

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Dr. Günther Uhlig und Partner
Freie Architekten und Stadtplaner

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig
Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith

Waldhornstraße 25
D - 76131 Karlsruhe
Tel / Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
mail: uhlig-partner@t-online.de
www.uhligundpartner

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 a „Ortseingang“

Gemeinde Wiek / Rügen

Satzung

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
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

PROJEKTLEITER: Thomas Nießen jun. / Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
BEARBEITER: Kirsten Fuß / Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin

Inhalt

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets	4
1.2) Ziele der Planung / Abwägungsrelevante Belange	4
1.3) FNP / Raumordnung	6
1.4) Landschaftsplan	6
1.5) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet	7
1.6) Landesstraße L 30	7
1.7) UVP	8
1.8) Plangrundlage	9
1.9) Vorhabenträger	9

2) Städtebaulicher Entwurf

2.1) Bestand	9
2.2) Nutzungskonzept	9
2.3) Flächenbilanz	10
2.4) Erschließung	10
2.5) Ver- und Entsorgung	11

3) Begründung der zentralen Festsetzungen

3.1) Art und Maß der baulichen Nutzung	11
3.2) Bauweise	11
3.3) Festsetzung zur Grünordnung	11

4) Wirtschaftliche Auswirkungen

4.1) Wirtschaftliche Entwicklung	12
4.2) Kosten	12

5) Auswirkungen auf Natur und Umwelt / Umweltbericht

5.1) Grundlagen / Zusammenfassung	12
5.2) Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft	14
5.3) Auswirkungen	17
5.4) Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	18
5.5) Planungsvarianten	19
5.6) Ausgleichsmaßnahmen	19
5.7) Beschreibung der Maßnahmen	21

Begründung

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Die Planung erstreckt sich auf das Gelände der ehemaligen Stasiabhörzentrale. Angesichts der Unstimmigkeiten zwischen der Katasterdarstellung (Flst. 727/4) und dem örtlichen Bestand ist eine Grenzfeststellung notwendig. Die Planung erstreckt sich deshalb auf die von der tatsächlichen Nutzung belegten Teilbereiche der Flst.727/4, 727/5 und 727/6 der Gemarkung Wiek, Flur 1. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,5 ha auf.

Das Plangebiet liegt am Ortseingang des Hauptorts der Gemeinde Wiek an der L 30, gegenüber dem neuen Wohngebiet der Gemeinde. Das Gebiet ist als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen, angesichts der bereits vor Jahren erfolgten Nutzungsaufgabe besteht für die beabsichtigte Konversion kein Bestandsschutz mehr.



1.2) Ziele der Planung / Abwägungsrelevante Belange

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Entwicklung einer Nachnutzung für das brachliegende Gelände der ehem. Stasi-Abhörzentrale,

- Verbesserung der ökologischen Situation des Standorts durch Entsiegelung und Verbesserung des Landschaftsbilds durch Aufwertung des Gebäudebestands und Randeingrünung.

Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan soll Baurecht für eine gewerbliche Tourismuseinrichtung mit ca. 24 Betten in 6 Apartments, einem kleinen Cafe und einer Eigentümerwohnung geschaffen werden. Die Erweiterung dient dem qualitativen und quantitativen Ausbau des Tourismus als hauptsächlichem Wirtschaftszweig in der Gemeinde.

Bei der Planung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- *Die Belange von Freizeit und Erholung:* Als ausgewiesener Erholungsort sowie angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Hierzu gehört auch die Bereitstellung eines differenzierten Übernachtungsangebots.
- *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 (vgl. Punkt 1.3).
- *Die Belange des Umweltschutzes.* Der Planungsbereich liegt an der Grenze des Vorsorge-raums Naturschutz und Landschaftspflege, dem Naturschutz ist deshalb relativ hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Dabei sind sowohl ökologische Aspekte (Schutz nicht vermehrbare Naturgüter, Erhalt von Lebensräumen) wie ästhetische Gesichtspunkte (Schutz des Landschaftsbild) zu berücksichtigen.
Dabei ist jedoch grundsätzlich zu berücksichtigen, dass es sich um einen vorge-nutzten, brachgefallenen Standort handelt, der im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wieder nutzbar gemacht werden kann. Ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 1a BauGB ist mit der Planung deshalb nicht verbunden, vielmehr kann eine deutliche Entlastung der Umwelt prognostiziert werden.
- *Die Belange des überörtlichen Verkehrs:* Angesichts der Lage direkt an der L 30, die gemäß dem Entwurf zum Raumentwicklungsprogramm MV (REP) zum überregionalen Straßennetz gehört, sind die Belange des überörtlichen Verkehrs an zentraler Stelle zu berücksichtigen.
- *Die Belange der Baukultur, hier insbesondere des Landschaftsbilds.* Angesichts der Lage am Ortsrand im Übergang in die offene Landschaft ist der Gestaltung der Gebäude sowie der Einbindung in die bestehenden Gehölzstrukturen großes Gewicht beizumessen.
- *Die Belange des Schallschutzes.* Im Sinne der Sicherung gesunder Wohnbedingungen ist die Immissionsbelastung durch die nahe Landesstraße L 30 mit ihrer nicht unerheblichen Verkehrsmengen nachzuweisen. Der Belang des Schallschutzes ist in der Abwägung der Belange jedoch nur als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten oder bei bestehenden Gebäuden - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen (vgl. Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, Punkt 1.2).
- *Die Belange der Landwirtschaft.* Die Belange der Landwirtschaft sind im spezifischen Fall von untergeordneter Bedeutung, da sie nur mittelbar über mögliche Auswirkungen auf die umgebenden Bereich überhaupt betroffen sein können. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden von der Planung nicht beansprucht.

Darüber hinaus sind die privaten Belange des Grundstückseigentümers auf Eigentumsschutz angemessen zu berücksichtigen.

1.3) FNP / Raumordnung

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiek stellt den Planbereich einheitlich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der FNP wird deshalb im Parallelverfahren geändert. Die Offenlage des FNP fand gleichzeitig mit der Offenlage des vB-Plans statt, so dass bei Satzungsbeschluss von der Planreife der Änderung des FNP auszugehen ist.

Der FNP stellt im Erläuterungsbericht allgemein fest: Der wichtigste (zukünftige) Wirtschaftsfaktor für Wiek ist der Tourismus. Die Insellage und landschaftlichen Reize (insbesondere Boddenküste) bieten günstige Voraussetzungen für diesen Wirtschaftszweig.

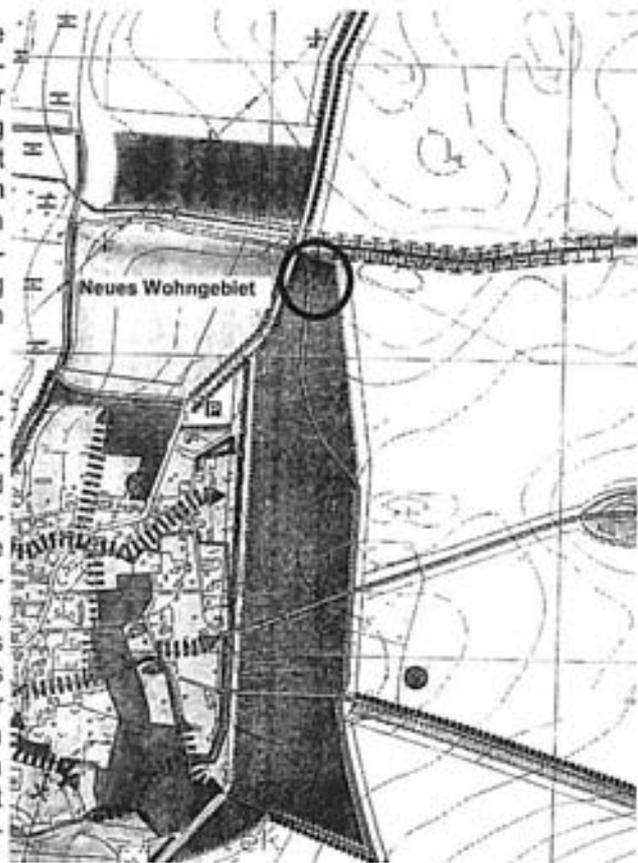
Dennoch ist derzeit vor allem außerhalb der kurzen Saison die Besucherfrequenz noch unbefriedigend, obwohl mit der weitgehenden Umsetzung der Ortssanierung sowie der Neugestaltung der zentralen öffentlichen Bereiche bereits große Anstrengungen unternommen wurden. Dementsprechend konnte im Jahr 2002 ein großer Sprung bei den Gästeankünften verzeichnet werden mit einem Zuwachs von knapp 30 % auf immerhin 10.810 Gäste. Im Vergleich mit den Nachbargemeinden besteht dennoch weiterhin großer Nachholbedarf: Mit 0,7 Betten/Einwohner liegt Wiek weit unter den Vergleichszahlen der anderen Erholungsorte auf Rügen (durchschnittlich 2,0 Betten/Einw.) sowie nur unwesentlich über dem Durchschnitt des Landkreises Rügen insgesamt (0,6 Betten/Einw.). Die Tourismusedichte in Wiek ist mit 33 Betten./qkm im Vergleich zum Durchschnitt auf Rügen mit 44 Betten/qkm äußerst gering (alle Zahlen von 2002, erfasst werden nur Betten in gewerblichen Einrichtungen).

