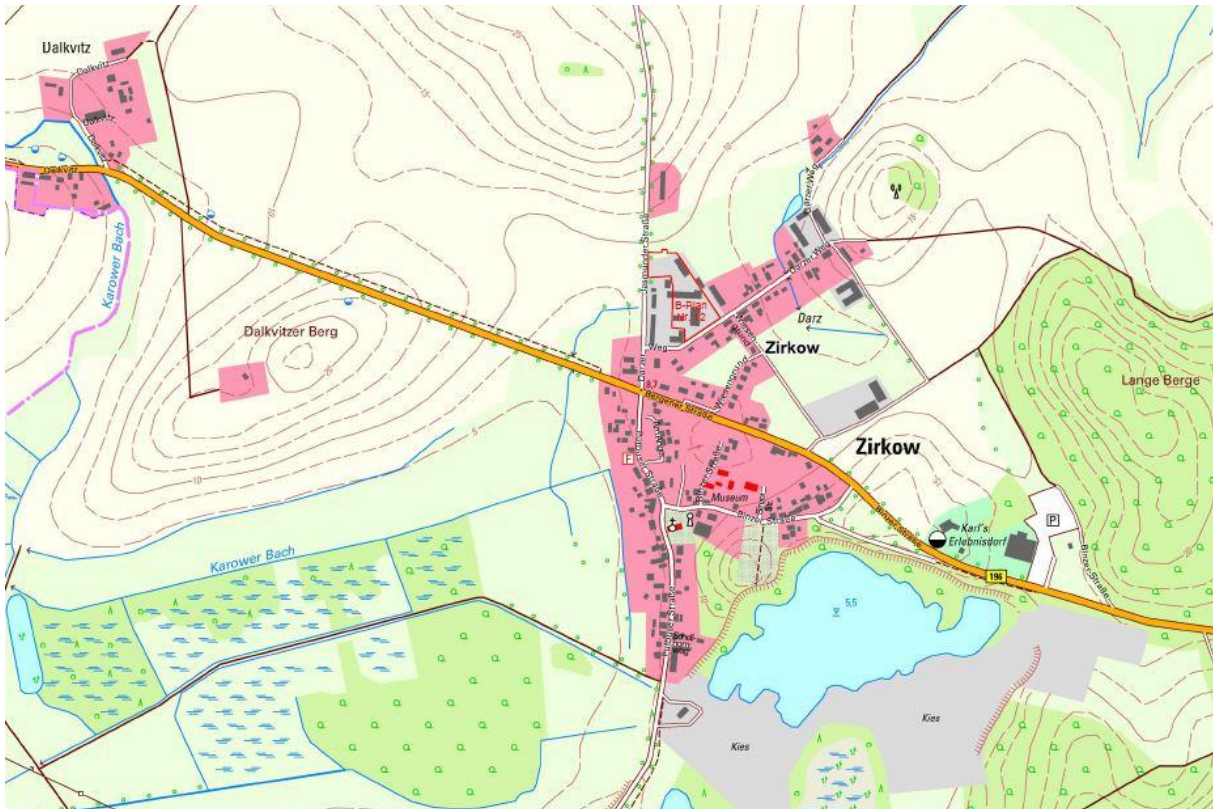


Begründung (Entwurf) zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Darzer Weg“

**als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB
ohne Umweltbericht der Gemeinde Zirkow**



Übersichtsplan mit Geltungsbereich (rot)

[Quelle: www.gaia-mv.de]

Erarbeitet im Einvernehmen mit der Gemeinde Zirkow durch
KAWO Ing GmbH, A.- Schweitzer- Str. 11, 18442 Wendorf OT Groß Lüdershagen



Zirkow, 24.10.2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines / Grundsätze.....	3
1.1	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.2	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes sowie Planungsabsicht	4
1.3	Verfahren.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen.....	6
1.4.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V)	6
1.4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm VP (RREP VP).....	7
1.4.3	Eigenbedarf der Gemeinde	8
1.4.4	Angaben zur infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinde	11
1.4.5	Stellungnahme des Amtes für Raumordnung u. Landesplanung.....	12
1.4.6	Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirkow	13
1.5	Zustand des Plangebietes	14
1.6	Immissionen.....	15
1.7	Plangrundlage.....	16
1.8	Rechtsgrundlagen.....	16
2.	Städtebauliche Planung	17
2.1	Bebauungskonzept	17
2.1.1	Städtebauliches Konzept.....	17
2.1.2	Entwicklung der Ortsstruktur	19
2.2	Festsetzungen im B-Plan.....	20
2.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	20
2.2.2	Bauweise und Baugrenzen.....	22
2.2.3	Garagen und Nebengebäude	22
2.2.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	22
2.2.5	Verkehrsflächen.....	23
2.2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23
2.2.7	Örtliche Bauvorschriften	23
3.	Erschließung.....	24
3.1	Verkehrliche Erschließung	24
3.2	Ver- und Entsorgung.....	24
4.	Umweltrechtliche Belange	25
4.1	Planung, Beschreibung der Schutzgüter, Konfliktanalyse	27
5.	Übersicht zur geplanten Wohnraumentwicklung im Plangebiet	34
6.	Flächenbilanz.....	35

Anlagen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zum Bebauungsplan Nr. 12 „Darzer Weg“ der Gemeinde Zirkow von Kunhart Freiraumplanung (Gerichtsstr. 3, 17033 Neubrandenburg) vom 30.09.2022
- Schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Darzer Weg“ der Gemeinde Zirkow vom Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH (Big-M) aus Weitenhagen vom 30.09.2022
- Strukturanalyse und Prognosen der Gemeinde Zirkow von Wimes GbR - Stadt- und Regionalentwicklung (Barnstorfer Weg 6, 18057 Rostock) vom November 2021

1. Allgemeines / Grundsätze

1.1 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Zirkow befindet sich im Amtsbereich Mönchgut-Granitz auf der Insel Rügen im Landkreis Vorpommern-Rügen. Sie befindet sich etwa 8 km vom Mittelzentrum Bergen auf Rügen entfernt. Die Orte sind durch die B196 verbunden. Zirkow ist etwa 10 km entfernt von den Ostseebädern Binz, Sellin und Baabe.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Teil der Ortslage Zirkow.



Luftbild mit Geltungsbereich (rot)

[Quelle: www.gaia-mv.de]

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. §9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellt.

Die Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Darzer Weg“ der Gemeinde Zirkow betrifft die Flurstücke 80/8, 80/13, 80/14, 81/20 und 81/21 (alle teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Darz.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt:

im Norden:	durch das Flurstück 81/20, Flur 1, Gemarkung Darz
im Süden:	durch den Darzer Weg
im Osten:	durch das Flurstück 81/17, Flur 1, Gemarkung Darz

Die Größe beträgt 1,25 Hektar.

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes sowie Planungsabsicht

Der Bebauungsplan hat gemäß §1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Anlass für die geplante Bebauungsplanaufstellung ist, dass der Eigentümer der Grundstücke beabsichtigt, auf seiner 1,25 ha großen Fläche Wohngebäude zu errichten. Die Kosten für die Planung werden durch den Eigentümer getragen, hierfür wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Die Gebietsausweisung für die bauliche Nutzung des Planungsgebietes ist im Sinne der vorhandenen übergeordneten Planungen und deren Nutzungsausweisungen (Flächennutzungsplan) festzulegen, einschließlich des Maßes der baulichen Nutzung.

Ziel des Bebauungsplanes und somit Ziel der Gemeinde ist die planungsrechtliche Regelung für die Errichtung und Nutzung von mehrgeschossigen Wohngebäuden als Mehrfamilienhäuser, sowie von Doppelhäusern und Einfamilienhäusern. Durch die Überplanung soll dem Bedarf an individuellen Wohnformen durch Nachnutzung von Standortbrachen im Gemeindegebiet entsprochen werden. Die Erschließung erfolgt über die Jasmunder Straße und den Darzer Weg.

Die Gemeinde hat sich im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses mit dem Vorhaben für diesen Standort im Rahmen der gesamtgemeindlichen Entwicklung und speziell für die Ortslage Zirkow auseinandergesetzt. Insbesondere wurden dabei die Ortsgestalt und die Angebote zum Wohnen in der Gemeinde behandelt.

Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für das oben beschriebene Ziel.

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen die Flächen als „Reines Wohngebiet“ gem. §3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Verkehrsflächen festgesetzt werden. Weiterhin festgesetzt werden örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung.

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen des Vorhabens
- die Eingliederung und Bewertung der geplanten Bebauung in die umliegende Bebauung und Nutzung
- die Erschließung des Planungsbereichs

Gemäß §13a BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Darzer Weg“ der Gemeinde Zirkow im beschleunigten Verfahren, da es sich hierbei um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt.

Danach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im Vereinfachten Verfahren wird außerdem von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2 a BauGB und von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. §10 Abs. 4a BauGB abgesehen.

1.3 Verfahren

Auf der Grundlage des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) haben die Gemeindevertreter der Gemeinde Zirkow in ihrer Sitzung am 18.03.2019 folgenden Beschluss gefasst:

Für das Grundstück soll ein Bebauungsplan gemäß §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt werden. Der Bebauungsplan soll die Bebauung mit Wohngebäuden planungsrechtlich sichern.

Die Beschlussfassung erfolgt auf Antrag des Vorhabenträgers P8 GmbH und Co.KG, Schwarzer Weg 2, 18069 Rostock vom 18.02.2019. Mit dem Antrag und dem damit vorgelegten städtebaulichen Konzept hat sich die Gemeindevertretung vor der Beschlussfassung ausführlich auseinandergesetzt. Das städtebauliche Konzept wurde als Zielsetzung der Ortsentwicklung anerkannt und bildet die Grundlage für diesen Bebauungsplan.

Die Größe der Grundfläche gemäß §19 Abs. 2 BauNVO wird weniger als 20.000 m² betragen.

