

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 0178 201 4033
info@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Zirkow

Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Nr. 13 „Wohnen Viervitz-Nord“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
ohne Umweltbetrachtung / Umweltbericht

Vorentwurfsfassung

(§ 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB)

Auftraggeber:

Amt Mönchgut-Granitz

Planverfasser
Bauleitplanung:

lars hertelt – stadtplanung und architektur
Dipl.-Ing. Lars Hertelt, Freier Stadtplaner und Architekt
Wilhelmstraße 58, 76137 Karlsruhe
Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Inhaltsverzeichnis

I Begründung.....	8
1 Ziele und Grundlagen der Planung.....	8
1.1 Lage des Plangebiets.....	8
1.2 Planungsziele.....	8
1.3 Rechtsgrundlage.....	9
1.4 Plangrundlage.....	9
1.5 Planungserfordernis.....	9
1.6 Verfahrenswahl.....	10
1.7 Vorhabenträger.....	11
1.8 Übergeordnete Planungen.....	12
1.8.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	12
1.8.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	12
1.8.3 Aussagen im Landschaftsplan.....	13
1.9 Zustand des Plangebiets.....	13
1.9.1 Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets.....	13
1.9.2 Schutzgebiete und Objekte.....	14
1.9.2.1 Schutzgebiete.....	14
.....	14
1.9.2.2 Kartierte Biotope.....	14
1.9.2.3 Waldflächen.....	15
1.9.3 Trinkwasserschutzzoene.....	15
1.9.4 Küstenschutz und Bemessungshochwasser.....	15
1.9.5 Bodendenkmale.....	15
1.9.6 Immissionsschutz.....	15
2 Städtebauliche Planung.....	16
2.1 Nutzungskonzept.....	16
2.2 Festsetzungen.....	16
2.3 Flächenbilanz.....	17
2.4 Erschließungen.....	18
2.4.1 Ver- und Entsorgung.....	18
2.4.2 Verkehrliche Erschließung.....	19
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	19
3 Auswirkungen.....	20
3.1 Abwägungsrelevante Belange.....	20

I BEGRÜNDUNG

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Viervitz und schließt als Ergänzungsbereich teilweise an den rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“ der Gemeinde Zirkow an. Im Geltungsbereich der Planung liegen vollständig die Flurstücke 43/2 und 44/4 Flur 1 der Gemarkung Viervitz mit einer Fläche von insgesamt knapp 0,35 ha. Das Plangebiet ist baulich vorgeprägt.