1.4) Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Wiek (Stand März 1994) sieht für die ehemalige Stasiabhörzentrale einen Rückbau der baulichen Anlagen und eine Renaturierung des Grundstücks vor. Gemäß LP geplant ist die Anlage eines naturnahen Laubwaldes im gesamten Osten der Ortslage Wiek, der den Siedlungsbereich gegen die offene Landschaft abschirmen sollte. Diese Planung wurde jedoch bereits seinerzeit nicht in den FNP übernommen.

Der Vorschlag einer umfangreichen Aufpflanzung am Ortsrand resultiert vor allem aus der Analyse des Landschaftsbilds (Karte „Erlebniswert / Erholungspotenzial“). Festgestellt wird eine unzureichende oder mangelhafte Ortsrandeinbindung; der Blick von Osten auf die Ortslage Wiek sei gekennzeichnet durch erlebnismindernde bauliche Anlagen am Rand. In diesem Zusammenhang wurde auch das Objekt der ehemaligen Stasiabhörzentrale als Siedlungsfehlentwicklung / Siedlungssplitter bewertet. Die Analyse des LP fand jedoch zeitlich vor der Realisierung des neuen Wohngebiets statt. Das Plangebiet erscheint heute nicht mehr als ein isolierter, vom Bebauungszusammenhang getrennter Splitter.

Für den von Norden kommenden ist das Gebiet wie das Wohngebiet durch den gehözbestandenen Graben abgeschirmt. Blickt man von Osten aus der offenen Landschaft auf das Plangebiet, verschmilzt das Objekt mit dem dahinter liegenden neuen Wohngebiet. Auch wenn die Anlage der ehemaligen Stasiabhörzentrale nicht zum Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB gehört, so stellt sie doch heute im Unterschied zu früher keinen isoliert in der offenen Landschaft liegenden Siedlungssplitter mehr dar. Entgegen der Tendenz des LPs erscheint



deshalb die Weiternutzung der Anlage auch unter dem Gesichtspunkt des Landschaftsbilds gerechtfertigt.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die für einen Rückbau des massiven Gebäudes benötigten Finanzmittel angesichts der derzeitigen Haushaltslage auf absehbare Zeit nicht bereit gestellt werden können. Mit der durch die Planung vorbereiteten Wiedernutzung des Standorts jedoch ist eine Aufwertung des Gebäudebestands verbunden, so dass der derzeitige gestalterische Missstand (verwahrloste Brache) kurzfristig behoben werden könnte. Angestrebt wird zudem die Umgestaltung des Erscheinungsbilds des Hauptgebäudes mit der Errichtung eines „richtigen“ geneigten Daches, wie es im ländlichen Raum allgemein vorherrschend ist.

1.5) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das unter Nr. 0361 geführte Biotop gemäß § 20 LNatSchG M-V, das als naturnahe Feldhecke mit 748 qm erläutert wird. Die vorgefundene Gehölzstruktur kann jedoch nicht als Feldhecke angesprochen werden. Von einer Bewertung als Besonders schützenswertes Biotop wird in der folgenden Betrachtung daher abgesehen (vgl. Punkt 5.3.1).

In der näheren und weiteren Umgebung befinden sich folgende Schutzgüter:

- L 30 als geschützte Allee nach § 27 LNatSchG M-V. Im Bereich / an der Grenze des Plangebietes sind jedoch keine Alleeebäume mehr vorhanden.

Folgende Biotope werden im Biotopkataster in der näheren Umgebung aufgeführt, die jedoch außerhalb des Einwirkungsbereichs der Planung liegen:

- Nr. 0360, Nr. 368: Gebüsche, Strauchgruppen als naturnahe Feldgehölze

1. Nr. 365: temporäres Kleingewässer, verbuscht.

Denkmäler oder archäologische Fundstätten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten bleibt hiervon unberührt.

1.6) Landesstraße L 30

Das Grundstück liegt unmittelbar an der Landesstraße L 30, die laut Entwurf zum Raumentwicklungsprogramm MV (REP) zum überregionalen Straßennetz gehört. Gemäß § 31(1) StrWG-MV dürfen an der Landesstraße bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn nicht erreicht werden. Der Träger der Straßenbaulast kann unbeschadet sonstiger Baubeschränkungen Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen, wenn dies die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, die Sichtverhältnisse, die Ausbauabsichten oder die Straßenbaugestaltung nicht beeinträchtigt. Die Absätze 1 und 3 finden jedoch keine Anwendung, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entspricht, der außerdem mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

Für die L 30 weist die Verkehrsmengenkarte 2002 eine tägliche Verkehrsmenge von 992 Kfz/24h aus, davon 21 Kfz/24 h Schwerverkehr. Die Verkehrsstärke ist zwischen 1995 und 2002 relativ konstant geblieben, so dass eine größere Zunahme der Verkehrsstärke für den Prognosezeitraum 2015 nicht zu berücksichtigen ist. Ein gewisser Verkehrszuwachs wird jedoch bei Realisierung des Bug-Projekts in der Nachbargemeinde Dranske entstehen.

In der Begründung zum B-Plan Nr. 10 "Bug-Ostsee", Gemeinde Dranske, wurde als zusätzlicher Verkehr für die L30 im Bereich des Plangebiets ein Wert von maximal 600 Kfz/24h in der Hauptsaison angegeben, was gut 1/3 des zusätzlichen Gesamtverkehrs überhaupt entspräche (1700 durch das Bug-Projekt induzierte Fahrten). Die Berechnung ist jedoch nicht plausibel.

Die Annahmen zur Verteilung beruhen erkennbar auf dem Versuch, für keinen Streckenabschnitt eine erhebliche Verkehrszunahme prognostizieren zu müssen. Nicht berücksichtigt wurde so ins-

besondere der Fahrplan der Wittower Fähre, die im Winter nur von 5.50 bis 19.00, im Sommer von 5.50 bis 21.00 täglich fährt (vgl. http://verkehrsinformation.mvnet.de/faehren/fae_wi.htm). Eine Verlängerung der Fahrzeiten über 22.00 Uhr hinaus ist dauerhaft unwahrscheinlich, weil unwirtschaftlich, da dem Bug bezogen auf die auf Wittow bereits bestehenden 7.000 Betten in gewerblichen Einrichtungen ein zwar großes Gewicht, aber nicht eine überragende Stellung zuzumessen ist. Deshalb ist im Zeitraum nachts auch bei Realisierung des Bug-Projekts nicht von einer Erhöhung der Verkehrsmenge im Bereich Wiek auszugehen.

Für die Berechnung tags wäre als Prognosewert realistischer Weise nicht der Maximalwert der Hochsaison, sondern das Jahresmittel aus Hoch- und Nebensaison zugrunde zu legen ($(1.700+1.100)/2$), also ein Zuwachs von rund 450 Kfz/24h.

