

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
Fax: 0721 568 888 81

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

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

Gemeinde Zirkow / Rügen

4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans

mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 4

„Wohngebiet Viervitz“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
ohne Umweltbericht / Umweltprüfung

Offenlagefassung

(§§ 3 / 4 (2) BauGB)

4.Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“, Gemeinde Zirkow

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	3
1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets.....	3
1.2.) Ziele der Planung.....	3
1.3.) Verfahren	4
1.4.) Übergeordnete Planungen	5
1.4.1.) Erfordernisse der Raumordnung	5
1.4.2.) Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
1.4.3.) Aussagen im Landschaftsplan.....	6
1.5.) Zustand des Plangebietes	6
1.5.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	6
1.5.2.) Schutzgebiete im bzw. in der Nähe des Plangebietes	6
1.5.3.) Gewässer	7
1.5.4.) Trinkwasserschutzzone	7
1.6.) Plangrundlage / Kosten.....	8
2.) Städtebauliche Planung.....	8
2.1.) Städtebaulicher Entwurf / Begründung zentraler Festsetzungen.....	8
2.2.) Flächenbilanz	9
2.3.) Erschließung.....	9
2.3.1.) Verkehrliche Erschließung.....	9
2.3.2.) Ver- und Entsorgung	10
3.) Auswirkungen der Planung	11
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung.....	11
3.2.) Umweltrelevante Auswirkungen	11
3.2.1.) Allgemeines / Methoden	11
3.2.2.) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)	12
3.2.3.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	15
3.2.4.) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	16
3.2.5.) Maßnahmen	17
3.2.6.) Eingriffsbewertung.....	17
3.2.7.) Zusammenfassung.....	18

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Viervitz und schließt als Änderungs- und Ergänzungsbereich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“ der Gemeinde Zirkow an. Im Geltungsbereich der Planung liegen die Flurstücke 41/2 und 40/1 (teilweise) sowie vollständig die Flurstücke 42, 41/3, 36/3, 36/4, 36/5, 36/6, 35/1, 37/1 und 37/2 der Flur 1 der Gemarkung Viervitz mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,1 ha. Das Plangebiet ist zu großen Teilen bebaut.



Abbildung 1: Luftbild mit Planungsumgriff in Rot und ursprünglichem Bebauungsplan. In Blau der Bereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplans.

1.2.) Ziele der Planung

Am westlichen Rand der Ortslage im Anschluss an den rechtskräftigen Bebauungsplan liegt eine durch Einzelhäuser geprägte Bebauungsstruktur. Es handelt sich um einen historischen Siedlungsbereich, der sich -ursprünglich als Gutsanlage entstanden- in den letzten Jahrzehnten zu einem Einzelhausstandort entwickelt hat. Dieser Bereich soll nun planungsrechtlich so gesichert werden, dass eine maßvolle Nachverdichtung des Bestandes städtebaulich vertretbar ist. Ziel der Planung ist:

- die Festigung und Entwicklung durch Arrondierung des Ortes Viervitz entlang bestehender Erschließungsstrukturen,
- eine landschaftsverträgliche Ortsrandgestaltung, Sicherung von Gehölzstrukturen,
- mit der Planung werden die bestehenden Nachverdichtungspotentiale aktiviert und

somit die Inanspruchnahme unerschlossener Bauflächen vermieden wird. Die Planung dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden

- die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Befriedung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Im Sinne einer einheitlichen Ortslagenentwicklung sollen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr.4 „Wohngebiet Viervitz“ auch für den vorliegenden Planbereich grundsätzlich übernommen werden.

Für den Planbereich wird ergänzend die Pflanzliste des bestehenden Bebauungsplans überarbeitet. In der Pflanzliste wird die *Gemeine Esche* angesichts des grassierenden Eschentriebsterbens gestrichen. Die Himbeere ist wegen ihrer Wüchsigkeit nicht für den allgemeinen Hausgarten geeignet. Die Festsetzungen für die Baufelder 7-10 liegen außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung, werden jedoch als redaktionelle Anpassung geändert, da ein ursprüngliches Baufeld 7 unmittelbar östlich der Kreisstraße nicht mehr Gegenstand der ursprünglichen Satzungsfassung ist. Es wurde bereits zur Zeit der Planaufstellung zugunsten der Darstellungen eines Radweges gestrichen.

