

Gemeinde Wiek

Bebauungsplan Nr. 14 „Zürkvitz Ost“

Begründung mit Umweltbericht

Auftraggeber: Amt Nord-Rügen
Ernst Thälmann-Straße 7
18551 Sagard

Planbearbeitung:

Stadt
Land
BREHM

**Planungsbüro für Stadt
und Landschaft**
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen
T 03375.52357-30
F 03375.52357-69
info@stadt-land-brehm.de
www.stadt-land-brehm.de

Bearbeitungsstand: 04. November 2024

Inhalt

1	Vorbemerkungen	7
1.1	Lage des Plangebietes	7
1.2	Planungsanlass und Erfordernis	11
1.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	13
1.4	Öffentliche Auslegung	15
1.5	Bebauungsplan Nr. 7	15
1.6	Städtebauliches Konzept	17
1.7	Umweltbericht.....	19
1.8	Gutachten.....	22
2	Übergeordnete Planungen	24
2.1	Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V).....	24
2.2	Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP VP)	26
2.3	Abstimmung mit der Raumordnung.....	29
2.4	Landschaftsplan.....	31
2.5	Flächennutzungsplan.....	32
2.6	Schutzausweisungen	33
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	35
3.1	Art der baulichen Nutzung	35
3.2	Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten.....	37
3.3	Maß der baulichen Nutzung	38
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	40
3.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	41
3.6	Verkehrsflächen.....	41
3.7	Grünordnerische Festsetzungen	41
3.8	Artenschutz	44
3.9	Sonstige Festsetzungen	50
3.10	Immissionsschutz	51
3.11	Bäume.....	52
3.12	Flächenbilanz.....	53
4	Ver- und Entsorgung	54
4.1	Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Niederschlagswasser	54
4.2	Elektroenergie, Gas, Telekommunikation	55
4.3	Abfallentsorgung	55
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	56
5.1	Nachrichtliche Übernahmen	56
5.2	Hinweise	56
6	Umweltbericht	58
6.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele.....	58
6.2	Übergeordnete Planungen	60
6.3	Datengrundlage und Methodik der Umweltprüfung	65
6.4	Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Umweltauswirkungen	67
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens	83
6.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	91
6.7	Wechselwirkungen - /Kumulationswirkung	92

6.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	94
6.9	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	102
6.10	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	104
6.11	Zusätzliche Angaben.....	110
7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	112
7.1	Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur	112
7.2	Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	112
7.3	Auswirkung auf den Artenschutz	112
7.4	Auswirkung auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	113
7.5	Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen	113
7.6	Auswirkungen auf den Verkehr.....	113
7.7	Finanzielle Auswirkungen.....	113
8	Rechtsgrundlagen	114
9	Quellen.....	115
Anlage	117

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereiches o.M	7
Abb. 2:	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	8
Abb. 3:	Blick von Süden auf das Plangebiet	9
Abb. 4:	Gebäude ehem. Rindermast	9
Abb. 5:	Blick von Süden auf die L 30 mit Radweg	9
Abb. 6:	Betriebsgebäude des landwirtschaftlichen Betriebes östlich der L 30.....	9
Abb. 7	Einmündung Zufahrtsstraße nördlich des Plangebiets	10
Abb. 8:	Wohnbebauung östlich des Plangebiets - Blick von Norden	10
Abb. 9:	Wohnbebauung östlich des Plangebiets.....	10
Abb. 10:	Wohnbebauung östlich des Plangebiets Blick von Süden: Mischung alte und neue Gebäude	10
Abb. 11:	Südlicher Abschnitt Erschließungsstraße mit Blick auf die L 30	10
Abb. 12:	Abbruchfläche Blickrichtung Westen, im Hintergrund ist noch die Mauer zu sehen	11
Abb. 13:	Abbruchfläche und noch stehendes Gebäude, Blickrichtung Westen und Mauer	11
Abb. 14:	Abbruchfläche	11
Abb. 15:	Versiegelungsbereich und Gebäudebestand am Eingang des Plangebietes an der L 30 mit Toranlage	11
Abb. 16:	B-Plan Nr. 7 Stand 2. Änderung, 29.10.2018	16
Abb. 17:	Gemeinsame Darstellung Bebauungspläne 7 und 14	17
Abb. 18:	Städtebauliches Konzept, Stadt Land Brehm, März 2024.....	18
Abb. 19:	Auszug Karte RREP VP, Plangebiet schematisch in blau umgrenzt.....	29

Abb. 20: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiek	33
Abb. 21: Küstengewässer, Puffer 150 m (blaue Fläche).....	33
Abb. 22: Lage des Geltungsbereiches o.M	59
Abb. 23: Karte der Europäischen Vogelschutzgebiete mit Lage des Plangebiets (rot) 68	
Abb. 24: Liste der potenziell vorkommenden und beobachteten Brutvogelarten um Untersuchungsraum (AFB, BSTF 2024).....	79
Abb. 25: Liste der potenziell vorkommenden Amphibien im Untersuchungsraum (AFB, BSTF 2024).....	80

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenbilanz	53
Tab. 2: Bilanzierung Planung und Bestand	60
Tab. 3: Fachgesetze	63
Tab. 4: Fachpläne	65
Tab. 5: Bilanzierung der betroffenen Biotopflächen.....	105
Tab. 6: Kostenäquivalent für Neuversiegelung	107
Tab. 7: Ermittlung multifunktionaler Kompensationsbedarf	107
Tab. 8: Flächenäquivalent Anpflanzungen im Plangebiet	108
Tab. 9: Ermittlung verbleibendes Kompensationsdefizit	108

