungen ist aufgrund der Nutzung mit Beeinträchtigungen durch Funktionsverlust oder -änderung zu rechnen, die durch geeignete Maßnahmen vermieden oder minimiert werden können.

Der Verlust und die Beeinträchtigung einzelner Biotope als Lebensraum, sind minimier- und kompensierbar und gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der weiteren Planungen auf der Ebene des Bebauungsplanes zu erbringen. Die mit der Renaturierung erfolgten Gehölzpflanzungen bleiben erhalten.

#### **Landschafts- bzw. Ortsbild**

Das Landschaftsbild wird sich verändern. Ausgehend vom jetzigen un bebauten Zustand mit Vorbelastungen durch die 110 kV - Leitung und den abbaubedingten Reliefveränderungen wird eine Neubebauung zu einer lokalen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes führen. Mit weithin sichtbaren Beeinträchtigungen durch die zusätzlichen Masten wird nicht gerechnet, da das vorhandene Relief im Umfeld und verschattende Strukturen eine Sicht auf das Gewässer schon heute kaum ermöglichen. Hierzu wurde im Rahmen des B-Planverfahrens noch eine Visualisierung und Fotodokumentation erstellt. Gebäude und Nebenanlagen können durch Eingrünungen in die Landschaft eingebunden werden. Im B-Planverfahren soll durch entsprechende Festsetzungen die Einbindung in die freie Landschaft besonders berücksichtigt werden.

**Kultur- und Sachgüter**

Beeinträchtigungen von Kulturgütern erfolgen nicht. Vorhandene Leitungen (Sachgüter) sind zurzeit nicht bekannt. Meldepflichtige Pfunde bei den Bodenarbeiten sind der Denkmalbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Die Belange im Zusammenhang mit der 110 kV - Leitung (Abstände, Standsicherheit etc.) werden auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

**Wechselwirkungen**

Die räumlichen Wirkungen auf die oben genannten Schutzgüter bleiben weitestgehend auf das Änderungsgebiet zum Flächennutzungsplan und dessen Randbereiche (Zufahrt) beschränkt. Die Zufahrt von der Kreisstraße 16 ins Gebiet wird bereits heute von Erholungssuchenden und Landwirten genutzt. Weitergehende Auswirkungen oder Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

Die Versiegelung im Änderungsgebiet könnte zum Tod von Individuen und / oder zur Abwanderung in benachbarte, von Baumaßnahmen und Nutzung unbeeinträchtigte Flächen führen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist mit einer Wiederbesiedlung nutzbarer Lebensräume zu rechnen.

Die Wasserfläche steht in den kühleren Jahreszeiten (Herbst bis Frühjahr) den Vogelarten weiterhin als Rast- oder Nahrungsfläche mit geringen Einschränkungen zur Verfügung. Die Wasserfläche östlich der Stromleitung liegt außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt unverändert erhalten.

Die lokalen Veränderungen von Boden, Wasser und Mikroklima führen nicht zu großflächigen Veränderungen des Wasserhaushaltes, des Klimas oder der Luftqualität. Mit über das Änderungsgebiet hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern oder bis in die Grünlandbereiche rund um den Karower Bach (Rastflächen) ist nicht zu rechnen.

**8.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Bei Durchführung würden im Plangebiet vorkommende einzelne Biotope voraussichtlich flächig oder punktuell durch voll- und teilversiegelte Flächen ersetzt. Lebensraum für an solche Standorte angepasste Tier- und Pflanzenarten geht dauerhaft verloren oder wird verändert. Während der Bauphase und im Zeitraum der Nutzung werden Arten verdrängt, die nach Fertigstellung oder außerhalb der Betriebszeiten die Flächen wieder besiedeln oder nutzen können.

Neben den voll- und teilversiegelten Flächen können die Freiflächen oder einzelne Biotope durch spätere Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes gesichert und als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erhalten bleiben.

Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden bei Einbindung von baulichen Anlagen oder durch die Masten aufgrund der Lage in der sekundär entstandenen Geländesenke nicht erwartet.

Durch die künftige geordnete Nutzung werden Beeinträchtigungen von Biotoptypen, die z.B. durch Camping, Müllablagerungen, Befahren der Ufer und Reiten an den Hängen im Jahr 2005 festgestellt werden konnten, weitgehend unterbunden.

Das Befahren der Flächen außerhalb des Geltungsbereiches in westlicher Richtung soll nur für Nutzungsberechtigte möglich sein, so dass erhebliche Störungen im Bereich der Grünlandflächen rund um den Karower Bach auszuschließen sind.

Bei Nichtdurchführung der Planung und ohne Landschaftspflegemaßnahmen unterliegen die Freiflächen der fortschreitenden Sukzession. Langfristig verbuschen sie mit heimischen standorttypischen Baum- und Straucharten, wobei Übergangsstadien mit starker Vergrasung im Westen einen schnellen Gehölzaufwuchs erschweren könnten.

Im Flachwasserbereich würden sich die bereits heute kleinflächigen vorhandenen Röhrichte und Weidengebüsche weiterentwickeln und die Ufer verbuschen, soweit der bestehende Badebetrieb am Gewässer dies in den Sommermonaten zulässt.

Aufgrund der Größe des Gewässers ist eine schnelle Verlandung unwahrscheinlich. Entlang der renaturierten und bepflanzten Böschungen würden sich dichte Gebüsch bilden und die noch vorhandene krautige Vegetation verdrängen.

Die Rohbodenflächen werden sich langsam begrünen soweit die anthropogene Nutzung eine Entwicklung nicht verhindert. Nach Übergangsstadien mit Magerrasen und ohne Pflege unterliegen sie dann der fortschreitenden Sukzession, wobei konkurrenzkräftigeren Arten sich durchsetzen könnten, bevor letztlich über eine Verbuschung ein Wald trockener Standorte entsteht. Mit Veränderung der Biotoptypen im Plangebiet verändern sich auch die dortigen Arten- und Lebensgemeinschaften.

Bei Nichtdurchführung ist im Plangebiet weiterhin mit vermehrten Müllablagerungen (Sperrmüll, Hausmüll, Grünabfälle), Gewässer- und Uferverschmutzungen sowie Camping zu rechnen.

### **8.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Auf der Ebene der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirkow erfolgen noch keine detaillierten Angaben zu den voraussichtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen. Die Details sind der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im späteren Gründordnungsplan und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen (Parallelverfahren), da erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung alle Festsetzungen zur Planung der Wasserskiseilbahnanlage bekannt sind. Grundsätzlich sollte ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachnutzung bereits vorbelasteter Flächen, Verringerung der Versiegelung und Barrierewirkung durch niedrige Grundflächenzahl (GRZ) und eine Be- und Durchgrünung des Plangebietes erfolgen. Die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen ist voraussichtlich im oder im Umfeld des künftigen B-Planes möglich. Hierbei wird insbesondere auf die Einbindung des Plangebietes nach Süden und Westen geachtet. Für die Herausnahme des Plangebietes aus dem LSG „Ostrügen“ sollen Tagebaurestlöcher im Bereich des Ostfeldes dauerhaft für den Naturschutz gesichert werden.

### **8.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele der 1. FNP-Änderung**

Es ist zu prüfen, ob die Planungsziele, hier ein Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, und eine Wasserfläche, jeweils mit der Zweckbestimmung „Wasserskiseilbahnanlage“ auch in anderer oder schonender Weise umgesetzt werden können.