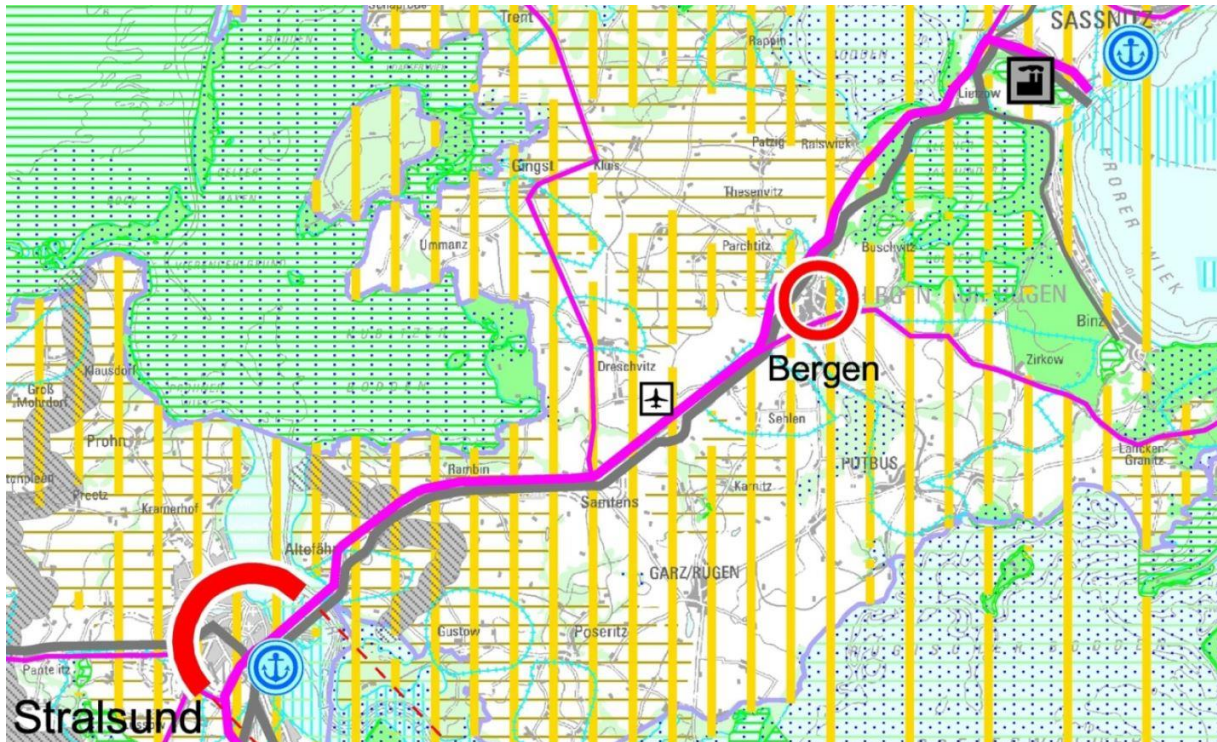
Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen nicht. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. §10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V)

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V trat mit Datum vom 09. Juni 2016 in Kraft.



Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V 2016)

Das LEP M-V 2016 weist den Bereich der Gemeinde Zirkow als Vorbehaltsgebiet Tourismus und teilweise als Vorranggebiet Naturschutz und Landespflege aus. Zirkow ist direkt an das überregionale Straßennetz angebunden.

Im Programmsatz 4.1 (2) ist der Grundsatz formuliert, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte konzentriert werden soll.

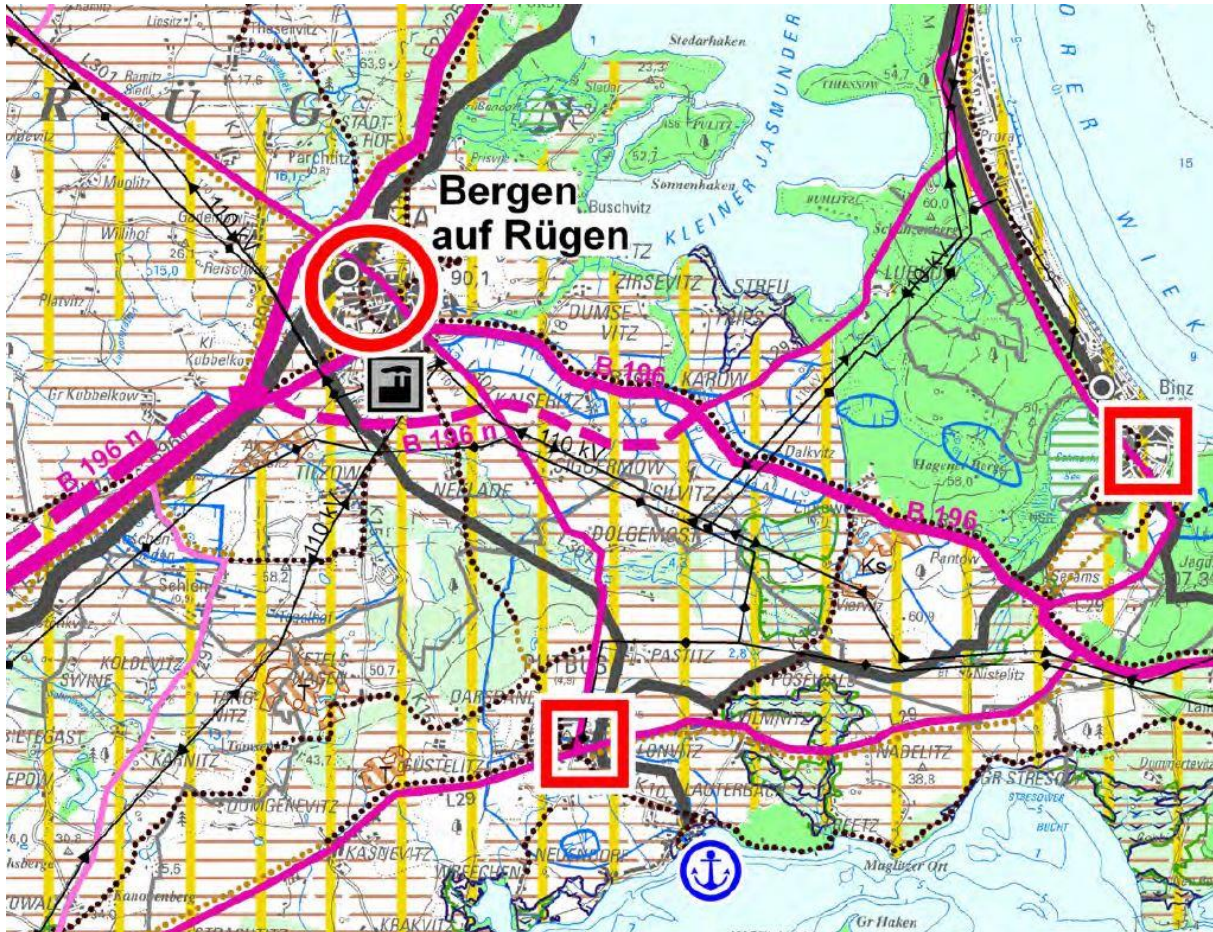
Im Programmsatz 4.6 (1) heißt es: „der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommensentwicklung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.“

Im Gemeindegebiet Zirkow befinden sich vielfältige Wirtschaftsbetriebe des Tourismus. Die Gemeinde liegt im unmittelbaren Hinterland des Küstenstreifens mit mehreren Ostseebädern. Hier sind diverse funktionale Bezüge zwischen den Gemeinden zu beachten, insbesondere zur Wohnungsverorgung.

Das Wohnungsbauvorhaben, für das durch diesen Bebauungsplan in der Gemeinde Zirkow die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, soll dem dauerhaften Wohnen dienen und keine Ferienwohnungen enthalten.

1.4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm VP (RREP VP)

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RREP VP 2010) rechtskräftig. Es ersetzt das seit 1998 gültige Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern).



Regionales Raumentwicklungsprogramm VP (RREP VP)

Das Vorhaben entspricht der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 sowie 4.1 (3), (4) und (6) RREP VP 2010. Es soll eine bereits seit vielen Jahrzehnten vorhandene Baufläche umgenutzt werden. Ein landwirtschaftlicher Betrieb verlässt den innerörtlichen Standort. Die integrierte Fläche wird nachgenutzt, Immissionen werden deutlich zu Gunsten der Wohnumgebung reduziert.

Die Gemeinde Zirkow hat keine zentralörtliche Funktion. Sie ist dem Mittelzentrum Bergen auf Rügen zugeordnet.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist am Eigenbedarf der Gemeinde zu orientieren.

Das RREP VP weist den Bereich der Gemeinde (Ortsteil Zirkow) als Tourismusentwicklungsraum aus. Es sind die Programmsätze 3.1.3 (6) und (8) RREP VP zu beachten. Im Punkt (8) heißt es: „Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt

werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.“

Dafür sind als Grundlage Arbeitskräfte notwendig. Diese finden in den Tourismusschwerpunkträumen kaum Wohnraum. Deshalb müssen ausgewählte Orte im Tourismuserwicklungsraum dienend im Sinne eines Gesamtkonzeptes einbezogen werden (siehe auch 3.1.3 (4)). Zirkow besitzt eine starke Vorprägung als Wohnort. Der Ort verfügt über eine effektive Anbindung an das Straßennetz für den ÖPNV und MIV. Es gibt Einrichtungen der Versorgung.

1.4.3 Eigenbedarf der Gemeinde

Aussagen zum Eigenbedarf

Die Gemeinde Zirkow hat keine im LEP M-V und RREP VP zugeordnete zentralörtlich Funktion. Die Wohnungsentwicklung dieser Orte orientiert sich im Allgemeinen am so genannten Eigenbedarf. In dieser Begründung wird auf die besonderen Bedingungen in Zirkow eingegangen, die mit dieser Planung in einem direkten Zusammenhang stehen und die Notwendigkeit der hiermit vorbereiteten Wohngebietsentwicklung erklären.

Die Gemeinde hat 694 Einwohner (2020).

Durch das nördlich angrenzende Wohngebiet, das auf Grundlage des Bebauungsplan Nr. 3 entwickelt wird, können etwa 30 neue Haushalte in individuell gestalteten Einfamilien- und Doppelhäusern in Zirkow angesiedelt werden. Dort wird das „klassische Einfamilienhausgebiet“ entstehen, das die Nachfrage nach freistehenden Gebäuden mit großen Gartenflächen bedienen soll.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 wird das Angebot in weiteren Segmenten des Wohnungsbaus entwickelt. Hier sollen Doppelhäuser und Einzelhäuser auf Grundstücken mit relativ geringem Freiflächenanteil entstehen. Damit soll die Nachfrage nach Wohnungen zur individuellen Nutzung, jedoch ohne größere Hofflächen und umfangreiche Gartennutzung im niedriggeschossigen Wohnhausbau berücksichtigt werden. Dieser entsteht in der Regel für Bewohner der Gemeinde, die das ortstypische traditionelle Wohnen auf großen eigenen Grundstücken aufgeben, jedoch in der Heimatgemeinde wohnen bleiben möchten. Es sind weiterhin Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die ein zeitgemäßes Angebot im Wohnungsbau in der Gemeinde ergänzen. Hier sind kleine Wohnungen vorgesehen.