Die Straße ist asphaltiert und weist keine Steigung auf. Eine Lichtsignalanlagen geregelte Einmündung oder Kreuzung ist im Umfeld nicht vorhanden. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 100 km/h.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 liegen bei allgemeinen Wohngebieten bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, bei Misch- und Dorfgebieten bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte sind aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte, weshalb sie in ein Beiblatt aufgenommen wurden und nicht Bestandteil der Norm sind.

Die Lärmbelastung durch Verkehrslärm wurde in einem schalltechnischen Gutachten untersucht: Immissionsrelevanter Lärm im Plangebiet wird ausschließlich durch den Straßenverkehr auf der L 30 verursacht. Untersucht wurden drei Immissionsorte an für das Plangebiet repräsentativen Positionen.

Immissionspunkt	Tag (6h bis 22h)			Nacht (22h bis 6h)	
	Orientierungswert	heute	bei 1.700 Kfz / 24h	Orientierungswert	heute / zukünftig
IP 1, EG (Westseite Südende, 3 m Höhe)	55 dB(A)	53,9 dB(A)	56,6 dB(A)	45 dB(A)	44,8 dB(A)
IP 2, EG (Westseite Mitte, 3 m Höhe)	55 dB(A)	53,9 dB(A)	56,7 dB(A)	45 dB(A)	44,9 dB(A)
IP 3, EG (Westseite Nordende, 3 m Höhe)	55 dB(A)	54,0 dB(A)	56,7 dB(A)	45 dB(A)	44,9 dB(A)

Die für diese Immissionsorte erwarteten Beurteilungspegel überschreiten sowohl während der Beurteilungszeit „tags“ wie auch „nachts“ heute nicht die für WA-Gebiete ausgewiesenen Orientierungswerte. Allein bei Realisierung des Bug-Projekts könnten unter ungünstigsten Voraussetzungen (ganzjährlich gute Auslastung) tagsüber eine gewisse Überschreitung auftreten, die jedoch geringer als 2 dB(A) bleibt und damit angesichts der Randbedingungen (Nachnutzung eines Bestandsgebäudes) als hinnehmbar eingeschätzt wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im wichtigeren Zeitraum nachts auch bei Realisierung des Bug-Projekts die Orientierungswerte eingehalten werden.

Zum Ausgleich wird als Maßnahme des Schallschutzes zur Minderung der Lärmbelastung für die straßenzugewandeten Außenwandbauteile schutzbedürftiger Räume ein baulicher Schallschutz nach DIN 4109 gemäß Lärmpegelbereich III festgesetzt.

1.7) UVP

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig, da die entsprechenden Grenzwerte der Anlage 1 des UVPG nicht erreicht werden (Grenzwerte gemäß Nr. 18.1.1/2 für Ferien- und Hotelanlagen: bei über 300 Betten oder 200 Zimmern UVP, ab 100 Betten oder 80 Zimmern Vorprüfung).

Zum B-Plan wird ein ökologisches Gutachten erstellt. Angesichts der Vornutzung des Geländes (bestehendes Gebäude, großflächige Versiegelung) sind bereits umfangreiche Eingriffe in Natur und Umwelt erfolgt. Mit der Planung wird eine Verbesserung des Ist-Zustands angestrebt.

1.8) Plangrundlage

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

1.9) Vorhabenträger

Vorhabenträger sind Ditmar und Bettina Schmidt, Dorfstraße 31, 98646 Siegritz.

2) Städtebaulicher Entwurf

2.1) Bestand

Im Plangebiet befindet sich die ehemalige Stasiabhörzentrale. Das Grundstück ist bebaut mit einem massiven, eingeschossigen Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 50 m auf 12 m. Das eingeschossige, mit einem flach geneigten Dach versehene Gebäude wird von einem überdimensionierten Kamin überragt. Hinter dem Gebäude befanden sich weitere Nebengebäude in Leichtbauweise, die inzwischen abgebrochen wurden. Zu den bestehenden baulichen Anlagen gehören daneben umfangreiche versiegelte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze, Kohlenlager u.a.. Im Südosten des Geländes befindet sich eine Trafostation.



Das Objekt wird über die bestehende Abfahrt von der L 30 erschlossen. Die Abfahrt dient darüber hinaus als Zufahrt zur ehemaligen Deponie, die derzeit als Erdlager für den geplanten Deich der Ortslage Wiek dient. Den STAUN sowie der Gemeinde sind daher auch zukünftig Wegerechte über das Plangebiet einzuräumen..

Das Hauptgebäude ist als Rohbau erhalten und kann wieder ausgebaut werden. Dabei ist die äußere Erscheinung gemäß den Anforderungen an ein einladend wohnliches Ferienobjekt neu zu gestalten.

2.2) Nutzungskonzept

Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan soll Baurecht für eine kleine Tourismuseinrichtung (Pension garni) mit ca. 24 Betten in 6 Ferienapartements, einem kleinen Cafe und einer Eigentümerwohnung geschaffen werden. Die Ferienwohnungen sollen vorzugsweise mit Frühstück vermietet werden; darüber hinaus steht den Gästen das Café für kleinere Imbisse zwischendurch zur Verfügung. Ergänzend sieht das Betreiberkonzept eine zentrale Sauna vor, die als Blockhütte (Nebenanlage) im Garten erreicht werden soll.

Die Eigentümer werden die Einrichtung selbst betreiben.

Diese Nutzung berücksichtigt die Schwierigkeiten der Lage und sucht die Potenziale auszuschöpfen:

- Die gewerbliche Beherbergung ist anders als eine Wohnnutzung nur in geringem Maße abhängig von der Anbindung an die Ortslage. Die im Ort konzentrierte soziale Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule) stellt keinen Bezugspunkt dar. Auch die Versorgungsmöglichkeit mit den Gütern des täglichen Bedarfs ist angesichts der Angebote im Objekt selber von untergeordneter Bedeutung. Je weniger sich SO-Gebiete zur Dauerwohnnutzung eignen, desto weiter kann ein solches Erholungs-sondergebiet vom Bebauungszusammenhang der Gemeinde entfernt festgesetzt werden (vgl. Fickert/Fieseler zu § 10, Rn 15).

- Gerade die Lage am Siedlungsrand mit dem freien Blick in die offene Landschaft wird die Attraktivität des Beherbergungsbetriebs begründen. Alle Einheiten werden über einen geschützten privaten Außenbereich mit freiem Ausblick verfügen.

2.3) Flächenbilanz

	Planung		Bestand	Veränderung
	Größe	Anteil	Größe	
Sondergebiet Pension	ca. 4.407	86 %		
GR Hauptanlage zulässig	881 qm		854 qm	27 qm
GR Haupt- / Nebenanlage zulässig	1.321 qm		1.355 qm	-34 qm
Gartenanlage	2.204 qm			
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 687 qm	14 %	---	
Gesamtgebiet	ca. 5.094 qm	100 %		

2.4) Erschließung

Der überwiegende Anteil der Gäste wird mit dem eigenen Auto anreisen.

Motorisierter Individualverkehr

Das direkt an der L 30 gelegene Grundstück verfügt über einen eigenen Anschluss an die Landstraße, der bisher gleichzeitig als Zufahrt zur Erddeponie dient, auf der Material für den geplanten Hochwasserschutzdeich für die Ortslage lagert. Die Erschließung einschließlich der Durchfahrtmöglichkeit zur Erddeponie soll beibehalten werden. Die Einfahrt wird jedoch aufgeweitet, so dass Begegnungsverkehr möglich wird (4,5 m Breite für PKW / PKW).

Der durch die Erweiterung induzierte Verkehr wird sich nicht messbar auf das Verkehrsaufkommen auswirken. Prognostiziert werden kann folgendes Verkehrsvolumen:

- 24 Hausgäste: 1 Fahrt / 2 Betten / Tag	24 Kfz / 24 h
- 10 externe Gäste Café / Restaurant: 1 Fahrt / 2 Gäste	10 Kfz / 24 h
- ca. 5 Fahrten Familie Betriebsinhaber / Mitarbeiter	10 Kfz / 24 h
- ca. 3 x Anlieferung:	6 Kfz / 24 h
gesamt	50 Kfz / 24 h

Aus dem Gesamtverkehrsaufkommen von 50 Kfz / 24 h ergibt sich für die Spitzenstunde (10%) ein Verkehrsstrom von 5 Kfz / h. Bei einer Verteilung zwischen Ziel- und Quellverkehr von 70% zu 30% resultiert ein prognostizierter Zielverkehr von unter 4 Kfz / h.