Anlagen

Anlage 1 - Biotopkarte

Anlage 2 – Baumliste

Anlage 3 - Baumbestandskarte

1 Vorbemerkungen

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zürkvitz Ost“ liegt im Ortsteil Zürkvitz der Gemeinde Wiek. Zürkvitz schließt unmittelbar südlich an die Ortslage Wiek an, so dass die Ortslagen ineinander übergehen. Die Siedlungsbereiche beider Ortslagen erstrecken sich entlang des westlich gelegenen Wieker Bodden. Das Plangebiet liegt dabei etwa 100 m von der Boddenküste entfernt und verfügt damit über eine landschaftlich bevorzugte Lage.

Zürkvitz war ursprünglich ein Gutshof. Zu Zeiten der DDR sind dort umfangreiche landwirtschaftliche Produktionsanlagen entstanden, die bis in jüngster Zeit in Betrieb waren bzw. weiterhin in Betrieb sind (Anlagen östlich der Zürkvitzer Straße).



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches o.M¹

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zürkvitz Ost“ umfasst aus der Flur 2, Gemarkung Zürkvitz, die Flurstücke 60/1, 60/2, 63/2, 64, 65/4, 74/6. Insgesamt umfasst der Bebauungsplan eine Fläche von rund 2,5 ha.

Das Plangebiet wurde ehemals für eine Rindermastanlage genutzt. Es ist zu einem großen Teil durch Gebäude und Erschließungsflächen versiegelt.

Die Rindermastanlage wurde 2021 stillgelegt, die Betriebsgebäude wurden 2023 teilweise abgebrochen.

¹ GeoPortal.VR



Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches²

Im nördlichen Bereich der Fläche befindet sich eine Kläranlage mit einer Fläche von rund 200 m². Im rückwärtigen Bereich der Stallanlagen verläuft, zum Wohn- und Ferienhausgebiet hin, eine Mauer mit rund 6 m Höhe. An dieser Mauer wurden seinerzeit Silage und Mist gelagert. Zwischen den Gebäuden befinden sich teilweise Grünflächen (verbuscht) und Freianlagen für die ehemalige Außentierhaltung. Das Gelände ist eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Die Umgebung des Plangebiets lässt sich wie folgt beschreiben: Die unmittelbar nördlich des Plangebiets gelegenen Flächen sind derzeit unbebaut (Wiese/Grünland). Etwa 100 m nördlich des Gebiets befindet sich eine Hofstelle. Nördlich dieser Hofstelle beginnt das parkartige Gelände der Mutter-Vater-Kind-Klinik Rügen. Sie ist Ende der 1920er Jahre ursprünglich als Kinderklinik und Kinderkurheim entstanden und wird heute von der AOK betrieben. Das Klinikgelände reicht bis zur Ortslage Wiek.

² GeoPortal.MV – Zustand vor Abbruch der Gebäude

Richtung Westen und Süden ist das Gebiet von lockerer, kleinteiliger Wohnbebauung umgeben. Dabei handelt es sich um eine Mischung neuer Einfamilienhäuser und älterer Gebäude, die ursprünglich Bestandteil der Gutsanlage waren. Einige dieser Gebäude werden als Ferienwohnungen genutzt. Im Osten grenzt das Plangebiet direkt an die Zürkvitzer Straße (L30) an. Östlich der Zürkvitzer Straße, dem Plangebiet gegenüber, befindet sich der oben erwähnte landwirtschaftliche Betrieb mit angrenzenden Ackerflächen, siehe auch Abb. 4.

Von der L 30 zweigt nördlich und südlich der Plangebietsfläche eine Erschließungsstraße ab, die das Plangebiet ringförmig umgibt und die rückwärtig gelegene Wohn- und Ferienhausbebauung erschließt. Der nördliche Abschnitt ist unbefestigt, während der südliche Abschnitt mit Pflaster belegt ist. Das Plangebiet hat zusätzlich eine Grundstückszufahrt an die L 30.

Die nachfolgenden Fotos vermitteln einen Eindruck vom Plangebiet und seiner Umgebung im Dezember 2022 (Fotoarchiv Stadt Land Brehm).



Abb. 3: Blick von Süden auf das Plangebiet



Abb. 4: Gebäude ehem. Rindermast



Abb. 5: Blick von Süden auf die L 30 mit Radweg



Abb. 6: Betriebsgebäude des landwirtschaftlichen Betriebes östlich der L 30



Abb. 7 Einmündung Zufahrtsstraße nördlich des Plangebiets



Abb. 8: Wohnbebauung östlich des Plangebiets -
Blick von Norden



Abb. 9: Wohnbebauung östlich des Plangebiets



Abb. 10: Wohnbebauung östlich des Plangebiets
Blick von Süden: Mischung alte und neue Gebäude



Abb. 11: Südlicher Abschnitt Erschließungsstraße
mit Blick auf die L 30

Bei Abb. 5 ist im Hintergrund die Bushaltestelle an der Zürkvitzer Straße zu erkennen.

Die Situation innerhalb des Plangebiets hat sich durch den Teilabbruch der Gebäude im Jahr 2023 verändert, siehe nachfolgende Fotos (Abbildungen 12 – 15, Quelle: Fotoarchiv Amt Rügen-Nord). Die Versiegelungen wurden nicht beseitigt, siehe Abb. 15.