Zur Nachfragegruppe gehören auch ältere Bürger, die in ihrem bisherigen Wohnort weiterhin leben möchten. Hier unterstützt der zentrale Standort innerhalb des Dorfes das beabsichtigte Vorhaben.

Darüber hinaus kann der Bedarf auch aus anderen Gründen erwachsen, die mit einer Einwohnerschaft nur für wenige Jahre verbunden sein können, z.B. durch die Arbeitsplatzwahl, o.ä. Für diese Nachfragegruppen ist bisher kein Angebot in neuen Gebäuden vorhanden. Insofern ergänzt dieser Bebauungsplan die Vielfalt der

Wohnmöglichkeiten in der Gemeinde Zirkow und wird zur Stabilisierung des Gemeinwesens beitragen und nicht zuletzt die Arbeitskräftesituation im Tourismusraum positiv unterstützen.

Daher kann der Eigenbedarf hier auch nicht nur quantitativ betrachtet werden.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt in M-V 1,8 Personen je Haushalt mit sinkender Tendenz.

Durch das nördlich angrenzende Wohngebiet, das auf Grundlage des Bebauungsplan Nr. 3 entwickelt wird, können etwa 60 neue Haushalte in individuell gestalteten Einfamilien- und Doppelhäusern in Zirkow angesiedelt werden. Diese sind gut für Familien mit Kindern auf Grund der Parzellengröße dort geeignet.

In einem Vorbehaltsgebiet Tourismus bestehen spezielle Anforderungen an die quantitative und qualitative Entwicklung des Wohnungsangebotes insbesondere hinsichtlich der Diversifizierung der Wohnformen und Wohnangebote. Es werden verschiedenartige Eigentums- und Mietmöglichkeiten benötigt, ebenso vielfältige Formen des Wohnungszuschnitts. Die aktuellen Planungen in Zirkow ergänzen sich daher positiv.

In der Gemeinde Zirkow selbst gibt es zahlreiche, auch arbeitsplatzintensive, touristische Betriebe.

Es wurde eine gutachterliche Untersuchung zur Bevölkerungsentwicklung und zur Wohnraumnachfrage erarbeitet. Diese liegt mit Datum November 2021 vor und wurde durch die Wimes GbR - Stadt- und Regionalentwicklung (Barnstorfer Weg 6, 18057 Rostock) erstellt.

Bedarf an Wohnraum für Mitarbeiter in touristischen Unternehmen

In Zirkow selbst und in den Nachbargemeinden besteht eine große Nachfrage nach Wohnungen für Mitarbeiter in touristischen Unternehmen. In Zirkow ist Karls Erlebnishof ansässig, hier werden 40- 50 Wohneinheiten als Bedarf benannt. Auch Unternehmen aus Sellin und Binz haben konkrete Nachfragen benannt, ebenso hat der Tourismusverband den Bedarf bestätigt.

Zirkow liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und grenzt an einen Schwerpunktraum an.

Die oben genannte Strukturanalyse und Prognose der Wimes GbR zeigt diese Bedarfe auf und stellt sie in den Kontext der Bevölkerungsentwicklung.

Der Eigenbedarf muss in der speziellen Situation der Gemeinde Zirkow über den lokalen Rahmen hinaus betrachtet werden, in dem die Notwendigkeiten aus dem Bedarf an Wohnraumversorgung im Tourismusgebiet beachtet werden. Hier ist der interkommunale Kontext zu sehen, der zu einer Entwicklung in Zirkow selbst führt, die über den in peripheren Lagen üblichen Annahmen für die Eigenentwicklung angenommen wird.

Die Strukturanalyse zeigt Besonderheiten im Vergleich zu anderen Gemeinden, die auszugsweise bereits hier genannt werden sollen. Diese Aspekte weisen bereits auf die eben getroffene Einschätzung nach einem erhöhten Bedarf hin.

Das sind die Aussagen zu den Ein- und Auspendlern bei Arbeitskräften. Wesentlich ist der Überschuss der Einpendler von 151 Personen zu nennen.

Es ist ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen, zwischen 2011 und 2020 waren es 6,3 %. Die Prognose zeigt einen weiteren Anstieg auf bis 2035 von 694 Einwohnern 2020 auf 780 Einwohner 2035.

Es lässt sich der Bedarf nach Wohnraum ableiten, insbesondere, wenn diesem mit differenzierten Angeboten in der weiteren Ortsentwicklung entsprochen wird. Dazu trägt der Bebauungsplan Nr. 12 bei, wie im nachfolgend erläuterten städtebaulichen Konzept erkennbar ist. Das heißt, es ist eine Mischung der Wohnformen vorgesehen, es sollen bedarfsgerechte und nachgefragte Wohnungen bereitgestellt werden.

Das Fazit der Strukturanalyse wird nachfolgend zitiert:

„5 Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen

Im Betrachtungszeitraum von 2011 bis 2020 erhöhte sich die Einwohnerzahl in der Gemeinde Zirkow um 47 Personen (6,3 %). Obwohl Zirkow eines der ältesten Bauerndörfer der Insel Rügen ist, weist die Gemeinde immer noch eine recht ausgewogene Altersstruktur auf. Beachtenswert ist das nahezu ausgeglichene Verhältnis der Geburten und Sterbefälle in Summe der Jahre 2011 bis 2020. Hinzu kommt ein positiver Wanderungssaldo von 49 Personen im Gesamtzeitraum.

Insgesamt wird für die Gemeinde Zirkow eine positive Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035 vorausgesagt. Was realistisch ist, aber diese Entwicklung tritt nur ein, wenn die getroffenen Annahmen umgesetzt werden. Prioritär handelt es sich dabei um die Schaffung von Wohnraum für Familien mit Kindern. Um die örtliche Bevölkerung zu halten und der Überalterung entgegenzuwirken, muss Wohnraum geschaffen werden.

Darüber hinaus gibt es eine hohe Nachfrage von Mitarbeiterwohnungen für das ansässige Unternehmen „Karls-Erlebnisdorf-Zirkow“.

Über den Eigenbedarf hinaus gibt es eine Nachfrage der Bevölkerung aus den dicht angrenzenden Seebädern. Wie in den größeren Städten wird auch in den Seebädern Binz und Sellin der Segregationsprozess durch hohe Grundstücks- und Immobilienpreise vorabgetrieben. Junge Familien mit Kindern und die erwerbstätige Mittelschicht wird aufgrund von fehlenden bezahlbaren Wohnraum verdrängt. Der Bedarf im kleinteiligen Wohnungsteilmarkt liegt zwischen 20 und 30 WE.

Zirkow weist eine hohe Beschäftigtenquote auf, rund die Hälfte der SV-Beschäftigten, die in der Gemeinde Zirkow wohnen, pendeln zum Arbeiten nach Bergen oder in die Seebäder aus. Zirkow sollte sich als attraktiver Wohnstandort, nicht nur für die eigene Bevölkerung, sondern auch für die direkten Umlandgemeinden entwickeln.

Es muss gesichert werden, dass der Wohnungsneubau auch für Dauerwohnen genutzt wird und nicht zweckentfremdet für Ferienwohnungen oder Zweitwohnsitz.“

Zusammenhang zum „angespannten Wohnungsmarkt“

Auf der Insel Rügen, insbesondere im Küstenbereich, besteht seit Jahren ein angespannter Wohnungsmarkt.

Um dieser Situation zu begegnen, soll mit dem Bebauungsplan ein Beitrag geleistet werden. Das spiegelt sich in dem beabsichtigten Wohnungsangebot wider.

Zusätzlich zu den oben genannten Ausführungen ist in dieser Begründung eine Übersicht zur Wohnraumzusammensetzung aufgeführt.

Die Absicherung des dauerhaften Wohnens erfolgt im Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung.

1.4.4 Angaben zur infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinde

Verkehrsinfrastruktur

Der Ort Zirkow ist sehr gut an die überörtliche Verkehrsinfrastruktur angebunden. Das gilt für den MIV und für den ÖPNV und auch für Radwege. Die Bundesstraße B196 führt durch die Gemeinde. Über Radwege ist z.B. Binz in wenigen Minuten erreichbar.

Zirkow ist in das Radwegenetz eingebunden. Es sind weitere touristische Radwege in Planung. Für den Lückenschluss zwischen Serams und Zirkow läuft die Vorbereitung des Straßenbauamtes in einem Planfeststellungsverfahren.

Ein zentraler Busbahnhof befindet sich im Ortsteil Serams und die Ortsteile Serams und Seelwitz sind Haltepunkte der Rügenschon Bäderbahn (genannt „Rasender Roland“), einer dampflokbetriebenen Schmalspureisenbahn, die von Putbus über Binz, Sellin und Baade nach Göhren fährt. Diese Bahnverbindung hat mehrere Haltepunkte im Gemeindegebiet.

Serams ist zu einem Mobilitätsknoten ausgebaut worden.

Der Ortsteil Zirkow wird durch eine Buslinie im halbstündigen Takt angefahren.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur / Daseinsvorsorge

Vergleichsweise ist auch eine beachtliche Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhanden bzw. in der Entwicklung. Es gibt einen Dorfladen und eine Freiwillige Feuerwehr. Das neue Gemeindehaus ist in Planung.

Im Dorf gibt es eine Kita, deren Kapazität noch nicht ausgeschöpft ist.

Es gibt eine Praxis für Physiotherapie.

In Zirkow gibt es eine Kirche.

Die Gemeinde verfügt über eine freiwillige Feuerwehr.

Für die wohnortnahe Freizeitbetätigung befinden sich auf dem Dorfanger ein Spielplatz und dieser Platz wird für vielfältige Veranstaltungen genutzt. Darüber hinaus stehen eine Wasserskianlage und zwei Reitsportanlagen (eine davon mit Pferdetheater) zur Verfügung.

Weitere Naherholungsmöglichkeiten

Die Natur der Umgebung, die Ostseenähe und die zentrale Insellage bieten ein breites Spektrum an Naherholungsmöglichkeiten.

Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistungsbetriebe

In Zirkow selbst gibt es mehrere Einzelhandelsbetriebe, die auch der Lebensmittelversorgung dienen. Darüber hinaus bestehen im Ort gastronomische Unternehmen. Die Ortsteile komplettieren dieses Spektrum, z.B. durch Übernachtungsangebote, hauswirtschaftsnahe Dienstleistungen.

In der Gemeinde ist insgesamt ein breiter Branchenmix, ein vielfältiger und zahlenmäßig großer Bestand an kleinen gewerblichen Einrichtungen vorhanden, die auf die Bedürfnisse der Bewohner ausgerichtet sind (Quelle: Gewerberegister).