Andere Planungs- oder Standortalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die Gemeinde Zirkow nicht gesehen. Durch die Wahl des Standortes wurde versucht, eine ehemalige Abbaufäche, die auch hinsichtlich des Landschaftsbildes schon vorbelastet ist, unter Berücksichtigung der im Zuge der Renaturierung erfolgten Anpflanzungen nachzunutzen. Die heute schon zur Erholung und als Badesee genutzten Flächen werden lediglich im Rahmen einer anderen Erholungsnutzung überplant. Sonstige geeignete Gewässer gibt es in der Gemeinde Zirkow nicht. Der östlich gelegene See, in dem zurzeit noch Rohstoffe abgebaut werden, soll ausschließlich für den Naturschutz gesichert werden, so dass hier eine Überplanung nicht möglich ist.

Durch den Ausschluss von mehreren Wohnungen (außer Betriebswohnung) und größerer Infrastruktur werden Beeinträchtigungen durch zusätzliche Versiegelungen und Wirkungen vermieden.

## **8.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **8.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten**

Zum Zeitpunkt der abschließenden Bearbeitung des Umweltberichtes (9/2006) zur 1. Änderung des FNP der Gemeinde Zirkow lagen bereits umweltrelevante Angaben, ein Renaturierungsplan zur ehemaligen Abbaufäche, ein Vermessungsplan sowie der Entwurf des B-Planes und die ersten Stellungnahmen vor. Durch mehrere Begehungen im Jahresverlauf 2005/2006 konnten Rückschlüsse auf die Bedeutung des Plangebietes für einzelne Tiergruppen, aber auch auf bestehende Beeinträchtigungen durch Müllablagerungen, Befahren der Ufer und Hänge und Camping gezogen werden.

Details sind im Bebauungsplan festgelegt und werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan, im Grünordnungsplan und im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz näher betrachtet werden. Diese wird nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern durchgeführt.

Für die Beurteilung der Beeinträchtigung zum Landschafts- bzw. Ortsbild wurde das Kriterium der Sichtbarkeit zugrunde gelegt und vorhandene Geländevertiefungen und Gehölzbestände etc. im Umfeld berücksichtigt, die in der Regel Beeinträchtigungen der Masten der Wasserskiseilbahnanlage deutlich minimieren.

Angaben zu Lärmimmissionen der Anlage, z.B. über ein rechnerisches Verfahren liegen nicht vor. Aufgrund der Verwendung eines Elektromotors werden keine erheblichen Immissionen erwartet.

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte zunächst verbalargumentativ und stützt sich auf allgemeine Kenntnisse.

### **8.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Überwachungsmaßnahmen von erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der 1. Änderung des FNP möglicherweise vorbereitet werden, werden im Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan genauer dargestellt.

Nach Durchführung eines Bauleitplans, sollen unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Abhilfemaßnahmen geprüft werden. Nach § 4 (3) BauGB unterrichten die Umweltbehörden die Gemeinde ggf. über die ihnen vorliegenden Erkenntnisse. Grundsätzlich verantwortlich für das spätere Monitoring und planerische Folgeentscheidungen ist die Gemeinde.

Es wird davon ausgegangen, dass die später im Bebauungsplan und Grünordnungsplan festgesetzten oder vorgeschlagenen, schutzgutbezogenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen dazu führen, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht auftreten.

Das Monitoring wird umweltbezogene Maßnahmen im Zusammenhang mit dem verbindlichen Bauleitplan, wie Kompensationsflächen, Maßnahmen in Verbindung mit Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen und prognostizierte Festsetzungen (z.B. Lärm, max. Versiegelung) umfassen. Es dokumentiert die Umweltauswirkungen des Bauleitplans, den Überwachungszeitpunkt, die Häufigkeit, den für die Überwachung zuständigen Verantwortlichen sowie Art und Inhalt der Überwachungsmethode, ggf. mit Begründung zu den einzelnen Punkten.

### 8.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

In der nachfolgenden Tabelle werden die aus der 1. FNP-Änderung voraussichtlich resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt zusammengefasst dargestellt, die auf der Ebene des Bebauungsplanes dann genauer beschrieben und bewertet werden.