Abb. 12: Abbruchfläche Blickrichtung Westen, im Hintergrund ist noch die Mauer zu sehen



Abb. 13: Abbruchfläche und noch stehendes Gebäude, Blickrichtung Westen und Mauer



Abb. 14: Abbruchfläche



Abb. 15: Versiegelungsbereich und Gebäudebestand am Eingang des Plangebietes an der L 30 mit Toranlage

1.2 Planungsanlass und Erfordernis

Zürkvitz war bis in die jüngere Vergangenheit durch umfangreiche landwirtschaftliche Betriebsanlagen geprägt, die zu Zeiten der DDR entstanden waren (Stallanlagen, Getreidelagerhallen). Ein Beispiel dafür ist die ehemalige Milchviehanlage innerhalb des Plangebiets. Die städtebauliche und auch touristische Entwicklung des Ortsteils wurde dadurch – im Unterschied zu Wiek – trotz der küstennahen Lage für lange Zeit gehemmt. Seit Anfang der 2000er Jahre wird der Ortsteil schrittweise für das Wohnen und Ferienwohnen erschlossen (vgl. Ausführungen zum Bebauungsplan Nr. 7, rechtswirksam seit 2005, in Kap. 1.4). Durch die Aufgabe der Milchviehhaltung im Jahre 2021 ergibt sich im Plangebiet die Möglichkeit, an die mit dem Bebauungsplan Nr. 7 begonnene Entwicklung anzuknüpfen. Gleichzeitig besteht für das Plangebiet die Notwendigkeit einer städtebaulichen Neuordnung.

Städtebauliches Ziel ist, entsprechend der Vorgabe des FNP, die Entwicklung eines Mischgebiets. Die Nutzungsstruktur der Gemeinde Wiek wird aufgrund ihrer Lage an der Ostsee neben der Wohnfunktion stark durch touristische Nutzungen geprägt, gleichzeitig besteht auch ein Bedarf nach Flächenpotenzialen für weitere gewerbliche Nutzungen (Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe). Durch die Entwicklung eines Mischgebiets wird das Plangebiet sowohl als Flächenpotenzial für dringend benötigten Wohnraum als auch als Potenzial für touristische und andere gewerbliche Nutzungen aktiviert, wobei weder Wohnen noch gewerbliche/touristische Nutzungen eindeutig überwiegen dürfen.

Zur Ermittlung und Konkretisierung des Wohnraumbedarfs hat die Gemeinde Wiek ein Wohnbauflächenkonzept erarbeiten lassen. Das Wohnbauflächenkonzept analysiert die generellen planerischen Vorgaben und Bindungen (z.B. landesplanerische und naturschutzrechtliche Vorgaben). Es wertet die vorliegenden Planungen der Gemeinde aus, mit besonderem Fokus auf bisher noch nicht umgesetzte Flächenpotenziale in B-Plänen und im FNP. Das Konzept betrachtet und bewertet auch die Bevölkerungsprognosen und die Wohnraumentwicklung in Wiek in den vergangenen zehn Jahren. Auf dieser Grundlage werden Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnraumentwicklung der Gemeinde Wiek gegeben³.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiek hat das Wohnbauflächenkonzept am 14.12.2022 beschlossen.

Das Konzept kommt zu dem Ergebnis, dass weiterhin insbesondere seniorengerechter, aber auch familiengerechter Wohnraum benötigt wird. Der Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum ergibt sich aus der demografischen Entwicklung. Aber auch Bedarf nach familiengerechtem Wohnraum besteht aktuell, da auf dem Markt kaum Angebote vorhanden sind. Zudem bietet ein aktives Anwerben von Familien die Möglichkeit, der prognostizierten Überalterung ein Stückweit entgegenzuwirken.

Ebenfalls müssen attraktive Wohnraumangebote für neu anzuwerbende Arbeitskräfte zur Verfügung stehen. Diese werden vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung (Eintritt zahlreicher Beschäftigter in den Ruhestand) dringend benötigt, um sowohl die Versorgungsinfrastruktur der Gemeinde (z.B. allgemeinärztliche Versorgung, Kindertagesstätte, Grundschule) als auch die touristische Infrastruktur (Hotel- und Gaststättenbereich, Versorgung von Ferienapartments) aufrechterhalten zu können. Im Bereich der wirtschaftlich bedeutenden touristischen Infrastruktur besteht seit längerem ein empfindlicher Mangel an Arbeitskräften. Das vorhandene Wohnraumangebot ist hierfür sowohl qualitativ als auch quantitativ nicht ausreichend.

Neue Wohnbauflächen sollten hinsichtlich Lage und Dimensionierung gut in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden. Zu berücksichtigen ist auch, dass weiterhin ein Bedarf an Ferienwohnungen besteht, die auf verträgliche Weise in die

³ Gemeinde Wiek, Wohnbauflächenkonzept, StadtLandBrehm, Königs Wusterhausen, Dezember 2022, im Auftrag des Amtes Nord Rügen

Siedlungsstruktur des Ortes integriert werden müssen. Im Wohnbauflächenkonzept wurden potentielle Wohnbauflächen identifiziert und anhand von Kriterien bewertet.