Touristische Unternehmen mit überörtlicher Ausstrahlung

Dazu zählen u.a. Karls Erlebnishof, die Wasserskianlage und die Reiterhöfe.

Fazit

Die zahlreichen und darunter mit sehr umfangreichen Arbeitskräftebesatz vorhandenen Unternehmen innerhalb der Gemeinde stehen im Zusammenhang mit der relativ hohen Einpendlerzahl.

Die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen will die Gemeinde erhalten und eventuell ausbauen.

Ein wichtiger Gesichtspunkt ist die Sicherung der stabilen Einsatzbereitschaft der Feuerwehr.

Insgesamt wird der Umfang der Versorgungseinrichtungen und der sozialen Infrastruktur für einen Ort ohne zentralörtliche Funktion als hoch und funktionsfähig eingeschätzt.

Übernahme von zentralörtlichen Funktionen

In einem gewissen Umfang erfüllt Zirkow einige Funktionen eines zentralen Ortes. Das betrifft die Bereitstellung von Arbeitsplätzen, der Wohnraumversorgung und der Verkehrsinfrastruktur im Nahbereich. Es erfolgt eine Entlastung der benachbarten zentralen Orte, insbesondere im Hinblick auf den angespannten Grundstücks- und Wohnungsmarkt.

1.4.5 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung u. Landesplanung

Die Planungsabsicht wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern durch die Gemeinde Zirkow über das Amt Mönchgut-Granitz und den Landkreis Vorpommern- Rügen angezeigt.

Als Ergebnis der interkommunalen Abstimmungsgespräche ist festzuhalten, dass aus Sicht der Gemeinden durch das Vorhaben B-Plan Nr. 12 „Darzer Weg“ keine Beeinträchtigung auf die Funktion und Entwicklung der benachbarten Zentralen Orte (Bergen, Binz, Putbus und Sellin) ausgehen. Das Planungsziel, bezahlbaren Wohnraum für Fachkräfte im verkehrlich gut angebundenen Ort Zirkow bereitzustellen, wird befürwortet.

1.4.6 Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirkow

Gem. §8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die Gemeinde Zirkow verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.



Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirkow (Auszug Zirkow)

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (MI) dargestellt und soll als „Reines Wohngebiet“ WR gemäß §4 BauNVO überplant werden, sodass die zukünftige Nutzung des Plangebietes entsprechend den Zulässigkeiten eines Reinen Wohngebietes ermöglicht werden soll. Das bedingt eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Das erfordert ein gesondertes Verfahren.

Die dargestellte gemischte Baufläche wird erheblich in der Fläche verringert. Dazu werden ergänzend in der Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes unter Punkt 2.1 Ausführungen gemacht.

Die Gemeinde Zirkow verfügt über keinen Landschaftsplan.

1.5 Zustand des Plangebietes

Vorhandene Bestandsstrukturen

Das Vorhabengebiet stellt sich als urbane Brache dar und ist bisher mit unterschiedlichen Betriebsgebäuden bebaut, die aufgrund des schlechten Bauzustandes bzw. nicht möglicher Umnutzung rückgebaut werden.

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahrzehnten baulich genutzt.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal mit der Adresse Darzer Weg 70 auf dem Flurstück 80/7 der Flur 1 der Gemarkung Darz. Es handelt sich um ein MTS-(Motoren-Traktoren-Station) Verwaltungsgebäude aus den 1950er Jahren.



Gebäude Darzer Weg 70



Darzer Weg, Blickrichtung Osten



Gebäude Darzer Weg 70

Die umliegenden Flächen sind durch siedlungshafte Strukturen (Straßen, Bebauung, Hausgärten) geprägt, die sich schrittweise nach 1945 entwickelt haben. In einiger Entfernung bestehen am Darzer Weg in östlicher Richtung historische dörfliche Baustrukturen, die keinen räumlichen Bezug zum Vorhaben besitzen.

Das historische Dorf Zirkow befindet sich räumlich getrennt in südlicher Lage jenseits der Bundesstraße B196, die hier eine deutliche Zäsur bildet.

Westlich grenzt die Jasmunder Straße an, die eine fast durchgängige Allee bildet. Nördlich hat die Gemeinde eine Baufläche für den Bau von Einfamilienhäusern vorgesehen. Diese Bebauung wird zukünftig den nördlichen Ortsrand bilden. Ein Teil der Betriebsfläche bleibt zunächst in gemischter Nutzung bestehen (Dienstleistungsbetriebe und Wohnungsbau), außerhalb des Geltungsbereiches.

Nutzung innerhalb und im Umfeld des Plangebietes



Darzer Weg, Blickrichtung Osten



Knotenpunkt B196/ Jasmunder Str.



Wohgebäude am Darzer Weg



Wohngebäude an der B196



Wohngebäude an der Jasmunder Str.



Altlasten

Außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes westlich des Flurstückes 80/8 auf dem Flurstück 80/14 ist unter der Kennziffer AS_Z_73_0585 (ehemalige landwirtschaftliche Tankstelle) als altlastenverdächtige Fläche erfasst. Auf Grund der Vornutzung des Geländes sind Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen. Werden Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen festgestellt, sind die entsprechenden Bereiche zu sanieren. Bei den Baumaßnahmen anfallender belasteter Bodenaushub ist zu entsorgen.

1.6 Immissionen

Gesetzlich nicht zulässige umweltrelevante Umwelteinflüsse gehen von den geplanten baulichen Anlagen und deren Nutzung in Form von Geräuschen und Geruchsstoffen nicht aus.

Schallschutz

Es wurde eine Schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Darzer Weg“ der Gemeinde Zirkow vom Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH (Big-M) aus Weitenhagen erarbeitet.

Darin wird zusammenfassend ausgeführt:

„5. Zusammenfassung und Beurteilung

Es wurden die Immissionen der bestehenden Kfz-Werkstatt Darzer Weg 70 auf die Wohneinheiten des Bebauungsplans Nr. 12 „Darzer Weg“ in 18528 Zirkow nach TA-Lärm bewertet.

Dabei ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Es besteht eine Reserve von 2 dB zum Immissionsrichtwert für Reine Wohngebiete am Tag. Nachts werden durch die Kfz-Werkstatt keine Schallimmissionen verursacht.

Für die Umsetzung des Bebauungsplans müssen keine Festsetzungen bezüglich des Schallimmissionsschutzes getroffen werden. ...“

Schallschutz während der Bauphase

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

Geruch

Es sind keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten.

1.7 Plangrundlage

Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros MAB, 17489 Greifswald, Am Gorzberg Haus 14, mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte, Höhenbezugssystem DHHN 2016, vom 14.07.2021.

1.8 Rechtsgrundlagen

Die Satzung zum Bebauungsplanes basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 12 Abs. 3 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - **KV M-V**) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (**LBauO M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- das Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - **LPIG M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatschG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
- das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - **NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über ergänzende Vorschriften zu Rechtsbehelfen in Umweltangelegenheiten nach der EG-Richtlinie 2003/35/EG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz - **UmwRG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 2017 (BGBl. I S. 3290), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- die **Hauptsatzung der Gemeinde Zirkow** in der aktuellen Fassung

Für die Bebauung des Grundstücks liegt eine Konzeptidee vor, die die Zielvorstellungen zur Neubebauung aufzeigt.
Zum Verständnis wird das Konzept kurz zusammengefasst.

Das Konzept sieht eine Erschließungsstraße vor, die den Darzer Weg mit der neuen Straße im nördlich angrenzenden B-Plan Nr. 3 verbindet. Im Plangebiet sollen Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Die Mehrfamilienhäuser werden eine Länge von max. 20 m haben, die Einfamilien- und Doppelhäuser werden die Länge von max. 15 m nicht überschreiten.

Am Darzer Weg ist eine kleinteilige Bebauung vorgesehen.

Die Gebäude erhalten Satteldächer bzw. Walmdächer. Somit fügt sich das neue Ensemble harmonisch in die Nachbarschaft ein und kann zwischen den sehr unterschiedlichen Bestandsstrukturen in diesem Teil der Ortslage vermitteln. Insbesondere soll diese Kleinteiligkeit im Maßstab und der baulichen Dichte zur Bestandsbebauung am Darzer Weg vermitteln.

Die Gebäude werden mit maximal zwei Vollgeschossen (Mehrfamilienhäuser auf der Ostseite der neuen inneren Erschließungsstraße) festgesetzt. Wichtig ist hierbei die Festsetzung der maximalen Firsthöhe. Somit entsteht „Spielraum“ für den Ausbau eines Dachgeschosses über den „sichtbaren“ Vollgeschossen. Diese Mehrfamilienhäuser bleiben in der Höhenwirkung gegenüber dem Wohnhaus Darzer Weg 69 bis 69b untergeordnet. Insgesamt wird sich die Bebauung höhenmäßig einfügen. Die Einfamilien- und Doppelhäuser erhalten maximal ein Vollgeschoss. Das Vollgeschoss richtet sich nach der Regelung in dem §2 Abs 6 der Landesbauordnung M-V. Ein Dachgeschoss kann ausgebaut werden, dieses könnte über einen Drempel verfügen, wobei bauordnungsrechtlich die Vollgeschossdefinition zu beachten bleibt.

Die Gebäude erhalten eine maximale Firsthöhe, um das Entwicklungsziel der Gemeinde sicherzustellen.

Die Dachneigung beträgt 30° - 45° (Sattel- oder Walmdach). Bei den Einfamilienhäusern im WR 3 sind 25 - 45° zulässig.

Für die Ortsgestaltung ist die Einfügung in die bestehenden Baustrukturtypen der Umgebung von großer Bedeutung. Die nördliche Seite des Darzer Weges weist bereits größere, d.h. zwei- und dreigeschossige Baukörper auf. Das sind Wohnbauzeilen von etwa 45 m Länge mit drei Vollgeschossen am Darzer Weg und an der Jasmunder Straße. Zu den größeren Gebäuden gehört auch das dominante Verwaltungsgebäude aus den 1950er Jahren mit dem hohen Steildach. Dieses tritt auch durch seine Grundfläche und Kubatur deutlich hervor. Typische zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, die im Zeitgeist der beginnenden 1950er errichtet wurden, komplettieren das Ensemble, zu dem noch das ehemalige Landwarenhaus an der B196 gehört. Am Darzer Weg entstanden in den Jahren nach 1950 zahlreiche Einfamilienhäuser in hoher Dichte. Das Plangebiet selbst ist durch größere Hallenbauten gekennzeichnet, die die Silhouette und das Ortsbild insgesamt prägend mitbestimmen. Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass dieser Teil des Ortes Zirkow sich baustrukturell und gebäudetypologisch sich deutlich mit eigenem Charakter in Folge einer jahrzehntelangen Entwicklung von dem historischen Zirkow

unterscheidet. In diese Bestandssituation werden sich die neuen Bauvorhaben einfügen.

