

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften  
Nr. 7  
„Ortslage Zürkvitze“  
Gemeinde Wiek / Rügen**

**Satzungsexemplar**

**BEARBEITUNG STÄDTEBAU:**

**Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Dr. Günther Uhlig und Partner**

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig  
Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freie Architekten und Stadtplaner

Waldhornstraße 25  
D - 76131 Karlsruhe  
Tel: 0(49) 721 37 85 64  
Tel: 0(49) 172 96 83 511  
Fax: 0(49) 721 38 43 893  
E-mail: [uhlig-partner@t-online.de](mailto:uhlig-partner@t-online.de)  
[www.uhligundpartner.de](http://www.uhligundpartner.de)

PROJEKTLEITER: Dr. Frank-Bertolt Raith / Architekt und Stadtplaner

**BEARBEITUNG GRÜNORDNUNG:**

**nordprojekt thomas nießen**

FB: Landschafts- und Freiraumarchitektur  
Büro Binz  
Margaretenstraße 03  
D-18609 Ostseebad Binz  
Tel.: 0(49) 38393 – 376-0  
Fax.: 0(49) 38393 – 32430  
E-mail: [ThomasNiessen@nordprojekt.com](mailto:ThomasNiessen@nordprojekt.com)

PROJEKTLEITER: Kirsten Fuß / Landschaftsarchitektin  
BEARBEITER: Tino Möbius / Dipl. – Ing. für Landschaftsarchitektur (FH)

## Inhalt

### 1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets	4
1.2) Ziele / Abwägungsrelevante Belange	4
1.3) FNP / Raumordnung	5
1.4) Landschaftsplan	5
1.5) Gegenwärtige Flächennutzung	6
1.6) Schutzobjekte im bzw. im Anschluss an das Plangebiet	7
1.7) Schutzgebiete in der weiteren Umgebung	8
1.8) Immissionsbelastung	8
1.9) Hochwasserschutz	9
1.10) UVP	9
1.11) Plangrundlage	9

### 2) Städtebaulicher Entwurf

2.1) Bestehende Nutzungen in Zürkvitze	9
2.2) Nutzungskonzept	10
2.3) Städtebaulicher Entwurf	11
2.4) Entwicklungspotenzial / Flächenbilanz	11
2.5) Zielkonzept zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
2.6) Verkehrliche Erschließung	13
2.7) Ver- und Entsorgung	14

### 3) Begründung der zentralen Festsetzungen

3.1) Art der baulichen Nutzung	14
3.2) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	15
3.3) Festsetzung zur Grünordnung	15
3.4) Örtliche Bauvorschriften	15

### 4) Wirtschaftliche Auswirkungen

4.1) Wirtschaftliche Entwicklung	16
4.2) Auswirkungen auf die Landwirtschaft	16
4.3) Kosten	16

### 5) Auswirkungen auf Natur und Umwelt / Umweltbericht

5.1) Grundlagen / Zusammenfassung	17
5.2) Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft	19
5.3) Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	23
5.4) Maßnahmenkonzept	30

## Begründung

### 1) Grundsätze

#### 1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Die Planung erstreckt sich auf große Bereiche der Ortslage Zürkvitze, die sich südlich des Hauptorts Wiek am Boddenufer anschließt. Der Bereich zwischen Wiek und Zürkvitze wurde im letzten Jahrhundert nahezu vollständig mit baulichen Nutzungen aufgefüllt. (Kurklinik mit Außenanlagen, Kleingärten, landwirtschaftliche Produktionsanlagen). Die letzte bestehende Lücke wird derzeit mit dem Neubau des „Landhotels Zürkvitze“ geschlossen (vgl. Bebauungsplan Nr. 5a).

Die Planung umfasst die Flurstücke 75/1, 76/2 (teilw.), 77 (teilw.), 59 (Weg, teilw.), 60 (teilw.), 53, 52/2, 51/2, 52/1, 51/1, 66 (Weg, teilw.), 36 (Weg), 43, 44, 45, 46, 49, 48, 47, 35, 34, 65/1, 65/3 der Gemarkung Zürkvitze, Flur 2. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,6 ha.

#### 1.2) Ziele / Abwägungsrelevante Belange

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- behutsame Innenentwicklung der Ortslage Zürkvitze mit einer ergänzenden Neubebauung gemäß vorliegendem Rahmenkonzept innerhalb der bestehenden Parzellierung,
- Ausbau der Verkehrsflächen, insb. Anlage einer Wendestelle für PKW und Müllfahrzeuge
- Sicherung einer Verbindung zur geplanten Promenade.

Im Bereich des B-Plans wird Baurecht für voraussichtlich ca. 17 neue Gebäude geschaffen, die als Einfamilienhäuser der Deckung des Wohnbedarfs der ansässigen Bevölkerung sowie als Ferienhäuser der Entwicklung des Tourismus dienen sollen. Bei der Planaufstellung sind ausdrücklich zu berücksichtigen:

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung mit der Möglichkeit zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung.* Durch den Ausbau der vorhandenen Ortslage Zürkvitze mit der Nutzung bestehender Infrastruktur können gerade für die ortsansässige Bevölkerung die Hürden zur Eigentumsbildung reduziert werden.
- Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung bestehender Ortsteile.* Mit der Überplanung wird Rechtssicherheit für Investitionen geschaffen und in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan eine zielgerichtete Entwicklung des derzeit desolaten Ortsteils sichergestellt.
- Die Belange des Umweltschutzes.* Der Planungsbereich liegt in großen Teilen innerhalb des



Küsten- und Gewässerschutzstreifens, dem Naturschutz ist deshalb relativ hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Biotope nach § 20 LNatSchG M-V sind zu schützen.

Dabei ist jedoch grundsätzlich zu berücksichtigen, dass das Plangebiet vorgegenutzt ist. Auch der ökologisch begründete Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden spricht für eine Nutzungsintensivierung bestehender Ortsteile.

- *Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.* Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Entwurf zum Raumentwicklungsprogramm MV (REP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ (S. 9, vgl. auch Leitlinie 2.1). Die mit der Ausweisung als Tourismusschwerpunktraum bestätigten Chancen im Tourismus werden derzeit von der Gemeinde Wiek nur unzureichend genutzt. Mit der Aufwertung der Ortslage Zürkvitze soll nicht nur die Wettbewerbsfähigkeit des geplanten „Landhotel Zürkvitze“ (vgl. B-Plan Nr. 5a), sondern die Attraktion von Wiek als Erholungsort insgesamt verbessert werden.
- *Die Belange der Erholung.* Im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Nutzung naturräumlicher Potenziale ist die langfristige Sicherung der Erholungsqualität der Landschaft zu berücksichtigen - sowohl als Grundlage des Tourismus allgemein (siehe Wirtschaft) wie auch als eigenständiger Abwägungstatbestand. Die Aufwertung der Ortslage steigert die Erholungsqualität der Landschaft.
- *Die Belange der Baukultur, insbesondere des Denkmalschutzes und abgeschwächt des Orts- und Landschaftsbilds.* Die Planung muss die Erhaltungsziele (bzw. Rekonstruktionsabsichten) für das angrenzende Denkmal „Gutshaus mit Park“ berücksichtigen. Insgesamt ist eine landschaftstypische Ortsanlage anzustreben, die sich harmonisch in den Landschaftsbild bestimmenden Gehölzbestand einfügt.
- *Die Belange der Landwirtschaft.* Die Flächen im Plangebiet werden derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt. Angesichts der unmittelbaren Nähe zu der großen Rindermastanlage sind die Belange der Landwirtschaft jedoch bezogen auf die Bestandssicherung dieser Anlage zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz angemessen zu berücksichtigen. Angesichts der Gemengelage (Rindermastanlage) ist die generelle Eignung des Standorts für Wohn- und Ferienwohnnutzung (gesunde Wohnbedingungen) durch ein immissionsschutzrechtliches Gutachten zu belegen.

### 1.3) FNP / Raumordnung

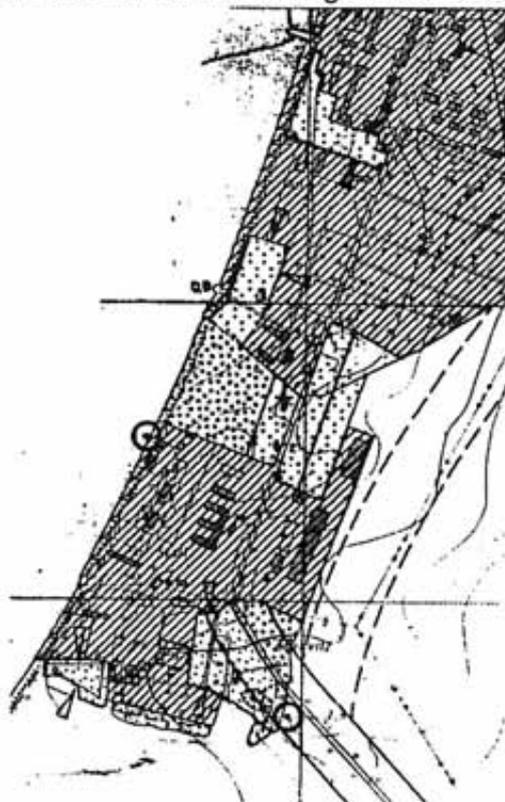
Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus dem verabschiedeten Flächennutzungsplan entwickelt; den die Gemeinde in einem ersten Planungsschritt bereits 2003 den jetzt verfolgten Zielen angepasst hatte (vgl. 6. Änderung FNP Wiek). Die im FNP dargestellten gemischten Bauflächen werden im B-Plan differenziert in Dorfgebiete innerhalb des Einwirkungsbereichs der Rindermastanlage sowie in Mischgebiete in den entfernteren, weitgehend unbelasteten Bereichen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP, Stand September 1998) werden das Gemeindegebiet von Wiek als Tourismusentwicklungsraum und die angrenzenden Landschaftsflächen überlagernd als Vorsorgegebiet für Naturschutz und Landschaftspflege geführt. Das Plangebiet selbst bleibt jedoch aus dem Vorsorgegebiet für Naturschutz und Landschaftspflege herausgenommen.

### 1.4) Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wiek (LP) stellt in seiner Bestandsaufnahme und Bewertung das Plangebiet als Siedlungsfläche dar (schraffiert). Auch die derzeit unbebauten Grundstücke werden großteils als Gartenflächen gepflegt, Teilbereiche werden darüber hinaus zur Geflügelhaltung genutzt.

Randbereiche von Zürkvitze im Südenwesten und Südosten sind als Wald, ein Streifen im Süden als Glatthaferwiese / Intensivgrünland kartiert (beides außerhalb des Plangebiets). Letzterer wird als bedingt wertvoller Biototyp, die Waldbereiche werden als wertvoller Biototyp bewertet. Für die Gutsanlage selbst wird im Landschaftsplan ein Parkpflegewerk zur Rekonstruktion der historischen Park- und Gartenanlage unter Berücksichtigung ökologischer Belange empfohlen.



- Naturraumpotenziale / Biotoppotenzial (oben)  
- Landschaftsplan (rechts)



Als angestrebten Zustand stellt der Landschaftsplan entlang der Küste eine öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung als Park / Strandpromenade dar (ca. 25 m von der Abbruchkante). Nördlich der historischen Gutsanlage Zürkvitze wird eine örtliche Grünverbindung vorgeschlagen, die jedoch nicht in die Planzeichnung des FNP übernommen wurde.

Entsprechend der Karte des LAUN "Konfliktpotential der Landschaft gegenüber der Errichtung von Windkraftanlagen in Mecklenburg-Vorpommern" (Dezember 1995) befindet sich das Plangebiet hinsichtlich der Bewertung des Landschaftsbildes im Übergangsbereich zwischen mittlerer bis hoher bzw. sehr hoher (unmittelbare Uferbereiche) Bewertung des Landschaftsbildes.

### 1.5) Gegenwärtige Flächennutzung

Das Plangebiet wird gemäß seiner Geschichte als Gutsanlage im wesentlichen durch eine Nutzungsmischung aus ehemaligen land- und fischereiwirtschaftlichen Anlagen und Wohnen geprägt. Ein Großteil der land- und fischereiwirtschaftlichen Anlagen befindet sich aufgrund fehlender Nutzung in verfallenem Zustand (ehemalige Schweineställe und Fischbecken). An mehreren Stellen im Plangebiet sind jedoch noch kleinere Stallungen vorhanden, die immer noch für Kleintierhaltung, insbesondere Geflügelzucht, verwendet werden, zum Teil aber auch aufgegeben und verfallen sind. Der im Plangebiet befindliche naturnahe Weiher ist zusammen mit einem zweiten, östlich außerhalb des Plangebietes liegenden Weiher bereits auf Vermessungsunterlagen aus den 30er Jahren verzeichnet. Beide Weiher wurden vermutlich einst als Fischteiche mit Überlauf zum Bodden angelegt.

In Zürkvitze sind derzeit insgesamt 53 Einwohner gemeldet (Stichtag 03.06.2003), davon 48 mit Hauptwohnsitz und lediglich 5 mit Nebenwohnsitz.

Insgesondere in Teilbereichen des ehemaligen Parks wurden in den letzten Jahrzehnten Kleingärten, in anderen Bereichen auch Nutzgärten mit Obstbäumen- und Obstgehölzen angelegt. Die Gärten sind häufig mit Bungalows, vereinzelt auch mit Wohnwagen besetzt. Derzeit ist mit der Verfestigung des privaten Freizeitwohnens eine tendenzielle Entwicklung zum Wochenendhausgebiet zu beobachten.

Östlich an den Planbereich angrenzend besteht eine große Rindermastanlage mit einer Kapazität von ca. 240 Jungtieren. Die Rinder werden in der Anlage bis zu einem Alter von 2,5 Jahren gehalten. Durch die Rinderzucht entstehen nicht unerhebliche Emissionen, welche die Nutzungsmöglichkeiten der angrenzenden Grundstücke einschränkt (vgl. Punkt 1.8). Im weiteren Umfeld besteht in östlicher Richtung mit den Anlagen der Getreide AG eine weitere große landwirtschaftliche Einrichtung. Nördlich des Plangebietes ist eine Hotelanlage mit 100 bis 150 Betten in Planung, die dem Ortsteil einen Entwicklungsschub verleihen und einen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum erzeugen wird (Wohnungen für Mitarbeiter/Betriebsleiter). Westlich schließt in Teilbereichen das Boddenufer des Wieker Boddens unmittelbar an das Plangebiet an. Im Süden befindet sich außerhalb des Plangebietes die eigentliche, unter Denkmalschutz stehende Gutsanlage Zürkvitze.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt derzeit über eine in der Kurve von der L30 abzweigende interne Straße, die durch ihre Befestigung mit Betonplatten (Fahrstreifen) oder Schotter nur eine nicht- bzw. teilversiegelten Charakter aufweist.