Angesichts des geringen Ziel- und Quellverkehrs wird kein Konflikt mit den Belangen des überörtlichen Verkehrs gesehen.

Fußgänger

Darüber hinaus muss die Anbindung an die Ortslage für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden. Hierzu kann auf die bestehende Wegführung durch das Wohngebiet (Ulmenweg, Lindeweg) zurückgegriffen werden, so dass nur ein kurzer Stichweg über die L 30 und durch die straßenbegleitende Grünanlage notwendig wird. Über das Wohngebiet kann sowohl der straßenbegleitende Fuß- und Radweg nach Altenkirchen als auch die Promenade (Straße der Jugend) und der Ortskern erreicht werden.

Die Realisierung der Fußgängerverbindung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

2.5) Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann teilweise durch die Einrichtungen der bestehenden Anlage übernommen werden; ergänzend ist angesichts der geringen Distanzen von ca. 60 m ein Anschluss an die Netze des Wohngebiets möglich.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die bestehenden Anlagen des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung erfolgen.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung kann über die Anlagen des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung erfolgen. Derzeit wird die nächstgelegene Anschlussstelle ermittelt (voraussichtlich Anschluss im Bereich des Wohngebiets).

Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserentsorgung obliegt gemäß Landeswassergesetz dem privaten Bauherrn. Anlagen des Wasser- und Bodenverbands sind im Planbereich selbst nicht vorhanden; unmittelbar westlich befindet sich jedoch ein Graben, der unbelastete Niederschlagswasser in den Bodden abführt.

Angesichts eines nahezu wasserundurchlässigen Bodens im gesamten Bereich von Wiek soll das innerhalb der bestehenden Anlage anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden, der einen Überlauf in den nördlich angrenzenden Graben erhalten wird.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann nicht über die öffentliche Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Es ist daher im Plangebiet ein Wasserspeicher anzulegen, der die Löschwasserversorgung deckt. Dabei kann der Löschwasserspeicher mit der Niederschlagswasserentsorgung kombiniert werden.

Strom

Im Südosten des Plangebiets befindet sich die Trafostation „Wiek 6“ der e.dis AG, die als Versorgungsfläche gesichert wird. Ein Anschluss der Pension ist möglich.

Abfallentsorgung

Die Müllbehälter sind an den Abholtagen an der L 30 zur Abholung bereit zu stellen.

3) Begründung der grundlegenden Festsetzungen

3.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient nach § 10 BauNVO, Zweckbestimmung Pension/Ferienhausgebiet, festgesetzt. Das ermöglichte Freizeitwohnen fällt in den Bereich des Fremdenverkehrswesens und damit unter Abs. 4 des § 10 BauNVO.

3.2) Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da das bestehende Gebäude eine Länge von etwas mehr als 50 m aufweist.

3.3) Festsetzung zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen vor allem Pflanzgebote und Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Aus Gründen des Artenschutzes wird zudem die Herstellung von geeignete Ersatzbrutplätze (als bauliche Maßnahmen) festgesetzt.

4) Wirtschaftliche Auswirkungen

4.1) Wirtschaftliche Entwicklung

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

Die Aufwertung des Ortseingangs sowie die Beseitigung der wenig ansehnlichen Brache werden darüber hinaus helfen, die Qualität des Erholungsortes Wiek insgesamt zu verbessern.

4.2 Kosten

Durch das Vorhaben entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die Planung (vorhabenbezogener B-Plan mit Grünordnung) wurde durch den Vorhabenträger beauftragt. An der notwendigen Fortschreibung des Flächennutzungsplans beteiligt sich der Vorhabenträger gemäß dem durch das Vorhaben begründetem Arbeitsanfall.

Notwendige Erschließungsmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger realisiert. Die Durchführungsverpflichtung und evtl. Kostenübernahme für notwendige Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag 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, eine erhebliche Umweltbelastung erst ab 300 Betten zu unterstellen bzw. erst ab 100 Betten für möglich zu halten.

- *Größe des Vorhabens:* Die Größe des Vorhabens (Erweiterung) liegt unterhalb der in 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. 0,13 ha zulässiger versiegelte / teilversiegelte Fläche überaus gering. Die vergiegelten Flächen sind insgesamt Bestand, durch zukünftige Teilversiegelung sowie eine geringe Reduzierung der versiegelten Flächen entsteht vielmehr eine Entlastung. Wasser- und Energieversorgung (Elektro, Gas) sowie Abwasserbehandlung können mit vertretbaren Anschlusslängen über bestehende Anlagen sichergestellt werden. Bauliche Maßnahmen mit Bodenversiegelung außerhalb des Plangebiets sind nicht notwendig / geplant.
- *Wasser, Boden, Natur und Landschaft:* Angesichts der bestehenden baulichen Anlagen (Gebäude mit großflächiger Versiegelung der Freiflächen) bedeutet die Planung eine Entlastung der Umwelt. Die Beräumung und Widerindienststellung schließt Müllablagerungen in Zukunft aus und stellt sicher, dass eine Gefahr für nahen Graben wirksam ausgeschlossen werden kann. Das Niederschlagswasser der reduzierten und zukünftig nur teilversiegelten Freiflächen wird auf dem großen Grundstück zukünftig weitgehend versichert werden können. 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 den Betrieb entsteht im Wesentlichen Hausmüll, der über das bestehende örtliche Verwertungs- und Recyclingsystem entsorgt werden kann. Überwachungsbedürftige oder giftige / gefährliche Abfälle fallen nicht an.

Die Abwässer können über das örtliche Abwassernetz entsorgt werden. Für Teilumfänge des Abwassers, z.B. aus der Gastronomie, ist gemäß geltenden Vorschriften evtl. eine Vorklärung einzuplanen (z.B. Fettabscheider).

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 überaus gering.

Durch Erhalt und Wiedernutzung der bestehenden Gebäude werden die im Bestand gebundenen materiellen Recourssen optimal verwertet und die Stoffflüsse insbesondere gegenüber der Variante Rückbau erheblich reduziert (Vermeidung von Bauschutt als Abfall).

- *Unfallrisiko:* Das Vorhaben ist nicht als risikobehaftetes Bauvorhaben einzustufen; es werden keine Stoffe oder Bauverfahren eingesetzt, die Risiken für die menschliche Gesundheit erzeugen. Unfallrisiko beim Betrieb der Anlage besteht nicht.

Auch der Standort erweist sich hinsichtlich der ökologischen Eigenschaften als unbedenklich, lediglich der ästhetische Aspekt des Landschaftsbildes erfordert eine umfangreichere Prüfung.

- *Bestehende Nutzung:* Das Plangebiet ist vollständig bebaut und eingezäunt. Im Süden besteht eine genutzte Trafostation.
- *Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft:* Das Gebiet ist durch die bestehende Bebauung / Versiegelung sowie durch die angrenzenden Nutzungen vorbelastet. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich die L 30 sowie das neue Wohngebiet im Westen sowie großflächige Ackerflächen im Osten und Süden. Der ehemals landschaftsexponierte Standort der Anlage, welcher noch im Landschaftsplan von 1994 als Siedlungsfehlentwicklung / Siedlungssplitter Erwähnung fand, wurde durch das jenseits der L 30 erschlossene Wohngebiet relativiert.
- *Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Schutzgebietsausweisungen:* Zu den im Umfeld befindlichen Schutzgebieten wird ein ausreichender Abstand eingehalten.
- *Raumordnungspolitische Gesichtspunkte:* Das Vorhaben liegt in einem Tourismusentwicklungsgebiet. Der Tourismus ist der wichtigste Wirtschaftszweig, im Vergleich mit den Nachbargemeinden besteht jedoch deutlicher Nachholbedarf. Mit 0,7 Betten/Einwohner liegt Wiek weit unter dem vom Amt für Raumordnung und Landesplanung für eine ökologisch und sozial vertretbare Entwicklung vorgeschlagenen Grenzwert von max. 3 Betten/Einw..