Es wird mit diesem städtebaulichen Konzept Rücksicht genommen auf das benachbarte Baudenkmal Darzer Weg 70 im Sinne des Umgebungsschutzes.

Die Gemeinde Zirkow hat das Konzept auf der Basis der gesamtgemeindlichen Entwicklungsziele diskutiert und als Grundlage anerkannt für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Daraus wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgeleitet.

Mit der Planung soll ein Vorhaben planungsrechtlich gesichert werden, das folgende Ziele der Gemeinde umsetzt:

- Schaffung von neuen Wohnungen im Angebotssegment des Eigenheimbaus mit kleinen Grundstücken
- Schaffung von neuen Wohnungen im Angebotssegment des Mehrfamilienhauses
- Ergänzung von ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern an einem Standort, der bereits mehrere ähnliche Gebäude aufweist (Mehrfamilien- und Doppelhäuser)
- Umnutzung einer Betriebsfläche im Ort
- Einfügen von Wohnnutzungen in die bereits durch Wohnen geprägte Umgebung
- Ergänzung der Bebauung durch maximal zweigeschossige Gebäude (zwei Vollgeschosse im Sinne der LBauO M-V)
- eine gestalterische Einfügung von Neubauvorhaben in die vorgeprägte städtebauliche Situation der Ortslage Zirkow.

Größe des Plangebietes: 1,25 ha

2.1.2 Entwicklung der Ortsstruktur

Das Plangebiet befindet sich in einem Teil der heutigen Ortslage Zirkow, der durch das Gut Darz in seinem Ursprung geprägt ist. Am nordöstlichen Ende des Darzer Weges befinden sich die Anlagen des ehemaligen Gutes. Es sind dort große Kubaturen der baulichen Anlagen des Gutshauses und der Wirtschaftsgebäude vorhanden. Das südwestliche Ende der „Achse Darzer Weg“ ist geprägt von den Anlagen der ehemaligen MTS (Maschinen-Traktoren-Station) der 1950er Jahre. Hier sind Betriebsanlagen, das Verwaltungsgebäude, das ehemalige Landwarenhaus (heute Gasthaus) und zweigeschossige Wohngebäude erhalten. Es wurden in diesem Ortsbereich zwei dreigeschossige Wohnbauzeilen später hinzugefügt (am Darzer Weg und an der Jasmunder Straße). Außerdem entstanden zahlreiche Einfamilienhausgrundstücke sowie kleinteilige verträgliche gewerbliche Anlagen.

Die Bundesstraße B196 trennt diese Struktureinheit von dem historischen Dorf Zirkow südlich der Straßentrasse. Beide Teilbereiche sind durch ein sehr unterschiedliches Ortsbild geprägt, bilden aber jeweils in sich weitestgehend stimmige gestalterische Einheiten.

Nördlich des Plangebietes ist seit längerer Zeit ein Baugebiet für Einfamilienhäuser geplant (B-Plan Nr. 3 Wohnbebauung Am Mühlenberg). Dieses wird zukünftig den Übergang zum Landschaftsraum maßstäblich bilden. Die Bebauungsmittel wird dem Maßstab des heutigen landwirtschaftlichen Betriebes und seiner Umgebung entsprechen, diesen jedoch hinsichtlich Dichte und Gebäudehöhe nicht verlassen.

Durch das Vorhaben wird die Betriebsfläche entsiegelt und die Baustruktur aufgelockert, wenngleich durch die neue Erschließungsstraße die städtebauliche Ordnung bestimmt wird.

2.2 Festsetzungen im B-Plan

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Die Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO festgesetzt. Ferienwohnungen sollen ausgeschlossen werden. Damit soll dem Charakter des Gebietes, der durch das dauerhafte Wohnen gekennzeichnet sein soll, entsprochen werden.

Die Festsetzungen zielen auf eine im Reinen Wohngebiet (§3 BauNVO) übliche Nutzungsmischung ab.

Reine Wohngebiete (WR) dienen nach §3 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen.

Zulässig sind (gem. §3 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§3 Abs. 3 BauNVO):

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes (und Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (gem. §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) soll zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte führen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird, durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit GRZ 0,4 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte. Die Versiegelung von Flächen ist somit auf das Maß des zulässigen Höchstmaßes (gem. Tabelle in §17 BauNVO) beschränken.

Bezugsgröße für die Ermittlung der GRZ ist die festgesetzte WR-Fläche (10.936 m²). Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nicht ausgeschlossen.

Damit ist eine Bebauung mit 4.374 m² (GRZ I) und 2.187 m² (GRZ II) möglich.

Die Versiegelung wird geringer werden als durch die Bestandsnutzung des Betriebshofes.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da eine Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe festgesetzt werden und somit das Maß der baulichen Nutzung hinreichend definiert ist. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf I bzw. II als Höchstmaß beschränkt. Damit können im Plangebiet Gebäude mit ein oder zwei Vollgeschossen errichtet werden. Ausgebaute Dachgeschosse sind zulässig, wenn sie keine Vollgeschosse sind.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ist eine Höhenbeschränkung erforderlich. Damit wird sichergestellt, dass keine höheren baulichen Anlagen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

Als Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe wird gem. §18 Abs. 1 BauNVO ein exakter rechtseindeutiger Höhenbezug (Höhe in m über NHN - amtlichen Bezugssystems DHHN 2016) gewählt. Das Plangebiet ist relativ eben und der Höhenunterschied in den Baufeldern ist gering und somit ist die Festsetzung der Höhe so praktikabel.

Die Gebäude im umliegenden Bereich des Plangebiets weisen eine unterschiedliche Geschossigkeit auf.

Nördlich befindet sich an der Jasmunder Straße eine dreigeschossige Wohnbauzeile. Östlich am Darzer Weg befindet sich eine Wohnbauzeile mit einer Firsthöhe von 20,4 m über NHN in unmittelbarer Nachbarschaft. In Nachbarschaft zum Vorhabengebiet befindet sich ein großes Verwaltungsgebäude.

Geplant sind maximal zwei Geschosse. Dadurch entsteht eine ruhige gleichmäßige Struktur im Zusammenhang mit dem Bestand.

Die Festsetzung der zulässigen Firsthöhe orientiert sich an diesem Bestand und sichert das im Konzept beschriebene Gestaltungsziel - Kleinteiligkeit.

Die maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen im Reinen Wohngebiet wird im WR 1 und im WR 4 auf 20,0 m über NHN (DHHN 2016) festgesetzt und bleibt damit unterhalb der Firsthöhe des benachbarten Wohnblockes (20,4 m über NHN) und des denkmalgeschützten Gebäudes Darzer Weg 70 (20,7 m über NHN).

Im WR 2 wird die maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen auf max. 19,5 m und im WR 3 auf max. 19,0 m über NHN (DHHN 2016) festgesetzt.

Damit wird eine abgestufte Bauweise erreicht.

Im Reinen Wohngebiet sind gem. §20 Abs. 1 BauNVO maximal zwei Vollgeschosse im WR 1 und WR 4 und maximal ein Vollgeschosse im WR 2 und WR 3 zulässig. Dieses ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.2.2 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise und Baugrenzen gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen)

Bauweise

Gemäß §22 Abs. 2 BauNVO werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen weicht von der offenen Bauweise (höchstens 50 m) ab. Es wird in den Baufeldern differenziert eine Gebäudelänge von max. 20,0 m bzw. max. 15,0 m festgesetzt. Das entspricht dem städtebaulichen Konzept.

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Im WR 1 und WR 4 darf die Länge der Gebäude maximal 20 Meter betragen.
Im WR 2 und WR 3 darf die Länge der Gebäude maximal 15 Meter betragen.

Damit wird auf die nähere Umgebung eingegangen und das Ziel, eine harmonische Bebauung zu erreichen, unterstrichen. Im Bestand befinden sich Gebäude mit bis zu 50 m Länge. Es soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, die das Einfügen in die Bestandsituation sichert und sich an der überwiegend kleinteiligen Umgebung orientiert.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die städtebauliche Eigenart soll durch die Festsetzung gesichert werden.

Baugrenzen können nach §23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten werden.

Die Realisierung von Nebenanlagen außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wurde nur für die straßenseitige Flucht der Hauptgebäude eingeschränkt. Dies bedeutet, dass entsprechende Nebenanlagen (z.B. Nebenanlagen nach §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. Nebenanlagen nach §12 und §14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen (mit Ausnahme vor der straßenseitigen Flucht der Hauptgebäude) zulässig sind.

2.2.3 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO dürfen nicht vor die straßenseitige Flucht der Hauptgebäude treten. Nicht überdachte Stellplätze sind auch hier zulässig.

2.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im WR 1 auf maximal acht Wohnungen, im WR 2 auf maximal zwei Wohnungen, im WR 3 auf maximal eine Wohnung und im WR 4 auf maximal sechs Wohnungen festgesetzt.

Damit werden die Ziele, im Plangebiet bis zu 60 Wohneinheiten (WE) zu ermöglichen erreicht.

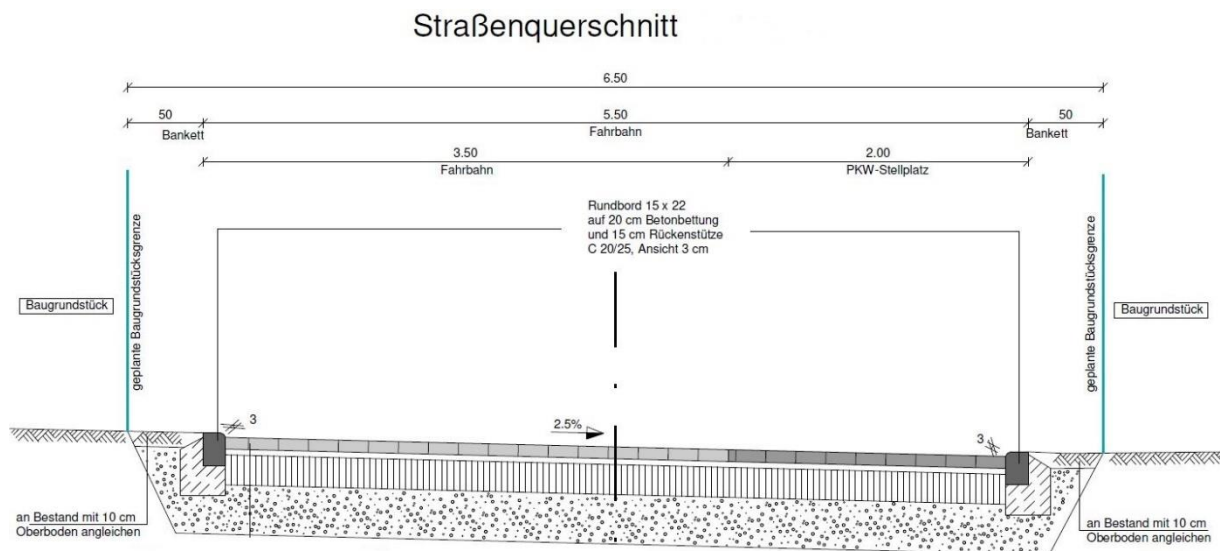
2.2.5 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Das Konzept sieht eine Erschließungsstraße vor, die den Darzer Weg mit der neuen Straße im nördlich angrenzenden B-Plan Nr. 3 verbindet.