1.3.) Verfahren

Das Plangebiet ist maßgeblich baulich vorgeprägt, so dass es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB handelt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000qm, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche von 20.000qm wird mit der Planung nicht überschritten. Mit der Planung ist eine zulässige Grundfläche von maximal 1.446 qm überbaubar. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Auf Grund der im Plangebiet bestehenden Wohnnutzungen und Privatgärten kann davon ausgegangen werden, dass mit der Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch werden keine Natura-2000-Gebiete beeinträchtigt. Die Planung kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen und gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Schließlich soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

1.4.) Übergeordnete Planungen

1.4.1.) Erfordernisse der Raumordnung

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

Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (Programmsatz 4.4.1(7)), da durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Beeinträchtigungen der natürlichen Potenziale minimiert werden.

Das Plangebiet liegt ausgespart bzw. umgeben von einem Vorbehaltsgebiet für Kompensation und Entwicklung.



Abbildung 2: Karte RREP VP und Planbereich (roter Kreis)

1.4.2.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Im seit 16. Mai 2000 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirkow ist die Ortslage Viervitz und mithin das Plangebiet vor dem Hintergrund einer damals in der Nachbarschaft bestehenden Schweinezuchtanlage als gemischte Baufläche dargestellt.

In der Begründung (Erläuterungsbericht) wird zum Entwicklungsziel für Viervitz dargestellt, dass sich auch eine Wohnbauentwicklung – wie auch schon im Ort vorhanden – in Viervitz fortsetzen und entwickeln soll. Unter Berücksichtigung der erfolgten Entwicklung sowie der bestehenden Nutzungen und Bebauungen ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Ergänzung zum Bebauungsplan Viervitz weist in seinem Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet aus. Das WA ist –auch wenn tatsächlich aktuell das Plangebiet entsprechend dem Nutzungskatalogs eines WA genutzt wird– nicht aus den Darstellungen des FNP ableitbar. Der Flächennutzungsplan soll allerdings, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren handelt, im Wege der Berichtigung angepasst werden.

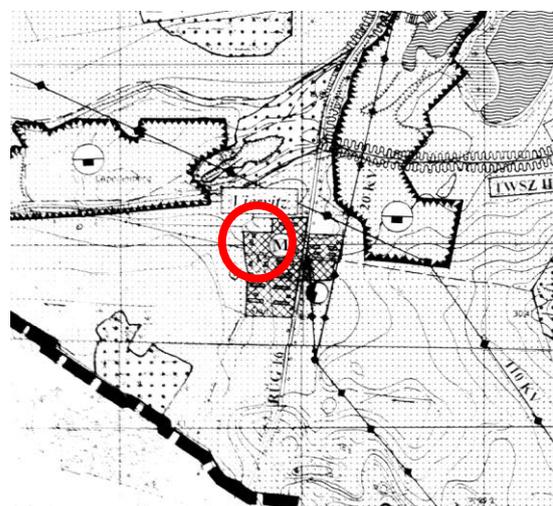


Abbildung 3: FNP Zirkow, Ausschnitt

1.4.3.) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Zirkow liegt kein Landschaftsplan vor.

1.5.) Zustand des Plangebietes

1.5.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Viervitz ist ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Zirkow, südlich gelegen vom Hauptort. Die in der Ortslage Viervitz bestehenden Nutzungen umfassen vor allem Wohngebäude sowie einen Reiterhof mit weiteren Dienstleistungen aus dem Bereich des Reitsports und angeschlossenen Übernachtungsmöglichkeiten. Gemäß BauNVO ähnelt der östliche Bereich eher einem allgemeinen Wohngebiet, während der westliche Bereich zum Wohnen und als Reiterhof genutzt wird.



Abbildung 4: Luftbild der gesamten Ortslage von Viervitz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits baulich vorgeprägte Grundstücke am östlichen Rand des Siedlungsbereichs. Die Grundstücke sind

durch Wohnnutzung geprägt. Die Wohnbebauung wird im Süden und Osten durch den bestehenden Reiterhof begrenzt während sie im Westen und Norden teilweise durch eine offene Baum-, Zaun- und Heckenstruktur sowie einen Feldweg von der dahinterliegenden Weide- und Ackerfläche getrennt wird.