Auch die Merkmale möglicher Auswirkungen sind unkritisch:

- *Ausmaß der Auswirkungen:* Vom Vorhaben werden positive Auswirkungen auf die Lebens- und Beschäftigungsverhältnisse erwartet. Folgeprojekte sind derzeit nicht bekannt. Die unmittelbar durch das Vorhaben induzierte Zunahme der Verkehrsmenge ist gering.
- *Komplexität der Auswirkungen:* Ein Konflikt zu benachbarten Nutzungen (Schutzgut Mensch) ist nicht zu erwarten.
 - Die Erholungsqualität der Landschaft wird durch die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands am Ortseingang sowie der zukünftig sorgfältigen Einbindung in das Landschaftsbild eher verbessert als beeinträchtigt.
 - Das Gefahrenpotenzial für Mensch und Tier, das von derzeit teilweise offenen Gruben / unterirdischen Bauwerken ausgeht, wird durch die Beräumung in Zuge der Wiedernutzbarmachung beseitigt.
 - Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.
 - Bereits bisher besteht angesichts großer versiegelter Flächen im Planungsgebiet selbst Siedungsklima mit einer gedämpften, leicht angehobenen Temperaturamplitude (vgl. Landschaftsplan). Die angestrebte Neunutzung mit ihren geplanten Begrünung wird sich eher entlastend auf die klimatische Situation auswirken.
 - Vom Umbau sind Brutorte der Mehlschwalbe und des Gartenrotschwanzes betroffen.. Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist ein Verlust der Brutplätze nicht zu vermeiden. Ein Abbruch ist daher nur außerhalb der Brutzeiten zulässig. Da die Arten nicht an den jeweiligen Brutort gebunden sind, ist eine Minimierung und Kompensation des Eingriffs durch das Angebot geeigneter Ersatzbrutplätze (als bauliche Maßnahmen) möglich.

- *Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen:* Negative Auswirkungen sind nicht erkennbar.
- *Dauer, Häufigkeit, Reversibilität der Auswirkungen:* Negative Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Als Fazit ist festzustellen, dass die direkt betroffene Fläche (Totalverlust durch Bebauung) bereits vollständig versiegelt ist. Auch die mittelbaren Auswirkungen durch die Nutzung (Verkehrszunahme, Tourismusintensität) bleiben unterhalb der Nachweisgrenze. Angesichts der Vorbelastung des Planungsgebiets durch die Nähe zur Ortslage und L 30 sowie der insgesamt geringen Siedlungsdichte in der Gemeinde ist die Empfindlichkeit des Gebiets zudem gering.

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) Biotoptypen

Während der am 26.04.2004 vorgenommenen Kartierung konnten Biotoptypen brachliegender Bebauungsstrukturen registriert werden. Es wurde die Kartiereinheit ‚Ländliche Bebauungsstruktur‘ gewählt, da die Anordnung der Gebäude einschließlich der stark versiegelten zentralen Bereiche vom Charakter her einer intensiven landwirtschaftlichen Anlage nahe kommt. Die ehemals militärisch genutzten Gebäude weisen nach jahrelanger Brache Verfallserscheinungen auf. Vorhanden sind noch das Hauptgebäude sowie kleine Nebenanlagen (Wach- und Beobachtungsgebäude). Ein ehemaliger Unterstand ist nur noch durch Wandreste und die Bodenplatte erkennbar. Weitere Gebäude wurden bereits abgerissen.

Zahlreiche Schachtdeckel zeugen von umfangreichen Einbauten im Erdreich. Genau zu erkennen ist eine Klärgrube an der nördlichen Grenze des Untersuchungsraumes. Die im östlichen Untersuchungsraum vorgefundenen Schächte und Entlüftungsreinrichtungen lassen umfangreichere Einbauten im Untergrund vermuten. Ein Aufmaß bzw. eine Dokumentation liegt jedoch nicht vor.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft eine schmale Hecke. Im südlichen Bereich des Plangebietes sind Reste einer gärtnerischen Anlage mit einem Anteil Obstgehölzen ablesbar.

Die das Grundstück in Richtung Straße säumende Hecke ist überwiegend aus Liguster sowie Berg-Ahorn-Jungaufwuchs aufgebaut. Markant ist die Pflanzdichte des Liguster sowie der Pflanzort unmittelbar im Bereich des Zaunes auf einem sehr schmalen Streifen. Die gesamte Hecke zeigt ein beeinträchtigtes Wuchsbild. Der Liguster ist defizitär entwickelt, zeigt zahlreiche trockene Triebe, Schäden im Blatt sowie kaum Jahreszuwachs. Der Berg-Ahorn ist, wie auch der übrige Berg-Ahorn im Plangebiet, sehr stark von der Teerfleckenkrankheit, hervorgerufen durch den Pilz *Rhytisma acerinum*, befallen. Die Schädigung war zum Zeitpunkt der Kartierung im Frühjahr noch nicht zu erkennen.

Diese allgemein für bedeutungslos erklärte Krankheit hat im betroffenen Fall fast sämtliche Blätter der jeweiligen Gehölze befallen, so dass ein frühzeitiger Blattfall wahrscheinlich ist. Als einzig sinnvolle Maßnahme zur Eindämmung der Pilzinfektion ist das Entfernen des Falllaubes im Herbst zu betrachten. Da auch die grabenbegleitenden Bäume befallen sind, bestehen nur geringe Chancen, im Gebiet wirkungsvoll tätig zu werden.

Aufgrund der benannten Vorbelastungen erscheint ein Umbau der bestehenden Hecke aus gärtnerischer Sicht sinnvoll, da mit Aufbereitung des Bodens, dem Auslichten der zu engen Pflanzung des Ligusters und der Mischung der bestehenden Pflanzenarten mit anderen Arten der heimischen Flora ein gesundes und vielfältiges Wuchsbild sowie ein dauerhafter Bestand gesichert werden kann.

Das Bearbeitungsgebiet ist zu einem hohen Prozentsatz überbaut bzw. durch Betonbeläge vollständig versiegelt. Auch im Untergrund wurden Veränderungen vorgenommen. Der Standort kann als vollständig anthropogen überformt angesprochen werden. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über eine vorhandene Zufahrt direkt von der L 30 aus. Das Grundstück muss passiert werden, um eine in der hinteren Feldflur gelegene Erddeponie zu erreichen.

Im einzelnen wurden im Gebiet folgende Biotoptypen kartiert:

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBA)

Jüngere Einzelbäume sind Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser < 50 cm. Der kartierte Baum (Walnuss *Juglans regia*) weist einen sehr schönen Wuchs auf.

13.2.1 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Baumarten (PHY)

In dieser Kartiereinheit werden nichtlineare Gebüsche des Siedlungsbereichs mit Dominanz von nichtheimischen Gehölzarten zusammengefasst. Das vorgefundene Gebüsch ist gekennzeichnet durch ein nach Aufgabe der Pflege ‚verwildertes‘ Ziergehölz, welches heute durch den Aufwuchs sukzessiv angesiedelter Baumarten (insbesondere Berg-Ahorn *Acer pseudo-platanus*) gekennzeichnet ist. Aufgrund des Ursprungs in einer Zierpflanzung wird diese Kartiereinheit mit dem Zusatz ‚nichtheimischer Gehölzarten‘ gewählt. Zustand und Lage der vorgefundenen Bestände im Umfeld der Trafostation lassen keine hohe ökologische Bewertung zu. Regelmäßiger Schnitt wird beim Erhalt auch künftig zugunsten der Zugänglichkeit des Trafos erforderlich sein.



13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHX)

Die in dieser Kartiereinheit erfasste Hecke entlang der L 30 besteht zum überwiegenden Teil aus Ziergehölzen, welche in Teilen auch der heimischen Flora zugerechnet werden können.

13.3.4 Nicht- oder teilversiegelte Fläche mit teilweiser Spontanvegetation (PEU)

Die an der nördlichen und östlichen Grenze des Bearbeitungsgebietes liegenden Freiflächen lassen noch Reste einer Teilverssiegelung erkennen. Aufgrund der Nichtnutzung in den vergangenen Jahren hat sich ein dichter spontaner Bewuchs eingestellt, welcher fast schon als Ruderale Staudenflur angesprochen werden könnte.