Die Breite der Verkehrsfläche wird mit 6,5 m festgesetzt. Damit ist eine 5,5 m breite Fahrbahn mit je 0,5 m Bankette möglich.

Damit ist stellenweise auch ein Überholen bzw. Umfahren von haltenden Fahrzeugen möglich. Entlang der Straßen können Stellplätze innerhalb des Plangebiets entstehen.



2.2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Artenschutz

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB) und Maßnahmen zum Artenschutz (gem. §44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG)
siehe Kapitel 4. Umweltrechtliche Belange

2.2.7 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. §9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V

Als Dacheindeckung für Sattel- und Walmdächer (Dachneigung 30° - 45° bzw. 25° - 45°) sind nur Dachziegel in den Farben braun, rot und anthrazit zulässig. Bei Dachaufbauten ist die Eindeckung dem Hauptdach anzupassen. Solaranlagen (Solarkollektoren, Solarzellen) als Dacheindeckung sind zulässig.

Die Dachoberflächen für alle Gebäude im Geltungsbereich sind einheitlich zu gestalten.

Damit sollen ein geordneter, einheitlicher und gestalterischer Charakter des baulichen Ensembles einerseits und die harmonische Einfügung in den Bebauungszusammenhang andererseits gesichert werden.

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Erschließung

Das Konzept sieht eine Erschließungsstraße vor, die den Darzer Weg mit der neuen Straße im nördlich angrenzenden B-Plan Nr. 3 (die an die Jasmunder Straße anbindet) verbindet. Beides sind öffentliche Straßen.

Stellplätze und Stellplatzsatzung der Gemeinde

Es gilt die Satzung der Gemeinde Zirkow über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Zahlung von Ausgleichsbeträgen für nicht herstellbare Kraftfahrzeugeinstellplätze (Stellplatzsatzung) vom 04.09.2006. Danach sind gemäß Anlage zur Satzung unter Nr. 1.1 für Einfamilien- und Doppelhäuser 2 Stellplätze je Wohnung zu errichten (dort laut §7 der Satzung als Richtwert angegeben). Der Flächenbedarf ist in §6 der Satzung benannt. Stellplätze und Garagen sind in den Baugebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Der Bedarf an privaten Stellplätzen wird innerhalb des Plangebietes auf den Grundstücken abgedeckt.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen grundsätzlich im öffentlichen Straßenraum an.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung liegt im Zuständigkeitsbereich des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen. Versorgungsleitungen liegen im Darzer Weg und in der Jasmunder Straße an. Das Plangebiet wird an die Versorgungsleitungen angeschlossen. Die Anzahl, Lage und Dimension wird in Abstimmung mit dem Vorhabenträger bestimmt.

Niederschlagswasserableitung

Der Planbereich ist gegenwärtig, d.h. vor Umsetzung der Vorhaben bereits hochgradig versiegelt. Die Versiegelung wird sich verringern. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist bisher von diesem Grundstück abgeleitet worden.

Schmutzwasserableitung

Die Ortslage ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen.

Gasversorgung

Die mit Gas zu versorgenden Gebäude werden an das Netz angeschlossen.

Stromversorgung

Die Leitungen und Anschlussmöglichkeiten liegen in der Jasmunder Straße und am Darzer Weg an. Die mit Strom zu versorgenden Gebäude werden an das Netz angeschlossen.

Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen sind vorhanden.

Fernwärme

Fernwärmeanschlussmöglichkeiten sind nicht gegeben.

Bereitstellung von Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung wird gesichert. Die Anlagen werden durch den städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Planung erfolgt für ein Gebiet, das bereits durch bauliche Anlagen genutzt wird und sich im Ortszusammenhang befindet.

Müllentsorgung

Das Plangebiet kann direkt an die Müllentsorgung angeschlossen werden. Verkehrsflächen sind vorhanden und für das dreiachsige Müllfahrzeug geeignet. Die Müllbehälter können so unmittelbar von den Grundstücken abgeholt werden. Die gültige Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis ist zu berücksichtigen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch vom fertigen Objekt eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist möglichst der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zuzuführen.

Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung in den Erschließungsstraßen befindet sich in der Zuständigkeit der Gemeinde.

4. Umweltrechtliche Belange

(Das Kapitel „4. Umweltrechtliche Belange“ wurde erarbeitet von Kunhart Freiraumplanung, Gerichtsstr. 3, 17033 Neubrandenburg)

Der Geltungsbereich liegt inmitten vorhandener und geplanter Bebauung und umfasst eine Fläche von 1,25 ha. Die zulässige Versiegelung von 60 % bei einer GRZ von 0,4 ist mit 0,75 ha kleiner als der Schwellenwert von 2,0 ha gemäß §13a BauGB.

Entsprechend §13a Abs. 3 Satz 1 BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 aufgestellt. Gründe für den Planungsfall des Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, „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“, bestehen nicht.

Im März 2019 wurde eine Begehung des Geländes zum Zweck der Biotopaufnahme und der Einschätzung der Eignung der Fläche als Lebensraum für Tierarten vorgenommen. Auf dieser Grundlage erfolgte die Beschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebietes, die Darlegung der durch die Planung entstehenden Konflikte und die Herleitung notwendiger naturschutzrechtlicher Maßnahmen.

Die in Tabelle 1 formulierten Vorschläge zu Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wurden den betroffenen Behörden im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung vorgelegt.

Tabelle 1: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Landschaftsbild	Wasser	Boden	Klima/Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sachgüter
UG = GB + nächstgelegene Bebauung und Nutzungen	UG = GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage von Potenzialanalysen bezüglich Brutvogelarten und Fledermäusen sowie Relevanzprüfungen zu den restlichen Prüfarten Nutzung vorh. Unterlagen	Biotop - typenerfassung	Nutzung vorh. Unterlagen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 24.05.2022 enthielt keine diesbezüglichen Forderungen, Hinweise oder Änderungswünsche. Da sich Wirkintensität und Geltungsbereich der vorliegenden Fassung der Planung nicht von der beurteilten Planunterlage unterscheidet, werden der bereits erstellte Artenschutzfachbeitrag (AFB) und die folgenden umweltrechtlichen Darlegungen auf Grundlage der per Tabelle 1 abgestimmten Parameter angepasst.

4.1 Planung, Beschreibung der Schutzgüter, Konfliktanalyse

Planung

Es ist ein Reines Wohngebiet, mit einer GRZ von 0,4 und zulässiger Versiegelung der bebaubaren Grundstückfläche von 60 % geplant. Im Süden und im Norden sind eingeschossige Einfamilienhäuser, im Westen eingeschossige Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser und im Osten zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zulässig. Die innere Erschließung verbindet den Darzer Weg im Süden mit der geplanten Erschließung des B-Planes Nr. 3, welche wiederum in die Jasmunder Straße einmündet. Alle vorhandenen Gebäude werden abgerissen, fast alle Bäume und Sträucher können beseitigt werden. Eine Buche an der westlichen Plangebietsgrenze wird zur Erhaltung festgesetzt.

Tabelle 2: Planung

Geplante Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Reines Wohngebiet GRZ 0,4	10.936		87,5
davon			
Bauflächen versiegelt 60 %		6.561	
Bauflächen unversiegelt 40 %		4.374	
Verkehrsflächen	1.566		12,5
	12.502		100,0

Mensch-Bestand/Konflikt

Das B-Plan-Gebiet befindet sich etwa 90 m nördlich der Bundesstraße B196 am Abschnitt Bergen-Sellin, etwa 6 km südöstlich von Bergen, unmittelbar nördlich der innerörtlichen Erschließungsstraße „Darzer Weg“ und unmittelbar östlich der Gemeindestraße „Jasmunder Straße“ auf dem Gelände eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gewerbebetriebes, am nordwestlichen Ortsrand von Zirkow, inmitten bestehender sowie geplanter Bebauung. Das Plangebiet unterliegt den Immissionen der genannten Nutzungen. Für die Erholungsfunktion hat das Plangebiet keine Bedeutung, da es aufgrund des bestehenden Gewerbes nicht zugänglicher Siedlungsbereich ist.

Die Planung eines Reinen Wohngebietes wird eine Verringerung von Immissionen und eine bessere Erlebbarkeit der Fläche nach sich ziehen.

Schutzgebiete-Bestand/Konflikt

Das Vorhaben liegt in Zone III des Trinkwasserschutzgebietes „Prora“ und ist vom Landschaftsschutzgebiet L81 „Ostrügen“ umgeben.

Die Fläche liegt in mindestens 2 km Entfernung zu weiteren nationalen und internationalen Schutzgebieten und in mindestens 200 m Entfernung zu geschützten Biotopen. Westlich des Vorhabens, entlang der Jasmunder Straße Richtung L293 (Bergen-Prora) verläuft eine nach §19 NatSchAG M-V geschützte Buchen/-Eichenallee. Auf dem Gelände befinden sich Bäume, von denen die meisten nach derzeit gültiger Baumschutzsatzung der Gemeinde Zirkow geschützt sind.

Im Plangebiet stehen 11 Bäume. Davon müssen 5 nach Baumschutzsatzung geschützte Exemplare, zwingend beseitigt werden. Vor Baubeginn sind Fällungen gemäß gültigem Schutzstatus zu beantragen.

Außerhalb, entlang der östlichen B-Plan-Grenze, wächst Gehölzbestand, welcher zum großen Teil derzeit ebenfalls nach Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt ist. Gemäß §4 Baumschutzsatzung gelten Schäden an geschützten Bäumen durch Abgrabung, Ausschachtungen, Aufschüttungen als verbotene Handlung. Für vorgenannte Handlungen oder Fällungen, auch bezüglich der außerhalb des Geltungsbereiches wachsenden Bäume, ist vor Baubeginn die Antragspflicht zu beachten.