## **1.6) Schutzobjekte im bzw. im Anschluss an das Plangebiet**

### Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein Bodendenkmal, das 1999 durch eine Begehung entdeckt wurde (Slawische Siedlung und Siedlung aus frühdeutscher Zeit). Die Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt wird. Informationen erteilt Herr Dr. Jantzen vom Amt für Bodendenkmalpflege, Tel. 03981 2399780). Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der jeweilige Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Desweiteren befindet sich südlich und östlich angrenzend die ehem. Gutsanlage Zürkvitze, die nach §2(2) DSchG M-V als Baudenkmal mit der Nr. 846 („Gutshaus mit Park“) gelistet ist. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind durch die untere Denkmalschutzbehörde zu genehmigen (§ 7 DSchG M-V).

### Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt weitgehend innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V. Weitere gewässerbezogene Schutzgebiete sind im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (Stand April 1996) für das Plangebiet nicht verzeichnet.

### Biotope nach § 20 LNatSchG M-V

Im Plangebiet befindet sich ein nach § 20 LNatSchG M-V Besonders geschütztes Biotop (permanentes Kleingewässer/stehendes Kleingewässer). Dieses wurde bisher nicht in das Biotopverzeichnis des Landkreises Rügen aufgenommen. Das Biotopverzeichnis nennt unmittelbar an das Plangebiet angrenzend folgende Biotope: 0624 Naturnahes Feldgehölz auf 529 m<sup>2</sup> Fläche, 0619 Boddengewässer mit Verlandungsbereich auf 50 m Länge, 0623 Steilküste zwischen Wiek und Zürkvitze mit Fels- und Steilküsten bzw. marinen Block- und Steingründen auf 2.818 m<sup>2</sup> Fläche

### 1.7) Schutzgebiete in der weiteren Umgebung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von nationalen (NSG, LSG, NP oder Biosphärenreservate) und europäischen Schutzgebieten (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete).

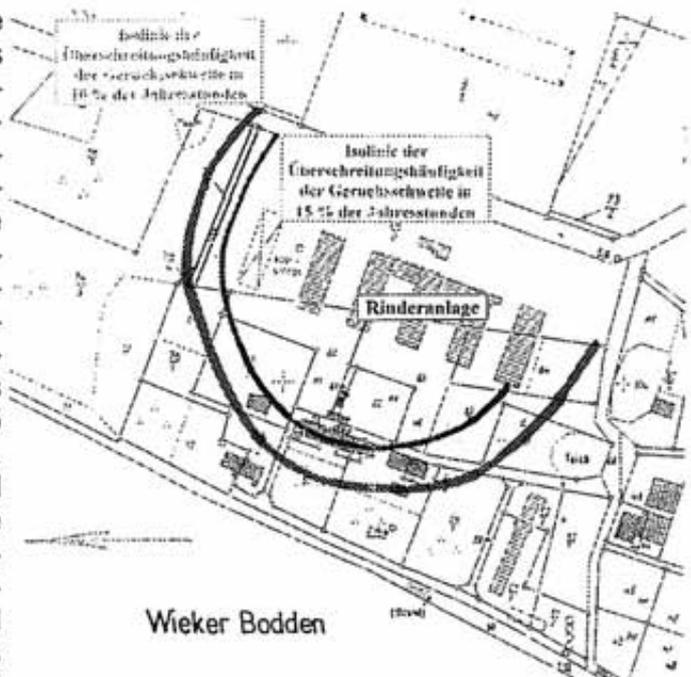
In der näheren Umgebung befindet sich das geplante Naturschutzgebiet ‚Küstenzonen des Wieker Boddens und Rassower Stroms‘, welches durch ausgedehnte intakte Flachwasser- und Küstensaumbiotope geprägt wird. Als Schutzzweck wurde die Begrenzung der vorhandenen Nutzungen auf das bisherige Maß sowie die Verhinderung einer Nutzungsintensivierung formuliert.

Die Entfernung zum südlich bis südwestlich gelegenen FFH-Gebiet mit der EU-Nr. E049-2 Erweiterung Nordrügenschke Boddenkette (Vorschlagsgebiet der 3. Tranche mit Stand vom 07.07.2003) beträgt ca. 3,4 km. Die Schutzziele und Schutzerfordernisse des FFH-Gebietes ergeben sich aus dem Vorhandensein der FFH-Lebensraumtypen 1150 Lagunen des Küstenraumes als prioritärem Lebensraumtyp, 1210 Einjährige Spülsäume, 1220 Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände, 1230 Atlantik-Felsenküsten und Ostseefels und Steilküsten mit Vegetation, 1330 Atlantische Salzwiesen (*Glauco-Puccinellietalia maritimae*) und 91D0 Moorwälder (prioritärer Lebensraumtyp) sowie dem Vorkommen der FFH-Arten Lachs (*Salmo salar*), Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*), Meerneunauge (*Petromyzon marinus*), Finte (*Alosa fallax*), Fischotter (*Lutra lutra*), Seehund (*Phoca vitulina*).

Erhebliche, über das Maß bereits bestehender Beeinträchtigungen hinausgehende vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Schutzziele und Schutzerfordernisse des FFH-Gebietes sind nicht zu erwarten.

### 1.8) Immissionsbelastung

Durch die benachbarte Rindermastanlage entstehen in Teilbereichen des Plangebiets erhebliche Geruchsbelastungen. Die Belastungen wurden durch die TÜV Nord Umweltschutz Rostock GmbH in einem Immissionsschutzgutachten untersucht. Das Gutachten weist für einen Großteil der Fläche die Überschreitungshäufigkeit der Geruchsschwelle mit weniger als 10 % der Jahresstunden aus (entspricht dem Immissionswert für Wohngebiete). Auf den übrigen Flächen werden aber in der Regel wenigstens der Immissionswert für Dorfgebiete von 0,15 (max. 15 % der Jahresstunden) eingehalten. Belastet sind vor allem die nördlichen und östlichen Bereich der Flst. 65/1, 65/3 sowie Flst 75/1. Grundsätzlich gelten die Immissionswerte jedoch nur für die Bereiche, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten. Deshalb ist darauf zu achten, dass die Baufenster sowie ein ausreichender Teil der gebäudenahen Freiflächen außerhalb der stark belasteten Bereiche liegen.



Gemäß vorliegendem Immissionsschutzgutachten gilt auf allen übrigen Flächen, dass erhebliche Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht zu erwarten sind. Geruchswahrnehmungen zu einem bestimmten Prozentsatz (< 10%) der Jahresstunden sind aber nicht völlig auszuschließen. Diese Geruchswahrnehmungen sind nicht als erhebliche Belästigungen zu bewerten, obwohl das die Nutzer subjektiv durchaus anders bewerten können. Beim derzeitigen Betrieb sind die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten in der Umgebung der Rindermastanlage noch wesentlich geringer, da der nördliche Stall 4 derzeit nicht genutzt wird und während der Vegetationsperiode ein Teil der Rinder auf der Weide ist.

## 1.9) Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt mit den zur Überbauung vorgesehenen Bereichen im Wesentlichen auf einer Höhe zwischen 3 und 4 m ü.H.N.. Lediglich das westliche Gebäude auf den Flst. 51/1 und 52/1 liegt mit einer Höhenlage von 2,1 m ü.H.N. nicht sturmflutsicher.

## 1.10) UVP

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig, da die entsprechenden Grenzwerte der Anlage 1 des UVPG nicht erreicht werden (Grenzwerte gemäß Nr. 18.7.1/2: Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen: bei über 100.000 qm Grundfläche Notwendigkeit einer UVP, ab 20.000 qm Grundfläche Vorprüfung). Auch die Grenzwerte gemäß Nr. 18.1.1/2 für Ferienanlagen werden nicht erreicht (bei über 300 Betten oder 200 Zimmern UVP, über 100 Betten oder 80 Zimmern Vorprüfung).

## 1.11) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer März 2004 durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meissner Schönemann erstellten Vermessung des Planungsgebiets.

# 2) Städtebaulicher Entwurf

## 2.1) Bestehende Nutzungen in Zürkvitiz

Der Bereich Zürkvitiz ist gemäß seiner Geschichte als Gutsanlage bestimmt durch eine Nutzungsmischung, wobei insbesondere Wohnen und Landwirtschaft sowie in Teilbereichen Freizeitwohnen vertreten sind.

### Wohnen:

In Zürkvitiz bestehen derzeit ca. 15 Wohngebäude mit insgesamt 53 gemeldeten Einwohnern (Stichtag 03.06.2003).

Vergleicht man diese Zahlen mit dem Gebäudebestand, ist davon auszugehen, dass die Ausstattung der ansässigen Bevölkerung mit Wohnraum deutlich unterdurchschnittlich ist. Angesichts der derzeitigen baurechtlichen Situation (Baugenehmigungen nach § 35 BauGB nur im engen Rahmen des Bestandsschutzes ohne räumliche Erweiterung der Wohngebäude) ist ein deutlicher Nachholbedarf zu verzeichnen, da die allgemeine Zunahme der Wohnraumausstattung je Einwohner sowie eine Neubebauung im Rahmen der Eigenentwicklung (z.B. für die eigenen Kinder) aufgeschoben werden musste.

### Landwirtschaft:

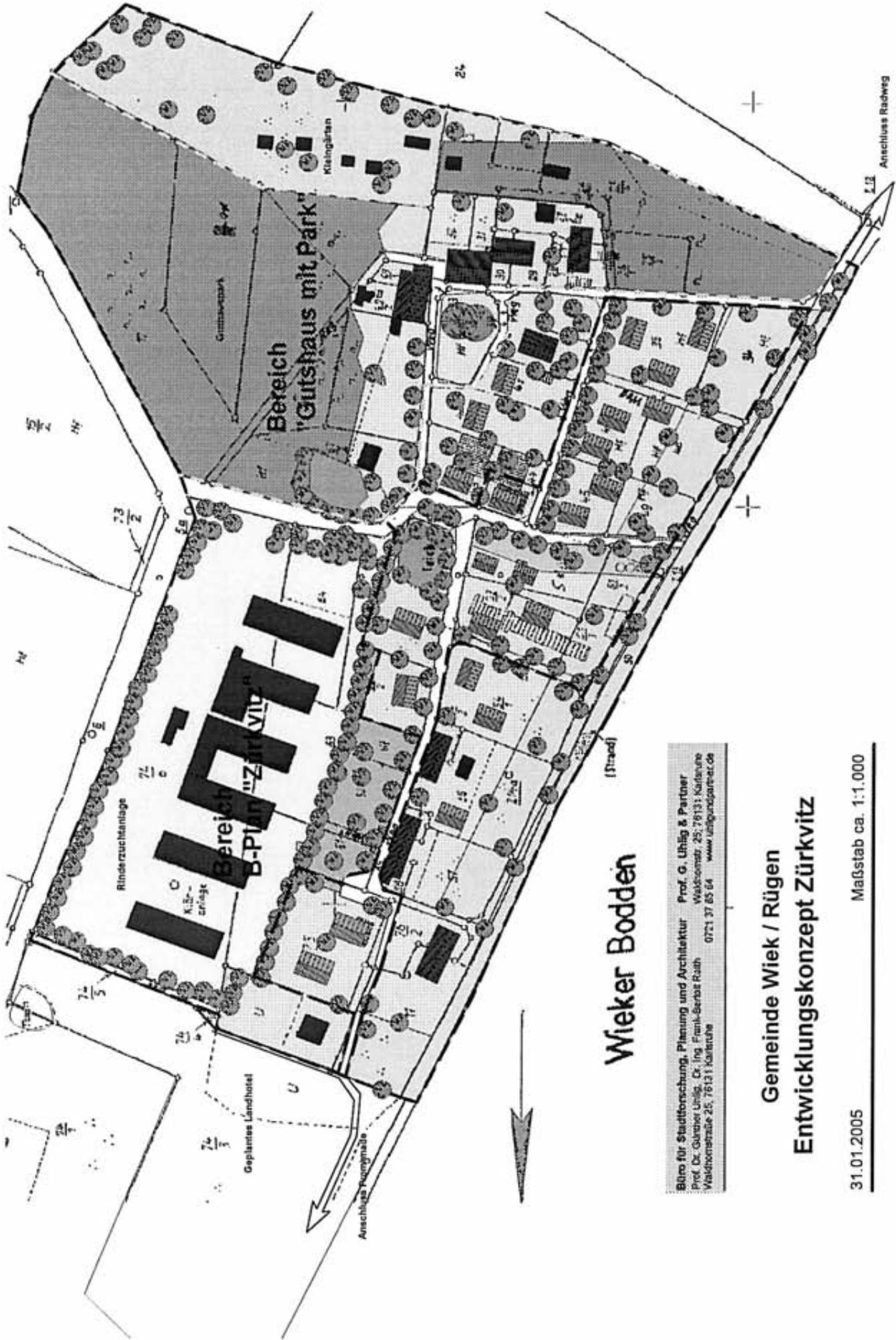
Angrenzend an den Planbereich besteht eine große Rindermastanlage mit einer Kapazität von ca. 240 Jungtieren. Allerdings zählt die Rinderzuchtanlage mit max. 240 Tieren nicht unter die in gemäß §1 der 4.BlmSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen. Eine Umsiedlung der Rindermastanlage erscheint derzeit wirtschaftlich nicht darstellbar; es wird somit auf absehbare Dauer bei der Gemengelage von Wohnen und Landwirtschaft bleiben und damit zu einer notwendigen gegenseitigen Rücksichtnahme kommen müssen.

Im Umfeld besteht östlich eine weitere große landwirtschaftliche Anlage (Getreide AG).

### Sonstige Nutzungen:

Insbesondere in Teilbereichen des ehemaligen Parks wurden in den letzten Jahrzehnten Kleingärten angelegt, die mit Bungalows, vereinzelt auch mit Wohnwagen besetzt sind. Derzeit ist eine Tendenz zur Verfestigung des privaten Freizeitwohnens zu beobachten (Entwicklung zum Wochenendhausgebiet).