Es wurden dafür sechs Kriterien herangezogen:

- Lage im Siedlungsbereich Wiek/Zürkvitz oder Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche der Ortsteile Wiek bzw. Zürkvitz
- Planungsrechtliche Voraussetzungen (bestehendes Planungsrecht oder Entwicklungsmöglichkeit aus dem Flächennutzungsplan)
- Betroffenheit von Schutzgebieten/ Wald/ Flächen mit hohem Naturgrad/ Küstenschutzbereichen
- Lage außerhalb von Überflutungsbereichen mit mittlerer oder hoher Wahrscheinlichkeit
- Inanspruchnahme von bisher unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 wurde in die höchste Priorität eingeordnet, da er alle Kriterien erfüllt:

- Lage im Siedlungsbereich (Ortsteile Wiek bzw. Zürkvitz), dabei baulich vorgeprägt
- Darstellung im FNP als gemischte Baufläche
- Keine Betroffenheit von Schutzgebieten/Wald/Flächen mit hohem Naturgrad/ Küstenschutzbereichen
- Lage außerhalb von Überflutungsbereichen mit mittlerer oder hoher Wahrscheinlichkeit
- Keine Inanspruchnahme von bisher unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Erschließung ist vorhanden

Somit ist die Fläche für eine Wohnbauentwicklung – im Rahmen eines Mischgebiets, d.h. in Kombination mit anderen Nutzungen - in besonderer Weise geeignet. Die Planung entspricht im Grundsatz den landes- und regionalplanerischen Vorgaben, da eine baulich vorgeprägte Fläche im Siedlungsbereich entwickelt wird. Sie folgt damit dem Gebot des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und dient der Wiedernutzbarmachung bereits baulich in Anspruch genommener Flächen.

Zur raumordnerischen Abstimmung der Planung vgl. Kap. 3.2.

1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Anfang des Jahres 2023 wurden die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Wesentliche Anregungen und Hinweise betrafen folgende Punkte:

Forstamt Rügen:

Teile des Plangebiets im Südosten des Geltungsbereichs liegen innerhalb des 30 m Waldabstandes gemäß dem Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern. In diesem Bereich sind keine überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Dieser Anregung wird gefolgt und die Planung entsprechend geändert.

Straßenbauamt Stralsund

Das Straßenbauamt weist auf die Regelung des § 31 (1) StrWG-MV hin. Danach dürfen außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt bauliche Anlagen an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Anbauverbotszone). Die Baugrenze entlang der Landesstraße wurde daraufhin überprüft und etwas nach Westen verschoben, um den gesetzlich geforderten Abstand einzuhalten. Der Bereich der Anbauverbotszone wird, soweit er Teil des Baulandes ist, als Bereich festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und des damit einhergehenden Anstiegs des Meeresspiegels empfiehlt das Amt, für die Gebäude im Plangebiet eine Oberkante des Fertigfußbodens von mindestens 3,20 m über NHN festzusetzen. Dieser Anregung wird gefolgt.

Landkreis Vorpommern-Rügen

Die Ämter des Landkreises geben verschiedene Anregungen und Hinweise:

- Überprüfung der festgesetzten Art der Nutzung: Es wird empfohlen, die Festsetzung als Mischgebiet vor dem Hintergrund der planerischen Zielsetzungen der Gemeinde zu überprüfen. Dies ist mit dem Ergebnis erfolgt, dass an der Festsetzung festgehalten wird.
- Überprüfung des städtebaulichen Zusammenhangs zum westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 7 – Beseitigung von Widersprüchen. Dies ist erfolgt mit dem Ergebnis, dass diesbezüglich keine Änderungen erforderlich sind. Zum -Plan Nr. 7 vgl. im Einzelnen das nachfolgende Kapitel 1.4.
- Hinweise zur Methodik der Biotoptypenkartierung und zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Diese werden im Rahmen des Umweltberichts berücksichtigt.
- Hinweis auf Notwendigkeit einer FFH-Vorprüfung. Diese ist erfolgt, die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargelegt.
- Hinweise zum Baumschutz und zum Artenschutz. Die Hinweise zum Baumschutz werden in die Abwägung eingestellt. Hinsichtlich des gesetzlichen Artenschutzes wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Die Maßnahmen, die notwendig sind, um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, werden festgesetzt bzw. vertraglich gesichert.

Amt für Raumordnung und Landesplanung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung äußerte Bedenken gegen die Planung und regte ein Plangespräch an, das am 5. Juli 2023 beim Sitz des Amtes in Greifswald stattgefunden hat. Im Ergebnis stimmt das Amt der Planung zu, wenn die Anzahl der Wohneinheiten durch geeignete Festsetzungen auf eine Größenordnung von 46 WE begrenzt wird. Diese Vorgabe wird erfüllt. Zu weiteren Einzelheiten vgl. Kap. 2.

1.4 Öffentliche Auslegung

Infolge der öffentlichen Auslegung wurden folgende Änderungen an der Planzeichnung vorgenommen:

- Ergänzung der Festsetzungen 6.3 und 6.4: Die oft vorgeschriebenen Maßnahmen sind spätestens zwei Monate vor Beginn der Fällarbeiten umzusetzen.
- Ergänzung der Festsetzungen 6.3, 6.4, 6.6, 6.7 und 6.8: Die Standorte sind mit der UNB abzustimmen.
- Ergänzung Festsetzung 6.9: Der Amphibienschutzzaun ist im Zeitraum Mai/Juni vor Baubeginn aufzustellen.
- Neufassung Festsetzung 6.10: Entlang der nördlichen und der südlichen Planbereichsgrenze ist ein Amphibienschutzzaun anzulegen. Die bisherige Festsetzung 6.10 fällt weg.