Biotoptypen-Bestand/Konflikt

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet besteht aus Wirtschaftsgebäuden, versiegelten und verdichteten Flächen, Scherrasenbereichen an den Rändern, kleinen Flächen Brombeer- bzw. Ahorngebüsch und 11 Bäumen der Arten Linde (3), Buche (4), Eiche (2) und Vogelkirsche (2), die unterschiedliche Alter und Wuchsformen aufweisen.

Die Summe der Gebäude sowie versiegelten und verdichteten Bodenflächen entspricht in etwa der Summe der geplanten Verkehrsflächen und der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen. Die zwei kleinflächigen Gebüsche und 7 Bäume, davon 5 geschützte, werden beseitigt. Weiterhin kommt es zu einem Eingriff in Baumbestand außerhalb des Plangebietes. Eine geschützte Buche im Osten sowie 3 Linden im Süden werden zur Erhaltung festgesetzt.

Der Scherrasen und die verdichteten Flächen werden durch die Anlage von Grünanlagen beibehalten bzw. aufgewertet. Die Gebüsche werden durch nutzungsgerechte heimische Sträucher ersetzt.

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 04.03.2019 folgendermaßen dar:

Tabelle 3: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
ODS	sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	2.488	19,9
OVP	Parkplatz, versiegelte Fläche	4.382	35,1
OVU	Wirtschaftsweg unversiegelt	1.332	10,6
PER	Artenarmer Zierrasen	4.107	32,9
PHX	Siedlungsgebüsch heimischer Arten	193	1,5
		12.502	100,0

Abb. 1: Biotope und Planung

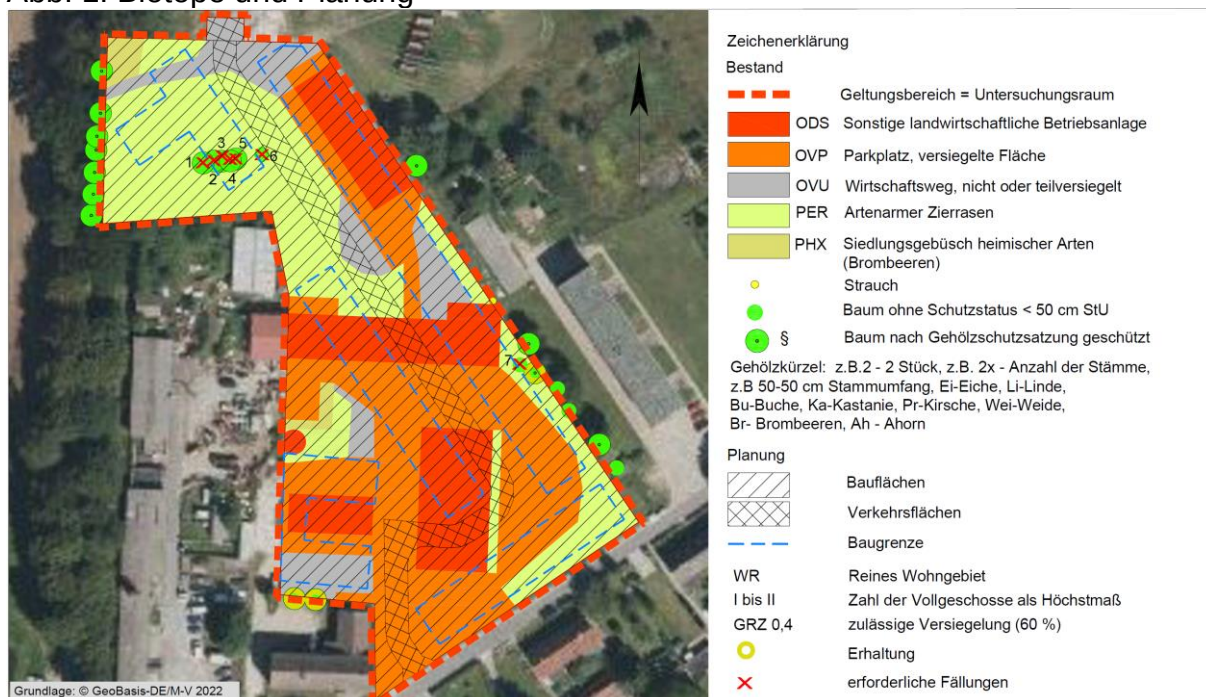


Tabelle 4: Verschneidung von Biotopen und geplanten Nutzungen

Code	Biotopbezeichnung	Fläche in m ²	Bauflächen versiegelt 60%	Bauflächen unversiegelt 40%	Verkehrsfläche
ODS	sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	2.488	1.302	868	318
OVP	Parkplatz, versiegelte Fläche	4.382	2.331	1.554	497
OVU	Wirtschaftsweg unversiegelt	1.332	690	460	182
PER	Artenarmer Zierrasen	4.107	2.131	1.420	556
PHX	Siedlungsgebüsch heimischer Arten	193	116	77	0
		12.502	6.561	4.374	1.566

Boden/Grundwasser/Wasserflächen/Hochwasserschutz-Bestand/Konflikt

Das Bodengefüge des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden Nutzung durch den landwirtschaftlichen Gewerbebetrieb gestört. Große Flächen sind versiegelt oder hoch verdichtet. Nur etwa 4.400 m² des 12.502 m² großen Plangebietes im Bereich der Scherrasen und Sträucher ist unversiegelt. Dies entspricht der geplanten unversiegelten Fläche. Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes besteht aus grundwasserbestimmten Lehmen und Tieflehmen (und/oder staunass, > 40 % hydromorph). Das Plangebiet enthält keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser steht > 5 bis > 10 m unter Flur an und ist wegen des undurchlässigen Deckungssubstrates vor eindringenden Schadstoffen vermutlich geschützt. Das Plangebiet liegt in Zone III des Trinkwasserschutzgebietes „Prora“. Es ist nicht überflutungsgefährdet. Das anfallende Niederschlagswasser kann ggf. mithilfe technischer Einrichtungen (unterirdische Vorhalte- und Versickerungsanlagen) vor Ort versickert bzw. zurückgehalten und verbraucht werden.

Ist dies realisierbar sind keine Auswirkungen auf die Boden- und Grundwasserfunktion zu erwarten, da keine zusätzlichen Versiegelungen vorgenommen werden.

Klima-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet liegt im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch höhere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch relative Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die Wasserflächen der Ostsee wirken ausgleichend auf diese Temperaturdifferenzen. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den geringen Gehölzbestand, die Siedlungslage und die Nutzung geprägt. Die Gehölze üben eine untergeordnete Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindingfunktion aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungslage und der Nutzung vermutlich eingeschränkt. Auf Grund der umgebenden Bebauung erfüllt die Fläche keine Kaltluftproduktionsfunktion und keine Luftaustauschfunktion.

Die Planung hat keinen Einfluss auf die Klimafunktion.

Relief-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddenland“ und der Landschaftseinheit „Nord- und Ostrügensch Hügelland und Boddenland“. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als Geschiebelehm und -mergel einer der Küstenstaffel nördlich vorgelagerten Grundmoräne. LINFOS liegt hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“ bewertet den das Plangebiet betreffenden Landschaftsbildraum II 7-10 „Acker und Wiesenlandschaft zwischen Karow und Vilmnitz“ mit hoch bis sehr hoch. Das Vorhaben befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Die Lage im Siedlungsbereich unterbindet Einblicke in das Plangebiet seitens der Landschaft sowie Sichtachsen hinaus. Im Bereich des Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kulturgüter bekannt.

Die Gebäude werden sich höhe- und lagemäßig der vorhandenen bzw. der bereits geplanten Bebauung anpassen und den Siedlungsrand vervollständigen.

Fauna-Bestand/Konflikt

Die Gebäude des Plangebietes, eine Werkstatt aus verputztem Ziegelmauerwerk und Schleppdach, ein Sozialgebäude mit Garagen aus verputzten Betonfertigteilen, eine Schmiede mit Schleppdach, Durchgang, Lagerhalle aus verputztem Ziegelmauerwerk und eine Schüttgutlagerhalle aus verputzten Betonfertigteilen werden alle genutzt, haben keine Keller sowie keine Dachböden, sind mit Wellasbest gedeckt und mit Dachkästen aus Holz versehen. Es sind einige Fassadenspalten sowie Spalten in den Dachkästen vorhanden. An der zur Fällung vorgesehenen zweistämmigen Kirsche südlich der Schmiede waren Spalten, Risse und Hohlräume erkennbar, die als Quartiere für Fledermäuse dienen könnten. An den übrigen Bäumen des Plangebietes war bei der Begutachtung vom Boden aus kein Quartierspotenzial erkennbar. Es wird eingeschätzt, dass das Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und mangels strukturreicher Vegetation eine geringe Funktion als Jagdhabitat aufweist. Möglicherweise erfüllt der Baumbestand im Osten außerhalb und innerhalb des Plangebietes Leitlinienfunktion.

Im entsprechenden Messtischblattquadranten (MTB 1647-1) wurden laut LINFOS verzeichnet: ab 2012 mindestens eine Beobachtung der Wiesenweihe, 2014 drei besetzte Weißstorchhorste, ein 2015 nicht besetzter aber zwischen 2007 bis 2014 ein mindestens einmal besetzter Seeadlerhorst, zwischen 2011 und 2013 zwei Brut- und Revierpaare des Rotmilans, zwischen 2008 und 2014 vier besetzten Brutplätze vom Kranich. Diese im MTB brütenden Arten finden auf der Vorhabenfläche, aufgrund des vorherrschenden hohen Versiegelungs- und Beunruhigungsgrades, kein Habitat. Der Untersuchungsraum befindet sich in keinem Rastgebiet. Die beunruhigte Fläche bietet den zumeist scheuen Rast- und Zugvogelarten keine Aufenthaltsstätte. Bodenbrüter beanspruchen mindestens 0,5 ha als Revier. Diese Größe kann bei Einhaltung der erforderlichen Fluchtdistanzen von mindestens 15 m nirgendwo im Plangebiet erreicht werden. Die Flächen sind aufgrund von Beunruhigungen, Kleinflächigkeit und monotoner Vegetationsstruktur als Bruthabitat für Bodenbrüter ungeeignet. Die offenen Überdachungen der Werkstatt sowie der Schmiede bieten Schwalben und anderen Gebäudebrütern potenzielle Brutmöglichkeiten. Auch wurden Nestreste von Mehlschwalben an der Werkstatt festgestellt. Es gibt Nischen und Spalten an den Gebäuden, die von Nischenbrütern besetzt werden können. Baumbrüter und ggf. Nischen- und Höhlenbrüter finden in den Kronen sowie ggf. in nicht einsehbaren und nicht entdeckten Hohlräumen der Bäume Nistmöglichkeiten. Kleinflächige und stark beunruhigte Habitate sind für Gebüschbrüter im Bereich der Brombeer- und Ahorngebüsche vorhanden.