Im Norden ist eine Hotelanlage mit 100 bis 150 Betten in Planung, die dem Ortsteil einen Ent-



# Wiekier Bodden

Büro für Stadtplanung, Planung und Architektur Prof. G. Uhlig & Partner  
 Prof. Dr. Günter Uhlig, Dr. Ing. Frank-Bernd Rauh  
 Waldhornstr. 25, 76133 Karlsruhe  
 0721 37 85 64 www.uegundpartner.de

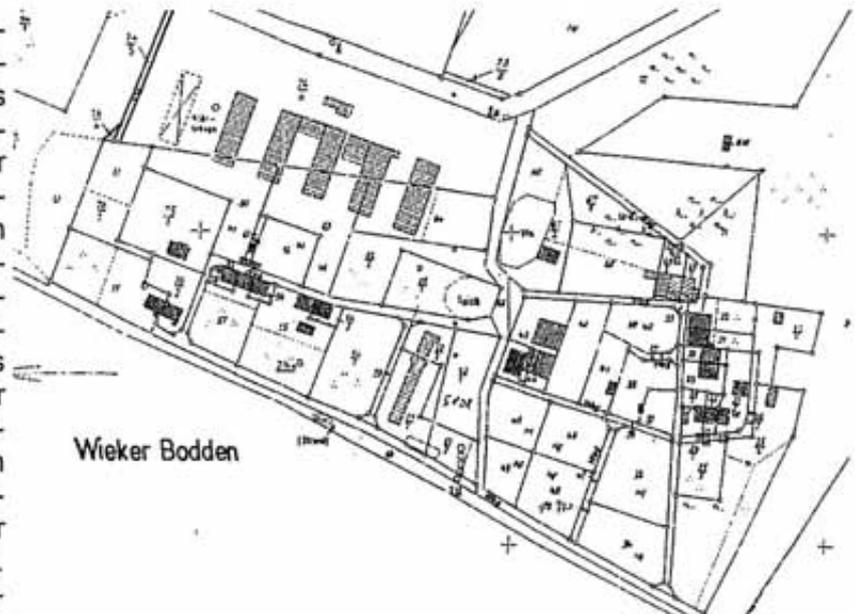
## Gemeinde Wiek / Rügen Entwicklungskonzept Zürkviß

31.01.2005 Maßstab ca. 1:1.000

wicklungsschub verleihen wird und zusätzlichen Bedarf generieren wird (Wohnungen für Betriebsleiter / Mitarbeiter).

## 2.2) Nutzungskonzept

Die Gemeinde erhofft sich von Investitionen im Bereich Zürkvitze eine allgemeine Aufwertung dieses derzeit wenig ansehnlichen Orts- teils. Nicht zuletzt angesichts der großen landwirtschaftlichen Anlagen mit ihren Geruchsemissionen blieb Zürkvitze abseits der Ent- wicklung. Während mit der Sa- nierung des historischen Orts- kerns sowie dem Ausbau des Hafens die Ortslage Wieke ihrer touristischen Zielsetzung ent- sprechend hergerichtet werden konnte, muss der Bereich Zürk- vitz weiterhin als städtebaulicher Missstand bezeichnet werden. Verfallene Gebäude, zugewach- sene Grundstücke mit teilweise



wilden Müllablagerungen prägen das Bild. Dabei birgt die ehemalige Gutsanlage mit dem Guts- park sowie dem nahen Boddenufer ein großes Potenzial, dass bisher weder als hochwertiger Wohnstandort noch für den Tourismus adäquat genutzt wird.

### Mischgebiet

Ihrer Lage in einem Tourismusentwicklungsgebiet gemäß strebt die Gemeinde den Ausbau des Tourismus an. Zürkvitze eignet sich für einen naturbezogenen Individualtourismus. Die verfügba- ren Baugrundstücke liegen großteils in der ersten Reihe unmittelbar an der Boddenküste. Mit dem geplanten Ausbau der Promenade entlang der Boddenküste vom fertiggestellten Hafen über die Grundstücke der Kureinrichtung sowie des geplanten Landhotels bis nach Zürkvitze wird die ehemals abseits liegende Dorflage gut an den Ort angebunden. Es soll in Zürkvitze jedoch nicht zu einer reinen Ferienanlage (als Sondergebiet Ferienhausgebiet) kommen. Statt einer Rolladen- siedlung, die außerhalb der Saison leer steht, muss der Eindruck einer ganzjährig bewohnten Dorfanlage dauerhaft erhalten bleiben.

Mit der Festsetzung als Mischgebiet kann eine kleinteilige Mischung von Wohnen und Tourismus gewährleistet werden. Dabei gehören die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, also im Falle von Zürkvitze vorwiegend Ferienwohnungen / -häuser, die an einen ständig wechselnden Perso- nenkreis vermietet werden, zu den Gewerbebetrieben im Sinne der BauNVO. Die Unterscheidung in gewerbliche und private Vermieter (>9 Betten) ist aus der Sicht des Baurechts unerheblich. Der vorhandene Bestand der Wohngebäude bewirkt, dass bei einer zukünftigen Ausweisung als Mischgebiet im Bebauungsplan die hinzukommenden Neubauten eine überwiegend touristische Nutzung (Beherbergung) erfahren müssen. Dies entspricht der erklärten Investitionsabsicht vieler Eigentümer (z.B. Flst. 46, 47, 35, 52/1, 52/2).

### Dorfgebiet

Die Ausweisung als Dorfgebiet im Einwirkungsbereich der Rindermastanlage berücksichtigt die beste- hende Gemengelage aus Wohnen und Landwirtschaft. Dabei ist zu berücksichtigen:

- dass verschiedene Nutzungen bereits seit langem am Standort vorhanden sind (Bestands- schutz),

- dass die Rinderzuchtanlage mit max. 240 Tieren nicht unter die in gemäß § 1 der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen zählt (Genehmigungsverfahren nach § 10 BImSchG ab 350 Rinder, vereinfachtes Verfahren nach § 19 BImSchG bei 250 bis weniger als 350 Rinder),
- dass auf zukünftig baulich zu nutzenden Grundstücken zumindest der Immissionswert für Dorfgebiete von 0,15 (max. 15 % der Jahresstunden) eingehalten werden wird (vgl. Punkt 1.8).

Die Ausweisung eines Dorfgebiets angrenzend an die Rindermastanlage ermöglicht die Bebauung der jetzigen Gärten sowie brachgefallenen Baugrundstücke mit Wohn- und Ferienwohngebäuden (Flst. 75/1, 65/1). Auch die bereits mit Wohngebäuden bebauten Flst. 58, 57, 56, 54/2, 25 außerhalb des Plangebiets wären bei einer Überplanung als Dorfgebiet einzustufen.

### 2.3) Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer behutsamen Innenentwicklung unter Zugrundelegung der bestehenden Wege- und Grundstücksstrukturen aus. Die geplante Bebauung wird sich grundsätzlich hinsichtlich Baukörpergröße, baulicher Dichte sowie Gestaltung an den Bestand sowie darüber hinaus an die ortstypisch aufgelockerte Bauweise insgesamt anlehnen. Abweichend vom Bestand wird jedoch nicht eine unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze ausgerichtete traufständige Bebauung gewählt, sondern die eingerückte Stellung auf dem Grundstück bevorzugt (d.h. mit relativ tiefem Vorgarten). Zur Festigung des öffentlichen Raums werden zusätzlich gestalterische Vorschriften über die Art und Gestaltung der Einfriedungen erlassen. Durch die Bevorzugung hoher Hecken soll nicht zuletzt der insgesamt grüne Charakter des Ortsteils erhalten bleiben. Durch straßenweise einheitliche Pflanzgebote wird der eigenständige Charakter der einzelnen Wege weiterhin verstärkt.

Der Plan sucht den eigenständigen Charakter des Ortsteils Zürkvitze über Ausbau und Gestaltung der öffentlichen Wegeflächen zu unterstreichen. Neben der Rekonstruktion der Gutsanlage, die angesichts des Schutzstatus eines denkmalpflegerischen Sanierungskonzepts bedarf, ist vor allem die zentrale Verbindung von der L 30 zum Strand zu nennen. Hierzu sollen auch die Teiche im Zentrum der Wege (Flst. 65/1, 67/2) stärker herausgestellt werden, auch wenn sie auf privatem Grund liegen.

Am nördlichen Ende des internen Weges wird die Verkehrsfläche platzartig aufgeweitet. Zusammen mit dem auf den Weg ausgerichteten Ersatzneubau (Flst. 75/1) erhält der Weg und damit die Entwicklung der Ortslage so einen „richtigen“ Abschluss. Ein neuer Durchgang für Fußgänger und Radfahrer wird die historische Ortslage Zürkvitze mit dem neuen Landhotel sowie der geplanten Promenade verbinden.

### 2.4) Entwicklungspotenzial / Flächenbilanz

Gemäß dem Rahmenkonzept ergibt sich als Ersatz, Nachverdichtung oder Neubebauung im Bereich der Ortslage Zürkvitze ein theoretisches Entwicklungspotenzial von insgesamt ca. 21 neuen Gebäuden, jeweils in der Dimension eines ortstypischen Ein- bzw. Zweifamilienwohnhauses oder eines kleineren Ferienhauses. Dabei liegen ca. 16 neue Gebäude innerhalb des Plangebiets; weitere Gebäude jedoch können nach Umsetzung des B-Plans auf der Grundlage des dann greifenden § 34 BauGB errichtet werden (z.B. Flst. 54/1). Insbesondere für die Grundstücke innerhalb des Plangebiets entlang des Boddens liegen konkrete Investitionsabsichten vor.

Angesichts der bereits im Bereich Zürkvitze bestehenden Nutzungen (insb. Wohnen) sowie der absehbaren Nachfrage geht die Gemeinde bei den hinzukommenden Bauten innerhalb des Plangebiets von einem überwiegenden Anteil touristisch genutzter Gebäude aus. Bei nennenswertem neuem Wohnungsbau wäre zudem die im Sinne einer Mischgebietsausweisung anzustrebende Gleichwertigkeit von Wohnen und gewerblicher Nutzung nicht mehr gewahrt.

Konkret wird gemäß der derzeitigen Anfragen der Grundstückseigentümer folgende Nutzungsverteilung für die 17 neuen Gebäude im Plangebiet erwartet:

- ca. 4 Wohngebäude mit je 1 WE als Ergänzungsbauten für die ortsansässige Bevölkerung,

- ca. 2 Wohngebäude mit je 2 WE zur Vermietung (z.B. Betriebswohnungen zum Landhotel auf Flst. 75/1),
- ca. 2 Einfamilienhäuser mit privaten Zweitwohnungen / Altersruhesitzen.
- ca. 9 Ferienhäuser mit 1 oder 2 WE und max. 4 bis 8 Betten zur Vermietung an einen ständig wechselnden Personenkreis.

Gebiet	Größe	GRZ Hauptanlage	Fläche	GRZ Haupt-/Nebenanlage	Fläche
Dorfgebiet 1	2.214 qm	0,2	443 qm	0,3	664 qm
Dorfgebiet 2	2.140 qm	0,2	428 qm	0,3	642 qm
Mischgebiet 3	3.144 qm	0,2	629 qm	0,3	943 qm
Mischgebiet 4	465 qm	0,3	140 qm	0,45	209 qm
Mischgebiet 5	1.458 qm	0,2	292 qm	0,3	437 qm
Mischgebiet 6	4.838 qm	0,2	968 qm	0,3	1.451 qm
Mischgebiet 7	1.026 qm	0,2	205 qm	0,3	308 qm
Summe	15.285 qm	(0,203)	3.105 qm	(0,304)	4.654 qm

Daraus ergeben sich für das Plangebiet insgesamt folgende städtebaulichen Werte:

	Planung		Bestand		Veränderung
	Größe	Anteil	Größe	Anteil	
Misch- / Dorfgebiete	ca. 1,5 ha	58 %			
GR Hauptanlage zulässig	ca. 3.105 qm	12 %	ca. 1.030 qm		ca. 2.143 qm
GR Haupt- / Nebenanlage zulässig	ca. 4.654 qm	18 %			
Gartenanlage	ca. 10.631 qm	41 %			
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Grünflächen	ca. 0,8 ha	31 %	---	---	
Verkehrsflächen	ca. 0,3 ha	11 %	ca. 0,3 ha		
Gesamtgebiet	ca. 2,6 ha	100 %			

## 2.5) Zielkonzept zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Vorhabenunabhängige Ziele:** Dem Schutzstatus des geplanten Naturschutzgebietes ‚Küstenzonen des Wieker Boddens und Rassower Stroms‘ entsprechend ist der Bereich der prägenden ausgedehnten intakten Flachwasser- und Küstensaumbiotope zu erhalten und zu schützen. Als Schutzzweck wurde die Begrenzung der vorhandenen Nutzungen auf das bisherige Maß sowie die Verhinderung einer Nutzungsintensivierung im boddennahen Bereich formuliert.

**Vorhabenabhängige Ziele:** Das Vorhaben strebt die Ordnung des derzeit bestehenden städtebaulichen Misstandes in der Ortslage (verfallene Gebäude, zugewachsene Grundstücke mit teilweise wilden Müllablagerungen) an. Die Herstellung einer zentralen Verbindung von der L 30 zum Strand nimmt den Vorschlag aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Wiek nach einer örtlichen Grünverbindung auf. Angesichts des geringen Maßes der baulichen Nutzung, der vorgesehenen großen Gärten und des weitgehenden Erhalts bestehender Bäume/Baumgruppen erscheint ein eigenständiger, als öffentliche Grünfläche dargestellter Grünzug jedoch überflüssig.

Der im Zentrum der Wege befindliche Teich wird in seinem Erhalt festgeschrieben und durch die Wegeführung stärker herausgestellt. Zum westlich auf der anderen Straßenseite anschließenden Graben soll eine unter der Straße verlaufende, offene Biotopverbindung hergestellt werden. Diese fungiert als Überlauf und gleichzeitig als Wander- und Ausbreitungskorridor für eventuell doch vorhandene oder sich noch einstellende Amphibienarten. Beide Teiche, der im Plangebiet vorhandene und der außerhalb gelegene, sollen künftig zur Entsorgung von unbelastetem Niederschlagswasser herangezogen werden und erhalten damit einen zusätzlichen Wasserzulauf. Der

vorhandene Graben wird an seinem östlichen Ende im Verlauf der neuen Wegeführung angepasst, in seinem Erhalt jedoch grundsätzlich gesichert.

Entlang der westlichen, zum Wieker Bodden verlaufenden Plangebietsgrenze wird ein 25 m breiter Streifen mit Zweckbestimmung extensive Parkanlage ausgewiesen. Die Fläche fungiert als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche und als Pufferzone zwischen Boddenufer und den Wohn-/Mischgebieten. Markante und ortsbildprägende Einzelbäume und Baumgruppen werden in ihrem Erhalt bis zur ihrer Abgängigkeit gesichert. Die durch die Verwendung der falschen Baumart und unsachgemäßen Schnitt stark entfremdeten Trauerweiden entlang der Straße werden zugunsten einer Baumreihe aus Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) ersetzt. Durch die Festlegung auf eine einheitliche Baumart für alle Bäume dieses Straßenzuges soll die Homogenität des Ortsbildes gestärkt. Die Pflanzgebote und die im GOP geführten Pflanzlisten orientieren sich an der Auswahl standortheimischer Gehölze, wodurch eine harmonische Einbindung des Ortes in das umgebende Landschaftsbild erzielt werden soll.