13.10.1 Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA)

Als ältere Grünanlage mit Altbäumen wird der Bereich des Grundstücks erfasst, welcher ehemals als Obstgarten angelegt wurde und nun durch fehlende Pflege mit spontan aufgewachsenen Gehölzen der heimischen Natur durchsetzt ist. Der Bestand bietet gute Voraussetzungen, nach entsprechender Pflege als Grundstruktur an Großgrün in das Grünkonzept des Vorhabensgebietes integriert zu werden.

13.10.2 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)

Strukturärmere, meist jüngere Grünanlagen werden normalerweise mit dieser Einheit erfasst. Hier werden die verbliebenen Freiflächen östlich des Hauptgebäudes sowie die Rasenfläche westlich des Gebäudes mit dieser Einheit beschrieben. Geringfügiger Jungaufwuchs heimischer Gehölzarten durchsetzt die lange Zeit ungepflegten und mit Arten der ruderalen Feldflur angereicherten Rasenflächen.

14.7.8 Parkplatz, versiegelte Freifläche (QVP)

Unter dieser Kartiereinheit wurden die versiegelten Flächen des zentralen Bearbeitungsgebietes erfasst. Zum überwiegenden Teil sind diese betoniert. Kleinere Bereiche sind mit Betonplatten befestigt. Da diese flächenmäßig zu vernachlässigen sind, wurden sie dieser Kartiereinheit zugeordnet.



14.10.1 Kläranlage (OSK)

In einer der Nebenflächen des nördlichen Plangebietes befindet sich eine alte geschlossene Kläranlage, welche für die geplante Bebauung keine Bedeutung hat.

14.10.5 Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS)

Am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich

ein zu erhaltender Trafo der e.dis. Das Gebäude nimmt etwa eine Grundfläche von 27 m² ein.

14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)

Die ruinösen Gebäude wurden mangels einer geeigneteren Kartiereinheit aufgrund ihres Charakters als Gesamtanlage (Landwirtschaftliche Produktionsstätte wie Stallanlage mit befestigten Freiflächen) in dieser Kategorie aufgeführt. Nicht mehr als Gebäude ansprechbare Ruinen sind dem Biotoptyp 14.7.8 ‚Parkplatz, versiegelte Freifläche‘ (OVP) zugeordnet.

Die vorgefundenen Biotoptypen sind in ihrer ökologischen Wertigkeit von überwiegend untergeordneter Bedeutung. Der Standort kann nicht als landschaftlich ungestört angesprochen werden.

5.2.2) Fauna

Während einer Ortsbegehung wurden am 06.07.2004 durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen 3 Nester der Mehlschwalbe (*Delichon urbica*), von denen 2 mit Jungen besetzt waren sowie 3 Nester, vermutlich des Gartenrotschwanzes (*Phoenicurus phoenicurus*), festgestellt. Zum Kartierzeitpunkt (April 2004) konnte ein Besatz der Nester noch nicht nachgewiesen werden. Am 26. und 28.07.2004 war ein Nest der Mehlschwalbe mit Jungen besetzt, die Nester des (vermutlich) Gartenrotschwanzes waren offensichtlich nicht mehr genutzt. Eine präzise Bestimmung der Vogelart erfolgte nicht. Die weitere Abhandlung geht davon aus, dass es sich im Falle der nachgewiesenen Nester um den Gartenrotschwanz handelt.

Die Mehlschwalbe brütet vor allem in menschlichen Siedlungen; auf Einzelgehöften, in Dörfern und Kleinstädten, aber auch abseits von Gehöften in Höhlen, an Felsen und in Steinbrüchen, bevorzugt in Gewässernähe. Die Nester befinden sich häufig an Gebäuden (unter Dachvorsprüngen). Die Nahrungsjagd erfolgt auch in größerer Entfernung zum Brutgebiet. Als Brutvogel der fortzieht, hält sich die Mehlschwalbe nur als Sommervogel in unseren Breiten auf. Sie kehrt gern zu ihrem alten Brutplatz zurück.

Lebensraum des Gartenrotschwanzes bilden lichte Altholzbestände, Ufer und Raine mit altem Baumbestand, Parks und Gärten. In der Regel brütet der Gartenrotschwanz in Nischen oder Höhlen und profitiert von künstlich aufgehängten Nisthilfen. Insbesondere im Siedlungsbereich kann so beim Fehlen von geeigneten Naturhöhlen eine Ansiedlung gefördert werden. Vereinzelt sind auch Brutnester auf dem Boden nachgewiesen worden. Trotz der geringeren Bestandsdichte ist eine Gefährdung des Bestandes in Mecklenburg-Vorpommern nicht zu befürchten, jedoch ist eine Verlagerung der Brutplätze durch Verlust von geeigneten Altholzbeständen, Alter Hochstamm-Obstwiesen bzw. Waldrändern oder -lichtungen zu verzeichnen. Das Angebot an Ersatz-Brutplätzen (künstliche Nisthöhlen) kann den Bestand des Gartenrotschwanzes im Siedlungsumfeld stabilisieren.

Auch der Gartenrotschwanz hält sich als Brutvogel, der fortzieht, in unseren Breiten nur als Sommervogel auf. Die im Plangebiet vorgefundenen Nester des Gartenrotschwanzes befinden sich in einem entkernten Gebäude auf Holzelementen der Deckenkonstruktion. Dieser Brutort entspricht nicht den natürlichen Bedürfnissen der Vogelart. Aufgrund der allgemeinen Situation des Gebäudes kann diesem Brutort keine besondere Bedeutung beigemessen werden.

Die Nester der Mehlschwalben befinden sich im Traufbereich des Hauptgebäudes. Auch diese würden bei Umbau des Gebäudes zunächst verloren gehen, jedoch ist die Wiederbesiedlung des neu hergerichteten Gebäudes zu vermuten. Schwalbenpopulationen können durch das Anbringen von Nisthilfen und Kunstnestern deutlich gefördert werden. In der Literatur werden gute Erfolge durch Angebote an Kunstnestern verzeichnet.

Zusammenfassung und Bewertung

Die entkernten Gebäude des Plangebietes präsentieren sich heute als ästhetisch minderwertige, für Müllablagerungen genutzte und eine Gefahr für Mensch und Tier darstellende bauliche Anlagen. Aufgrund der Nutzungsaufgabe finden die erwähnten Vogelarten hier vom Menschen ungestörte Ersatzbrutplätze, welche in etwa denen ihrer natürlichen Ansprüche (der Gartenrotschwanz bevorzugt Höhlen in lichten Wäldern oder Parkanlagen) gerecht werden. Ohne erhaltende Maßnahmen am Gebäude können die Nester des Gartenrotschwanzes nicht auf Dauer gesichert werden. Weitere Vermüllungen des ungenutzten Gebäudes werden nicht zu verhindern sein, so dass die gesamte unmittelbare Umgebung der Nester durch unsortierte Ablagerungen eine potentielle

Gefahr darstellt.

Die registrierten Vogelarten stehen unter allgemeinem Artenschutz. Jede Veränderung des Lebensraumes sind genehmigungspflichtig. Bei der zuständigen Naturschutzbehörde (STAUN) ist rechtzeitig vor Baubeginn die Ausnahme vom Artenschutz zu beantragen.

Vermeidung und Minimierung

Ein Rück- bzw. Umbau der bestehenden baulichen Anlage würde den Verlust des aktuellen Brutortes bedeuten. Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist ein Verlust der Brutplätze nicht zu vermeiden. Ein Abbruch ist daher nur außerhalb der Brutzeiten zulässig.

Da die Arten nicht an den jeweiligen Brutort gebunden sind, ist eine Minimierung und Kompensation des Eingriffs durch das Angebot geeigneter Ersatzbrutplätze (als bauliche Maßnahmen) möglich.