1.5.2.) Schutzgebiete im bzw. in der Nähe des Plangebietes

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

Schutzgebiete nach internationalem Recht bestehen erst in einer Entfernung von ca. 3,5 km:

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



Abbildung 5: Landschaftsschutzgebiet (grün) Auszug aus dem Umweltkartenportal

Im Plangebiet sind in den verfügbaren Informationen des Landes keine gesetzlich geschützten Biotop- oder Geotope dargestellt. Außerhalb des Plangebiets jedoch sind Biotop- und Geotope bekannt. Im Folgenden werden die bis zu einem Abstand von 500m zum Plangebiet liegenden Biotop- und Geotope aufgeführt:

Gewässerbiotop (1) nordwestlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 450m mit der Nummer RUE05959 und der Bezeichnung „*Permanentes Kleingewässer, Großröhricht/Stehendes Kleingewässer, einschließlich Ufervegetation*“. Es umfasst eine Gesamtfläche von 0.3149 ha,

Feuchtbiotop (2) in einer Entfernung von ca. 200m mit der Nummer RUE06183 und dem Namen „*Großflächiges Feuchtgebüsch ca. 1,2km südwestlich Zirkow / naturnahe Sümpfe; Röhrichtbestände und Riede Torfstiche, einschl. der Uferveg.*“. Das Biotop hat eine Gesamtfläche von 12.0953ha,

Feuchtbiotop (3) mit der Nummer RUE06191 und dem Namen „*Sumpfreitgras-Ried ca. 800m nordöstlich Possewald /Röhrichtbestände und Riede*“, südwestlich in einer Entfernung von ca. 450m zum Plangebiet mit einer Gesamtfläche von 0.6595ha,

Gehölzbiotop (4) mit der Nummer RUE05947 mit dem Namen „*Gebüsch/ Strauchgruppe; Weide; feucht-frisch; entwässert; Untergrund beweidet /Naturnahe Feldgehölze*“, mit einer Gesamtfläche von 0.274ha in einer Entfernung von sich 350m südöstlich zum Plangebietes,

Gehölzbiotop (5) mit der Nummer RUE06185 und dem Namen „*Gebüsch/ Strauchgruppe; Weide; feucht-frisch; entwässert; Untergrund beweidet /Naturnahe Feldgehölze*“ und der Gesamtfläche von 0.81ha befindet sich 350m südöstlich des Plangebietes,

Permanentes Kleingewässer (6) mit der Nummer RUE06186, Biotopname: undiff. Röhricht; verbuscht, Gehölz, Erle, Soll; mit 0.4684 ha,

Baumgruppe (7) mit der Nummer RUE05955, Naturnahe Feldgehölze mit 0.114 ha.



Abbildung 6: Gewässerbiotop (blau) Gehölzbiotop (grün) Feuchtbiotop (braun)

1.5.3.) Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Südlich und westlich zum Plangebiet in einer Entfernung von ca. 60m (westlich) bzw. 70m (südlich) liegt ein nicht berichtspflichtiger Gewässergraben in der Widmung des WBV (Gewässerscode: 0:48/46).

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

1.5.4.) Trinkwasserschutzzone

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

1.6.) Plangrundlage / Kosten

Die Plangrundlage beruht auf dem Auszug der Liegenschaftskarte vom Juni 2018. Die Gemeinde wird kostenfrei gestellt.

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Städtebaulicher Entwurf / Begründung zentraler Festsetzungen