Die zur Erschließung der Ortslage ausgewiesenen Verkehrsflächen erstrecken sich im wesentlichen auf die bereits vorgenenutzten Wegeflächen. Für die Verkehrsflächen zulässig sind maximal 4,75 m versiegelte Belagsflächen, alle anderen Flächenanteile sind als unversiegelte Grün- oder Kiesflächen auszubilden, so dass anfallendes Oberflächenwasser auf den angrenzenden unversiegelten Flächen zur Versickerung gebracht werden kann.

Im Zusammenhang mit dem Neubau des nördlich angrenzenden Landhotels bietet sich die Möglichkeit, einen Abwasserkanal zu finanzieren und somit die Neubauten an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Damit einhergehend wäre eine weitere Verbesserung der Umweltsituation durch die Ausschaltung potentieller Gefahrenquellen (Kleinkläranlagen/ Ha-varie) verbunden.

## 2.6) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die bestehende interne Straße erschlossen, die im Bereich der Kurve von der Landstraße L 30 abzweigt. Diese Straße wird im Zusammenhang mit dem Ausbau der Infrastruktur soweit notwendig neu befestigt.

Die internen Straßen werden gemäß EAE 85/95 als Anliegerweg mit einer gemeinsamen Mischverkehrsfläche für Kfz, Radfahrer und Fußgänger auf eine Breite von 4,75 m vorgesehen. Dies erlaubt den Begegnungsfall Lkw / Pkw oder Lfw / Lfw.

Zusätzlich wird, soweit die Grundstücksverhältnisse es zulassen, einseitig ein Grünstreifen zur Ableitung des Niederschlagswassers vorgesehen, so dass insgesamt die Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,0 m dargestellt wird.

Die Verkehrsführung ermöglicht derzeit eine Durchfahrt in den Bereich des geplanten Landhotels mit einer zweiten Anbindung an die L 30. Da zukünftig die Überfahrtsmöglichkeit über die Flst. 76/1 und 75/1 nicht mehr gegeben sein wird (derzeit nur unter inoffizieller Duldung der Eigentümer), sieht die Planung am Ende der internen Straße eine Wendemöglichkeit vor, die in ihrer Dimensionierung auf die Belange der Abfallwirtschaft (Lkw bis 10 m und 3-achsiges Müllfahrzeug) ausgelegt wird.

Der durch die Innenentwicklung induzierte Verkehr wird sich nicht erheblich auf das Verkehrsaufkommen der angrenzenden Straßen (insb. L 30) auswirken. Es ist für die Anlagen im Plangebiet mit folgenden Verkehrsmengen zu rechnen:

- ca. 72 Betten: 1 Fahrt / 2 Betten / Tag	72 Kfz / 24 h
- ca. 10 WE: 2 Fahrten / WE / Tag	40 Kfz / 24 h
- ca. 5 Fahrten Besucher	10 Kfz / 24 h
- ca. 2 x Anlieferung:	4 Kfz / 24 h
gesamt	126 Kfz / 24 h

Aus dem Gesamtverkehrsaufkommen von 126 Kfz / 24 h ergibt sich für die Spitzenstunde (10%) eine Zunahme des Verkehrsstroms von 13 Kfz / h. Bei einer Verteilung zwischen Ziel- und Quell-

verkehr von 70% zu 30% resultiert eine prognostizierte Zunahme des Zielverkehrs von unter 9 Kfz / h.

## **2.7) Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann teilweise durch die Einrichtungen der bestehenden Anlage übernommen werden:

### Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die bestehenden Anlagen des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung erfolgen. Die örtliche Hauptwasserleitung verläuft parallel zur L 30. Die innere Erschließung ist insbesondere im südwestlichen Bereich des Plangebiets neu aufzubauen.

### Löschwasser

Eine Löschwasserversorgung über die öffentlicher Trinkwasserleitung ist angesichts beschränkter Mengen nicht möglich. Der Abstand zur Löschwasserentnahmestelle darf max. 300 m betragen. Angesichts des geringen Abstands zum Boddenufer ist die Löschwasserversorgung damit gesichert.

### Abwasser

Die Abwässer der bestehenden Anlagen werden derzeit in privaten Kläranlagen gereinigt und anschließend in den Bodden abgegeben. Die Genehmigung der Anlagen ist jeweils befristet.

Grundsätzlich obliegt die Entsorgungspflicht für Abwasser dem Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen. Im Zusammenhang mit dem Neubau des nördlich angrenzenden Landhotels bietet sich die Möglichkeit, einen Abwasserkanal zu finanzieren und somit die Neubauten an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

### Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserentsorgung obliegt gemäß Landeswassergesetz dem privaten Bauherrn. Anlagen des Wasser- und Bodenverbands sind im Planbereich selbst nicht vorhanden. Angesichts eines relativ wasserundurchlässigen Bodens soll das innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser teilweise separat gesammelt werden und in den bestehenden Teich eingeleitet werden, der mit einem Überlauf in den Bodden versehen ist. Der Graben dient damit sowohl derzeit wie auch zukünftig der Vorflut mehrerer Grundstücke mit verschiedenen Eigentümern und wird nach dem Ausbau in den Anlagenbestand des WBV „Rügen“ aufgenommen.

Das im westlichen Teil des Areals gesammelte unbelastete Niederschlagswasser kann direkt in den Bodden abgegeben werden.

### Elektrizität

Das Plangebiet kann bei Ausbau der inneren Erschließung über die bestehenden Anlagen versorgt werden. Versorgungsträger ist die e.dis AG. Die für die Erweiterung der Stromverteilungsanlagen benötigten Flächen im öffentlichen Raum können zur Verfügung gestellt werden.

### Gas

Das Plangebiet kann bei Ausbau der inneren Erschließung über die bestehenden Anlagen versorgt werden. Versorgungsträger ist die EWE AG. Die Hauptgasleitung verläuft parallel zur L 30. Die für die Erweiterung des Leitungsnetzes benötigten Flächen im öffentlichen Raum können zur Verfügung gestellt werden.

## **3) Begründung der zentralen Festsetzungen**

### **3.1) Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung werden Mischgebiete nach § 6 BauNVO sowie Dorfgebiete nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander. Neben Handwerks- und Einzelhandelsbetrieben gehören auch die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, also Hotels, Pensionen und im Falle von ZürkvitZ vorwiegend Ferienwohnungen / -häuser, die an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden, zu den Gewerbebetrieben im Sinne der BauNVO.

Der Gebietscharakter ist davon abhängig, dass beide Hauptnutzungen erkennbar im Gebiet vorhanden sind. Ein bestimmtes quantitatives Verhältnis kann und soll nicht festgesetzt werden. Das gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten setzt eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung gegenüber der anderen und deren Bedürfnissen voraus. Die Bewohner eines MI-Gebiets, erst recht jedoch die eines MD-Gebietes, müssen jedoch auch gewisse Störungen in Kauf nehmen; wer sich in ZürkvitZ niederlässt, muss seine Anforderungen an den Grad der Wohnruhe (hier: Privatheit, teilw. Geruch) mindern.

Gegen eine differenzierte Festlegung (Zersplitterung des Gebiets in ein Ferienhausgebiet als Sondergebiet nach §10 BauNVO- und in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO spricht der einheitliche Charakter des Ortsteils, der trotz unterschiedlicher Nutzungsschwerpunkte bestehen wird. Eine ausschließliche Konzentration auf touristische Einrichtungen, also der Ausschluss neuer Wohngebäude über den Bestandsschutz hinaus, wäre schädlich, da eine touristische Monostruktur entstünde, die der erwünschten städtebaulichen Vielfalt einer lebendigen Ortslage widerspräche. Als zusammenhängendes Ferienhausgebiet bzw. Sondergebiet Fremdenbeherbergung würde die Ortslage ZürkvitZ außerhalb der Saison leblos wirken, so dass einerseits die Akzeptanz bei der ortsansässigen Bevölkerung in Frage gestellt wäre und andererseits auch der Erfolg bei den Gästen zweifelhaft würde, da touristische Monostrukturen als ortsunabhängige „Kulisse“ durchschaut werden (fehlende Einbindung in den Ort, fehlende Authentizität). Zudem würde die Bevorzugung des Tourismus dem Wohnbedürfnis der ortsansässigen Bevölkerung nicht gerecht werden können.

### **3.2) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nahezu auf der gesamten Fläche mit einer einheitlich geringen GRZ von 0,2 bei grundsätzlich eingeschossiger Bebauung festgesetzt. Die moderate Dichte sowie die offene Bauweise entsprechen der Bebauung im Ort.

Allein auf dem im Zentrum gelegenen Flst. 44 wird mit einer GRZ von 0,3 eine höhere Dichte zugelassen, da der unglückliche Zuschnitt sonst die Bebaubarkeit über Gebühr erschweren würde.

### **3.3) Festsetzung zur Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen vor allem Erhaltungsgebote, neue Pflanzgebote sowie Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Allgemein wird ein Pflanzgebot für Bäume in Bezug auf die versiegelte Grundfläche der Hauptanlage festgesetzt (je 2 Bäume pro angefangene 100 qm Grundfläche). Vorhandene Bäume werden, soweit sie erhaltungswürdig sind, in die zukünftige Bebauung integriert.

Zusätzlich jedoch werden für die einzelnen Baugebiete weitere Maßnahmen festgesetzt, die sich aus den Anforderungen der jeweiligen Lage ergeben. Entlang der Küste wird ein 25 m breiter Streifen als private parkartige Grünfläche entwickelt, nicht zuletzt, um die neue Bebauung vom Wasser aus abzuschirmen und so einen Pufferstreifen zur Küste auszubilden. Im Gebiet 2 stellt der vorhandene Teich besondere Anforderungen an die Innenentwicklung, die Nutzungsintensivierung auf dem angrenzenden Grundstück erfordert die Formulierung von Pflegemaßnahmen. Im Gebiet 1 wird der geruchsbelastete Streifen zur Rindermastanlage als extensive Wiese mit Gruppen aus standortheimischen Gehölzen entwickelt.

### **3.4) Örtliche Bauvorschriften**

Durch Örtliche Bauvorschriften wird die Zielsetzungen des Bebauungsplans nach einer für das Ortsbild verträglichen und der Landschaft adäquaten Gestaltung der baulichen Anlagen unter-

stützt. Dabei wird nicht die Kaschierung zeitgemäßer Bauten in historischem Gewand erstrebt und folglich nicht die Fixierung historischer, baugeschichtlich exakter Details, sondern der Ausschluss grober Verunstaltung, soweit dies mit wenigen, allgemein verständlichen Festsetzungen zu erreichen ist.

Die Vorschriften über Dachform orientieren sich an der umgebenden Bebauung beziehungsweise an landschaftsspezifischen Bauformen. Um bei der Höhe des Daches „Unglücke“ auszuschließen, sind Dachfirste jeweils in der Längsrichtung der Baukörper anzuordnen. Die Ausbildung der Dachaufbauten wird in ihrer Größe beschränkt, um deren untergeordnete Stellung als Ausbauelemente zu erhalten.

Grundstücke werden gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche traditionell deutlich abgegrenzt, damit ein Ausufer des öffentlichen Raumes trotz der offenen Bauweise verhindert werden kann.

## **4) Wirtschaftliche Auswirkungen**

### **4.1) Wirtschaftliche Entwicklung**

Mit der Planung soll Rechtssicherheit für lange erhoffte / beabsichtigte Investitionen im Plangebiet gesichert werden, die zum Einen kurzfristig das lokale Bauhandwerk stützen, zum Anderen mittel- und langfristig der Gemeinde Erträge (direkt als Kurabgabe sowie indirekt über Steigerung des Steueraufkommens) sichern werden.

Die Aufwertung des Ortsteils Zürkvitiz darüber hinaus helfen, die Kaufkraft im Ort auch weiterhin zu stabilisieren.

### **4.2) Auswirkungen auf die Landwirtschaft**

Unmittelbar östlich des Plangebiets besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit nicht unerheblichen Geruchsemissionen (Rinderhaltung). Es handelt sich um eine Nachzuchtanlage mit einer theoretischen Gesamtkapazität von bis zu 240 Rindern, die hier bis zu einem Alter von maximal 2,5 Jahren gehalten werden. Der Konflikt wurde in einem Geruchsgutachten des TÜV untersucht, die immissionsbelasteten Bereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Dabei wurde konservativ von einer ganzjährigen Nutzung der Rinderanlage ausgegangen, obwohl sich ein Teil der Rinder von Frühjahr bis Herbst auf der Weide befindet. Gleichzeitig wurde die Anzahl der berücksichtigten Rinder um die im derzeit als Lagerraum genutzte Stall 4 möglichen zusätzlichen 40 Rinder (Jungtiere) erweitert; die berücksichtigte Gesamtkapazität entspricht gemäß Betreiberangaben der angestrebten Größe und sieht gegenüber der derzeit erreichten Kapazität einen deutlichen Zuwachs vor.

Im unmittelbaren Umfeld der Rinderanlage sind jedoch Wohnhäuser vorhanden, die teilweise einen deutlich geringeren Abstand zur Rinderanlage aufweisen als die geplanten neuen Anlagen. Auch wenn man hier nur die Schutzwürdigkeit eines Dorfgebiets unterstellt (IW von 0,15), bleibt die Möglichkeiten eines weiteren Ausbaus der Rindermastanlage deshalb beschränkt.

Zusammenfassend kann deshalb festgestellt werden, dass dem landwirtschaftlichen Betrieb aus der geplanten Innenentwicklung in Zürkvitiz keine neuen erheblichen Einschränkungen erwachsen.

### **4.3) Kosten**

Durch das Vorhaben werden der Gemeinde keine Kosten entstehen. Die Planung (B-Plan mit Grünordnung) wurde durch die Grundstückseigentümer beauftragt.

Notwendige Erschließungsmaßnahmen wie der Ausbau der Wege und des Schmutzwasserkanals sowie die Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Vorhabenträger realisiert. Die Durchführungsverpflichtung und eine evtl. Kostenübernahme für notwendige Maßnahmen werden in einem

städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **5) Auswirkungen auf Natur und Umwelt / Umweltbericht**

### **5.1) Grundlagen / Zusammenfassung**

Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 2 und 3 der Begründung dargestellt sind.

