



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25
Tel/Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften

Nr. 7 "Ortslage Zürkvitze"

Gemeinde Wiek / Rügen

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

Satzungsexemplar

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung.....	3
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	3
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	3
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4) Bestandsaufnahme.....	3
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	3
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	4
1.4.3) Hochwasserschutz.....	4
1.5) Immissionsbelastung.....	4
2. Städtebauliche Planung.....	5
2.1) Entwurf.....	5
2.1.1) Nutzungskonzept Arrondierungsbereich.....	5
2.2) Flächenbilanz.....	6
2.3) Erschließung.....	6
2.3.1) Erschließung.....	6
2.3.2) Ver- und Entsorgung.....	6
3. Auswirkungen / Umweltbericht.....	7
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	7
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	9
3.2.1) Allgemeines / Eingriffsbewertung.....	9

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Die Planung besteht in

- der Arrondierung des Plangebiets um einen Teilbereich des Flurstücks 63 (Erweiterung um 687 qm),
- der Aktualisierung der Begründung hinsichtlich der Aussagen zum Immissionsschutz sowie zur Schmutzwasserentsorgung für das gesamte Plangebiet.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Gegenstand der Planung ist die Erweiterung des Geltungsbereichs des B-Plans auf ein bisheriges Gartengrundstück zur Arrondierung der Bebauung sowie zu Nutzung von Baulandpotenzialen, die ohne zusätzliche Erschließung bebaut werden können. Art und Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche werden für den Arrondierungsbereich unverändert übernommen.

Gleichzeitig sollen allgemeine Angaben in der Begründung zum Immissionsschutz sowie zur Schmutzwasserentsorgung aktualisiert werden.



Abbildung 1: Luftbild (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Da es sich bei der Planung um eine Arrondierung des Innenbereichs von Zürkvitze (Innenbereich nach § 30 BauGB) handelt, der zudem allseitig von Siedlungsflächen umgeben ist, wird die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Wiek liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor, der den Bereich als gemischte Baufläche ausweist. Die Planung (Ergänzung) kann nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet (Arrondierungsbereich) liegt innerhalb des Ortes Zürkvitze, zwischen den Flächen des Bebauungsplans (Bereiche nach 30 BauGB) im Westen, Norden und Süden sowie der Rindermastanlage im Osten.

Der Arrondierungsbereich besteht aus einer Gartenfläche, die seinerzeit wegen der bestehenden Geruchsbelastung durch die angrenzende Rindermastanlage nicht überplant werden konnte.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V und § 89 LWaG M-V.

Seit der Ursprungsplanung wurde der Wieker Bodden als Europäisches Vogelschutzgebiet (Neumeldung 2008) DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ mit 20.739 ha neu gemeldet. Das Schutzgebiet liegt in einem Abstand von rund 75 m zum Plangebiet.

Die weiteren Aussagen der Begründung des Ursprungsplans zu Schutzgebieten in der näheren Umgebung behalten ihre Gültigkeit.

1.4.3) Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt mit den zur Überbauung vorgesehenen Bereichen im Wesentlichen auf einer Höhelage 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.

Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,49 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folgen auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

1.5) Immissionsbelastung

Durch die benachbarte Rindermastanlage entstehen in Teilbereichen des Plangebiets spürbare Geruchsbelastungen. Im Rahmen der Ursprungsplanung wurde deshalb die Geruchsbelastung gutachterlich untersucht und in der Planzeichnung die Bereiche mit einer Überschreitungshäufigkeit der Geruchsschwelle von mehr als 10 % der Jahresstunden (entspricht dem Immissionswert für Wohngebiete) sowie mehr als 15 % der Jahresstunden (entspricht dem Immissionswert für Dorfgebiete) ausgewiesen.