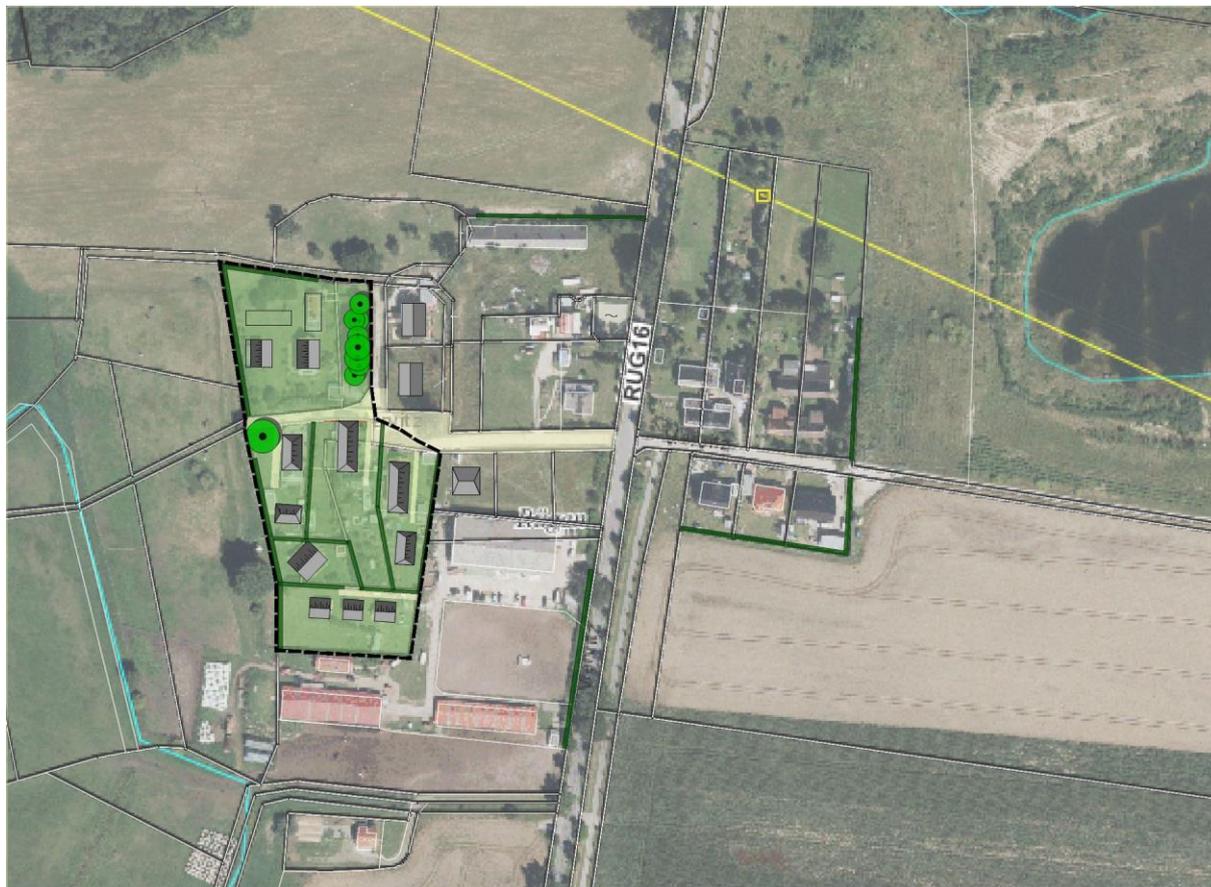


Abbildung 7: städtebaulicher Entwurf

Grundsätzlich ist mit der Planung dem Umstand Rechnung zu tragen, dass es sich um ein Plangebiet handelt, das zu großen Teilen bebaut und das auch im Zusammenhang mit der nordöstlichen bestehenden Bebauung als Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewerten ist.

Die Festsetzungen des Ursprungsplans zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden vollumfänglich auf die Erweiterungsfläche übertragen.

Art der baulichen Nutzung

Mit der Planung sollen die bestehenden Nutzungen im Plangebiet planungsrechtlich gesichert und eine geordnete Weiterentwicklung ermöglicht werden. Der Nutzungskanon zur Art der baulichen Nutzung der bestehenden Planung wird uneingeschränkt übernommen, da die Ausweisungen des bestehenden Bebauungsplans und die ausgeübten Nutzungen nicht wesentlich unterscheiden und angesichts der Innenbereichssituation nach § 34 BauGB keine städtebaulichen Gründe finden, den Nutzungskatalog einzuschränken.

Die im Ursprungsplan vorgesehene Differenzierung der Zulässigkeit unter Ausnahmeverbehalt für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie die Nichtzulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen wird für

die vorliegende Planung ebenfalls übernommen.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird entsprechend der Ursprungsplanung auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Ergänzungsteil des Bebauungsplans „Wohngebiet Viervitz“ aus der Ursprungsplanung übernommen. Aufgrund der Grundstücksgrößen sowie der Lage im gering besiedelten ländlichen Raum geschuldet wird im Plangebiet das vergleichsweise niedrige Maß der baulichen Nutzung des Ursprungsplans übernommen (GRZ von 0,2).

Nebenanlagen und Garagen

Die Erweiterung des Maßes der Bebauung für die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen über die 70% hinaus soll der Tatsache Rechnung tragen, dass Hauptnutzungen teilweise in der zweiten Reihe liegen und eine entsprechende Erreichbarkeit gesichert sein muss.