Es gibt keine Hinweise, dass im vorliegenden Einzelfall die Regelvermutung des UVPG nicht zutreffen könnte, bei Städtebauprojekten für sonstige bauliche Anlagen eine erhebliche Umweltbelastung erst ab 100.000 qm Grundfläche zu unterstellen bzw. erst ab 20.000 qm Grundfläche für überhaupt wahrscheinlich zu halten. Auch die Grenzwerte gemäß Nr. 18.1.1/2 für Ferienanlagen werden nicht erreicht (bei über 300 Betten oder 200 Zimmern UVP, über 100 Betten oder 80 Zimmern Vorprüfung).

- *Größe des Vorhabens:* Die Größe des Vorhabens liegt weit unterhalb der in der Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.1.2 angegebenen Größenordnung. Erheblich Verluste (> 1 ha) bzw. starke Veränderungen der natürlichen Bodenfunktion (> 2 ha) sind nicht zu erwarten, vielmehr ist die Größe des Gesamtvorhabens mit ca. 0,3 ha versiegelte und 0,45 ha versiegelte / teilversiegelte Flächen relativ gering, vor allem, wenn man die bestehende Bebauung im Plangebiet mit in Rechnung stellt (gut 1.000 qm abgängiger Gebäudebestand). Wasser- und Energieversorgung (Elektro, Gas) können weitgehend über die bestehenden Anlagen sichergestellt werden; der durch die Innenentwicklung ermöglichte Ausbau der Kanalisation kommt auch den bestehenden Anlagen zugute und verbessert allgemein die Umweltfürsorge. Größere bauliche Maßnahmen mit Bodenversiegelung außerhalb des Plangebiets sind nicht geplant.
- *Wasser, Boden, Natur und Landschaft:* Angesichts umfangreicher Ausgleichsflächen sowie eines nur geringen Eingriffs können die Auswirkungen auf Natur und Landschaft vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden (vgl. Punkt 5.3).  
Durch die Nähe zum Bodden ist eine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts nicht zu befürchten, auch wenn das Niederschlagswasser wegen der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht vollständig im Plangebiet versickert werden kann.  
Mit dem Ausbau des Tourismus wächst im Gemeindegebiet allgemein die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft für Erholungszwecke. Angesichts der niedrigen Bettendichte in Wiek wird jedoch keine kritische Nutzungsdichte erreicht.
- *Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung und Belästigung:* Durch die neuen Nutzungen entsteht im Wesentlichen Hausmüll, der über das bestehende örtliche Verwertungs- und Recyclingsystem entsorgt werden kann.  
Nennenswerte Emissionen gehen vom Vorhaben nicht aus. Die durch das Vorhaben induzierte Zunahme der Verkehrsmenge (Zunahme der Lärmemission und Luftverunreinigung durch Verbrennungsmotoren) ist im Verhältnis zur vorhandenen Verkehrsmenge gering.
- *Unfallrisiko:* Ein Unfallrisiko besteht praktisch nicht. Das Unfallrisiko beim Bau entspricht dem normaler Wohngebäude geringer Höhe (1 Vollgeschoss).

Auch der Standort wird hinsichtlich der ökologischen Eigenschaften als weitgehend unbedenklich eingeschätzt.

- *Bestehende Nutzung:* Die Flächen im Plangebiet sind entweder brachgefallen und weisen dementsprechend aufgegebene oder verfallene Bebauung auf (z.B. Flst. 75/1, 52/2, 51/1, 44) oder werden seit längerem als Gartenflächen mit teilw. Kleintierhaltung (z.B. Flst. 46) genutzt. Auf angrenzenden Flächen befinden sich verschiedene Wohngebäude und insbesondere große landwirtschaftliche Anlagen in Gemengelage. Die bestehende Wohnnutzung wird durch den Ausbau der Ortslage aufgewertet.
- *Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft:* Das Plangebiet umfasst einen naturräumlich weniger wertvoll ausgestatteten und durch anthropogene Nutzung stark geprägtes und vorbelastetes Gebiet mit einem überwiegenden Anteil von Biotoptypen des Siedlungsraumes. Angrenzende Nutzungen verursachen zum Teil bis

in das Plangebiet hineinwirkende Beeinträchtigungen.

Auch die im Gebiet kartierten naturnahen Gewässerbiotoptypen (naturnaher Weiher, Graben) unterliegen mehr oder weniger starken Beeinträchtigungen durch menschliche Einflüsse (vermuteter Nährstoffeintrag aus Rindermastanlage). Bei dem im Gebiet kartierten Weiher handelt es sich zusammen mit einem weiteren, außerhalb des Gebietes liegenden Weiher möglicherweise um in der Vergangenheit künstlich angelegte Fischteiche, für die mit dem vorhandenen Graben ein Überlauf zum Bodden geschaffen wurde.

Die Wasserqualität im angrenzenden Bodden ist gut. Die noch 1991 festgestellte Überschreitung der Grenzwerte (gemessen 9300/100 ml Escherichia coli-Bakterien Kolonien sowie 21 EFU/10 ml Darmviren) konnte durch Stop der Einleitung von häuslichen und landwirtschaftlichen Abwässern sowie den Ausbau dezentraler Kleinkläranlagen im Bereich Zürkwitz abgestellt werden. Mit dem Vorhaben ist keine erneute Einleitung belasteten Wassers verbunden, vielmehr wird der angestrebte Aufbau einer öffentlichen Schmutzwasserkanalisation die gute Wasserqualität langfristig sichern.

- *Klima*: Hinsichtlich des Geländeklimas kommt dem Plangebiet keine tragende Funktion zu.
- *Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Schutzgebietsausweisungen*: Zu den im Umfeld befindlichen Schutzgebieten wird ein ausreichender Abstand eingehalten. Das Vorhaben liegt innerhalb des Küsten und Gewässerschutzstreifens nach § 19 NSchG M-V bzw. § 89 LWaG M-V.  
In der näheren Umgebung befindet sich das geplante Naturschutzgebiet "Küstenzonen des Wieker Boddens und Rassower Stroms", das durch ausgedehnte intakte Flachwasser- und Küstensaumbiotope geprägt wird. Schutzzweck ist die Begrenzung der vorhandenen Nutzungen auf das bisherige Maß und die Verhinderung einer Nutzungsintensivierung. Das Vorhaben führt zwar (in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung) zu einer geringfügigen Zunahme touristischer Nutzung, eine verantwortungsbewusste Besucherlenkung vorausgesetzt wird sich das Vorhaben nicht negativ auf das Naturschutzgebiet auswirken.  
Im Planungsgebiet ist ein Bodendenkmal bekannt, das vor Baumaßnahmen in entsprechenden Bereich fachgerecht zu dokumentieren ist. Negative Auswirkungen auf die in der näheren Umgebung liegenden Denkmale "Gutshaus mit Park" sind angesichts der Abstände nicht zu erwarten, vielmehr wird die Aufwertung des Ortsteils auch den Erhalt der geschützten Gebäude erleichtern.
- *Raumordnungspolitische Gesichtspunkte*: Das Vorhaben liegt in einem Tourismusentwicklungsgebiet. Der Tourismus ist der wichtigste Wirtschaftszweig, im Vergleich mit den Nachbargemeinden besteht jedoch Nachholbedarf. Mit 0,7 Betten/Einwohner liegt Wiek unter den Vergleichszahlen der anderen Erholungsorte auf Rügen (durchschnittlich 2,0 Betten/Einw.). Die Siedlungsdichte in Wiek ist mit 33 Betten/qkm gering und liegt unter dem Durchschnitt von Rügen mit 44 Betten/qkm (alle Zahlen von 2002; erfasst werden nur Betten in gewerblichenn Einrichtungen).

Auch die Merkmale möglicher Auswirkungen werden als unkritisch eingeschätzt:

- *Ausmaß der Auswirkungen*: Die Auswirkungen sind entsprechend der geringen Größe sowie der starken Vorprägung des Gebiets insgesamt gering. Der durch neue Bebauung entstehende Eingriff kann im Gebiet ausgeglichen werden.
- *Komplexität der Auswirkungen*: Ein Konflikt zu benachbarten Nutzungen (Schutzgut Mensch) ist nicht zu erwarten.
  - Die Wohnnutzung im Umfeld wird nicht beeinträchtigt; der Ausbau der Infrastruktur sowie die Beseitigung städtebaulicher Missstände werden vielmehr die bestehende Wohnnutzung aufwerten.
  - Die Erholungsqualität der Landschaft wird angesichts der sorgfältigen Einbindung der neuen Gebäude in das Landschaftsbild ebenfalls nicht beeinträchtigt. Durch die Sicherung / den Ausbau der Wegeverbindungen entlang der Boddenküste wird der Erholungswert des Gebiets vielmehr gesteigert. Mit dem Ausbau der Ortslage Zürkwitz wird nicht nur das touristische Angebot verbessert, sondern auch die Attraktivität des Erholungsorts Wiek für Gäste insgesamt gesteigert.

- **Wiederherstellbarkeit:** Mit Ausnahme der kartierten älteren Einzelbäume und der Gewässerbiototypen (naturnaher Weiher) sind alle im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Biototypen relativ zeitnah wiederherstellbar. Zu dem im Plangebiet befindlichen Teich wird mit geplanten baulichen Anlagen ein ausreichender Abstand eingehalten, in den Bewuchs wird nicht eingegriffen.

Als Fazit ist festzustellen, dass die direkt betroffenen Flächen (Totalverlust durch Bebauung) relativ klein sind. Auch die mittelbaren Auswirkungen durch die Nutzung bleiben gering. Angesichts der Vorbelastung des Planungsgebiets durch die bestehenden Nutzungen in der Ortslage sowie der insgesamt geringen Siedlungsdichte im Bereich Zürkviitz sowie darüberhinaus im Gemeindegebiet insgesamt ist die Empfindlichkeit des Plangebiets zudem gering. Wesentliche Strukturelemente (Teich, Graben) werden erhalten und vernetzt, so dass ein Funktionsgewinn entsteht..

Die Umweltprüfung kommt deshalb zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblichen Auswirkung auf die Umwelt entstehen.

## **5.2) Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft**

### 5.2.1) Schutzgut Boden

Der anstehende Boden wird durch grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme bzw. Tieflehme (< 40 % hydromorph) bestimmt. Das Gelände ist leicht in Richtung Bodden (NW) geneigt. Fast im gesamten Untersuchungsraum handelt es sich um anthropogen veränderte Böden, welche insbesondere im Zuge der Errichtung der landwirtschaftlichen Gebäude beeinträchtigt wurde. Im Umfeld der ruinösen Bausubstanz befinden sich heute umfassenden Ablagerungen. Altlasten sind nicht bekannt.

### 5.2.2) Schutzgut Wasser

**Grundwasser:** Der Standort ist stark grundwasserbestimmt. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft in Richtung Bodden. Gemäß der ‚Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern‘ verfügt der Boden im Plangebiet über eine geringe Versickerungsrate des atmosphärischen Niederschlages und somit über ein geringes Grundwasserneubildungspotenzial. Vorbelastungen bzw. Beeinträchtigungen durch Absenkung, Schadstoffbelastung oder Altlasten sind nicht bekannt

**Oberflächenwasser:** Das Plangebiet ist unmittelbar am Wieker Bodden gelegen. Im Untersuchungsraum befindet sich ein kleiner Weiher, welcher mit einem außerhalb gelegenen, an das Gebiet grenzenden Weiher in Verbindung steht. Beide Weiher entwässern über einen Graben in den Wieker Bodden. Der im Untersuchungsraum gelegene Weiher wird u.a. durch Oberflächenwasser der angrenzenden Rindermastanlage gespeist. Über einen Graben entwässern die Weiher in den Wieker Bodden.

### 5.2.3) Klima/Luft

Hinsichtlich des Geländeklimas kommt dem Plangebiet keine tragende Funktion zu. Bereits bisher besteht im Planungsgebiet selbst Siedlungsklima mit einer gedämpften, leicht angehobenen Temperaturamplitude. Die angestrebte Nachverdichtung wird keine erheblichen Auswirkungen auf die klimatische Situation bewirken, da auch zukünftig der Großteil der Fläche des Plangebiets als Park- / Ausgleichs- und sonstigen Grünflächen erhalten bleiben (nur ca. 35% voll- und teilversiegelte Flächen).

### 5.2.4) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Mit der "heutigen potentiellen natürlichen Vegetation" (hpnV) hat TÜXEN eine theoretisch-methodische Grundlage geschaffen, mit der - unabhängig von nutzungsbedingten Vegetationsveränderungen - das heutige natürliche Wuchspotential der Landschaft dargestellt werden kann. Diese hpnV würde unsere Kulturlandschaft bedecken, wenn man den aktuellen menschlichen Einfluss durch Land- und Forstwirtschaft, Verkehr, Industrie gedanklich ausschaltet und sie anstelle der heutigen, nutzungsbedingten Sekundärvegetation schlagartig einsetzt, ohne eine langwierige Entwicklung (Sukzession).

Im Bereich der Halbinseln Wittwog und Jasmund auf Rügen stellt subatlantische Buchenmischwald (*Melico-Fagetum* und *Fraxino-Fagetum*) mit Ausnahme einiger Extremstandorte die PNV dar. Der subatlantische Buchenmischwald stellt einen von *Fagus sylvatica* beherrschten, aber mit den anderen Baumarten durchsetzten Hallenwald mit Vorkommen von *Sambucus nigra* in der Strauchschicht und artenreicher Feldschicht dar. Er wird in den einzelnen Schichten durch folgende Pflanzenarten geprägt:

**Baumschicht:** Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)

**Strauchschicht:** Seidelbast (*Daphne mezereum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

**Feldschicht:** Waldgerste (*Hordelymus europaeus*), Frühlingsplatterbse (*Lathyrus vernus*), Fingersegge (*Carex digitata*), Nesselblättrige Glockenblume (*Campanula trachelium*), Ausdauerndes Bingelkraut (*Mercurialis perennis*), Wolliger Hahnenfuß (*Ranunculus languinosus*), Späte Waldtrespse (*Bromus ramosus*), Christophskraut (*Actaea spicata*), Hohler Lerchensporn (*Corydalis cava*), Mittlerer Lerchensporn (*Corydalis intermedia*), Moschuskraut (*Adoxa moschatellina*), Gefleckter Aronstab (*Arum maculatum*)

Am 26./28.04.2004 erfolgte eine Erfassung der vorhandenen Biotoptypen nach den Vorgaben der "Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände" (Stand 29. November 1999). Am 26.07.2004 wurde eine Nachkartierung der hinzugekommenen Grundstücksflächen des Mischgebietes 7 vorgenommen. Das Ergebnis wurde im Plan ‚*Biotoptypen*‘ kartografisch dokumentiert.