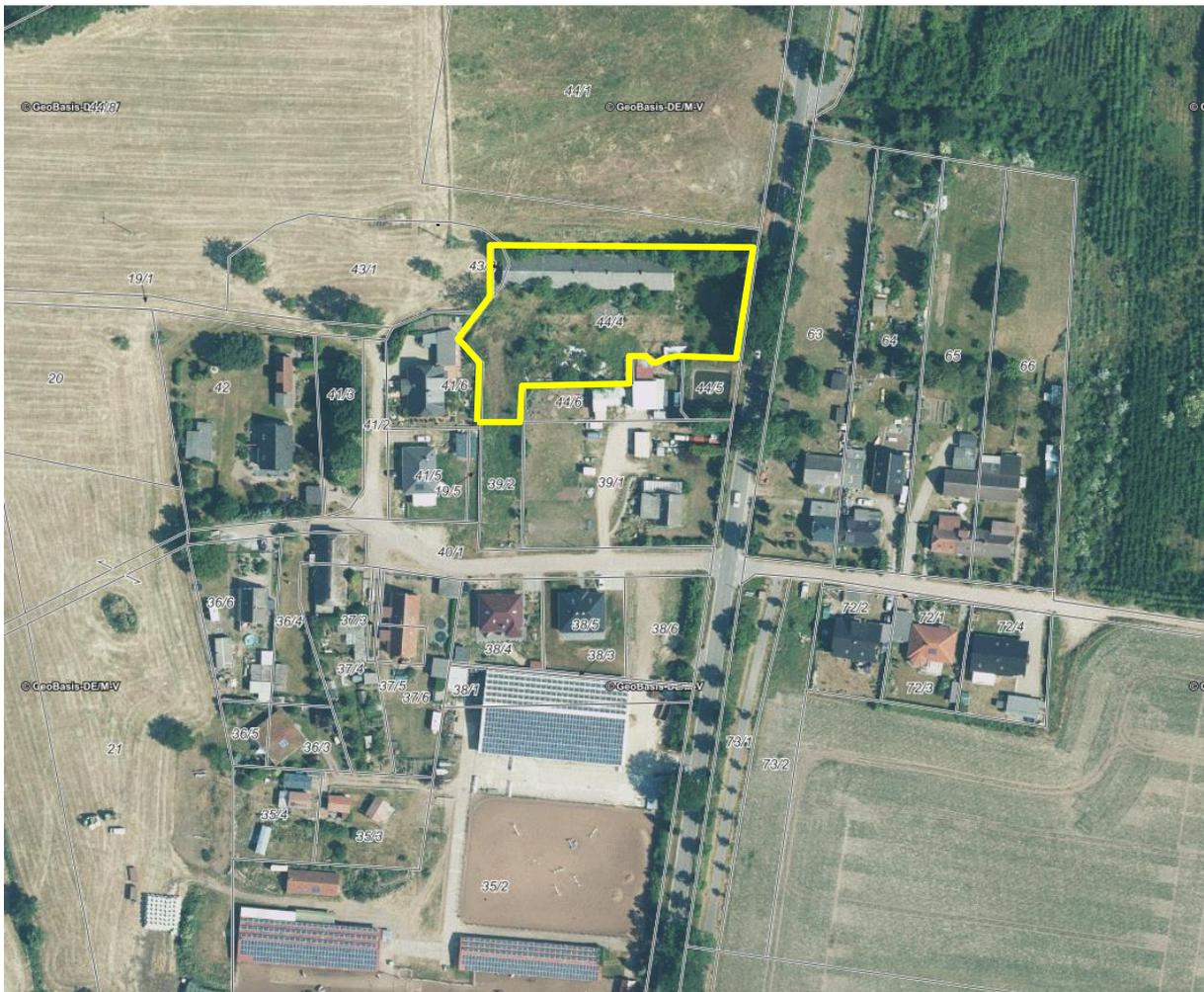


Abbildung 1: Luftbild der gesamten Ortslage von Viervitz mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans, die im Norden befindliche Halle besteht nicht mehr; Quelle Luftbild: www.geodienste.lk-vr.de

1.2 Planungsziele

Am nördlichen Rand der Ortslage Viervitz im Anschluss an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.4 „Wohngebiet Viervitz“ liegen aufgegebene Anlagen der ehemaligen LPG - Viervitz. Mit der Planung wird Planungsrecht für Wohnnutzung unmittelbar angrenzend an die Ortslage Viervitz geschaffen. Damit soll die baulich vorgenutzte Situation räumlich neu geordnet werden. Im Vorgriff auf die Planung wurde bereits das brachgefallene nördliche Bestandsgebäude zurückgebaut und ein kleineres an den ehemaligen Schweinestall angrenzendes Ne-

bengebäude zur späteren Weiternutzung erhalten bleiben. Mit der Planung soll Baurecht für ein Wohngebäude sowie untergeordnete Nutzungen vorhabenbezogen geschaffen werden.

Folgende Belange sind mit den Planungszielen zu beachten:

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes,
- die Festigung und Entwicklung durch Arrondierung des Ortes Viervitz entlang bestehender Erschließungsstrukturen,
- eine landschaftsverträgliche Ortsrandgestaltung unter Sicherung von Gehölzstrukturen,
- Aktivierung von Nachverdichtungspotentiale und Vermeidung von Inanspruchnahme unerschlossener Bauflächen (schonenden Umgang mit Grund und Boden),
- die Eigentumbildung der Bevölkerung, wenn auch nur in geringem Maße.

Schließlich sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen

1.3 Rechtsgrundlage

Die Planung beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert,
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1.4 Plangrundlage

Plangrundlage ist eine Vermessung des Vermessungsbüros Krawutschke Meißner Schöne- mann aus Bergen a. R. vom Januar 2023.

1.5 Planungserfordernis

Für den Planbereich besteht kein Bebauungsplan. Es besteht auch kein Baurecht auf der Basis von § 34 BauGB. Das Plangebiet ist baulich vorgeprägt, jedoch handelt es sich um einen bestehenden Leerstand. Für das Plangebiet besteht kein Baurecht. Mit der Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht zu rechnen. Um die bauliche Entwicklung planerisch zu steuern, beabsichtigt die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers ein Bauleitplanverfahren durchzuführen.

1.6 Verfahrenswahl

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auch wenn das Plangebiet am Ortsrand von Viervitz liegt, ist nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB die Wiedernutzbarmachung von Flächen eine Maßnahme der Innenentwicklung und das Plangebiet gemäß Urteil des 4. Senats vom 27. August 2020 - BVerwG 4 CN 4.19 einer Planung der Innenentwicklung zugänglich:

„Das Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung ist der Oberbegriff. ... Mit diesem Tatbestandsmerkmal beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. ... Er grenzt Bebauungspläne der Innenentwicklung von Bebauungsplänen ab, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen, und will mit § 13a Abs. 1 BauGB Planungen fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). ...