Der Hinweis zur Altlastenfläche wurde dahingehend überarbeitet, dass es sich um eine potenzielle Altlastfläche handelt. Es wurden außerdem Hinweise zu Anzeige- und Genehmigungspflichten für Abbruch und Neubau, Genehmigungspflichten im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange sowie Vogelschlagrisiko ergänzt.

Es erfolgten schließlich redaktionelle Änderungen und Korrekturen einzelner Schreibfehler.

Zu den Änderungen und Ergänzungen der Textfestsetzungen 6.3, 6.4, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9 und 6.10 wurde der betroffene Eigentümer beteiligt. Eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde war nicht mehr erforderlich, da die Änderungen jeweils auf deren Anregung erfolgt sind.

1.5 Bebauungsplan Nr. 7

Der Bebauungsplan Nr. 14 ordnet sich ein in eine Entwicklung, die in Zürkvitz mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 7 begonnen hat, der in den Jahre 2004 aufgestellt wurde. Aktuell liegt dieser vor in der Fassung der 2. Änderung (2018), vgl. Abb. 16 auf der folgenden Seite. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans grenzt unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 14.

Das 2,6 ha umfassende Plangebiet des B-Plans Nr. 7 war ursprünglich ebenfalls Teil der Gutsanlage mit landwirtschaftlicher Bebauung (Stallanlagen) und fischwirtschaftlichen Anlagen). Diese waren zum Zeitpunkt der Planaufstellung ungenutzt und im Verfall begriffen. Die Situation wird in der Begründung als städtebaulicher Missstand bezeichnet (S. 10)⁴. Ziel der Planung war es, den Ortsteil Zürkvitz insgesamt aufzuwerten. Vor dem Hintergrund der attraktiven Lage Nahe der Boddenküsten sollte die touristische Nutzung gestärkt und eine Mischung aus Wohnen, Ferienwohnen und Beherbergungsbetrieben entwickelt werden.

⁴ Gemeinde Wiek/Rügen, Bebauungsplan Nr. 7 mit örtlichen Bauvorschriften „Ortslage Zürkvitz“, Begründung, Stand 31.01.2005, Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Dr. Günther Uhlig und Partner, Freie Architekten und Stadtplaner

Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt die seinerzeit begonnene Entwicklung in Zürkvitz fort. Die Erschließungsstraße, die das Plangebiet ringförmig umgibt, ist zum größten Teil im B-Plan Nr. 7 bereits festgesetzt.

In der Abbildung 17 werden die Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 14 im Zusammenhang dargestellt.



Abb. 16: B-Plan Nr. 7 Stand 2. Änderung, 29.10.2018



Abb. 17: Gemeinsame Darstellung Bebauungspläne 7 und 14

1.6 Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist es, eine Mischung aus Wohnen, Ferienwohnen und weiteren gewerblichen Nutzungen zu entwickeln. Für das Plangebiet wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, siehe Abb. 18 auf der folgenden Seite. Dieser Entwurf stellt lediglich einen Bebauungsvorschlag dar. Die Erschließung und die damit verbundene Gliederung in drei Baugebiete werden im Bebauungsplan festgesetzt. Auch ergibt sich die spätere Aufteilung der Bereiche für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser indirekt aus der festgesetzten baulichen Dichte, die im Norden des Plangebiets höher ist, und aus dem festgesetzten Verhältnis der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten zur Grundstücksgröße. Dennoch sind die Nutzungen Wohnen einerseits und Gewerbe/Ferienwohnen andererseits grundsätzlich überall im Plangebiet zulässig, wobei in einem Mischgebiet beide Nutzungen in einem gleichgewichtigen Verhältnis vorkommen müssen.

Der Entwurf gliedert das Gebiet in Bereiche unterschiedlicher Nutzungen und Dichte: Die Mehrfamilienhäuser sind im Norden des Plangebiets vorgesehen. Die Grundstücke, die vorwiegend gewerbliche Nutzungen und Ferienhäuser aufnehmen sollen, nehmen den Südosten des Plangebiets ein. Im Westen des Plangebiets sind Einfamilienhäuser dargestellt, die einen geordneten Übergang zu der bestehenden Wohnbebauung westlich des Plangebietes bilden sollen.



Abb. 18: Städtebauliches Konzept, Stadt Land Brehm, März 2024

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Straße, die durch das Plangebiet führt und die drei beschriebenen Bereiche – Mehrfamilienhäuser im Norden, gewerblich/germisch Gebäude und Ferienhäuser im Südosten, Einfamilienhäuser im Westen – voneinander abgrenzt. Sie mündet an ihrem westlichen und an ihrem südlichen Ende in

die vorhandene Straße, die das Plangebiet umgibt. Von der Erschließungsstraße zweigen kleine Stichwege ab, die die rückwärtigen Grundstücke erschließen.

Die Mehrfamilienhäuser im Norden des Plangebiets erhalten zwei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss, die vorwiegend gewerblich genutzten Gebäude sowie die Ferienhäuser zwei Geschosse und die Einfamilienhäuser jeweils ein Geschoss mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Grundstücksgrößen der Einfamilien- und der Ferienhäuser liegen zwischen rund 530 m² und 720 m². Das Grundstück im Baugebiet MI 1 soll von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden.

Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind Grünstreifen vorgesehen, in welchen die bestehenden Baum- und Strauchbestände erhalten bzw. ergänzt werden. Der östliche Grünstreifen wird durch einen Fuß- und Radweg entlang der L 30 begleitet, der auch die dort vorhandene Bushaltestelle an das Plangebiet anbinden kann. Dieser Grünstreifen stellt gleichzeitig einen Puffer zwischen der Bebauung, der L 30 und dem angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb dar. Dies hat positive Auswirkungen auf das visuelle Empfinden im Plangebiet. Innerhalb des Gebiets ist die Anlage einer privaten Grünfläche vorgesehen.

Die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich zwar an den Grundzügen des Konzeptes, legen jedoch die Erschließung und die Anordnung der Gebäude nicht im Detail fest. Vielmehr werden Spielräume belassen, um auf zukünftige Anforderungen flexibel reagieren zu können. Insbesondere die Verteilung der Nutzungen im Entwurf hat Vorschlagscharakter und wird sich nach Realisierung der Planung aller Voraussicht nach anders darstellen.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Erschließung des Vorhabens sichern. Im Rahmen des Planverfahrens soll der Nachweis erbracht werden, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und 1a BauGB Rechnung getragen wird.

Ausgewiesen werden sollen entsprechend der benannten Entwicklungsziele im Einzelnen:

- Mischgebiet § 6 BauNVO
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Öffentliche und private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Flächen für die Erhaltung von Bepflanzungen und für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (entlang der L 30)

1.7 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht dokumentiert, der Bestandteil dieser Begründung ist. Der Umweltbericht wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fortgeschrieben.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde eine erste Einschätzung zur Betroffenheit der Schutzgüter vorgenommen. Diese Einschätzung ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Diese Tabelle stellt gleichzeitig den Entwurf für den Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung dar:

Zu betrachtende Schutzgüter	Beschreibung des Bestandes	Prognose über die Auswirkungen des Vorhabens
Boden und Fläche	<p>Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Lehm-/ Ton-/ Schluff- Pseudogley.</p> <p>Die Böden sind Stau- und/ oder Grundwasserbeeinflusst. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch Gebäude bebaut und die umliegenden Bereiche durch Betonplatten versiegelt. ⁵</p> <p>Im südlichen Bereich der bestehenden Anlagen befinden sich Flächen, die potenziell Altlastverdächtig sind (Viehzuchtanlage Zürkvitz).</p> <p>Es wird eine geringe Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionen angegeben. Im Plangebiet ist mit einem Bodendenkmal zu rechnen.</p>	<p>Durch die geplante Bebauung mit Häusern, werden die bestehenden versiegelten Flächen entsiegelt und anschließend neu bebaut. Möglicherweise verringert sich der Anteil der versiegelten Flächen etwas. Die Altlasten werden in diesem Zusammenhang beseitigt. Mögliche Bodendenkmale sind zu sichern und das Vorgehen mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.</p>
Klima/ Luft	<p>Wiek liegt im Bereich des Küstenklimas, d.h. die Temperaturunterschiede sind geringer als im Binnenland. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7,5° C. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt in Wiek ca. 550 mm und gehört zu den niederschlagsnormalen Gebieten in M-V (FNP Wiek und GLRP VP 2009).</p>	<p>Durch die vorliegende Planung kommt es zu keiner wesentlichen Veränderung des Lokalklimas. Das Plangebiet ist im Bestand zu großen Teilen versiegelt.</p>
Wasser	<p>Oberflächengewässer befinden sich nicht im Vorhabengebiet. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Die Niederschlagsmengen werden als normal ausgewiesen (GLRP VP 2009). Das Grundwasser ist möglicherweise durch Einträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung (Rinderviehzucht) vorbelastet (Nitrit).</p>	<p>Die bereits gegenwärtig vorhandene Versiegelung von großen Teilen des Plangebiets führt zu einer Unterbindung der Niederschlagswasserversickerung. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wurde bisher zum Teil auf Grundlage einer wasserrechtlichen Erlaubnis der über eine Regenwasserleitung auf dem Flurstück 74/3 (verrohrter Graben) in den Wieker Bodden ein-</p>

⁵ <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/index.php>

		geleitet. Der für die Grabenunterhaltung zuständige Wasser- und Bodenverband "Rügen" hat bestätigt, dass dies weiterhin so erfolgen kann. Im nachgelagerten Verfahren erfolgen entsprechende Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde.
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Bereich des Nord- und ostrügenschen Hügel- und Boddenlandes. Gesetzlich geschützte Biotope sind bisher nicht bekannt. Der Biotopwert der Eingriffsfläche wird als gering eingeschätzt, da der Geltungsbereich überwiegend versiegelt ist. Die Randbereiche sind hingegen durch größere Baum- und Strauchbestände gekennzeichnet und als hochwertig einzustufen. Südlich des Plangebietes befinden sich in einem geringen Abstand Waldflächen.	Durch die Inanspruchnahme der unversiegelten Flächen und ggf. Randbereiche mit Baum- und Strauchbeständen geht dieser für den Lebensraum Arten und Biotope teilweise verloren. Entlang der L 30 soll ein Grünstreifen erhalten und ggf. ergänzt werden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, die Belange des gesetzlichen Artenschutzes werden berücksichtigt. Ggf. werden geeignete Maßnahmen ergriffen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, z.B. durch die Schaffung von Ersatzquartieren für die betroffenen Arten.
Orts- und Landschaftsbild	Das Plangebiet stellt sich derzeit als ehemalige Rinderzuchtanlage dar. Es bildet in seinem gegenwärtigen Zustand eine Belastung des Ortsbildes. Die baulichen Anlagen werden derzeit beseitigt. In der näheren Umgebung zum Plangebiet befinden sich Wohn- und Ferienhausbebauungen. Besonders prägend ist der hohe Anteil an Bäumen und Sträuchern im näheren Umfeld des Plangebietes. Besonders landschaftsbildprägende Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Weiter südlich der Zürkvitzer Straße, ca. 10 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich eine Waldfläche.	Die Wiedernutzbarmachung der Fläche mit einer ortsbildtypischen Bebauung und Durchgrünung wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus.