5.3) Auswirkungen

5.3.1 Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte

Vom Vorhaben gehen keine negativen Auswirkungen auf benachbarte, als besonders schützenswert kartierte Biotoptypen aus. Die Maßnahme ist vielmehr insgesamt als Aufwertung eines durch die bisherige Nutzung erheblich gestörten Bereiches anzusehen.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie das Kleinklima wird eine Verbesserung der Situation prognostiziert. Ein Großteil der heute versiegelten Fläche wird künftig eine Teilversiegelung aufweisen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das unter der Nummer 0361 geführte Biotop gemäß § 20 LNatSchG M-V, welches als naturnahe Feldhecke mit einer Grundfläche von 748 m² erläutert wird.

Die Kategorie ‚Feldhecke‘, gem. ‚Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände‘ (*Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998/Heft 1*) unter Nummer 2.3 geführt, wird als lineare, vorwiegend aus Sträuchern aufgebaute Gehölze charakterisiert. Sie können von Bäume durchsetzt oder auch dominiert sein. Der Anteil heimischer Gehölzarten muss größer als 50 % sein. Feldhecken sind ab einer Länge von 50 m geschützt.

Die hier vorgefundene Gehölzstruktur wird vom Kartierer nicht als Feldhecke angesprochen. In der kartografischen Darstellung der gemäß § 20 LNatSchG M-V Besonders wertvollen Biotope wurden neben der Windschutzpflanzung entlang der Grundstücksgrenze auch Bereiche eines verwilderten Obstgartens auf einer Fläche von 748 m² erfasst. Der so gekennzeichnete Bereich weist weder eine homogene Bepflanzung mit heimischen Baum- bzw. Straucharten noch eine lineare Struktur auf. Man könnte die Struktur als lineare Sichtschutzpflanzung mit angegliederter verwilderter, gartenartiger Nutzfläche beschreiben. Da der Gesamteindruck der grenzbegleitenden Gehölzstruktur nicht auf einen besonders schützenswerten Zustand hindeutet, wurde der Bereich mit Obstgehölzanteil als ‚Sonstige Grünanlage mit Altbäumen‘ bzw. im Umfeld der Trafostation als ‚Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Baumarten‘ erfasst.

Diese Klassifizierungen erfolgten auch aufgrund der ehemaligen Nutzungsstruktur der Liegenschaft. Die Gehölzbestände enden jeweils an der äußeren Einfriedung und sind zudem durch Plattenwege gegliedert. Die Artenzusammensetzung wird stark von den zu DDR-Zeiten üblichen Ziergehölzen dominiert, welche heute durch sukzessiven Aufwuchs von überwiegend Berg-Ahorn durchsetzt sind. Von einer Bewertung als Besonders schützenswertes Biotop wird in der folgenden Betrachtung daher abgesehen.

In der näheren und weiteren Umgebung befinden sich folgende Schutzgüter:

- L 30 als geschützte Allee nach § 27 LNatSchG M-V. Im Bereich / an der Grenze des Plangebietes sind jedoch keine Alleebäume mehr vorhanden.

Folgende Biotope werden im Biotopkataster in der näheren Umgebung aufgeführt, die jedoch außerhalb des Einwirkungsbereichs der Planung liegen:

- Nr. 0360, Nr. 368: Gebüsche, Strauchgruppen als naturnahe Feldgehölze

- Nr. 365: temporäres Kleingewässer, verbuscht.

Das unter Nr. 0365 kartierte Kleingewässer mit Verbuschung ist Bestandteil des nördlich des Bearbeitungsgebietes verlaufenden Grabens, welcher von einer Gehölzstruktur begleitet wird. Innerhalb der begleitenden Gehölzstruktur liegen die unter den Nummern 0360 sowie 0368 geführten Gebüsche bzw. Strauchgruppen als naturnahe Feldgehölze. Diese Strukturen stellen einen wichtigen Bestandteil der Großgehölzstruktur der umgebenden Feldflur dar, jedoch konnte der Besondere Schutzstatus im Einzelnen nicht nachvollzogen werden. Es wird empfohlen, die Aussagen des Biotopkatasters bei Gelegenheit zu überprüfen und den Wert der aufgeführten Biotope zu überdenken.

5.3.2) Auswirkung auf das Landschaftsbild

Der ehemals landschaftsexponierte Standort der Anlage, welcher noch im Landschaftsplan der Gemeinde Wiek von 1994 als Siedlungsfehlentwicklung / Siedlungssplitter Erwähnung fand, wurde durch das jenseits der L 30 erschlossene Wohngebiet relativiert.

Die Sanierung des Hauptgebäudes bzw. dessen Umbau zu einer Anlage des touristischen Wohnens im Zusammenhang mit einer qualitativ hochwertigen Gestaltung der Freiflächen wird die Außenwirkung des Objektes sowie dessen Einbindung in die Umgebung erheblich verbessern. Während die straßenzugewandte Seite aus Gründen des Sicht- und Lärmschutzes durch eine Hecke verschlossen wird, öffnet sich das Gelände in Richtung Landschaft durch die lockere Struktur einer neu anzupflanzenden Obstwiese.

Allein durch den Wegfall der im Bereich der Zufahrten stehenden Gebäude wird die Dominanz baulicher Anlagen hier am Ortsrand von Wiek gemindert, die Empfangssituation für Einwohner und Gäste der Gemeinde durch eine vielfältigere vegetative Struktur im Umfeld der Bebauung einladender gestaltet.

5.4) Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Im Vorhabensgebiet wurde durch die Errichtung ober- und unterirdischer baulicher Anlagen sowie der großflächigen Versiegelung von Freiflächen eine Insel in der Agrarflur geschaffen, deren Lebensraumfunktionen sich auf die rahmende Pflanzung beschränkten. Mit der Nutzungsaufgabe konnten sich heimische Laubgehölzarten ansiedeln. Der Gesamteindruck erscheint heute weniger ‚steril‘. Die ruinösen Gebäude stellen jedoch eine Gefahr für Mensch und Tier dar, die Versiegelungen wurden niemals beseitigt.

Ohne Planung wird sich am derzeitigen Zustand kurz- bis mittelfristig kaum etwas ändern. Eine Finanzierung des Rückbaus durch die öffentliche Hand ist ausgeschlossen. Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch Versiegelung sowie die nicht unerheblichen Gefahrenpotenziale blieben also auf absehbare Zeit erhalten. Auch an der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die ruinösen baulichen Anlagen und Gebäude am Ortseingang und damit am derzeitigen städtebaulichen Missstand würde sich nichts ändern. Angesichts des ungepflegten Zustands dürfe das Gelände dabei weiterhin bzw. sogar zunehmend als wilder (illegaler) Müllablagerplatz genutzt werden, zumal bei einem Scheitern der Planung die jetzige (Baustellen)Einzäunung abgebaut werden wird. Damit würde sich das vom Gebiet ausgehende Gefahrenpotenzial erhöhen, da eine Auswaschung abgelagerter gefährdender Stoffe und ein Einsickern in den angrenzenden Graden nicht ausgeschlossen werden könnte.

Auch langfristig würden die Gebäude weiter verfallen, der Bewuchs die Flächen dabei irgendwann zurückerobert. Angesichts der bestehenden unterirdischen Anlagen (z.B. Klärgrube) bliebe ein gewisses Gefahrenpotenzial jedoch bestehen. Dabei ist zu prognostizieren, dass das Gebiet angesichts der Insellage innerhalb der Agrarflur auch langfristig nur bedingt wertvoll werden könnte.

Mit der Nachnutzung dieses ohnehin stark beeinträchtigten Standortes besteht jedoch die *Chance, das Gefahrenpotential zu beseitigen und durch Rückbau der funktionslosen ober- und unterirdischen Anlagen zumindest in Teilbereichen die natürlichen Bodenfunktionen wieder herzustellen:*

Ein Anschluss der Neubebauung an die öffentliche Kanalisation wird die vorhandene Kleinkläranlage des Geländes ersetzen, so dass künftig keine Gefahr einer etwaigen Havarie besteht, welche den angrenzenden Graben beeinträchtigen könnte.

Die vegetative Struktur wird, angereichert durch die anzulegende Obstwiese, die Verbreiterung der Hecke entlang der Straße mit grundstückseitiger gärtnerisch genutzter Flächen sowie die unter Einbeziehung von Teilen der vorhandenen Obstbäume übrige anzulegende Gartenfläche, einen vielfältig strukturierten Baustein im Biotopgefüge der Agrarflur darstellen. Die Eingriffsbilanzierung weist trotz der geringen Fläche einen Überschuss von 446,75 Kompensationsflächenpunkten aus.