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der durch § 13a BauGB vorgenommenen Abgrenzung zwischen Innen- und Außenentwicklung liegt die gesetzliche Wertung zu Grunde, dass Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs aufgrund der baulichen Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung bodenrechtlich weniger schutzwürdig sind als "unberührte" Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs. So knüpfen die beiden in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ausdrücklich genannten Fälle der Innenentwicklung, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung, jeweils an eine bauliche Inanspruchnahme an (BVerwG, Urteil vom 25. Juni 2020 - 4 CN 5.18 - juris Rn. 28). Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB verlangt vor der Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen, dass Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung angestellt werden, zu denen insbesondere Brachflächen zählen können.

Die Wiedernutzbarmachung einer Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist erst ausgeschlossen, wenn eine ehemals dem Siedlungsbereich angehörende, baulich in Anspruch genommene Fläche diese Zugehörigkeit wieder verloren hat. Hierzu genügt es nicht, dass die Fläche von aufstehender Bebauung beräumt und oberflächlich entsiegelt wird. Solange die Fläche aufgrund unterirdisch verbleibender Gebäudereste, sonstiger Versiegelungen oder nachhaltiger Veränderungen der Bodenstruktur einer natürlichen Vegetationsentwicklung nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung steht, wirkt die ehemalige bauliche Inanspruchnahme fort. Greift ein Bebauungsplan auf solche Flächen zu, kann dies dem Anliegen des § 13a BauGB Rechnung tragen, die gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke zu verringern und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden (BT-Drs. 16/2496 S. 1, 9 und 15).“

Vorhabenbezogene Planung

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen

(Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Zusätzlich wird damit gewährleistet, dass zusätzliche aus dem Verfahren heraus entstehende und zu beachtende Belange und Ausgleichsmaßnahmen vertraglich und finanziell abgesichert werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c BauGB sind nicht anzuwenden.

Das Bebauungsplanverfahren soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Die Planung wird, da es sich um ein Einzelvorhaben handelt, als vorhabenbezogener Bebauungsplan ohne Bezug zu einem baugebietsspezifischen Nutzungsartenkatalog (§§ 2 – 11 BauNVO) festgesetzt.

Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

1.7 Vorhabenträger

Vorhabenträger sind die Eheleute Ines und Jean Horn, aus 18528 Zirkow/OT Neu Sülitz, Serams 80. Die Kosten für die Planung werden von den Vorhabenträgern vollständig übernommen. Die von der Planung betroffenen Grundstücke sind im Eigentum der Vorhabenträger.

1.8 Übergeordnete Planungen

1.8.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung
Laut der Karte M 1:100.000 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP, 2010) befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und in einem Tourismusschwerpunktraum. Entsprechend sind die Programmsätze 3.1.4 (1) RREP VP zu Landwirtschaftsräumen und 3.1.3 RREP VP zu Tourismusräumen im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

Die Ortslage Viervitz und mithin das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Kompensation und Entwicklung.

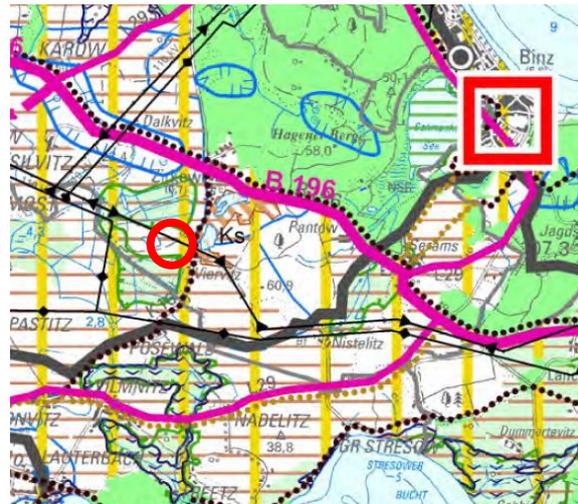


Abbildung 2: Karte RREP VP und Planbereich (roter Kreis)

Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen unter Berücksichtigung von vor allem landwirtschaftlichen Nutzungsinteressen schwerpunktmäßig in den ausgewiesenen Kompensations- und Entwicklungsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege umgesetzt werden. (Programmsatz 5.1.4 (6) Landschaft)

Die textlichen und kartographischen Ausformungen der Kompensations- und Entwicklungsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sind raumordnerische Grundsätze, die bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

In der Begründung heißt es einschränkend, dass die Kompensations- und Entwicklungsgebiete für entsprechende Maßnahmen nutzbar sind, soweit ihre Verfügbarkeit gesichert ist. Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan seit 2000 als Baugebiet ausgewiesen. Insofern ist das Plangebiet für entsprechende Maßnahmen nicht verfügbar.