Mensch	<p>Im Bereich des Plangebiets findet keine Erholungsnutzung statt. Das Gelände ist umzäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.</p> <p>Durch den KFZ-Verkehr entlang des Plangebietes ist mit Beurteilungspegeln tagsüber von 63 dB(A) und nachts 44 dB(A) zu rechnen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit nachts eingehalten und tagsüber um 3 dB(A) überschritten.</p> <p>Die Lärmbelastungen durch den angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb liegen bei 53 dB(A) am Tag und 41 dB(A) in der Nacht.⁶ Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete werden damit eingehalten. Ob sich notwendige Maßnahmen zum Schallschutz ergeben sich für das Mischgebiet im Hinblick auf den Straßenverkehr ergeben, wird in einer lärmtechnischen Untersuchung überprüft</p>	<p>Das Vorhaben führt bau- und betriebsbedingt zu Emissionen aus Baustellen bzw. KFZ-Verkehr (z.B. Lärm und Abgase), die sich direkt auf die menschliche Gesundheit auswirken können. Insgesamt ist durch die Umnutzung der Fläche mit positiven Effekten zu rechnen, da bspw. mit keinen Geruchsbelästigungen durch die Viehhaltung mehr zu rechnen ist.</p> <p>Ob Maßnahmen zum Schallschutz für die zukünftigen Bewohner des Gebiets bzw. Nutzer der Ferienwohnungen erforderlich werden (z.B. passiver Schallschutz für Fassaden und Fenster nach DIN 4109), wird im weiteren Verfahren festgelegt.</p>
Sach- und Kulturgüter	<p>Im Bereich des Plangebietes befindet sich gemäß Flächennutzungsplan teilweise ein Bodendenkmal. Weitere Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p>	<p>Es erfolgen weitere Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde.</p>

1.8 Gutachten

Artenschutzprüfung

Es ist zu prüfen, ob durch die Planung nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beziehungsweise Standorte im Plangebiet vorkommen und beeinträchtigt werden können. Diese besonders und streng geschützten Arten beziehungsweise deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unterliegen den Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Da artenschutzrechtliche Bestimmungen von der geplanten Baumaßnahme berührt werden können, ist eine Prüfung mit den Belangen des Artenschutzes auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlich. Damit soll sichergestellt werden, dass die Umsetzbarkeit des Bauvorhabens gewährleistet wird.

Ein Artenschutzbeitrag wurde erstellt und liegt vor⁷. Die wesentlichen Ergebnisse und die erforderlichen Maßnahmen sind in Kap. 3.8 sowie im Umweltbericht beschrieben.

⁶ HeWes Umweltakustik GmbH, Schalltechnische Untersuchung, Stand Dezember 2022

⁷ Artenschutzfachbeitrag (AFB) für den Bebauungsplan Nr. 14 „Zürkvitz Ost“, Gemeinde Wiek. Dipl.-Biol. Thomas Frase, Rostock, 31. Januar 2024

Lärmtechnische Untersuchung

Aufgrund der nahe gelegenen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude und der Verkehrsbelastung auf der Zürkvitzer Straße, die unmittelbar östlich des Plangebiets verläuft, bestehen potenziell Belastungen durch Verkehrslärm. Um zu untersuchen, ob es einen Schallkonflikt gibt und ggf. Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind, wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt⁸. Die Ergebnisse sind in Kap. 3.9 dargestellt.

FFH-Vorprüfung

Das Plangebiet liegt nahe dem SPA-Gebiet (special protection area) „Binnenbodden von Rügen“. Das SPA-Gebiet umfasst u. a. die Wasserfläche des Wieker Boddens. Die Grenze verläuft somit etwa 100 Meter westlich des Geltungsbereiches.

Aufgrund eines Hinweises der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt⁹. Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem folgenden Fazit: „Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Zürkvitz Ost“ in der Gemeinde Wiek, Ortslage Zürkvitz wird die Möglichkeit einer Beeinträchtigung des SPA „Binnenbodden von Rügen“ (Gebiets-Nr.: DE 1446-401) ausgeschlossen, da durch die prognostizierten Wirkfaktoren die Bestandteile des Schutzgebiets nicht berührt werden bzw. die Relevanzschwelle nicht überschritten wird. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung kann aus diesem Grund entfallen.“

Die Inhalte der FFH-VP werden im Einzelnen im Umweltbericht erläutert (vgl. dort Kap. 6.4.2 und 6.5.1).