Im wesentlichen ist das Plangebiet durch ruderalisierte Standorte ehemaliger land- und fischereiwirtschaftlich genutzter Anlagen geprägt. Der Grundcharakter ist in großen Teilen als ‚wild‘ bzw. verfallen zu charakterisieren. Die Umgebung der aufgelassenen Landwirtschaftsgebäude ist mit alten Schutt- und Müllablagerungen durchsetzt, auf denen bereits Gehölzbestand stockt.

Eventuelle Versiegelungen von gebäudebezogenen Neben- bzw. Wirtschaftsflächen sind im Gelände nicht bzw. nicht mehr erkennbar. Charakteristisch für die Ortslage sind Gruppen ausgewachsener Silber-Pappeln sowie weitere Bäume (überwiegend Esche und Weide). Dem starken Ausbreitungsdrang der Silberpappeln (*Populus alba*) geschuldet, sind große Bereiche des Geländes von Wurzelaufläufem durchsetzt. Die Freifläche zwischen dem Wirtschaftsweg, welcher die im nördlichen Bereich angrenzenden Wohngebäude erschließt, und der westlich angrenzenden Rindermastanlage wird als Nutzgarten bewirtschaftet. Die Rindermastanlage wird zum Untersuchungsraum hin durch eine ca. 2 m hohe Mauer abgegrenzt. Diese Situation mindert erheblich die Qualität der geplanten Baugrundstücke. Südlich an die gärtnerisch genutzten Grundstücke angrenzend liegt relativ mittig im Plangebiet ein naturnaher Weiher (SKW), welcher wahrscheinlich mit einem außerhalb des Plangebietes liegenden naturnahen Weiher hydrologisch korrespondiert. Naturnahe Weiher stellen ein gem. § 20 Landesnaturschutzgesetz M-V Besonders geschütztes Biotop dar. Kennzeichen eines über diesen Schutz hinausgehenden besonderen Wertes sind nicht zu verzeichnen, jedoch bestehen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen einer landschaftspflegerischen Einbindung in das Gesamtkonzept. Boddenseitig schließt ein Gehölzstreifen naturnaher Ausstattung an.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand ist insgesamt als pflegebedürftig anzusprechen. Die Baumarten sowie das Alter der Bäume bedingen starken Windbruch. Es ist anzunehmen, dass die heute prägenden Gehölze langfristig nicht zu erhalten sind. Weiterhin wurden durch die falsche Verwendung der Baumart Trauer-Weide (*Salix alba*, *Tristis*) unsachgemäße Schnitte erforderlich, welche den Wuchs der wegbegleitend, aber unter Elektroleitungen gepflanzten Bäume, völlig entfremdet haben. Diese Bäume sind aus ästhetischer Sicht als ‚zerstört‘ zu betrachten und sollten ggf. durch eine gezielte Neupflanzung geeigneter Baumarten ersetzt werden.

An das Plangebiet angrenzende Nutzungen sind das geplante ‚Landhotel Zürkvitze‘ im Norden, teilweise Wohnbebauung im Westen und Süden sowie die Rindermastanlage im Osten. In Teilabschnitten verläuft das Ufer des Wieker Boddens als westliche Grenze.

Folgende Biotoptypen wurden in Kartiereinheiten erfasst:

#### 2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)

Die Kartiereinheit Älterer Einzelbaum umfasst Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser  $\geq$  50 cm. Kartiert wurden Kopf-Weiden (*Salix spec.*), Eschen (*Fraxinus excelsior*), Ahorn (*Acer pseudo-platanus*), Pyramiden-Pappeln (*Populus nigra*, *italica*) und Silber-Pappel (*Populus alba*).

#### 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Jüngere Einzelbäume sind Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser < 50 cm.

#### 4.5.3 Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive bzw. keine Instandhaltung (FGX)

Unter dieser Kartiereinheit werden unter anderem Gräben zusammengefasst, welche aufgrund der geringen Pflegeintensität durch ruderalen Bewuchs und Gehölzaufkommen im Bereich des Grabenprofils gekennzeichnet sind. Die Funktion des kartierten Grabens besteht in der Aufnahme des gelegentlich anfallenden überschüssigen Wassers der beiden vorgelagerten Teiche. Zum Zeitpunkt der Kartierung wies der Graben einen nur sehr geringen Wasserstand auf.

#### 5.3.1 Naturnaher Weiher/Naturnahes Abgrabungsgewässer (SKW)

Der Weiher ist durch Gruppen ausgewachsener Bäume, überwiegend Silber-Pappeln und Eschen, gesäumt und mittels Maschendrahtzaun eingezäunt. Den Maschendrahtzaun begleitet eine junge, geschnittene Hecke aus Ziergehölzen (Gattung *Symphoricarpos*). Es ist ein Überlauf (Metallrohr DN 50) zum jenseits der Straße gelegenen und in den Bodden mündenden Graben erkennbar. Dem Weiher werden vermutlich Oberflächenwässer der benachbarten Rindermastanlage zugeführt, so dass von einer jahreszeitlich schwankenden Eutrophierung des Gewässers ausgegangen werden muß. Der vorgefundene Zulauf kann keine andere Quelle haben, da im Umfeld keine weiteren Flächen befestigt sind. Es ist anzunehmen, dass der im Untersuchungsraum gelegene Weiher mit dem jenseits der Straße westlich des Plangebietes gelegenen Weiher verbunden ist. Oberflächlich ist ein Not-Überlauf zu erkennen. Beide Weiher sind bereits in Vermessungsunterlagen aus den 30er Jahren verzeichnet. Es ist möglich, dass die Weiher einst als Fischteiche mit Überlauf zum Bodden angelegt wurden.

Die Gewässer befinden sich in Privatbesitz und sind entsprechend gepflegt und eingezäunt. Das Wasser des Weihers im Untersuchungsraum weist bereits zum Zeitpunkt der Kartierung (Frühjahr) eine starke Trübung auf. Die aufgrund des steilen Ufers schmale Sumpzone ist mit Rohrkolben und Sumpf-Schwertlilie besetzt. Als Schwimmblattvegetation wurde Wasserlinse und diverse Binsenarten registriert. Bei Betrachtung des Gewässers wird offensichtlich, dass der Eigentümer eine Zieranlage entwickelt hat.

Da die Kartierung zum Zeitpunkt der Kröten-/Amphibienwanderung erfolgte und weder in bzw. an den Randbereichen der Gewässer noch auf den vorhandenen Verkehrsflächen (Totfunde) von Krötenarten oder anderen Amphibienarten festgestellt werden konnten, ist von keinem signifikanten Bestand auszugehen.

#### 10.1.2 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

Dieser Kartiereinheit wird zum einen der die große Rasenfläche umgebende Erdwall sowie brachliegende Nebenflächen der ruinösen landwirtschaftlichen Bebauung zugeordnet. In Teilbereichen beginnen Wurzeltriebe der Silber-Pappeln Bestände zu bilden, jedoch sind diese zum Kartierzeitpunkt noch als untergeordnet zu betrachten.

#### 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten (PHX)

Nichtlineare Gebüsche des Siedlungsbereiches mit Dominanz von heimischen Straucharten. Sie sind im Plangebiet überwiegend in Form von Wildaustrieben von Holunder (*Sambucus sp.*) und Pappeln (*Populus sp.*) auf darunterliegenden versiegelten Flächen und Gebäuderuinen anzutreffen und besitzen dementsprechend eine nur geringe ökologische Wertigkeit.

#### 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Die vorgefundene Rasenfläche war frisch geschnitten und wies eine dichte, gleichmäßige Grasnarbe auf, was auf eine regelmäßige Pflege hindeutet. Im Zusammenspiel mit dem alten Baumbestand weist dieser Bereich einen parkartigen Charakter auf.

#### 13.8.3 Nutzgarten (PGN)

Der Einheit Nutzgarten werden die überwiegend gärtnerisch, sowohl als Zier- als auch als Nutzgarten bewirtschafteten Bereiche zugeordnet. Hier findet man Gemüsebeete, Beerenobst und Obstbäume auf einer großen Wiese. Als Streuobstbestand sollte dieser Bereich nicht gewertet werden, da der räumliche Zusammenhang zur Gartenanlage und auch die Lage der Wiese zwischen der Stützmauer der Rindermastanlage und dem Wirtschaftsweg diesem Standort keine landschaftskulturelle bzw. landschaftsökologische Funktion einer Streuobstwiese zukommen lassen. Der Nutzgarten erstreckt sich bis an den Zaun, welcher den naturnahen Weiher umgibt.

#### 13.8.4 Ziergarten (PGZ)

Der vorgefundene Garten ist durch intensiv gepflegte Rasenflächen und einen Bewuchs mit jungen Ziergehölzen gekennzeichnet. Im Plangebiet liegt ein Streifen mit kürzlich gepflanzten Ziergehölzen und Rasen, welcher künftig als Wegefläche die Anbindung zur geplanten Promenade bilden soll. Des Weiteren wurde der intensiv gepflegte Bereich um den vorhandenen naturnahen Weiher diesem Biotoptyp zugeordnet.

#### 14.5.6 Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)

Hier ist diese Kartiereinheit für intensiv zu Zwecken der Geflügelhaltung genutzte Flächen verwendet worden.

#### 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)

Der Erschließungsweg, welcher die vorhandene Wohnbebauung erschließt, präsentiert sich als Betonspurplattenweg mit randlicher Spontanvegetation. Weitere, in Richtung Bodden verlaufende Wirtschaftswege sind nur mit Schotter befestigt worden, heute aber komplett bewachsen. Aufgrund des Charakters der jeweils vorhandenen Vegetation wurden beide Wege in einer Kategorie zusammengefasst.

#### 14.10.3 Kleiner Müll- und Schuttplatz (OSM)

Diese Kartiereinheit umfasst untergeordnete, i.d.R. illegale Ablagerungen von Hausmüll, organischen Abfällen, Schrott und Bauschutt. Im gesamten Gebiet findet man Flächen mit Schutt- und Müllablagerungen, z.T. auch schon höheren Alters. Oft sind diese mit Holunder, Berg-Ahorn oder Silber-Pappel bewachsen.

#### 14.10.5 Sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen (OSS)

Im Plangebiet vorhanden als Strom-Versorgungseinrichtung der e.dis.

#### 14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)

Die in den 40er Jahren errichteten Schweineställe sowie eine Fischproduktionsanlage, welche seit geraumer Zeit brach liegen, werden einschließlich der Nebenflächen in dieser Kartiereinheit zusammengefasst. Es ist aufgrund des Bewuchses heute nicht mehr nachzuvollziehen, in welchem Umfang Versiegelungen vorgenommen wurden. Zum zentral gelegenen Schweinestall gehörten auf jeden Fall noch Misting und Güllegrube sowie eine längs das Gebäude begleitende Grube, welche mit Metall gegenüber dem umgebenden Gelände abgestützt wird. Die Hohlformen sind zum großen Teil mit Schutt und sonstigen Ablagerungen aufgefüllt worden. Insgesamt erscheint der Zustand der Gebäude sowie begleitender Anlagen (Schächte u.s.w.) als höchst gefährlich für Mensch und Tier. Als Brachflächen wurden weiterhin auch alle verfallenen/ungenutzten Wohngebäude und sonstige bauliche Ruinen gewertet.

Insgesamt ist die Umgebung durch vielfältige Nutzungen geprägt, welche das Plangebiet direkt oder indirekt beeinträchtigen. Der Standort kann nicht als landschaftlich ungestört angesprochen werden.

#### 5.2.5) Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholungseignung

Nördlich grenzt an das Plangebiet das Bauvorhaben ‚Landhotel Zürkivitz‘ an. Mit der Schließung dieser letzten Baulücke im boddenbegleitenden Band im Ortsbild wird die zu beplanende Fläche kaum wirksam, da sie von vorhandener Bebauung gesäumt ist. Vorbelastungen des Landschaftsbildes bestehen zum einen durch die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet (Mischnutzung aus Wohnen/Ferienwohnen und land-/fischereiwirtschaftlichen Anlagen, zum größten Teil aufgegeben und verfallen) und benachbarten Nutzungen. Von der östlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Rindermastanlage gehen Geruchsimmissionen aus.

Südlich des Plangebietes befindet sich die eigentliche, unter Denkmalschutz stehende "Gutsanlage Zürkivitz" mit ihrem ortsbildprägenden Gutshaus im Park.

Die Umgebung bietet landschafts- und freiraumbezogene Erholungsmöglichkeiten. Eine Anbindung an die Ortschaft Wiek durch einen Radweg unterstützt die Mobilität der Gäste.

#### 5.2.6) Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet umfasst einen naturräumlich weniger wertvoll ausgestatteten und durch anthropogene Nutzung stark geprägtes und vorbelastetes Gebiet mit einem überwiegenden Anteil von Biotoptypen des Siedlungsraumes. Angrenzende Nutzungen (Rindermastanlage) verursachen zum Teil bis in das Plangebiet hineinwirkende Beeinträchtigungen. Über das Maß bereits bestehender Vorbelastungen hinausgehende erhebliche Wirkungen auf das im Plangebiet befindliche gesetzlich geschützte Biotop (Naturnaher Weiher), das südlich teilw. unmittelbar angrenzende Baudenkmal und das in der näheren Umgebung geplante Naturschutzgebiet ‚Küstenzonen des Wieker Boddens und Rassower Stroms‘ sind bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen nicht zu erwarten. Jenseits der Bebauung sind keine Aufenthalt-funktionen geplant, so dass Lärm und Bewegung von Menschen keine Störungen verursachen können.

#### *Naturnähe / Naturbelassenheit*

Der Bearbeitungsraum stellt ein in der Vergangenheit bereits stark anthropogen geprägtes und genutztes Mischgebiet (Land-/Fischereiwirtschaft und Wohnen). Ein großer Teil der vorhandenen Flächen wird durch ruderalisierte Standorte ehemaliger land- und fischereiwirtschaftlicher genutzter Anlagen geprägt. Bei den vorhandenen Biotoptypen überwiegen die weniger wertvollen Biotoptypen des Siedlungsraumes. Auch die im Gebiet kartierten naturnahen Gewässerbioptypen (naturnaher Weiher, Graben) unterliegen mehr oder weniger starken Beeinträchtigungen durch menschliche Einflüsse (vermutete Nährstoffeintrag aus Rindermastanlage). Bei den im Gebiet kartiertem Weiher handelt es sich zusammen mit einem weiteren, außerhalb des Gebietes liegenden Weiher möglicherweise um in der Vergangenheit künstlich angelegte Fischteiche, für die mit dem vorhandenen Graben einen Überlauf zum Bodden geschaffen wurde. Charakteristisch für die Ortslage sind Gruppen ausgewachsener Baumarten (Esche, Weide, Silberpappeln) sowie Trauerweiden, deren Habitus durch unsachgemäße Schnittmaßnahmen jedoch fast völlig entfremdet wurde.