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.

Die Gemeinde Zirkow ist dem Nahbereich des Mittelzentrums Bergen auf Rügen zugeordnet. Die Wohnbauflächenentwicklung ist daher laut Programmpunkt 4.2 (2) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) am Eigenbedarf zu orientieren. Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen.

1.8.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Im seit 16. Mai 2000 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zirkow ist die Ortslage Viervitz und mithin das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

In der Begründung (Erläuterungsbericht) zum FNP wird zum Entwicklungsziel für Viervitz vertiefend ausgeführt, dass sich auch eine Wohnbauentwicklung – wie auch schon im Ort vorhanden – in Viervitz fortsetzen und entwickeln soll. Mit der vorliegenden Planung soll der Bereich vorhabenbezogen zu Wohnzwecken sowie Nutzungen entsprechend § 13 BauNVO

(Räume für Freie Berufe) entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB ohne Baugebietsausweisung gemäß §§ 2 – 11 BauNVO festgesetzt werden. Die angestrebten Nutzungen sind auch im Rahmen einer gemischten Baufläche / WA-Fläche zulässig und die projektierte Nutzung insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit beachtet. Unter Berücksichtigung der erfolgten Entwicklung sowie der bestehenden Nutzungen und Bebauungen ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

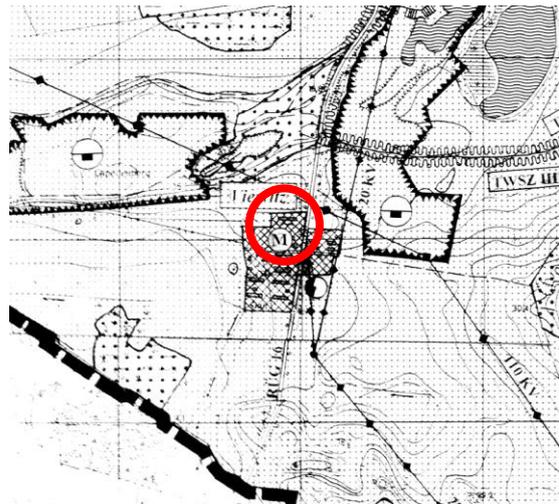


Abbildung 3: FNP Zirkow, Ausschnitt

1.8.3 Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Zirkow liegt kein Landschaftsplan vor.

1.9 Zustand des Plangebiets

1.9.1 Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Viervitz ist ein südlich vom Hauptort gelegener und beidseitig der K 16 gewachsener kleiner Ortsteil der Gemeinde Zirkow. Der historische Siedlungsbereich wurde zu DDR-Zeiten mit entsprechenden Baulichkeiten für die Schweinezucht zu einer LPG ergänzt und besteht heute nach Abriss mehrerer landwirtschaftlicher Gebäude als Wohnstandort und aus der Reitschule „Hof-Viervitz GmbH“, deren bauliche Substanz teilweise aus der ehemaligen LPG-Anlage übernommen wurde.



Abbildung 4: Luftbild mit Umgriff der vorliegenden Planung, Quelle Luftbild: www.umweltkarten.mv-regierung.de

Das am nördlichen Siedlungsbereich liegende Plangebiet war Bestandteil der LPG und ist entsprechend baulich noch vorgeprägt. Der ca. 429 m² große Schweinestallanlage wurde im Vorgriff auf die Planung bereits bis auf die Bodenplatte zurückgebaut, weiter Bestand haben der 122m² große westliche Anbau des Schweinestalls sowie die ehemalige Jauchegrube (ca. 67m²) und eine Bodenplatte (ca.194m²). Ansonsten prägen Grünflächen, Gehölze und Zaunanlage das bis auf den westlichen Bereich ebene Gelände. Das Grundstück ist seit Jahren ungenutzt.

Planungsrechtlich existiert für die südlich angrenzende Ortslage seit 2006 der Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Viervitz“ in der 4.Änderung und 2.Ergänzung. Festgesetzt ist der Festsetzungskanon eines allgemeinen Wohngebiets. Ebenfalls südlich ist der örtliche Löschteich.