Seit 02.11.2006 liegt in Mecklenburg-Vorpommern eine neue Geruchsimmissions-Richtlinie (Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen / Stand 02.11.2006 [GIRL]) vor und wird von den Behörden zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen angewendet. Zudem liegen neuere Untersuchungen zur Geruchsbeurteilung in der Landwirtschaft vor, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Deshalb wurde durch den TÜV NordUmweltschutz GmbH&Co. KG ein neues Geruchsgutachten erstellt. Unter Berücksichtigung der ermittelten Geruchsbelastung kommt es in den für einen Bebauung vorgesehenen Bereichen zu keinen erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne der GIRL und des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Auch wenn die zulässigen Jahresstunden für das Auftreten von Gerüchen nicht überschritten werden, so kommt es doch bei längeren Schönwetterperioden mit stabiler Hochdrucklage, verbunden mit östlichen Winden in den an die Rindermastanlage angrenzenden Teilbereichen des Plangebiets (insb Flst. 63) zu längeren Geruchseinwirkungen.

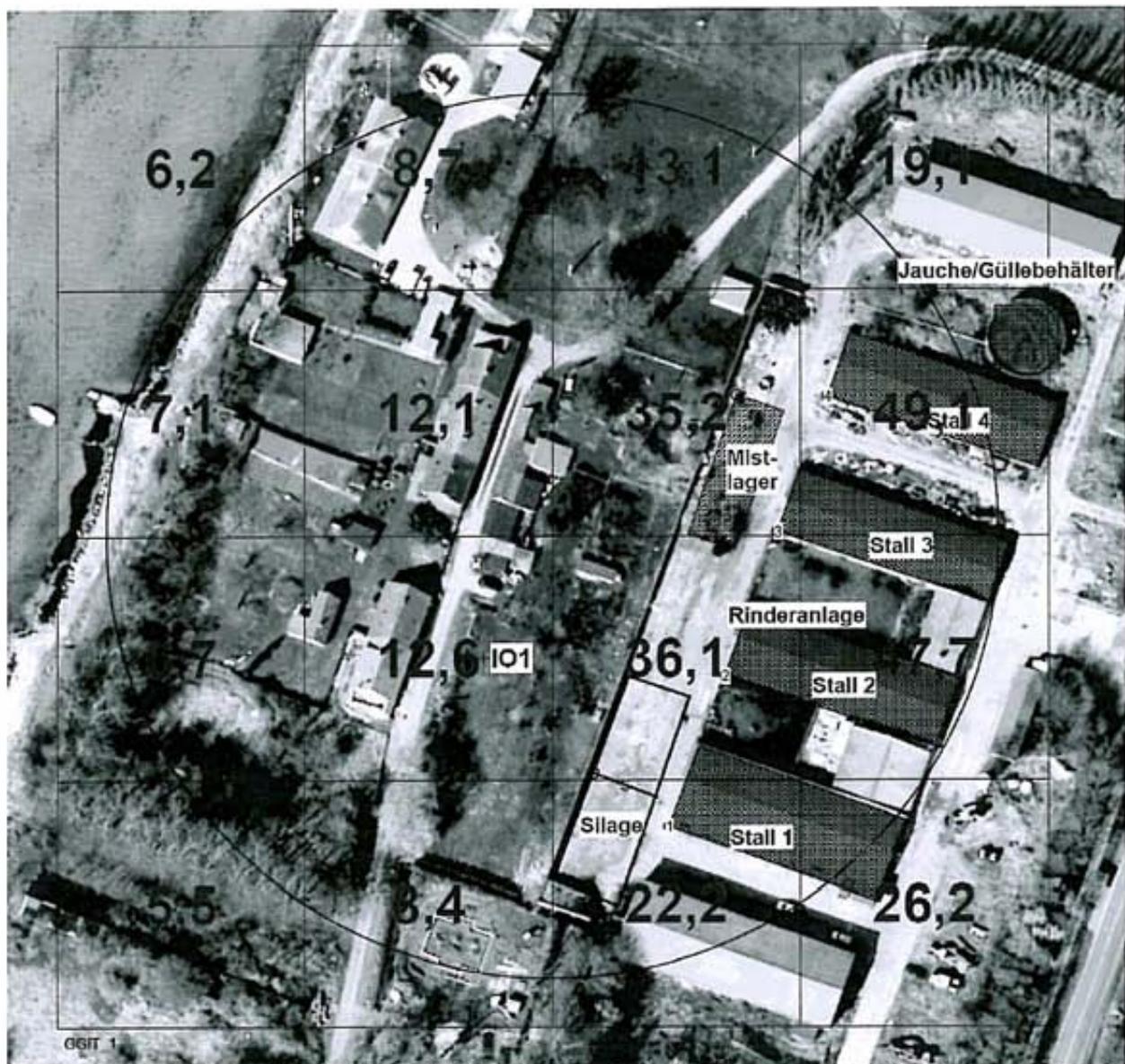


Abbildung 2: Belästigungsrelevante Geruchsbelastungen in % auf den einzelnen Beurteilungsflächen (je 50/50m), TÜV NordUmweltschutz GmbH&Co. KG