Ortsrandeingrünung

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr.4 festgesetzte Ortsrandbegrünung gegenüber der offenen Landschaft wird im Ergänzungsbereich übernommen. Allerdings soll die Eingrünung mit Sträuchern auf eine Heckenbreite von 3,0m erfolgen, da manche Randbereiche baulich genutzt werden. Die Hecke wird als Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern überlagernd mit dem WA bis Grünflächen festgesetzt.

In Bereichen, die noch nicht durch den Bestand geprägt sind, werden im Übergang zur Landschaft private Grünflächen als Hausgärten festgesetzt. Diese festigen den bestehenden Charakter des Siedlungsabschlusses nach Norden und Westen gegenüber dem Landschaftsraum.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden ebenfalls aus der Ursprungsplanung übernommen und jedoch für den Ergänzungsbereich wird die Spanne der zulässigen Dachneigungen auf **27-50°** erweitert, da es sich hier teilweise um bestehende und zulässigerweise errichtete Gebäude handelt. Deren Zulässigkeit soll nicht mit der Planung in Frage gestellt werden.

2.2.) Flächenbilanz

<i>Nutzung</i>	<i>Baugrundstück</i>	<i>Zulässige Grundfläche bei GRZ 0,2</i>	<i>Zulässige Versiegelung *</i>	<i>best. Versiegelung</i>	<i>Differenz</i>
Allg. Wohngebiet WA	ca. 7.322 qm	1.466 qm	2.492 qm	ca.1.349 qm	ca.+ 1.143 qm
Priv. Grünfläche	ca. 3.151 qm	-	-	-	-
Verkehrsfläche	ca.466 qm	-	ca.466 qm	ca.466 qm	+/-
Gesamtgebiet	ca.10.939 qm		ca. 2.662 qm	ca.1.758 qm	ca.+ 1.143 qm

* gem. § 19(4) BauNVO

2.3.) Erschließung

2.3.1.) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Gemeindestraßen erschlossen. Die Parzellen 35/1,

36/3 und 36/5 werden über ein im Grundbuch eingetragenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. über das Flurstück 35/2 erschlossen.

2.3.2.) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ortsüblich erschlossen. Die Ergänzung wirkt sich nicht auf die Anforderungen an die Erschließung aus. Die Aussagen in der Begründung zur 1. Änderung bleiben weiterhin gültig:

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

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

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

Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit wurde bereits im Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans in Form der Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro Weiße vom 13. September 2004 (Projekt-Nr.: 02/13/04) erbracht und durch die untere Wasserbehörde bestätigt.

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

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

Müllentsorgung: Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28.10.2013 durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte bereits durchgeführt.

3.) Auswirkungen der Planung

3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

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

- die Befriedung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere durch Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung,
- die Festigung und der Erhalt bestehender Ortslage durch planerische Absicherung der Entwicklungsmöglichkeiten
- den schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Aktivierung vorhandener Nachverdichtungspotentiale an bestehenden erschlossenen Ortslagen und dadurch Vermeidung von Inanspruchnahme unerschlossener Bauflächen
- eine landschaftsverträgliche Ortsrandgestaltung und Sicherung von Gehölzstrukturen

Darüber hinaus sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.) Umweltrelevante Auswirkungen

3.2.1.) Allgemeines / Methoden

Bei Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Im Folgenden soll daher überschlägig geprüft werden, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB bzw. § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Dabei sind überschlägig folgende mögliche umweltrelevante Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung sowie bestehenden Nutzung insgesamt von geringer Erheblichkeit. Negative Auswirkungen auf umweltrelevante Belange sind nicht erkennbar.

- Angesichts der geringfügigen Änderung durch Setzung der Baufenster und Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie der wesentlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich im Vergleich zur bestehenden Nutzung anlagebedingt keine Änderungen. Die Festsetzungen zur Grünordnung (Grünflächen, Pflanzgebote) wirken sich grundsätzlich erhalten und vermehrend auf den Pflanzenbestand aus.
- Auch betriebsbedingt sind keine der Planung zuzuschreibenden umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar. Die bereits bisher zulässigen Nutzungen sollen auch weiterhin im Gebiet zulässig sein.
- Baubedingte Belastungen (Lärm, Staub, Fahrzeugverkehr) können vernachlässigt werden, da die Bebauung bereits besteht. Die durch An- und Umbauten hervorgerufenen Störungen sind als gering zu betrachten.