#### *Strukturvielfalt*

Der Untersuchungsraum sowie die angrenzenden Bereiche sind durch intensive Nutzungen geprägt. Während im Untersuchungsgebiet eine Mischnutzung zwischen Wohnen / Ferienwohnen

und Land- und Fischereiwirtschaft (zum Teil aufgegeben und in ruinösem Zustand) dominiert, befindet östlich mit der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Rindermastanlage und der im weiteren Umfeld befindlichen Anlagen der Getreide AG größere landwirtschaftlich genutzte Einrichtungen in Plangebietsnähe.

#### *Zeitliche und standörtliche Wiederherstellbarkeit*

Mit Ausnahme der kartierten älteren Einzelbäume und der Gewässerbiotoptypen (naturnaher Weiher) sind alle im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Biotoptypen relativ zeitnah wiederherstellbar.

#### *Gefährdung/Seltenheit*

Mit dem kartierten naturnahen Weiher (SKW) befindet sich ein nach § 20 Landesnaturschutzgesetz M-V Besonders geschütztes Biotop im Plangebiet. Der Weiher unterliegt durch die vermutete Zuleitung von Oberflächenwasser aus der Rindermastanlage möglicherweise Beeinträchtigungen durch Stoffeintrag. Besonders schützenswerte Amphibien- oder Molluskenvorkommen konnten zum Kartierzeitpunkt nicht festgestellt werden. Der Weiher wird in der Planung in seiner Form erhalten. Maßnahmen zum Schutz sind konzeptionell berücksichtigt worden. Zum westlich der inneren Erschließungsstraße gelegenen Graben soll eine verbreiterte, unter der Straße offen verlaufende Verbindung geschaffen werden, durch die im Fall doch vorhandener oder sich noch einstellender Amphibienarten eine Biotop- und Lebensraumvernetzung (Wanderkorridore) gesichert werden kann.

Für das innerhalb des Plangebietes befindliche Bodendenkmal (Slawische Siedlung und Siedlung aus frühdeutscher Zeit) kann eine Veränderung oder Beseitigung nach §7 DSchG M-V unter entsprechenden Auflagen genehmigt werden.

#### *Landschaftliche Freiräume*

Das Plangebiet liegt in einem Gefüge aus bebauten Flächen mit vielfältiger Nutzung. Zum angrenzenden Gewässer des Wieker Boddens ist die Ausweisung einer 25 m breiten, als extensive Parkanlage zu entwickelnden Pufferzone vorgesehen. Landschaftliche Freiräume werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

#### *Bewertung: Freiraumbeeinträchtigungsgrad / Wirkzone*

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 (Korrekturfaktor 0,75) festgelegt, da sich das Vorhaben innerhalb der Ortslage befindet und durch die bestehenden Nutzungen (Wohnen, Land-/Fischerei-wirtschaft, Kleintierhaltung, Verkehrsflächen) eine Vielzahl von Störquellen bestehen.

Da das Untersuchungsgebiet identisch mit den Grenzen des B-Plangebietes ist, sind alle Flächen mindestens der Wirkzone I zuzuordnen. Aufgrund der über die Bebauung und die verkehrliche Erschließung des UG hinausgehenden Umgestaltung der Freiflächen wird allen Flächen mit einer baulichen Veränderung ein Intensitätsgrad von 100 % (Wirkungsfaktor 1,0) zugrunde gelegt.

### **5.3) Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

#### 5.3.1) Eingriffsbeschreibung

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt anhand der "Hinweise zur Eingriffsregelung" (erstellt vom LAUN M-V in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis "Eingriffe in Natur und Landschaft der Unteren Naturschutzbehörden vom 14. Juli 1998). Dem Modell zur Kompensationsbedarfsermittlung liegt das Indikatorprinzip zugrunde, nach dem sich der Biotyp mit seiner Vegetation die Ausprägung von Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild widerspiegelt. Bei den Kompensationsmaßnahmen ist in der Regel von Mehrfachfunktionen auszugehen. Das heißt, dass einzelne Maßnahmen gleichzeitig zur Wiederherstellung verschiedener Wert- und Funktionselemente dienen.

Generell ist die Voraussetzung zur Beurteilung des Eingriffes die Erfassung und Bewertung der vom Eingriff beeinträchtigten Biotoptypen. Bei besonders komplexen Eingriffsfällen und der Betroffenheit besonderer Biotoptypen und Arten reicht eine Biotoptypenkartierung nicht aus. In diesen Fällen sind zusätzliche abiotische, floristische und faunistische Erhebungen sowie weitere Aussagen zum Landschaftsbild notwendig. Diese Erhebungen, inkl. ihrer Bewertung, fließen

dann zusätzlich in die Ermittlung des Kompensationsbedarfes ein.

Diese beschreibende Ermittlung des Kompensationsbedarfs führt zu einem Flächenäquivalent für die vom Eingriff beanspruchten Biotoptypen und für den additiven Ausgleich von Sonderfunktionen bzgl. Fauna, Boden, Klima/Luft und Landschaftsbild. Für die geplanten Kompensationsmaßnahmen und -flächen wird ebenfalls ein Flächenäquivalent ermittelt. Hierbei wird den Kompensationsmaßnahmen i.d.R. nicht der Wert des angestrebten Biotyps, sondern nur der Wert beigegeben, der bei planmäßiger Entwicklung im Zeitraum von 25 Jahren erreicht wird.

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen wird aus den beeinträchtigten Funktionen der Schutzgüter abgeleitet. Der Kompensationsumfang ergibt sich aus dem Maß der erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Eingriffsflächen einerseits und aus der vorhandenen Wertigkeit (Vorwertigkeit) der Kompensationsflächen andererseits. So weisen in der Regel Biotope mit einer hohen Wertigkeit

- ein hohes Gefährdungspotential,
- einen hohen Reifegrad und damit lange Entwicklungszeiten bezüglich ihrer Regeneration,
- ein Artenvorkommen mit spezifischen Gefährdungssituationen sowie
- eine gut ausgebildete, typspezifische Artengarnitur auf.

Zur Ermittlung der Höhe des zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft wird der Anteil der Gesamtfläche herangezogen, der anhand der vorliegenden Planung überbaut wird.

Als eingriffsrelevante Vorhabensbestandteile, die mit einem Totalverlust der vorhandenen Naturraumfunktionen einhergehen, werden die Anlage von Straßen und Wegen sowie die eigentlichen Baufenster in den Flächenanteilen der zulässigen baulichen Nutzung betrachtet (vgl. Flächenbilanz Punkt 2.4).

Zur Durchführung der baulichen Maßnahmen, die Umgestaltung von Grünanlagen und die Neupflanzung von Straßenbäumen ist die Fällung von insgesamt 54 Einzelbäumen im Plangebiet erforderlich.

Die Umwandlung der kartierten Biotoptypen in Gartenflächen bewirkt bei unversiegelten Biotoptypen einen Verlust der vorhandenen Biotopfunktion, jedoch werden durch Anpflanzungen und die gärtnerische Nutzung andere Naturraumfunktionen neu geschaffen. Durch Entsiegelung voll- oder teilversiegelter Biotoptypen durch Abriss /Rückbau von Gebäuden-/Gebäuderesten und versiegelten Flächen werden Naturraumfunktionen auch auf außerhalb der Maßnahmenflächen (Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) liegenden Flächen in einem Umfang von 3.608 m<sup>2</sup> wiederhergestellt.

Totalverluste treten in den für Bebauung vorgesehenen Bereichen der Hauptanlagen und für Verkehrsflächen (2.373 m<sup>2</sup>). Etwa 20 % der Verkehrsflächen (600 m<sup>2</sup>) werden zur Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers als unversiegelte Grün- oder Kiesfläche ausgebildet (Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust). Teilversiegelungen beeinträchtigen im Bereich der zulässigen Nebenanlagen. Der Annahme einer nur teilversiegelten Nebenanlage liegt zugrunde, dass wegen der deutlich unter der zulässigen GRZ Hauptanlage liegenden Größe der eigentlichen Baufenster alle aus der GRZ Hauptanlage resultierenden Restflächen für die Errichtung vollversiegelter Nebenanlagen genutzt werden können.

Der ausgleichsrelevante Vorhabensbestandteil mit einem Funktionsverlust umfasst eine Fläche von 18.526 m<sup>2</sup>. In diesem Wert sind 7.386 m<sup>2</sup> der vorgesehenen Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenflächen A1, A2, A3 und A4) als Funktionsverlust mit beinhaltet, werden aber durch die Aufwertung der Naturraumfunktionen in der Kompensationsermittlung wieder mit angerechnet.

Beeinträchtigungen umgebender wertvoller Bereiche (Wieker Bodden) gehen vom Vorhaben nicht aus.

### 5.3.2 Bestimmung der Kompensationserfordernisse aufgrund betroffener Biotoptypen

Die für die Bilanzierung zugrundegelegten Werte des Flächenverlustes für Totalversiegelung (Hauptanlage) und Teilversiegelungen (Nebenanlage) setzen sich zusammen aus den tatsächlich ermittelten Flächenwerten zuzüglich eines aus dem Flächenverhältnis des einzelnen Biotyps

zur Gesamtfläche des B-Plangebietes errechneten Wertes für Haupt- und Nebenanlagen (siehe nachfolgende Tabelle). Für die Nebenanlagen konnte dabei nur ein rechnerischer Wert ermittelt werden. Für die Bilanzierung wird von einer Teilversiegelung aller Nebenanlagenflächen ausgegangen.

Der im Plangebiet kartierte naturnahe Weiher (SKW) mit 712 m<sup>2</sup> Fläche wird in dieser Aufstellung nicht mit berücksichtigt, da sein Erhalt als Maßnahme festgesetzt wird und damit keine Möglichkeit eines Eingriffstatbestandes durch Voll- oder Teilversiegelung gegeben ist. Die für die Biotoptypen Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend (FGX) und sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen (OSS) ermittelten prozentualen Werte/Zuschläge für Haupt- und Nebenanlagen wurden auf die anderen Biotoptypen verteilt, da für die erwähnten Biotoptypen eine weitere Versiegelung durch Nebenanlagen ausgeschlossen werden kann.

Für die Verkehrsflächen wird – aufgrund der Ausbildung der Straße mit maximal 4,75 m breiter, versiegelter Fläche und der Ausbildung der verbleibenden Restflächen als versickerungsfähige Grün- oder Kiesflächen - von den ermittelten Flächenwerten der betroffenen Biotoptypen für 20 % der Fläche nur von einer Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust ausgegangen. 80 % der Verkehrsflächen werden als Totalverlust bewertet.

	Fläche		Hauptanlage (vollversiegelt)			Nebenanlage (teilversiegelt)		Verkehrsflächen	
	in m <sup>2</sup>	in %	tatsächlich ermittelter Totalverlust (Baufenster)	prozentual ermittelter Totalverlust	Summe	prozentual ermittelter Totalverlust	tatsächlich ermittelter Verlust	80 % Totalverlust (Vollversiegelung)	20 % Versickerungsfläche
			in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	
Plangebietsgröße	26.367	100	2668	505	3173	1583	2966		
<b>Kartierte Biotoptypen</b>									
Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend (FGX)	395	1,50	14		14		6	5	1
Naturnaher Weiher/Naturnahes Abflabungsgewässer (SKW)	712	2,70							
Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	4404	16,70	401	87	488	278	213	170	43
Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten (PHX)	1339	5,08	179	26	205	84	59	47	12
Artenarmer Zierrasen (PER)	4885	18,53	451	98	549	306	194	155	39
Nutzgarten (PGN)	2314	8,78	356	44	400	145			
Ziergarten (PGZ)	1.639	6,22	182	31	213	103	262	210	52
Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)	1006	3,82	117	19	136	60			
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)	2559	9,71		56	56	161	2061	1649	412
Kleiner Müll- und Schuttplatz (OSM)	1340	5,08	372	26	398	84	40	32	8
Sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen (OSS)	11	0,04					11	9	2
Brachflächen der Dorfgebiete (OBD)	5763	21,86	596	118	714	362	120	96	24
<b>Summe:</b>	<b>26367</b>	<b>100,00</b>	<b>2668</b>		<b>3173</b>	<b>1583</b>	<b>2966</b>	<b>2373</b>	<b>593</b>

Tabelle 1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biototyp	Code gem. Schlüsse des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
<b>Vollversiegelung</b>					
Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend (FGX)	4.5.3	19	2	(2,0 + 0,5) x 0,75	35,63
Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	10.1.2	658	0	(0,5 + 0,5) x 0,75	493,50
Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten (PHX)	13.2.1	252	1	(0,5 + 0,5) x 0,75	189
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	704	0	(0,3 + 0,5) x 0,75	422,4
Nutzgarten (PGN)	13.8.3	400	0	(0,3 + 0,5) x 0,75	240,00

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ziergarten (PGZ)	13.8.4	423	0	(0,3 + 0,5) x 0,75	253,80
Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)	14.5.6	136	0	(0,2 + 0,5) x 0,75	71,40
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)	14.7.3	1705	0	(0,1 + 0,5) x 0,75	767,25
Kleiner Müll- und Schuttplatz (OSM)	14.10.3	430	0	(0,1 + 0,5) x 0,75	0,00
Sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen (OSS)	14.10.5	9	0	(0,1 + 0,5) x 0,75	4,05
Brachflächen der Dorfgebiete (OBD)	14.11.2	810	0	(0,1 + 0,5) x 0,75	364,50
<b>Teilversiegelung</b>					
Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	10.1.2	278	0	(0,5 + 0,2) x 0,75	145,95
Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten (PHX)	13.2.1	84	1	(0,5 + 0,2) x 0,75	44,10
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	306	0	(0,3 + 0,2) x 0,75	114,75
Nutzgarten (PGN)	13.8.3	145	0	(0,3 + 0,2) x 0,75	53,38
Ziergarten (PGZ)	13.8.4	103	0	(0,3 + 0,2) x 0,75	38,63
Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)	14.5.6	60	0	(0,2 + 0,2) x 0,75	18,00
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)	14.7.3	161	0	(0,1 + 0,2) x 0,75	36,23
Kleiner Müll- und Schuttplatz (OSM)	14.10.3	84	0	(0,1 + 0,2) x 0,75	18,90
Brachflächen der Dorfgebiete (OBD)*	14.11.2	362	0	(0,1 + 0,2) x 0,75	81,45
<b>Gesamt:</b>		<b>7.129</b>			<b>3.587,42</b>

\* für Teilversiegelung Zuschlagfaktor 0,2

#### Erläuterungen zum Kompensationserfordernis:

Durch Bebauung (Baufenster, Totalversiegelung Hauptanlage, Teilversiegelung Nebenanlagen) und die Anlage von Verkehrsflächen (Vollversiegelung) gehen auf 7.129 m<sup>2</sup> sämtliche Naturraumfunktionen verloren. Die Festlegung eines geringeren Kompensationserfordernisses (0,5) für den Biotoptyp Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) resultiert aus dem überwiegenden Anteil des Bestandes als Wildaustriebe/Wildwuchs auf alten Mauerresten und im Untergrund versiegelten Flächen.