Nördlich besteht etwas gegenüber dem Plangebiet erhöht eine Grünfläche, im Westen Wohnbebauung sowie landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Osten begrenzt die Kreisstraße K16 mit Zufahrt das Plangebiet

1.9.2 Schutzgebiete und Objekte

1.9.2.1 Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet ist Bestandteil der mit der 29. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ vom 10. November 2004 vorgenommenen Herauslösung aus dem Schutzgebiet. Die Ortslage Viervitz bleibt jedoch umschlossen vom Landschaftsschutzgebiet L 81 „Ostrügen“ (30.644ha) gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966.

Naturschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet bzw. in dessen Umfeld.

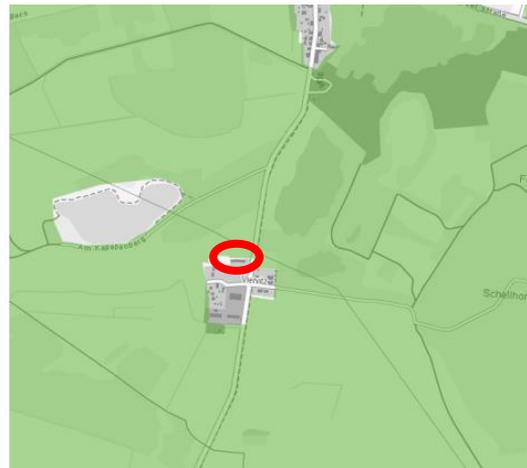


Abbildung 5: Landschaftsschutzgebiet (grün) Auszug aus dem Umweltkartenportal

Internationale Schutzgebiete

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich nicht im Plangebiet bzw. in dessen Umfeld. Schutzgebiete nach internationalem Recht sind erst in einer Entfernung von ca. 3,5 km ausgewiesen:

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

1.9.2.2 Kartierte Biotope

Im Plangebiet sind in den verfügbaren Informationen des Landes keine gesetzlich geschützten Biotope oder Geotope dargestellt. Außerhalb des Plangebiets jedoch sind Biotope bekannt. Das Umfeld des Plangebiets ist entsprechend den Darstellungen des Landesportals mit folgenden kartierten Biotopen ausgestattet (s. Abb.6):

Gewässerbiotop (1) nordwestlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 350m mit der Nummer RUE05959 und der Bezeichnung „*Permanentes Kleingewässer, Großröhricht/Stehendes Kleingewässer, ein-*

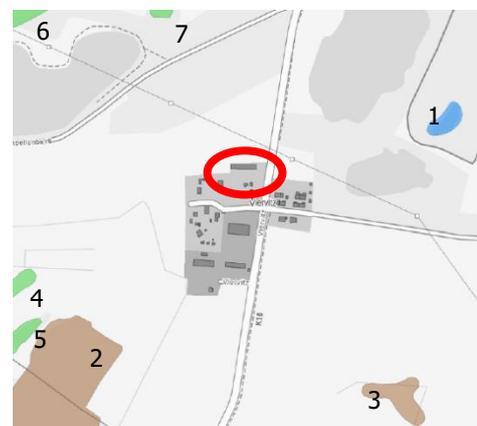


Abbildung 6: Gewässerbiotop (blau) Gehölzbiotop (grün) Feuchtbiotop (braun)

schließlich 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 Posewald /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.

1.9.2.3 Waldflächen

Im Plangebiet befindet sich kein Wald im Sinne des Gesetzes, die zum Plangebiet nächsten Waldflächen liegen ca. 120 m nördlich zum Plangebiet.

1.9.3 Trinkwasserschutzzonen

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III Trinkwasserschutzbereichs Karow MV_WSG_1547_03 (Beschlussnummer 65-12/81 vom 10.09.1981). Bei Bauvorhaben in der weiteren Schutzzone (Zone III) eines festgesetzten Wasserschutzbereiches sind zum Schutz des Grundwassers die Verbotsbestimmungen der jeweiligen Rechtsverordnung zu berücksichtigen.

1.9.4 Küstenschutz und Bemessungshochwasser

Auf Grund der Höhenlage ist das Gebiet nicht hochwassergefährdet.

1.9.5 Bodendenkmale

Bodendenkmale innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Es besteht die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Bodenarbeiten. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

1.9.6 Immissionsschutz

Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die weitere Entwicklung auf bereits erschlossenen und baulich vorgeprägten Flächen gesichert und gelenkt werden. Die bestehenden Erschließungsanlagen (Straßen, öffentliche Leitungsnetze) können durch die Nutzungsintensivierung wirtschaftlicher genutzt werden. Durch die anliegenden Gemeindestraßen und Medienetze sind die Grundstücke erschlossen.