2. Städtebauliche Planung

2.1) Entwurf

2.1.1) Nutzungskonzept Arrondierungsbereich

Die Planung sieht die Errichtung von einem Wohnhaus im erweiterten Dorfgebiet vor. Es wird deshalb auf die Aussagen des Ursprungsplans zu Dorfgebieten verwiesen:

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

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

- 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 1.6).

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

Der Arrondierungsbereich (Flst. 63) konnte seinerzeit bei der Aufstellung des B-Plans nicht überplant werden, da eine Einhaltung des Immissionswerts für Dorfgebiete gutachterlich nicht nachgewiesen werden konnte. Angesichts neuerer Richtlinien (Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen / Stand 02.11.2006 [GIRL] sowie der Auslegungshinweise zu GIRL) wurde das Geruchsgutachten erneuert. Die Geruchsbelastung als belästigungsrelevante Kenngröße I_{Z_b} an dem geplanten Wohnhaus liegt mit 13,7% (Kenngröße I_{Z_b} 0,14) unter dem Immissionswert von $I = 0,15$. Unter Berücksichtigung der ermittelten Geruchsbelastung kommt es durch die angrenzende Rindermastanlage im Arrondierungsbereich (Standort gepl. Wohnhaus) zu keinen erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne der GIRL und des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

2.2) Flächenbilanz

Durch die Planung wird die Flächenbilanz nur geringfügig um 687 qm (Dorfgebiet) verändert. Die zulässige Grundfläche nimmt um 137 qm zu (GRZ 0,2).

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung für das bisherige Plangebiet bleiben unverändert.

2.3) Erschließung

2.3.1) Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird erschlossen über öffentliche Verkehrsflächen.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die bestehenden Anlagen des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (Trinkwassernetz) erfolgen, evtl. ist in Teilbereichen eine Netzergänzung vorzusehen. Die örtliche Hauptwasserleitung verläuft parallel zur L 30. Es gelten die Satzungen des ZWAR. Eine Kostenbeteiligung des ZWAR an den genannten Erschließungsleistungen wird grundsätzlich ausgeschlossen. Die technischen Fachplanungen für die Ver- und Entsorgung des gesamten Plangebiets sind durch ein fachkundiges Ingenieurbüro zu erstellen und frühzeitig mit dem ZWAR abzustimmen. Die technischen und rechtlichen Aspekte sind mittels Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabensträger und dem ZWAR zu regeln.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen. Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mind. 48 m³ für mind. 2 Stunden erforderlich.

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 kann die Löschwasserversorgung gesichert werden. Der Bodden kann zur Sicherung des Löschwasserbedarfs jedoch nur herangezogen werden,

wenn eine Löschwasserentnahmestelle entsprechend DIN 14210 Pkt. 4.2 vorhanden ist. Alternativ kommen als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung in Frage: Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Abwasser

Die Abwässer der bestehenden Gebäude 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.

Voraussichtlich 2016 kann der Ortsteil Zürkvitze an das zentrale Abwasserkanalnetz angeschlossen werden. Bis zu einem Anschluss muss das anfallende Abwasser in abflusslosen Sammelgruben gesammelt und durch den ZWAR abgefahren werden.

Es gelten die Satzungen des ZWAR. Eine Kostenbeteiligung des ZWAR an den genannten Erschließungsleistungen wird grundsätzlich ausgeschlossen. Die technischen Fachplanungen für die Ver- und Entsorgung des gesamten Plangebiets sind durch ein fachkundiges Ingenieurbüro zu erstellen und frühzeitig mit dem ZWAR abzustimmen. Die technischen und rechtlichen Aspekte sind mittels Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabensträger und dem ZWAR zu regeln.