Tab. 1: Zusammenfassung

Schutzgut	voraussichtliche Auswirkungen durch die geplanten Festsetzungen SO und Wasserfläche, Zweckbestimmung „Wasserskiseilbahnanlage“	Vermeidung / Minimierung / Kompensation	verbleibende, erhebliche Auswirkungen
<b>Mensch, Gesundheit</b>	geringe Lärm- oder Staubbelastung, überwiegend baubedingt	detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan	werden nicht erwartet
<b>Arten und Lebensgemeinschaften, Schutzgebiete</b>	visuelle Unruhewirkungen, vollständiger, punktueller Verlust oder Funktionsverlust / -änderung von Biototypen, ggf. kleinflächig auch geschützter Biotope, Beeinträchtigung von Lebensräumen geschützter Arten und Lebensgemeinschaften, Rast- und Ruheflächen, Herausnahme aus dem LSG	detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Vorschläge für Maßnahmen im GOP zum B-Plan; für die Herausnahme aus dem LSG erfolgt die Kompensation in Form der Sicherung von Kiesabbauflächen im Ostfeld bei Zirkow für Natur und Landschaft	werden nicht erwartet
<b>Boden, Relief</b>	teilweiser Verlust von anthropogen überformten Böden, Aufschüttungen, ggf. Beeinträchtigung von gewachsenem Boden, Modellierung von Uferbereichen (kleinflächig)	detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Vorschläge für Maßnahmen im GOP zum B-Plan	werden nicht erwartet
<b>Grund- und Oberflächenwasser</b>	Verlust von Versickerungsfläche, saisonaler Verlust oder Einschränkung von Lebensraum für Arten des Freiwassers	voraussichtlich Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort oder Einleitung ins Gewässer, Grundwasserneubildung durch Versickerung über Ufer, detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan,	werden nicht erwartet
<b>Klima, Luft</b>	kleinflächig Verlust von Verdunstungsfläche, lokale Erwärmung der befestigten Flächen	detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan	werden nicht erwartet
<b>Landschafts- bzw. Ortsbild</b>	aufgrund der Topographie lokale geringe zusätzliche Beeinträchtigung des bereits vorbelasteten Raumes, Landschafts- bzw. Ortsbild durch Abgrabung und exponierter Stromleitung (110 kV) vorbelastet	Überplanung gestörter Flächen in einem bereits zerschnittenen Raum, detaillierte Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft geplant	werden nicht erwartet
<b>Kultur und Sachgüter</b>	keine Denkmäler vorhanden, Auswirkungen auf Kulturgüter werden nicht erwartet, soweit Sachgütern (Leitungen etc.) vorhanden sind, erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes eine Abstimmung mit den Trägern über Sicherung	nicht erforderlich	werden nicht erwartet

## 8.4 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- ARNO MILL INGENIEURE: Vermessungsplan zum Bebauungsplan „Wasserskiseilbahnanlage“  
ARNO MILL INGENIEURE (9/2006): 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zirkow  
KUSCHNERUS (2004): Der sachgerechte Bebauungsplan. Handreichungen für die kommunale Planung  
LANDESAMT FÜR UMWELT UND NATUR MECKLENBURG-VORPOMMERN (1996): Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern  
LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M.-V. (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des LUNG M.-V., Heft 3, 1999  
LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M.-V. (2003): Landschaftliche Freiräume in M-V  
OLSCHOWY, G. (1993): Bergbau und Landschaft  
PULKENAT (2003): Biosphärenreservatsplan Südost-Rügen, Bestandsdokumentation Akt. 2002, Teil 1: Bestandsdokumentation Gesamtgebiet, Teil 2 Bestandsdokumentation Gesamtgebiet  
REGIONALER PLANUNGSVERBAND DER PLANUNGSREGION VORPOMMERN (1996): Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (1996), Neubrandenburg  
UMWELTMINISTERIUM M-V (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V, Endfassung

### Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und Erlasse

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.07.2004  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geändert 21.06.2005  
Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung (Landesnaturschutzgesetz LNatG M-V) vom 22.10.2002, zuletzt geändert 23.05.2006  
Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung BArtSchV) vom 16.02.2005,  
Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“, div. Änderungsverordnungen

## 9. Ver- und Entsorgung, Erschließung

Für die **Trinkwasser- und Abwasserentsorgung** ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) zuständig.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann über Leitungsführungen des ZWAR und das Wasserwerk Karow abgesichert werden. Dazu ist sowohl eine äußere Erschließung bis an das Plangebiet selbst heran sowie das gesamte Plangebiet intern neu zu erschließen. Nutzbare Leitungen und Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Trinkwasser wird in ausreichender Menge/ Druck vom ZWAR sichergestellt. Anschlussmöglichkeiten bestehen an die Trinkwasserleitung im öffentlichen Bauraum der Straße Viervitz nach Zirkow. Die technischen Anschlussbedingungen werden mit dem Bauherrn gesondert geregelt. Mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen sind die entsprechenden Verträge hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser abzuschließen.

Die Entsorgung des Plangebietes von Schmutzwasser ist ebenfalls mit dem ZWAR zu regeln. Der ZWAR betreibt eine öffentliche Abwasseranlage bei der Ortslage Viervitz (Überleitung des SW von Zirkow nach Viervitz sowie die Kläranlage Viervitz). Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Abwasseranlage bestehen an die Abwasserdruckleitung in der Straße von Viervitz nach Zirkow. Die technischen Anschlussbedingungen werden ebenfalls gesondert mit dem ZWAR geregelt sowie die entsprechenden Verträge dazu abgeschlossen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG M-V), in diesem Falle dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Er ist von seiner Entsorgungspflicht durch die Wasserbehörde nicht befreit. Der ZWAR kann durch Satzung regeln, dass das Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG M-V). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zu Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V). Da aber eine solche Satzung des ZWAR noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere in Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum FNP müssen daher durch die Gemeinde und den ZWAR erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer fach- und sachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollte das Niederschlagswasser aus wasserwirtschaftlichen oder ökologischen Gründen zusammengefasst und nach einer entsprechenden Reinigung abgeleitet werden und ist damit die Entwässerung mehrerer Grundstücke/ Objekte verbunden, verbleibt die Entsorgungspflicht für diesen Teil des Abwassers ebenfalls beim ZWAR. Mit der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass das unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern kann bzw. andere geeignete Formen der Niederschlagswasserentsorgung festgelegt werden. Die entsprechenden Abstimmungen sind mit der zuständigen Behörde, dem Landkreis Rügen als untere Wasserbehörde vorzusehen. Für das Plangebiet wird eine Versickerung des Niederschlagswassers (Stellplatzbereich, Verkehrsflächen) und eine Einleitung in die Wasserfläche (Gebäude) vorgesehen.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist das DVGW Arbeitsblatt W 405 zu berücksichtigen und einzuhalten. Nutzbare öffentliche Anlagen und Leitungen sind nicht vorhanden. Es wird eine private Lösung als Entnahmestelle aus der Wasserfläche vorgesehen.

Durch Erweiterungen der Leitungsführungen der Versorgungsunternehmen e.dis Energie Nord AG und Telekom kann die **elektro- und die telekommunikations-technische Erschließung** gesichert werden.

Das Plangebiet ist derzeit nicht durch öffentliche Anlagen des Versorgungsunternehmens EWE AG (Energieversorgung Weser Ems AG) - Gas - erschlossen. Es wird von einer privaten Lösung zur Versorgung des Plangebietes ausgegangen.