Die Planung dient den Vorhabenträgern der Verlegung ihres Lebensmittelpunktes nach Viervitz. Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit der eigenen Wohnung sowie und einer zweiten Wohnung für Betreuungspersonal. Eine weitere Wohnung dient der Feriennutzung als Refinanzierungsmöglichkeit.

2.2 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Mit der Wohnnutzung entspricht die Planung der im wesentlichen vorherrschenden Nutzung in Viervitz. Zusätzliche Nutzungen, die das von Wohnen ausgehende Ruhebedürfnis stören könnten, sind nicht geplant. Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf maximal 2 Wohnungen beschränkt. Dies soll bei einer grundsätzlich vorherrschenden Hauptwohnnutzung eine lediglich untergeordnete Untervermietung oder Feriennutzung ermöglichen. Mit den für die Wohnnutzungen vorgesehen größeren Grundflächen ordnet sich die Feriennutzung der Hauptnutzung deutlich unter. Eine Feriennutzung ohne eine Wohnhauptnutzung ist nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Vorhabenbedingt wird das Maß der baulichen Nutzung in absoluter Größenangabe als maximal überbaubare Grundfläche GR angegeben, und zwar differenziert gemäß der einzelnen Nutzungseinheiten in der Planzeichnung. Die Festsetzung einer absoluten Quadratmeterzahl wird hier der Vorzug gegenüber einer Ausweisung als GRZ gegeben, da die umgebenden Grundstücks- und Gebäudegrößen sehr unterschiedlich sind und sich mit einer Gebäudefläche im Verhältnis zum Baugrundstück kein geordnetes Gesamtbild ergeben würde. Der Umfang der Bebauung entspricht dem der Ortslage. Der Bebauungsplan enthält vergleichsweise in Bezug auf das Grundstück mit einer GRZ von 0,22.

Die Flächenausweisungen und mithin die Grundrisse berücksichtigen eine rollstuhlgerechte Nutzung der Anlage. Dies gilt auch für Flächenausweisungen im Gartenbereich. Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind Erleichterungen bei der Anwendung von wasserdurchlässigen Oberflächen und Rasengittersteinen vorgesehen.

In Anlehnung der nachbarlichen Bebauung wird auch die Höhenentwicklung festgelegt. In einer eingeschossigen Bebauung liegt die Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe mit ca. 10,4m geringfügig über der bestehenden Geländehöhe, die maximale Gebäudehöhe für das Hauptgebäude wird absolut im Höhensystem NHN bestimmt und liegt bei 19.20 m NHN.

Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Der Abstand der einzelnen Gebäude zu den seitlichen Grundstücksgrenzen regelt sich über die LBauO MV. Bei einer möglichen Reetdeckung ist nach § 32 LBauO M-V für jedes Gebäude ein Abstand von mindestens 6,0 m zur seitlichen Grundstücksgrenze einzuhalten (gemessen vom äußersten Punkt des Daches aus).

Nebenanlagen und Garagen

Das Maß für die zulässige Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Terrassen wird vorhabenbezogen als absolute Größenangaben in Quadratmetern angegeben, da das Vorhaben vorliegt.

Grünflächen und Ortsrandeingrünung

Grundsätzlich sind nicht bebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind nach § 8 LBauO MV wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Die im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzte Ortsrandbegrünung gegenüber der offenen Landschaft wird im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Die Hecke wird als Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern festgesetzt und der Übergang zur Landschaft als von jeglicher Bebauung frei zu haltende Fläche gekennzeichnet. Dies festigt den bestehenden Charakter des Siedlungsabschlusses nach Norden und Westen gegenüber dem Landschaftsraum.

U.U. beabsichtigte Fällungen von Bäumen sind gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Zirkow zu beantragen und grundsätzlich durch Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück auszugleichen. Der Baumbestand an der Kreisstraße, der zwar auf privatem Grund steht, wird zum Erhalt festgesetzt, da er in der räumlichen Wirkung der öffentlichen Straße zuzuordnen ist.

Festsetzungen zur Gestaltung

Um eine harmonische Gestaltung des Plangebietes zu sichern, werden ergänzend Festsetzungen zur Gestaltung aufgenommen. Insbesondere die Festsetzungen zum Dach (Materialwahl und Neigung) sind regionaltypisch bedingt

2.3 Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	GR	Versiegelung* Planung	Versiegelung Bestand	Versiegelung Veränderung
Baugebiet	4310 m ²	456 m ²	813 m ²	- 357 m ²
Nebenanlagen, Garagen etc.		640 m ²		640 m ²
Verkehrsfläche	20 m ²	20 m ²	20 m ²	+/- 0 m ²
Gesamtgebiet	3.440 m²	1.116 m²	833 m²	283 m²

Mit dem Vorhaben werden 283 m² neu versiegelt. Die bauliche Dichte entspricht einer GRZ von ca. 0,22.