Den im Gebiet festgestellten Brutvogelarten werden durch geeignete grünordnungsplanerische Festsetzungen über Nisthilfen neue Brutplätze angeboten. Erfahrungen der vergangenen Jahre an anderen Standorten dokumentieren einen hohen Erfolg solcher Maßnahmen. Da es sich bei den kartierten Arten um Kulturfolger handelt, wird die Nutzungsaufnahme im Plangebiet das Brutverhalten nicht zwingend negativ beeinflussen.

Stoffliche Belastungen in Form von Gasen, Stäuben oder Schwebstoffen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen auf die Umgebung durch Lärm, Licht oder Wohnumfeldbewegungen werden aufgrund der vorbelasteten Lage an der L 30 nicht nachweisbar sein.

Die Anlage wird durch eine qualitätvolle Gestaltung künftig nicht mehr als Fremdkörper in der Landschaft wirken, sondern durch die gezielt ausgewählten landschaftlichen Maßnahmen zum festen Bestandteil des Naturraumgefüges heranwachsen.

5.5) Planungsalternativen und –varianten

Da sich der vorliegende Entwurf im Wesentlichen auf die Wiedernutzung bestehender Gebäude beschränkt, sind bei Zugrundelegung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planung Alternativen, die hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Umwelt vorzuziehen wären, nicht zu erkennen / zu erwarten.

5.6) Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 8 BNatSchG und den §§ 14-16 LNatSchG M-V sowie § 1a BauGB, kann die Aufstellung eines B-Planes einen Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft darstellen, welcher die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild eventuell erheblich und nachhaltig beeinträchtigen kann.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt in Anlehnung an die ‚Hinweise zur Eingriffsregelung‘ 8erstellt vom LAUN M-V in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis ‚Eingriffe in Natur und Landschaft‘ der Unteren Naturschutzbehörden vom 14. Juli 1998).

Generell ist die Voraussetzung zur Beurteilung des Eingriffs die Erfassung und Bewertung der vom Eingriff beeinträchtigten Biotoptypen. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte nach den Vorschriften der ‚Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände Mecklenburg-Vorpommern‘ des LAUN. Als Ergebnis der Biotopkartierung liegt eine das Vorhabensgebiet umfassende Bestandserfassung und Darstellung vor. Auf Grundlage dieser Daten erfolgt die Bewertung.

Zur Ermittlung der Höhe des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft wird der Anteil der Gesamtfläche herangezogen, welcher anhand der Planung überbaut wird. Als eingriffsrelevante Vorhabensbestandteile, die mit einem Totalverlust der vorhandenen Naturraumfunktionen einhergehen werden folgende Flächenanteile betrachtet (vgl. Flächenbilanz Punkt 2.4):

Als eingriffsrelevante Vorhabensbestandteile, die mit einem Totalverlust der vorhandenen Naturraumfunktionen einhergehen, wird die Errichtung von Gebäuden (Baufenster) und die Anlage versiegelter Verkehrs- und Nebenflächen auf unversiegelten Biotoptypen angesehen.

Die Wiederherstellung von teilversiegelten Verkehrsflächen (vorgesehen ist die Verwendung eines durchlässigen Oberflächenbelages aus Rasengitterplatten) auf vorhandenen voll- oder teil-

versiegelten Biotoptypen wird nicht bilanziert.

Der Freiraum-Beeinträchtigungsgrad wurde mit 1 festgelegt (Abstand zu Störquellen und vorbe- lasteten Bereichen ≤ 50 m). Als Störquellen wurde dabei die westlich an das Plangebiet an- schließende Landesstraße 30 gewertet. Für den Korrekturfaktor ergibt sich somit ein Wert von 0,75.

Der Wirkungsfaktor wurde mit 1,00 festgesetzt.

5.6.1 Bestimmung der Kompensationserfordernisse aufgrund betroffener Biotoptypen

5.6.1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Ein Vergleich der im Bestand kartierten Gebäude und versiegelten Flächen mit denen der Pla- nung ergab eine Differenz von -9 m². Da die Lage der zu versiegelnden Flächen sowie des Ge- bäudes nicht wesentlich von denen der geplanten Anlage abweichen, und die angrenzenden Biotoptypen keinen besonderen Wert aufweisen, wurde auf eine exakte Zuordnung der Flä- cheanteile verzichtet. Ein Eingriff im Sinne zusätzlicher Flächenversiegelung mit Totalverlust an Biotopfunktionen wird im Vorhabensgebiet nicht auftreten.

5.6.1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächen- verbrauch (m ²)	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraum- beeinträchtigungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompensation
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	13. 2.1	295,00	1	1,0 x 0,75	221,25
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	13. 3.4	1.100,00	-	0,2 x 0,75	165,00
Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA)	13.10.1	404,00	1	1,5 x 0,75	454,50
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)	13.10.2	637,00	-	0,4 x 0,75	191,10
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ) (Umwandlung in Hecke)	13.10.2	298,00	-	0,4 x 0,75	89,40
Gesamt:					1121,25

Erläuterungen zum Kompensationserfordernis:

Durch Neugestaltung des Grundstückes gehen in Teilbereichen die vorhandenen Biotopstrukturen verloren. Auf der Fläche ist der Verlust von 295 m² Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHx), 404 m² Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA) sowie 637 m² Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ) anzu- nehmen. Diese Flächen sind als ‚Gartenanlage‘ geplant, welche auch künftig ein gewisses Maß an Gehölz- struktur bzw. ökologische Wertigkeit beinhalten wird.

Anteilig betrachtet gehen auf 298 m² Fläche der Kartiereinheit Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ) durch die als Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Weiterentwicklung der benachbarten Hecke vorüberge- hend die Biotopfunktionen verloren.

687m² der als ‚Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)‘ kartierten Be- reiche werden im Zuge der festgesetzten Maßnahme A 3 zu einer Standortgerechten Wiese mit Obstgehöl- zen umgewandelt und verlieren folglich ihre heutige Funktion.

5.6.2. Ermittlung des Flächenäquivalent für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäqui- valent
A1 Kompensationsmindernde Maßnahme (Anlage von Grünflächen mit heimi- schem Gehölzbestand)	782,00	-	0,5	0,5	195,50
A 2 Umbau von Pflanzungen mit standortfremden Bestockungen (aus sonstiger Grünfläche ohne Altbäume)	298,00	2	2,0	0,5	298,00

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäqui-valent
A 3 Kompensationsmindernde Maßnahme Anlage einer Wiese mit Pflanzung von 14 Obstgehölzen (aus PEU)	687,00		0,9	0,5	309,15
A 4 Pflanzung Gehölzstreifen im Bereich des Gewässerrandstreifens	295,00	2	2	0,5	295,00
P 1 Einzelbaumpflanzung (10 Bäume mit einer angenomme- nen Grundfläche von 25 m ²)	(1 Stck. X 25 m ²) 25,00	2	2	0,5	25,00
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes: (Flächenäquivalent für Kompensation)					1.122,65

5.6.3. Bilanzierung, Gesamtbeurteilung des Eingriffs

Dem Kompensationsflächenäquivalent von 1.121,255 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 1.122,65 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Es entsteht ein Überschuss 1,4 Kompensationsflächenpunkten.

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

5.7 Beschreibung der Maßnahmen

Das grünordnerische Konzept sieht Maßnahmen vor, welche den Misstand der vegetativen Entwicklung der vorhandenen Strukturen verbessern und die Anlage harmonisch in die landschaftliche Situation einpassen.

Festsetzung Vogelwelt: Mit Baubeginn sind randlich im Plangebiet geeignete Nisthöhlen (2 Stück) für den Gartenrotschwanz anzubieten. Der Mehlschwalbe ist nach Fertigstellung des Vorhabens eine Wiederbesiedlung der westorientierten Hauswand zu gestatten. Im Traufbereich sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen 2 Kunstnester anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Dr. Raith
Wiek, November 2004

Wiek, den 25.10.2005

Harder
Bürgermeister