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

3.2.2.) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Allgemein Bodenfunktionsbereich sickerwasserbestimmte Sande
Fläche	Aktuelle Nutzung als Wohngebiet, südlich und östlich Anschluss an bestehende Wohngebiete, nördlich und westlich an Grün- und Ackerland
Wasser	keine Gewässer im Plangebiet vorhanden, Graben 0:48/46 in einem Abstand von ca. 60 m in südwestlicher Richtung, kein Überschwemmungsgebiet, vollständig innerhalb Wasserschutzgebiet Karow (TWSZ III); Grundwasserleiter unbedeckt, Mächtigkeit bindiger Deckschichten < 5 m, Geschütztheit gering
WRRL	keine gem. WRRL berichtspflichtigen Gewässer in der näheren Umgebung oder im direkten Zusammenhang mit dem nahegelegenen Grabensystem
Klima/Luft	Plangebiet bereits Teil des Siedlungsgebiets, übernimmt keine Funktion für Kalt- und Frischluftentstehung ein, allgemein klimatisch unbelastet durch Lage im ländlichen Raum und gute Durchgrünung
Folgen des Klimawandels	Klimatische Belastungen (projektbezogene Auswirkungen) sind angesichts der geplanten Nutzungsart und –intensität nicht absehbar
Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste des Greifswalder Boddens und der Ostsee neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	<p>Intensiv genutzte und gepflegte Siedlungsbiotope in Form von Hausgärten (Ziergärten) mit Sträuchern, Hecken und Bäumen. Der Bestand an Einzelgehölzen wird in der nachfolgenden Tabelle dokumentiert.</p> <p>Keine gesetzlich geschützten Biotop in der näheren Umgebung des Plangebiets. Nächstgelegenes (RUE06183 <i>Großflächiges Feuchtgebüsch ca. 1,2 km südwestlich von Zirkow</i>) in ca. 260 m Entfernung, abgeschirmt durch bestehende Bebauung.</p> <p>Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann generell auch in Siedlungsbereichen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><i>Vögel:</i> Die Hausgärten mit artenarmem Zierrasen, Sträuchern, Bäumen und Siedlungshecken bieten aufgrund der Lage innerhalb der Siedlung und der intensiven Pflege und Nutzung vor allem Generalisten einen idealen Lebensraum. Kartierungen der Artengruppe liegen nicht vor.</p> <p><i>Fledermäuse:</i> Quartiere sind an den Gebäuden und im Altbaumbestand zu erwarten, jedoch keine Winterquartiere im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung. Kartierungen der Artengruppe liegen nicht vor.</p> <p><i>Reptilien:</i> keine geeignete Habitatausstattung für die Artengruppe, es fehlen ruhige Sonnenplätze und Winterquartiere.</p> <p><i>Amphibien:</i> keine geeignete Habitatausstattung für die Artengruppe, es fehlen aquatische Lebensräume und lockerbödiges Überwinterungsplätze.</p> <p><i>Fischotter:</i> Nachweis im Messtischblattquadranten, jedoch keine Habitatausstattung im Gelände.</p> <p>Nachweise von Wiesenweihe, Rotmilan, Kranich und Weißstorch im</p>

	MTBQ, jedoch keine geeigneten Lebensräume innerhalb des Plan- gebiets. Rastgebiete der Stufe 2 (mittel bis hoch) westlich und nördlich an- grenzend.
Landschaft	Landschaftsbildraum: <i>Acker und Wiesenlandschaft zwischen Karow und Vilmnitz</i> , Nr. II 7 – 10, Bewertung Stufe 3, hoch. Der Landschafts- bildraum ist reich strukturiert mit vielen interessanten, harmonischen Teilräumen und sehr abwechslungsreich. Das kleinräumige Landschaftsbild ist durch das Wohngebiet sied- lungsgeprägt. Das Vorhaben beeinträchtigt keine wertvollen Sicht- beziehungen. Es wird zum Teil von bestehender Bebauung und Ge- hölzen zur Umgebung hin abgeschirmt.
Mensch / Menschliche Ge- sundheit / Bevölkerung	Erholung: keine erholungsrelevante Struktur Infrastrukturkosten: Erschließung durch Nachverdichtung bestehen- der Siedlungsflächen bereits vorhanden erhöhte Distanz zu Freiräumen: nein Hitzestress Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein
Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vor- handen, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein er- strecken
Kultur und Sachgüter / His- torisches Erbe	nicht betroffen

Erfassung Einzelbaumbestand

Der Einzelbaumbestand im Plangebiet ist in folgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 1 – Kartierung Einzelbäume