Bezüglich der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) weist das Plangebiet nicht grabbares Substrat in Form von Lehmboden auf. Es ist zu ca. 70 % versiegelt bzw. hoch verdichtet und stark beunruhigt. Die Restflächen sind mit Zierrasen und wenig Gebüsch bestanden. Aufgrund des nicht grabbaren Substrates, der Beunruhigung und fehlender Strukturen wird das Vorkommen streng geschützter Reptilien im Plangebiet ausgeschlossen.

Das Gelände beinhaltet keine Tümpel, Seen, Sölle oder sonstige Gewässer, die der Reproduktion von Amphibien dienen könnten. Etwa 200 m nordöstlich, ca. 200 m nordwestlich und ca. 500 m südlich liegen potenzielle Laichgewässer. Das nordöstliche Kleingewässer und die südlichen wassergefüllten Kiesgruben sind vom Plangebiet durch Acker, vielbefahrene Straßen (Jasmunder Straße, Landesstraße L293) und Bebauungen getrennt. Zum nordwestlichen Kleingewässer besteht Verbund zum Plangebiet über Grünland. Trotz der ungeeigneten Bedingungen im Plangebiet kann daher ein Aufenthalt von Amphibien während der Wanderung bzw. zur Überwinterung nicht ausgeschlossen werden.

Für den Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) stehen keine geeigneten Futterpflanzen zur Verfügung.

Im entsprechenden Messtischblattquadranten (MTB 1647-1) wurden laut LINFOS Fischotteraktivitäten aber keine Biberburgen und Eremitenvorkommen verzeichnet.

Das Plangebiet liegt zwischen dem Karower Bach im Westen und einem Graben im Osten und ist durch diese Fließgewässer an das Grabensystem des Mühlbaches südöstlich von Bergen und an den Kleinen Jasmunder Bodden angeschlossen. Auf der Suche nach neuen Revieren und nach Nahrung kann es sein, dass das Plangebiet vom Fischotter gequert wird. Da das Plangebiet hochgradig versiegelt und auch nachts Immissionen wie Beleuchtung und Beunruhigung seitens der umliegenden Bebauung

ausgesetzt ist, wird davon ausgegangen, dass die Funktion des Plangebietes als Transferraum nur von untergeordneter Bedeutung ist und somit unberücksichtigt bleiben kann.

Es war zu prüfen, ob die Inhalte des B- Planes sich auf ggf. vorhandene besonders geschützte Arten nach §7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG derart auswirken, dass Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten können. Dafür wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser wurde der Begründung als Anlage beigefügt. Werden die im AFB formulierten Maßnahmen umgesetzt, entstehen keine Konflikte mit dem §44 BNatSchG.

Vermeidungs-, Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen

Das Plangebiet hat mit 1,25 ha eine Größe von unter 2,0 ha zulässiger Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung und gilt aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB, wodurch die mit der Planung im Zusammenhang stehenden Eingriffe im Verfahren so behandelt werden, als wären diese „vor der planerischen Entscheidung vorgenommen worden“.

So gelten alle möglichen Auswirkungen des B-Planes, wie Flächenversiegelung, Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung, Lärm, Licht, Erschütterungen und Änderungen des Landschaftsbildes als bereits erfolgt und nicht durch das Vorhaben verursacht. Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen wirken den laut BNatSchG §44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 definierten Tötungs- und Verletzungsverbot und Tatbestand der erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegen.

V1 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Ausfall ist zu ersetzen.

V2 Baufeldberäumungen sind zwischen dem 01. Oktober und 01. Februar durchzuführen. Bei Bedarf ist der Zeitraum gemäß Untersuchungsergebnissen der Vermeidungsmaßnahme V3 zu modifizieren.

V3 Ein Jahr vor Beginn von Abriss- und Fällarbeiten ist eine Überprüfung der Gebäude und Bäume auf Nutzung durch Fledermäuse und Vogelarten durchzuführen. Im Ergebnis der Erfassung werden notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen, wie Bauzeitenregelung, fachliche Begleitung während der Arbeiten sowie ggf. zusätzlich notwendiger Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren und Nistplätzen festgelegt. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Bei Bedarf ist durch diese eine Befreiung von den Verboten des §44 BNatSchG zu beantragen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

V4 Um die Tötung und Verletzung von Amphibien während der Bauphase zu verhindern, sind die Bauflächen ein Jahr vor Baubeginn in den Wintermonaten zu mähen und zu umzäunen. Der ca. 40 cm hohe Schutzzaun ist mit halbgefüllten Eimern mit Fluchtrampen zu bestücken. Die in die Eimer gelangten Tiere können so das Plangebiet verlassen. Zusätzlich sind die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche abzusammeln und in geeignete Lebensräume in der Umgebung umzusetzen. Mit der Planung und Durchführung der Maßnahme ist eine fachkundige Person zu betreuen. Bei Bedarf ist durch diese eine Befreiung von den Verboten des §44 BNatSchG zu beantragen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

CEF-Maßnahmen

Die folgenden CEF-Maßnahmen wirken zeitnah bzw. langfristig dem laut BNatSchG §44 Abs. 1 Nr. 3 definierten Schädigungstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten entgegen.

CEF 1 Durch 5 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder gleichwertig ist der Verlust von potenziellen Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind 1 Jahr vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.

CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für den Buntspecht ist zu ersetzen. Das Ersatzquartier ist 1 Jahr vor Beginn von Fällmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.

CEF 3 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind 1 Jahr vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren. 3 Nistkästen Feldsperling ø 32 mm, 3 Nistkästen Haussperling ø 32 mm - 34 mm und 1 Nistkasten Star ø 45 mm mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe sind entsprechend Montageanleitung Abb. 6 des AFB zu installieren.

CEF 4 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind 1 Jahr vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren (Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt 5 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abb. 7 des AFB).

CEF 5 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Mehlschwalben ist durch Anbringung folgender Ersatzquartiere im Umfeld des Plangebietes 1 Jahr vor Beginn der Abrissarbeiten zu ersetzen (Lieferung und Anbringung von 3 künstlichen Schwalbennestern entsprechend Montageanleitung Abb. 8 des AFB).

CEF 6 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Rauchschwalben ist durch Anbringung folgender Ersatzquartiere im Umfeld des Plangebiets 1 Jahr vor Beginn

der Abrissarbeiten zu ersetzen: Lieferung und Anbringung von 3 künstlichen Schwalbennestern entsprechend Montageanleitung Abb. 9 des AFB.

CEF 7 Alternativ zu den Maßnahmen CEF 1 bis CEF 6 kann ein Artenschutzurm errichtet werden. Dieser und die Umsetzung der Maßnahmen CEF 1 bis CEF 6 ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

Gestaltungsmaßnahmen

Die folgenden Gestaltungsmaßnahmen wirken zeitnah bzw. langfristig dem laut BNatSchG §44 Abs. 1 Nr. 3 definierten Schädigungstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten entgegen.

G1 Für zu fällende Bäume sind nach Genehmigung entsprechend den geltenden Schutzanforderungen Ersatzbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist in gleicher Art und gleichem Umfang zu ersetzen.

G2 Pro 400 m² versiegelter Grundstücksfläche sind 1 hochstämmiger Obstbaum heimischer Produktion Stammumfang 10 bis 12 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen (Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Rubus fruticosus (Brombeere), Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rose) sowie 5 m² Schmetterlingsweidepflanzen (z.B. Lavendel, Sommerflieder) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist in gleicher Art und gleichem Umfang zu ersetzen.

5. Übersicht zur geplanten Wohnraumentwicklung im Plangebiet

Es gibt Bedarfsschreiben von vier lokalen Firmen, die Wohnraum von diesem Projekt mieten oder kaufen wollen. Darunter ist allein Karls Erlebnishof, der 40 - 50 Wohneinheiten mieten oder erwerben möchte (von den ca. 60 WE, die zur Verfügung stehen sollen).

Kapazitäten in Wohneinheiten WE, im individuellen Wohnungsbau sowie im Segment der Mehrfamilienhäuser

Das Segment der Mehrfamilienhäuser fehlt im Neubaubereich der vorgesehenen Wohnungsbauvorhaben in Zirkow bisher und soll in diesem Plangebiet ergänzt werden.

Vorgesehen sind:

- 5 Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten a ca. 60 m² Wfl. 40 WE
(640 m² BGF x 75 % = 480 m² Wfl. / 8 WE) im WR 1
- 6 Doppelhaushälften mit ca. 100 m² Wfl. 6 WE
(133 m² BGF x 75 % = 100 m² Wfl. / 1 WE) im WR 2
- 8 Einfamilienhäuser mit ca. 120 m² Wfl. 8 WE
(160 m² BGF x 75 % = 120 m² Wfl. / 1 WE) im WR 3
- 1 Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten a ca. 80 m² Wfl. 6 WE
(640 m² BGF x 75 % = 480 m² Wfl. / 6 WE) im WR 4

Summe:	5.920 m ² BGF	4.440 m ² Wfl.	60 WE
--------	--------------------------	---------------------------	-------

Die Übersicht zeigt auf, dass Wohneinheiten entstehen sollen, die eine geringe Wohnfläche aufweisen werden.

Ebenfalls ist die Grundstücksgröße geringflächig vorgesehen.

Damit soll für das Nachfragesegment ein entsprechende Preisangebot ermöglicht werden und die Zielsetzung der Gemeinde für diesen Bebauungsplan umgesetzt werden.

6. Flächenbilanz

Tabelle 5: Flächenbilanz

Gesamtfläche		12.502 m²
Reines Wohngebiet WR		
4.979 + 5.957 m ²		10.936 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche	6.561 m ²	
GRZ 0,4	4.374 m ²	
50 % Überschreitung	2.187 m ²	
5 Baufelder mit 4.785 m ² :		
WR1	1.903 m ²	
WR2	930 m ²	
WR3	1.440 m ² (684 + 756)	
WR4	512 m ²	
Verkehrsfläche		1.566 m ²

Zirkow, 24.10.2022

Der Bürgermeister