2.4 Erschließungen

2.4.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ortsüblich erschlossen. Das Vorhaben wirkt sich nicht auf die Anforderungen an die Erschließung aus.

Trinkwasserversorgung: Das Plangrundstück ist bereits trinkwasserver- und schmutzwasserentsorgungsmäßig erschlossen. Das Netz ist evtl. grundstücksbezogen zu erweitern. Es gelten die Regelungen der entsprechenden gültigen Satzungen des ZWAR. Neu-, Ergänzungs- und Ersatzbauten sind entsprechend an die öffentlichen Anlagen anzuschließen.

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

Niederschlagswasser: Im Bereich des Plangebietes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist deren Bau gemäß langfristigem Konzept des ZWAR auch nicht geplant.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt. Dies bedarf gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V der satzungsrechtlichen Regelung im B-Plan.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Die Niederschlagswasserentsorgung auf den bebauten Grundstücken im Plangebiet erfolgt bereits dezentral über entsprechende Grundstücksanlagen.

Die Errichtung von grundstücksbezogenen Anlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer.

Löschwasser: Das Plangebiet ist löschwassertechnisch erschlossen. Die Löschwasserversorgung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt bereits über den südöstlich zum Plangebiet vorhandenen Teich, über den auch der Planbereich 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.

Breitbandausbau: Seitens des ZWAR ist im Bereich des Plangebietes die Schaffung einer Breitbandinfrastruktur vorgesehen. Diese Maßnahme ist Bestandteil des Förderauftrages 4. Damit werden auch die Voraussetzungen zum Anschluss der Grundstücke im Plangebiet geschaffen.

Müllentsorgung: Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, erfolgt durch hierfür beauftragte private Entsorger. Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.

2.4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Kreisstraße erschlossen.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung wird eines bereits durch den Bestand vorgeprägten und erschlossenen Bereichs entwickelt. Die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes ist nur im Bereich des bestehenden und aufgegeben Leerstands möglich.

Insofern beschränken sich die anderweitigen Planungsmöglichkeiten dann im Detail auf architektonische Varianten und auf die verbindliche Bauleitplanung z.B. auf Maßnahmen zu Wirtschaftlichkeit, angemessener Bebauungsdichte, Ortsbild und Landschaftsbild. Die Ausweisung als Baufläche wurde bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung getroffen.

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange

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

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die *sozialen Belange* zu berücksichtigen: d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung der Bevölkerung.
- Die *Belange der Baukultur*, hier des *Orts- und Landschaftsbildes* (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Insbesondere mit der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes, des über mehrere Jahre wenig ansehnlichen und verfallenden ehemaligen Schweinestalls, kann die Planung die Lage am Rand der bestehenden Ortslage baulich aufwerten. Der bestehende Siedlungsbereich als Ausgangsbedingung wird entsprechend berücksichtigt.
- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz* sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich sowie die geringe Wertigkeit der Flächen nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs (unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen) können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Grundstückseigentümer angemessen zu berücksichtigen.

3.2 Umweltrelevante Auswirkungen

3.2.1 Allgemeines / Methoden

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Im Folgenden soll daher überschlägig geprüft werden, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 1 Abs. 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 bestehenden Brache und des geringen Umfangs des Vorhabens insgesamt von geringer Erheblichkeit. Negative Auswirkungen auf umweltrelevante Belange sind nicht erkennbar.