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung (Nummer)	gepl. Um- gang	Schutz- status
1	<i>Robinia pseudoacacia</i>	111	9		E	§
2	<i>Robinia pseudoacacia</i>	113	9		E	§
3	<i>Fraxinus excelsior</i>	153	12		E	§
4	<i>Robinia pseudoacacia</i>	119, 154	12		E	§
5	<i>Ulmus glabra</i>	178	10		E	§
6	<i>Fraxinus excelsior</i>	109	7		E	§
7	<i>Fraxinus excelsior</i>	67	6		E	S
8	<i>Fraxinus excelsior</i>	46	3	sehr viel Totholz	E	
9	<i>Fraxinus excelsior</i>	66	5		E	S
10	<i>Ulmus glabra</i>	90	6	Zwiesel ab 0,5 m	E	S
11	<i>Fraxinus excelsior</i>	39	5		E	
12	<i>Fraxinus excelsior</i>	72	7	stark gebogener Stamm	E	S
13	<i>Fraxinus excelsior</i>	73	7	Zwiesel ab 0,1 m	E	S
14	<i>Fraxinus excelsior</i>	47	5		E	
15	<i>Ulmus glabra</i>	58	8		E	S
16	<i>Ulmus glabra</i>	47	6		E	
17	<i>Ulmus glabra</i>	104	7	Zwiesel ab 0,5 m	E	§

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung (Nummer)	gepl. Um- gang	Schutz- status
18	<i>Juglans regia</i>	*60, 70, 80	16		E	§
19	<i>Fraxinus excelsior</i>	83	5		E	S
20	<i>Picea spec.</i>	66	5		E	
21	<i>Picea spec.</i>	66	5		E	
22	<i>Picea spec.</i>	84	5		E	S
23	<i>Fraxinus excelsior</i>	*60, 80, 80	10	Zwiesel ab 0,5 m	E	S
24	<i>Fraxinus excelsior</i>	*170	7	stark beschnitten, Krone ein- geschränkt	E	S
25	<i>Ulmus laevis</i>	*120	6	stark beschnitten, Krone ein- geschränkt	E	§

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

Legende

StU = Stammumfang

*Stammumfang aufgrund schwerer Zugänglichkeit geschätzt

KronenØ = Kronendurchmesser

E = Erhalt

S = Schutz nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Zirkow

§ = Schutz nach § 18 NatSchAG M-V



Abbildung 8: Einzelbaumbestand im Plangebiet unmaßstäblich, genordet

3.2.3.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung: Mit Umsetzung wird eine Nachverdichtung des Wohngebiets erfolgen. Mit einer GRZ von 0,15 im nördlichen und 0,25 im zentralen und südlichen Bereich und freistehenden Einzel- und Doppelhäusern wird der grüne geprägte Charakter der Siedlung erhalten. Damit werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete nicht ausgeschöpft.

Gewerblich, handwerklich oder industriell genutzte Grundstücksflächen sind nicht Bestandteil der Planung. Gewerbe- und Industriegebiete mit belastenden Staubemissionen

(Windverfrachtung) sind auch im Umfeld nicht vorhanden. Nutzungsbedingt kann das Niederschlagswasser als gering bzw. tolerierbar verschmutztes Regenwasser gelten.

Insgesamt wird sich die Versiegelung um bis zu 2.312 m² erhöhen. Rodungen im Einzelbaumbestand sind nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Die zunehmende Bebauung des Gebietes verursacht eine größere Versiegelung mit Verlust der jeweiligen Boden- und Grundwasserneubildungsfunktionen. Aus der Art und dem Umfang der zulässigen baulichen Nutzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar. Wertgebende Elemente werden nicht beeinträchtigt, die geplante Nutzung stellt keine Gefährdung für das Trinkwasserschutzgebiet dar.
Fläche	
Wasser	
WRRL	nicht betroffen
Klima/Luft	Eine Zunahme der bereits bestehenden Versiegelung wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima verursachen.
Folgen des Klimawandels	Mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
Wärme / Strahlung	Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Bestandsorientiertes Vorhaben. Keine Beeinträchtigung der Biotopvernetzung (Zerschneidungswirkung), keine Beanspruchung wertgebender Lebensräume, keine Betroffenheit von § 20-Biotopen. Aktuell keine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG erkennbar (vgl. AFB siehe Anlage). Bei Sanierungsarbeiten sind die Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel zu berücksichtigen.
Landschaft	Durch Nachverdichtung bestehender Bebauung verändert sich lediglich für die benachbarten Grundstücke lokal das Ortsbild. Es werden keine wertvollen Sichten beeinträchtigt, das Gelände ist nicht einsehbar und soll weiter eingegrünt werden.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Veränderung der visuellen Situation durch Nachverdichtung der Bebauung, keine Veränderung der Nutzungssituation, da öffentliche Wegeverbindungen erhalten bleiben. Mit dem ausgewiesenen Maß der baulichen Nutzung in der ausgewiesenen Art wird die allgemeine Lebensqualität und Erholungseignung im Gebiet gefördert.
Störfall	keine
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen

3.2.4.) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Planung würde voraussichtlich keine Änderung des Status-Quo erfolgen, die intensive Wohnnutzung würde in aktuellem Umfang erhalten bleiben.

3.2.5.) Maßnahmen

Für das bedarfsorientierte Vorhaben wird eine Fläche beansprucht, welche sich bereits im Siedlungszusammenhang befindet (Wohnnutzung innerhalb sowie südlich und östlich angrenzend).

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung wird eine moderate bauliche Dichte (GRZ 0,15 bis 0,25) festgesetzt. Zur offenen Landschaft hin wird das Plangebiet mit einer freiwachsenden Heckenstruktur eingegrünt.

A1 Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist vor Beginn von Sanierungs- und Abbrucharbeiten eine Artenschutzkontrolle der potenziellen Quartiere an Gebäuden durchzuführen. Bei allen Arbeiten, insbesondere bei der Öffnung der potenziell nutzbaren Quartierbereiche, sollte ein ökologischer Baubetreuer hinzugezogen werden, um Tötungen zu vermeiden und aufgefundene Tiere fachgerecht bergen, versorgen und wieder ausbringen zu können.

A2 Bauzeitenregelung

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG in Bezug auf europäische Vogelarten zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorgesehen. Demnach sind der Beginn der Bauarbeiten am Gebäudebestand ebenso wie die erforderlichen Rodungsarbeiten in den gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. jeden Jahres zu verlegen.

Weitere Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht darstellbar.

3.2.6.) Eingriffsbewertung

Eingriffsermittlung: Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB bzw. zur Einbeziehung von Auenbereichsflächen nach § 13b BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Der Baumschutz ist konkurrierend durch § 18 NatSchAG M-V sowie die Baumschutzsatzung der Gemeinde Zirkow festgelegt.

Bestandsverluste geschützter Bäume sind im Fällantrag zu bilanzieren; die Kompensation in der Fällgenehmigung festzusetzen. Bestandsverluste geschützter Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG sind keine Eingriffe im Sinne der §§ 14-17 BNatSchG, sondern nach § 29 (2) BNatSchG auszugleichen, und können daher im Bebauungsplan durch die Stadt nicht abschließend geregelt werden. § 18 (3) Nr. 1 NatSchAG stellt die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicher, da die Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen hat, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Ersatzpflanzungen können im Rahmen der Fällgenehmigung auf den privaten Baugrundstücken angeordnet werden. Nach textlicher Festsetzung 4. sind auf den mit der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Pflanzflächen standortgerechte, einheimische Sträucher (siehe Pflanzenliste) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Nach textlicher Festsetzung 5 sind die mit dem Planzeichen 13.2 PlanZV in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gem. Pflanzenliste zu ersetzen. Hierzu ist Baumschulware, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm in 1,2 m Höhe zu verwenden.

3.2.7.) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan der Gemeinde Zirkow ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaft, Landschaftsbild sowie Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen. Das Vorhaben liegt in keinem Sicherheitsbereich von Störfallbetrieben und verursacht keine Schädigung des Schutzgutes Historisches Erbe.

Wechselwirkungen zu anderen Vorhaben können ausgeschlossen werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die zu prüfenden Belange darstellbar. Folglich werden keine Maßnahmen zu Minderung oder Vermeidung bzw. Monitoring ausgewiesen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Fläche / Boden / Wasser / Klima / Folgen des Klimawandels	nicht gegeben
Tiere und Pflanzen, Biodiversität	nicht gegeben
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht gegeben
Landschaft / Landschaftsbild	nicht gegeben
Störfall	nicht gegeben
Kultur- und Sachgüter, Historisches Erbe	nicht gegeben

Zirkow, Juni 2020