„Für den Betrieb und Ausbau unseres Erdgasversorgungsnetzes gilt der Konzessionsvertrag. Unsere Versorgungsleitungen werden mit einer Überdeckung von ca. 0,8 m in Gehwegen bzw. Straßenseitenräumen verlegt. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u. a. problemlos durchgeführt werden können (z. B. Verbundpflaster). Gegenwärtig planen wir dort keine Maßnahmen; es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Erdgasversorgungsleitung je nach Bedarf der territorialen Entwicklung ständig erweitert wird (z. B. Neuinstallation von Hausanschlüssen). Den nachfolgend arbeitenden Baufirmen ist der Hinweis zu geben, dass sie sich über die neuerlegten Leitungen in unserer Bezirksmeisterei informieren müssen.“ (STELLUNGNAHME EWE AG VOM 07.11.2005)

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch die Nehlsen Entsorgungs GmbH.

Das Plangebiet befindet sich westlich der Kreisstraße 16 und ist von hier aus über einen ca. 800 m langen privaten Erschließungsweg zu erreichen. Diese **Verkehrerschließung /-lösung** soll auch weiter genutzt werden. Mit der verbindlichen Bauleitplanung sind die entsprechenden technischen Ausbauparameter zu berücksichtigen sowie die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festzusetzen.

## 10. Eingriffe in Natur und Landschaft

### 10.1 Gesetzliche Regelungen

Das Zusammenspiel aus Umwelt- und Baurecht wird durch die Regelungen der §§ 1 und 1a BauGB i. V. m. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Die Vorschriften belegen die wesentlichen umweltschützenden Belange, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind.

In § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft - Eingriffsregelung nach BNatSchG - zu berücksichtigen. Damit wird festgelegt, dass die Entscheidung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen, die aufgrund von Bauleitplanung zu erwarten sind, in die bauleitplanerische Abwägung integriert werden müssen. Obwohl der vorbereitende Bauleitplan selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft erzeugt, so bereitet er diesen auf jeden Fall vor.

Dies, weil planungsrechtliche Grundlagen für die Vorhaben geschaffen werden und somit auch für die Eingriffe.

Der § 14 LNatG M-V (basierend auf § 8 BNatSchG) definiert, dass Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Gewässern aller Art sind, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Mit dem BNatSchG wird der Verursacher verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. So sind u. a.:

- bei Siedlungserweiterungen die Bauweisen und Bebauungsstrukturen so zu wählen, dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gesichert wird,
- die Siedlungstätigkeit an vorhandenen oder realisierbaren Infrastruktureinrichtungen zu bemessen,
- bei der Gestaltung der Siedlungsentwicklung das Landschaftsbild sowie die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Die Landschaft und das Ortsbild prägende natürliche Strukturen (z. B. Kuppen, Feuchtgebiete, Gewässer) sind entsprechend den Gegebenheiten als unbebaute Flächen in die Bebauungsstrukturen zu integrieren,
- die naturräumlichen und topographischen Gegebenheiten bei der baulichen Entwicklung zu berücksichtigen,
- Natur und Landschaft in besiedelten und unbesiedelten Räumen in ihrer besonderen und regionaltypischen Vielfalt, Schönheit und Eigenart zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Dabei ist die Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen zu wahren,
- von einer zukünftigen baulichen Nutzung bzw. von Maßnahmen, die zu einer Veränderung bzw. Beeinträchtigung führen, die Biotopbereiche und Geotope gemäß § 20 LNatG M-V auszuschließen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind in ihrem Ausmaß zu mindern, nicht zu mindernde Beeinträchtigungen dann innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei ist der Eingriff derart zu kompensieren, dass nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Ziel ist es, zu aller erst den Eingriff in bestehende landschaftliche und natürliche Gefüge an Ort und Stelle auszugleichen. Kann dieses Ziel innerhalb der zukünftigen Plangebiete nicht erreicht werden, so sind an anderer Stelle, vorzugsweise im Gebiet der planenden Gemeinde, weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Diese sollten sich daran orientieren, naturschutzrechtliche Missstände im Gemeindegebiet zu korrigieren. Während im Flächennutzungsplan nur Annahmen zum Eingriff und Ausgleich getroffen werden können, erfolgt die konkrete Festlegung der Art und des Umfanges der Ausgleichsmaßnahmen mit der verbindlichen Bauleitplanung.