- Durch die Planung ergibt sich anlagebedingt eine Zunahme der Versiegelung im Plangebiet.
- Die betriebsbedingte Nutzungsintensivierung ist angesichts der vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld nicht erheblich. Es ist keine erhebliche Veränderung des Verkehrsaufkommens im Umfeld zu erwarten. Es werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits im Umfeld prägend vorhanden oder regelmäßig zulässig sind.
- Baubedingte Belastungen (Lärm, Staub, Fahrzeugverkehr) können vernachlässigt werden. Die durch An- und Umbauten hervorgerufenen Störungen sind angesichts der Kurzfristigkeit und Kleinteiligkeit der Maßnahmen 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 Anschluss an bestehende Wohngebiete, nördlich und westlich an Grün- und Ackerland, östlich Kreisstraßw
Wasser	keine Gewässer im Plangebiet vorhanden, Kiessee in einer Entfernung von ca. 180m in nordöstlicher Richtung jenseits der Kreisstraße kein Überschwemmungsgebiet, vollständig innerhalb Wasserschutzgebiet <i>Karow</i> (TWSZ III); Grundwasserleiter unbedeckt, Mächtigkeit bindiger Deckschichten < 5 m, Geschützttheit gering
WRRL	keine gem. WRRL berichtspflichtigen Gewässer in der näheren Umgebung
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 Biotope in der näheren Umgebung des Plangebiets. Nächstgelegenes („<i>Permanentes Kleingewässer, Großröhricht/Stehendes Kleingewässer, einschließlich Ufervegetation</i>“.) in ca. 370 m Entfernung, abgeschirmt die Kreisstraße.</p> <p>Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann generell auch in Siedlungsbereichen nicht ausgeschlossen werden, auch wenn im Rahmen des artenschutzrechtlichen Kontrollberichts im Zusammenhang mit dem Abbruch des ehemaligen Schweinestalls festgestellt wurde, dass Im Abbruchgebäude und dem angrenzenden Umfeld, das im Zuge des Abbruchvorhabens genutzt wird, sich keine Hinweise oder Nachweise einer Besiedlung durch i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG besonders geschützte Arten fanden.</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> im Rahmen der artenschutzrechtlichen Kontrolle wurde keine Reptilienbesiedlung festgestellt. Ein Negativnachweis kann erst sicher mit 4 Begehungen erfolgen. Aus fachgutachterlicher Sicht erscheint eine Besiedlung der Fläche durch Zauneidechsen unter Berücksichtigung der früheren Nutzung und der angrenzenden Strukturen jedoch</p>

	<p>nicht wahrscheinlich, da keine geeignete Habitatausstattung für die Artengruppe bestehen und ruhige Sonnenplätze und Winterquartiere fehlen.</p> <p><i>Amphibien</i>: keine geeignete Habitatausstattung für die Artengruppe, es fehlen aquatische Lebensräume und lockerbödigere Überwinterungsplätze.</p> <p><i>Fischotter</i>: Nachweis im Messtischblattquadranten, jedoch keine Habitateignung im Gelände.</p> <p>Nachweise von Wiesenweihe, Rotmilan, Kranich und Weißstorch im MTBQ, jedoch keine geeigneten Lebensräume innerhalb des Plangebiets.</p> <p>Rastgebiete der Stufe 2 (mittel bis hoch) westlich und nördlich angrenzend.</p>
Landschaft	<p>Landschaftsbildraum: <i>Acker und Wiesenlandschaft zwischen Karow und Vilmnitz</i>, Nr. II 7 – 10, Bewertung Stufe 3, hoch. Der Landschaftsbildraum ist reich strukturiert mit vielen interessanten, harmonischen Teilräumen und sehr abwechslungsreich.</p> <p>Das kleinräumige Landschaftsbild ist durch das Wohngebiet siedlungsgeprägt. Das Vorhaben beeinträchtigt keine wertvollen Sichtbeziehungen. Es wird zum Teil von bestehender Bebauung und Gehölzen zur Umgebung hin abgeschirmt.</p>
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	<p>Erholung: keine erholungsrelevante Struktur</p> <p>Infrastrukturkosten: Erschließung durch Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen bereits vorhanden</p> <p>erhöhte Distanz zu Freiräumen: nein</p> <p>Hitzestress Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein</p>
Störfall	<p>Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken</p>
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen

3.2.3 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

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Planung würde voraussichtlich keine Änderung des Status-Quo erfolgen, die Baulichkeiten würde weiterhin verfallen.

3.2.4 Maßnahmen

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

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung wird eine moderate bauliche Dichte entsprechend einer GRZ von max. 0,22 festgelegt.

A1 Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Artenschutzkontrolle der potenziellen Quartiere an Gebäuden durchzuführen. Zu Beginn der Abbrucharbeiten wurde eine Artenschutzkontrolle der potenziellen Quartiere an Gebäuden durchgeführt. (Biota. Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, 2023)

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.

3.2.5 Eingriffsbewertung

Eingriffsermittlung: Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 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 Abs. 2 BNatSchG auszugleichen, und können daher im Bebauungsplan durch die Stadt nicht abschließend geregelt werden. § 18 Abs. 3 Nr. 1 NatSchAG stellt die Vollzugsfä-

higkeit 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.

3.2.6 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

Gemeinde Zirkow, November 2024