Tabelle 1.2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend (FGX)	4.5.3	376	2	2,0 x 0,75	564,00
Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	10.1.2	3468	0	0,5 x 0,75	1.308,50
Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten (PHX)	13.2.1	1003	1	0,5 x 0,75	376,13
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	3875	0	0,3 x 0,75	871,88

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Nutzgarten (PGN)	13.8.3	1769	0	0,3 x 0,75	398,03
Ziergarten (PGZ)	13.8.4	113	0	0,3 x 0,75	25,43
Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)	14.5.6	809	0	0,2 x 0,75	121,35
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)	14.7.3	693	0	0,1 x 0,75	51,98
Kleiner Müll- und Schuttplatz (OSM)	14.10.3	826	0	0,1 x 0,75	61,95
Sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen (OSS)	14.10.5	2	0	0,1 x 0,75	0,15
Brachflächen der Dorfgebiete (OBD)* <sup>1</sup>	14.11.2	4591	0	0,1 x 0,75-	344,33
<b>Gesamt:</b>		<b>18.526</b>			<b>4.115,73</b>

#### Erläuterungen zum Kompensationserfordernis:

Auf einer Fläche von insgesamt 18.526 m<sup>2</sup> gehen die vorhandenen Naturraumfunktionen der Biotoptypen durch die Umwandlung in eine gestaltete Grünanlage/Ziergarten und/oder die Umwandlung zu versickerungsfähiger Verkehrsfläche verloren. Auf 8.098 m<sup>2</sup> dieser Fläche sind Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft geplant, welche einen Funktionsverlust des vorhandenen Biotoptyps bedingen (abzüglich 712 m<sup>2</sup> Naturnaher Weiher – SKW, wird erhalten).

Die Umwandlung der Biotoptypen in Gartenflächen bewirkt einen Verlust der vorhandenen Biotoptypfunktion, jedoch werden durch die Anpflanzung von überwiegend heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste und eine hochwertigere Vegetationsausstattung wieder Naturraumfunktionen geschaffen. Der Rückbau vorhandener versiegelter und teilversiegelter Biotoptypen zu Grünanlagen und zu Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird als Ausgleichsmaßnahme wieder angerechnet (Biotoptypen Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage – ODS, Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt – OVU, Kleiner Müll- und Schuttplatz – OSM, Sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen – OSS und Brachflächen der Dorfgebiete - OBD).

Tab. 1.3: Totalverlust von Einzelbäumen durch Fällung

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Älterer Einzelbaum (BBA)	2.7.1	29	4	8,0 x 0,75	174,00
Älterer Einzelbaum (BBA)	2.7.1	5	1*	1,0 x 0,75	3,75
Jüngerer Einzelbaum (BBA)	2.7.2	20	1	1,0 x 0,75	15,00
<b>Gesamtbilanz Bäume</b>		<b>54</b>	<b>0</b>	<b>0,3 x 0,75</b>	<b>192,75</b>
<b>Gesamtbilanz Baum und Fläche</b>				<b>192,75 x 25 m<sup>2</sup> = 4.818,75</b>	

\* artuntypischer Wuchs durch Wahl der verkehrten Art und falschen Schnitt, Bäume zum Teil stark geschädigt, deshalb nur Wertstufe und Kompensationsfaktor 1

#### 5.3.3) Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Ermittlung des Flächenäquivalent für die Kompensationsmaßnahmen

Tabelle 2.1 zur Ermittlung des Flächenäquivalent für die Kompensationsmaßnahmen:

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäqui- valent
Maßnahme A 1 Anlage einer parkartigen, extensiv gestalteten Grünanlage unter Erhalt des vorhandenen Baumbestandes, Rückbau von Gebäuden und Entsiegelung vorhandener Flächen	5.003,00	2	2,5	0,5	6.253,75
Maßnahme A 2 Erhalt und Umbau des vorhandenen Grabens zu einem naturnahen Gewässer, Schaffung einer Biotopverbindung und eines Wanderkorridores für Amphibien zum angrenzenden Weiher	519,00	2	2	0,5	519,00
Maßnahme A 3 Erhalt und Entwicklung eines naturnahen Weiher. Gestaltung der angrenzenden Grünanlage als naturnahe Grünanlage mit standortheimischen Gehölzen	1.264,00	2	2	0,5	1.264,00
Maßnahme A 4 Anlage einer naturnahen, extensiv gepflegten Wiese mit Gruppen aus standortheimischen Gehölzen insgesamt 600 m <sup>2</sup> Fläche	600,00	2	2	0,5	600,00
<b>Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes: (Flächenäquivalent für Kompensation)</b>					<b>8.636,75</b>

#### Erläuterung der Maßnahmen:

Die bei Maßnahme A 1 angesetzte Erhöhung der Kompensationswertzahl beruht auf dem Vorhandensein umfangreicher Voll- und Teilversiegelungen durch Gebäude, Gebäudereste und zum Teil unter der Vegetationsschicht noch vorhandenen befestigten Flächen. Da außer Flächenversiegelungen auch in geringerem Umfang noch hochbauliche Anlagen zu beseitigen sind, wurde für die gesamte Maßnahmefläche ein durchschnittlicher Zuschlagfaktor Entsiegelung von 0,5 zugrundegelegt. Die Fläche für Maßnahme A3 beinhaltet auch die Fläche des naturnahen Weiher (712 m<sup>2</sup>), da durch die Herstellung eines Biotopverbundes zum angrenzenden Graben, das Verbot des Stoffeintrages und die Ausbildung der angrenzenden Grünanlage als naturnahe Grünanlage mit standortheimischen Gehölzen auch eine Aufwertung des Weiher verbunden ist.

Tabelle 2.2 zur Ermittlung des Ausgleichs und Ersatzes für Baumfällungen

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächen- äquivalent
P 1 Einzelbaumpflanzungen Pflanzung von 14 straßenbeglei- tenden Einzelbäumen der Art Sorbus aucuparia (Vogelbeere) H 3xv., 16-18	14 Stck.	2	2	0,5	14 Stck
Pflanzung von je 2 Einzelbäumen der Pflanzenliste auf der Grundstücksfläche, H 3xv., 16-18 pro angefangene 100 m <sup>2</sup> Grundfläche der Hauptanlage	70 Stck.	2	2	0,5	70 Stck
Entsiegelung und Umwandlung von Flächen der Biotoptypen OVU, OSM und OBD zu Gartenanlage mit Anpflanzung von standorthei-mischen Gehölzen nach Pflanzenliste	3.608,00	0	(0,3 + 0,5) = 0,8	0,5	1443,20

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächen- äquivalent
Wiederherstellung von Gartenanlagen mit Anpflanzung von standortheimischen Gehölzen nach Pflanzenliste auf Biotoptypen PER, PGN und PGZ	5757	0	0,3	0,5	863,55
<b>Gesamtumfang der Kompensation durch Baumpflanzungen durch Flächenkompensation</b>					<b>84 Stck. 2.757,75</b>

#### Erläuterung der Maßnahmen:

Die Kompensation des durch die Baumfällungen verursachten Eingriffes erfolgt anteilig durch die Pflanzung von 84 Stück Laubbäumen und als Flächenausgleich im Umfang von 2.757,75 Kompensationsflächenpunkten. Die Entsiegelung vorhandener voll- oder teilversiegelter Flächen der Biotoptypen Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt – OVU, Kleiner Müll- und Schuttplatz – OSM, Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage – OSS und Brachflächen der Dorfgebiete - OBD) in einem Flächenumfang von 3.608 m<sup>2</sup> und /oder ihre Beräumung von vorhandenem Unrat, Bauschutt, Wildwuchs etc. sowie ihre Umwandlung in eine Gartenanlage mit Anpflanzung standortheimischer Gehölze wurde in der Kompensationsermittlung als kompensationsmindernde Maßnahme (Wertstufe 0, Kompensationswertzahl zuzüglich eines Zuschlages von 0,75 als Mittelwert Entsiegelung mit großen Anteilen Beräumung hochbaulicher Anlagen) angerechnet. Weiterhin wurde die Wiederherstellung von Gartenflächen als kompensationsmindernde Maßnahme in der Bilanzierung berücksichtigt.

Die Festsetzung der Ausgleichspflanzung der 2 Einzelbäume je 100 m<sup>2</sup> Hauptanlage erfolgt im Textteil des B-Planes und wird im Grünordnungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Die Aufteilung der insgesamt zu pflanzenden 70 Bäume auf die einzelnen Flächen ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Gebiet	Größe	GRZ Hauptanlage	Fläche	Anzahl Baumpflanzungen
Dorfgebiet 1	2.214 m <sup>2</sup>	0,2	443 m <sup>2</sup>	(5 x 2 =) 10
Dorfgebiet 2	2.140 m <sup>2</sup>	0,2	428 m <sup>2</sup>	(5 x 2 =) 10
Mischgebiet 3	3.144 m <sup>2</sup>	0,2	629 m <sup>2</sup>	(7 x 2 =) 14
Mischgebiet 4	465 m <sup>2</sup>	0,2	140 m <sup>2</sup>	(2 x 2 =) 4
Mischgebiet 5	1.458 m <sup>2</sup>	0,2	292 m <sup>2</sup>	(3 x 2 =) 6
Mischgebiet 6	4.838 m <sup>2</sup>	0,2	968 m <sup>2</sup>	(10 x 2 =) 20
Mischgebiet 7	1.026 m <sup>2</sup>	0,2	205 m <sup>2</sup>	(3 x 2 =) 6
<b>Summe</b>	<b>15.285 m<sup>2</sup></b>	<b>(0,203)</b>	<b>3.105 m<sup>2</sup></b>	<b>70</b>

#### 5.3.4) Bilanzierung

Dem Kompensationsflächenäquivalent aus Tab.1.1 und Tab. 1.2 von: **7.703,15** Kompensationsflächenpunkten stehen Kompensationsmaßnahmen gem. Tab. 2.1 im Gesamtumfang von: **8.636,75** Kompensationsflächenpunkten gegenüber

Dem Kompensationsbedarf für Baumfällungen aus Tab. 1.3 Gesamtbilanz Bäume **192,75 Stck** oder Gesamtbilanz Kompensationsflächenpunkte: **4.818,75** stehen Kompensationsmaßnahmen von Baumpflanzungen 84 Stck und Kompensationsflächenpunkten **2.757,75** gegenüber.

Rechnerischer Ansatz der Kompensationsmaßnahmen der Baumfällungen:

84 Stck. x 25 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent / Baum =	2.100,00
Kompensationsflächenpunkte	2.757,75
<b>Summe:</b>	<b>4.857,75</b>

Mit der Realisierung der angegebenen Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

#### 5.4) Maßnahmenkonzept

Der Plan sieht als Ausgleichsmaßnahme die Ausweisung von einer insgesamt 7.386 m<sup>2</sup> großen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor

- Auf Maßnahmefläche 1 wird ein ca. 25 m breiter Streifen zwischen der vorgesehenen Mischgebietsfläche und dem Ufer des Wieker Boddens mit dem Entwicklungsziel parkartige, extensiv genutzte Grünfläche festgesetzt. Markante Baum- und Strauchgruppen sind zu erhalten, Vorhandene Bau- und Fundamentreste von Gebäuden, ehemaligen Stallanlagen und sonstigen baulichen Anlagen sowie Müllablagerungen sind zurückzubauen und zu entfernen.
- Durch Festlegung der Maßnahmeflächen 2 und 3 erfolgt der Schutz und die Entwicklung des vorhandenen naturnahen Weihers und des vorhandenen Grabens. Zur Schaffung einer Biotopverbindung und von Wanderkorridoren eventuell doch vorhandener oder sich noch einstellender Amphibienarten wird eine offene Verbindung zwischen Graben und Teich hergestellt. Der Durchlassquerschnitt ist mit einer Größe von mindestens 1,50 m<sup>2</sup> auszubilden. Die an den Weiher angrenzende Grünanlage ist unter Verwendung der in der Pflanzenliste geführten standortheimischen Pflanzenarten als naturnah gestaltete Anlage zu entwickeln.
- Maßnahmefläche 4 sieht die Anlage einer naturnahen, extensiv genutzten Wiese mit Gruppen aus standortheimischen Gehölzen als Puffer-/Schutzzone zur angrenzenden Rindermastanlage bzw. zum angrenzenden Grundstück vor.

Markante und ortsbildprägende Einzelbäume und Baumgruppen werden im Plangebiet, sofern nicht eine Fällung aufgrund von Vitalitätszustand oder baulichen / gestalterischen Maßnahmen erforderlich wird, in ihrem Erhalt bis zur ihrer Abgängigkeit gesichert. Die durch die Verwendung der falschen Baumart und unsachgemäßen Schnitt stark entfremdeten Trauerweiden entlang der Straße werden zugunsten einer Baumreihe der Gattung *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere) ersetzt. Durch die Festlegung auf eine einheitliche Baumart für alle Bäume dieses Straßenzuges soll die Homogenität des Ortsbildes gestärkt werden. Auf den privaten Grünflächen innerhalb des Plangebietes ist als Kompensationsmaßnahme weiterhin die Pflanzung von 2 Einzelbäumen je angefangene 100 m<sup>2</sup> vollversiegelte Hauptanlage durch die Grundstückseigentümer auf den ihnen gehörenden Flächen zu erbringen. Daraus ergibt sich die Pflanzung von mindestens 58 Einzelbäumen im Plangebiet (bezogen auf die Gesamt-GRZ Hauptanlage), durch die Aufrundung je Grundstückseigentümer wird diese Zahl aber überschritten werden. Die Pflanzgebote und die im Plan geführte Pflanzliste orientieren sich an der Auswahl standortheimischer Gehölze, wodurch eine harmonische Einbindung des Ortes in das umgebende Landschaftsbild erzielt werden.

Alle im Plangebiet vorhandenen Baureste, Gebäuderuinen, Müllablagerungen etc. sind im Zuge der Baumaßnahmen und der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zurückzubauen und zu entfernen. Eine Anrechnung der Flächenentsiegelung wurde bei der Ermittlung des Kompensationssumfanges berücksichtigt.

Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. nach Nutzungsbeginn der Gebäude durchzuführen.

Wiek, 8.6. 2005