## **10.2 Übertragung auf die vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde**

Die 1. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Zirkow sieht, neben der Darstellung einer ca. 16 ha großen Flächen mit einer Sicherung für den Naturschutz auch die Entwicklung einer Fläche

von ca. 10 ha für die Errichtung einer Wasserskiseilbahnanlage vor. Nach Überprüfung der Definition zu § 14 LNatG M-V, Eingriffe in Natur und Landschaft, ist davon auszugehen, dass dieses Vorhaben der Eingriffsregelung unterliegt.

Eine Nutzung der Fläche als Kiesabbaugebiet war durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan möglich, allerdings verband sich mit dieser Nutzung auch eine Renaturierung, welche durchgeführt wurde.

In der Fassung des Baugesetzbuches, mit der diese 1. Flächennutzungsplanänderung erarbeitet wird, wird die Auseinandersetzung mit dem Eingriffstatbestand auch bei der Aufstellung der vorbereitenden Bauleitplanung gefordert. Daher folgt nun eine grünordnerische Betrachtung zum Plangebiet soweit sie in der vorbereitenden Bauleitplanung möglich ist.

Für das Vorhaben „Wasserskiseilbahnanlage“ ist eine Bebauungsplan aufzustellen (B-Plan Nr. 6 der Gemeinde Zirkow in Bearbeitung). Auf anderem Wege ist für das Vorhaben keine Genehmigungsfähigkeit zu erlangen. Mit dem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Eingriffsmodell Mecklenburg-Vorpommern zu erarbeiten. Dieser ermittelt konkret den Eingriff anhand der später rechtskräftigen zulässigen Nutzungen und legt die dazu geeignete Kompensation detailliert dar.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der FNP-Änderung ist der Umfang der benötigten Kompensationen noch nicht absehbar. Deshalb ist in der Flächenutzungsplanung nur ein ungefährender Rahmen der möglichen Ausgleichsschaffung und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen absteckbar. Es ist vorgesehen, einen Teil des Eingriffes innerhalb des Geltungsbereiches festzusetzen. Geeignet scheinen dazu die Böschungen und Hangbereiche entlang der Zufahrtsstraße sowie die Sicherung der baulich nicht nutzbaren Flächen für gezielte Maßnahmen zum Schutz, der Erhaltung oder Bepflanzung. Eine Darstellung der Ausgleichsflächen kommt aufgrund der Kleinflächigkeit nicht in Betracht.

Eine exakte Ausgleichskonzeption ist auf der FNP-Ebene nicht erforderlich. Im Weiteren kann für das Vorhaben keine Ausweisung von potenziellen Eingriffskompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen werden, da zum einen der benötigte Umfang und zum anderen eigentumsrechtliche Gesichtspunkte noch zur Klärung anstehen. Es ist aber davon auszugehen, dass die Kompensationen auf Flächen stattfinden werden, denen Entwicklungsplanungen des fortgeltenden Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen. Die exakte Kompensationsabarbeitung erfolgt auf der Stufe des B-Plan wobei in diesem Zusammenhang auf geeignete vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB verwiesen wird.

Nachfolgend soll die zur Entwicklung ausgewiesene Fläche grünordnerisch betrachtet werden und ein Eingriff abgeschätzt werden.

Das Plangebiet mit seinen ca. 10 ha ist in der Vergangenheit intensiv anthropogen beeinflusst worden. Es wurde als Kiesabbaugebiet genutzt und vor Beendigung der Bergaufsicht renaturiert. Bestandteil des Renaturierungsplanes war die Nutzung eines Teilbereiches als Badestelle. Die Nutzung findet auch seit Jahren statt. Leider sind damit auch negative Begleiterscheinungen (z. T. Müllablagerungen) verbunden.

Das Plangebiet ist ansonsten durch landwirtschaftliche Flächen umgeben. Die Zufahrt erfolgt über den Bestand durch ein Waldgebiet.