Niederschlagswasser

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gem. § 39 LWaG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließende Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft, in diesem Falle dem ZWAR. Anlagen des Wasser- und Bodenverbands sind im Planbereich selbst nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser ist deshalb durch den Bauherrn vorwiegend durch Versickerung zu entsorgen (vgl. TF I.3.3).

Angesichts eines relativ wasserundurchlässigen Bodens sind evtl. grundstücksbezogene Anlagen zur Retention vorzusehen.

Im Umfeld der bestehenden Teiche kann das anfallende Regenwasser alternativ gesammelt und eingeleitet werden. Es besteht ein Überlauf von den Teichen in den Bodden; der Graben dient damit sowohl derzeit wie auch zukünftig der Vorflut mehrerer Grundstücke mit verschiedenen Eigentümern und wurde in den Anlagenbestand des WBV „Rügen“ aufgenommen.

Das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer (hier: Teich od. Bodden)) stellt nach § 3 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß §§ 2, 7 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde durch den Entsorgungspflichtigen (ZWAR) einzuholen. Die behördliche Zuständigkeit richtet sich nach Gewässerordnung.

Elektrizität

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

3. Auswirkungen / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentliche Belange einzugehen.

- *Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:* Der Planungsbereich liegt innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V und § 89 LWaG M-V sowie in geringer Nähe zum EU-Vogelschutzgebiet „Binnenbodden von Rügen“. Anhaltspunkte, dass von einer geringen Verdichtung der Bebauung im Ort erhebliche Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet ausgehen, bestehen nicht.
Es ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet (Arrondierung) sich innerhalb der Ortslage befindet und allseitig von Siedlungsbereichen umgeben ist. Eine Erweiterung der Siedlungsfläche in offene Landschaftsflächen findet nicht statt. Die Innenentwicklung ist als Beitrag zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu unterstützen (§ 1a (2) BauGB). Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- *Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen:* Angesichts der Geruchsbelastung durch die angrenzende Rindermastanlage ist sicherzustellen, dass es nicht zu erheblichen Geruchsbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes kommt. Die Einhaltung des Immissionswerts für Dorfgebiete konnte gutachterlich nachgewiesen werden.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1) Allgemeines / Eingriffsbewertung

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Das Plangebiet (Arrondierungsbereich) befindet sich innerhalb der Ortslage und ist allseitig von Siedlungsbereichen umgeben. Eine Erweiterung der Siedlungsfläche in offene Landschaftsflächen findet nicht statt. Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsplan werden unverändert für das Arrondierungsgebiet übernommen. Die geplante Nutzung (Wohngebäude) entspricht dem Bestand der Umgebung; der mit der Planung ermöglichte Zuwachs um ein Wohngebäude ist angesichts der Größe des Siedlungsbereichs unerheblich und bleibt weit unterhalb der Schwelle des § 13a (1) Nr. 1 BauGB.

Das Grundstück wird derzeit als Garten genutzt und ist mit Obststräuchern und Obstbäumen bepflanzt. Nach § 26a LNatG M-V geschützte Gehölze sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Die für die südlich angrenzenden Grundstücke festgesetzten straßenbegleitenden Baumpflanzungen werden im Bereich der Arrondierung in lockerer Folge weitergeführt, um das angestrebte Ortsbild zu erhalten.

Betriebsbedingte (z.B. stoffliche) Belastungen für die umgebenden Landschaftsbereiche, insb. die als EU-Vogelschutzgebiet ausgewiesene Wasserfläche des Wieker Boddens, sind nicht zu erkennen. Die häuslichen Abwässer werden anfänglich in der bestehenden Kleinkläranlage aufbereitet bzw. in einer abflusslosen Sammelgrube gesammelt; zukünftig ist für die Ortslage ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation geplant.

Da keine kausal der Planung zuzuordnenden Auswirkungen auf das EU-Vogelschutzgebiet erkennbar sind, erfüllt die Änderung und Ergänzung des B-Plans nicht den Begriff eines „Projekts“ im Sinne des § 10 (1) Nr. 11 BNatSchG.

Die Aussagen im Umweltbericht des ursprünglichen B-Plans bleiben gültig.

Gemeinde Wiek, April/August 2009




Frieder
Bürgermeisterin