Aus den o. g. Gründen wird die Fläche mit einer geringen bis mittleren ökologische Wertigkeit eingestuft. Bei der ökologischen Bewertung sind als Maßstäbe die Bedeutung der Fläche für den

Naturhaushalt, als Lebensraum für Flora und Fauna und die Natürlichkeit/ Naturnähe angesetzt worden. Dabei erfolgte eine Einstufung in

keine Bedeutung:	derart intensiv durch den Mensch genutzt und überprägt, dass keine Bedeutung mehr vorhanden ist
geringe, mittlere, hohe	mit entsprechender Verringerung der anthropogenen Beeinflussung und der Steigung der Naturnähe, Ausbildung potenzieller Biotope nach § 20 LNatG M-V
und	
sehr hohe Bedeutung:	größere, weitgehend ungestörte Lebensräume, die auch nach § 20 LNatG M-V geschützt sind.

Bei einer Annahme von 10 % Ausgleichsflächen des Plangebietes in der verbindlichen Bauleitplanung, ist gemäß Erfahrung davon auszugehen, dass Vorhaben mit einer geringen bis mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt der Ausgleich innerhalb des Plangebietes erreichen werden. Bei einer höheren Bedeutung der Fläche für Natur und Landschaft ist von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf außerhalb des Geltungsbereiches auszugehen.

Mit dem Hintergrund, den Ausgleich innerhalb des Plangebietes zu erreichen, wurde die Fläche bereits größer gewählt. Es bedarf somit voraussichtlich keiner weiteren Ausgleichsfläche an einer anderen Stelle des Gemeindegebietes, da im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung abzuschätzen ist, dass der Ausgleich innerhalb des Plangebietes erreicht werden kann.

Die Gemeinde benötigt für die mit der 1. Flächennutzungsplanänderung ausgewiesene Entwicklungsfläche keine Ausweisungen von Ausgleichsflächen und muss daher auch keine im Flächennutzungsplan darstellen.

Die im fortgeltenden Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen hat die Gemeinde hinsichtlich der Eingriffsregelung nicht betrachtet. Diese Entwicklungsflächen wurden mit dem Flächennutzungsplan nach der alten Fassung des Baugesetzbuches von 1986 erarbeitet, in dem eine derartige Auseinandersetzung im Rahmen der vorbereitenden Flächennutzungsplan nicht vorschrieben war. Die Gemeinde berührt in keiner Weise mit dieser Flächennutzungsplanänderung irgendeine der anderen Entwicklungsbereiche, sondern nur die im Planbereich aufgenommene Baufläche. Sie greift damit nicht in den genehmigten Flächennutzungsplan ein. Es gibt daher keine gesetzliche Grundlage, für die im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen eine Prüfung hinsichtlich Eingriffsregelung durchzuführen.

## 11. Zusammenfassung

Zusammengefasst hält die Gemeinde im Geltungsbereich „Westfeld“ die Ausweisung des sonstigen Sondergebietes sowie der Wasserfläche, beides mit der Zweckbestimmung „Wasserskiseilbahn“ für die Tourismusentwicklung der Gemeinde Zirkow und der Insel Rügen für wichtig. Diese Planung ist an Ort und Stelle für die gemeindliche Gesamtentwicklung verträglich. Die Entwicklungsplanung beschränkt sich dabei auf eine mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan genehmigte Abbaufäche für Kies.

Die landschaftlichen, siedlungstechnischen und infrastrukturellen Bedingungen lassen eine Entwicklung wie o. g. an dem Standort zu.

Die Planungen im Geltungsbereich „Ostfeld“ dienen der zukünftigen Sicherung der Flächen für den Naturschutz. Dies entspricht den Forderungen der zuständigen Naturschutzbehörde und entspricht den vorliegenden Rahmenbetriebsplanungen/ Renaturierungsplänen zu diesen Flächen.

Zirkow, November 2006

# *Anlagen*