⁸ Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 14 „Zürkvitz Ost“ in Wiek, HeWes Umweltaustik GmbH, Am Speicher 2, 49090 Osnabrück, Februar 2023

⁹ FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum Vorhaben Bebauungsplan Nr. 14 „Zürkvitz Ost“, Gemeinde Wiek. BSTF Dipl.-Ing. Thomas Frase, Rostock, Juni 2023

2 Übergeordnete Planungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte übergeordneter Planungen wiedergegeben, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)

Das LEP M-V bildet die Grundlage für alle weiteren räumlichen Planungen, also für die Regionalen Raumentwicklungsprogramme (RREP 2016) in den vier Planungsregionen des Landes und darunter angesiedelt für die Planungen der Kommunen. Es enthält die verbindlichen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Landesplanung, die das ganze Land einschließlich des Küstenmeeres betreffen. Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB verbindliche Vorgaben für die Bauleitplanung, Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Gemeinde Wiek lassen sich im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplans Ziele und Grundsätze ableiten, die für die Planung relevant sind:

4.1 Siedlungsentwicklung

4.1 (1) Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden.

4.1 (2) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

Unter Berücksichtigung regionaler und örtlicher Besonderheiten können in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen Gemeinden festgelegt werden, die über die gemeindliche Grundversorgung hinaus, in einzelnen Bereichen, ergänzende Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Dabei darf die Entwicklung der benachbarten Zentralen Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

In der Begründung wird hierzu unter anderem ausgeführt:

Die künftige Siedlungsentwicklung erfordert bei rückläufiger Bevölkerung und hohen Infrastrukturfolgekosten Konzepte, die schwerpunktmäßig an der Bestandserhaltung durch Nutzung von Baulücken, Baulandreserven, Brachflächen, Aktivierung von leerstehenden Gebäuden und an einer maßvollen Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen ausgerichtet sind. Bei Planungsentscheidungen sind die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung der Alters- und Haushaltsstruktur stärker als in der Vergangenheit zu berücksichtigen. (...). Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Sinne einer Bündelung und effizienten Nutzung von Infrastrukturen sowie der Sicherung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind die Zentralen Orte. Darüber hinaus gibt es jedoch Gemeinden, die aufgrund ihrer besonderen Lage oder Aufgabe in einzelnen Funktionsbereichen eine Nachfrage bedienen müssen, die über die örtliche Nachfrage deutlich hinausgeht. Das können eine über den örtlichen Eigenbedarf hinausgehende Wohnungsbaunachfrage, Einrichtungen zur Sicherung der

Nahversorgung oder sonstige Einrichtungen der Daseinsvorsorge sein. Deshalb können ergänzend zu den Zentralen Orten in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen Gemeinden mit entsprechenden Funktionen festgelegt werden. Beispielhaft sei hier auf die Lage einer Gemeinde in Tourismusräumen (...) verwiesen.

Für Wiek existiert eine Festlegung als Siedlungsschwerpunkt, vgl. Kap. 2.2.

Zum Thema Wohnbauflächenentwicklung trifft der LEP M-V folgende Aussagen:

4.2 Wohnbauflächenentwicklung

4.2 (1) Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. (Z)

4.2 (2) In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. (Z) Ausnahmsweise können abweichende Regelungen in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegt werden. Dabei sind die örtlichen, regionalen und infrastrukturellen Besonderheiten und Nachfragen zu berücksichtigen.

Hierzu heißt es in der Begründung:

Die Konzentration des Wohnungsbaus auf die Zentralen Orte ist unter Nachhaltigkeitsaspekten und im Sinne der Ausnutzung vorhandener Anlagen und Einrichtungen (technische, kulturelle, soziale und Bildungsinfrastruktur) von grundlegender Bedeutung für die Lebensqualität und erhöht die Attraktivität des Wohnumfeldes.

(...) In den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen können geeignete Gemeinden festgelegt werden, in denen die Möglichkeit besteht, Wohnungsbauflächen zu entwickeln, die über die örtliche Nachfrage hinausgehen können. Bei der Festlegung des Wohnungsbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen. In Gemeinden mit einem hohen Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen ist bei der Eigenbedarfsermittlung der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen.

Die Planung entspricht den siedlungsstrukturellen Vorgaben des LEP M-V. Wiek ist regionalplanerisch als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Es wird eine baulich vorgeprägte Fläche im Siedlungsbereich überplant, so dass dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen wird. Die Planung dient einer maßvollen Erhöhung des Wohnungsangebots: Der vorliegende Entwurf sieht acht Einfamilienhäuser und 35 – 40 WE in Mehrfamilienhäusern vor, die ganz oder teilweise seniorengerecht hergestellt werden können. Hinzu kommen 15 Ferienhäuser zur Stärkung des Übernachtungsangebots. Es existiert aus der Gemeinde heraus ein Eigenbedarf nach seniorengerechtem und auch nach familiengerechtem Wohnraum, da für Bauwillige kaum Grundstücke zur Verfügung stehen. Zudem ergibt sich das Erfordernis, attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum für Fachpersonal bereitzustellen. Eine Zuwanderung von Fachpersonal wird dringend benötigt, um grundlegende Teile der Versorgungsinfrastruktur (u. a. medizinische und schulische Versorgung, Kinderbetreuung, Altenpflege) und

der wirtschaftlich bedeutenden touristischen Infrastruktur (Hotel, Gastronomie, Versorgung von Ferienwohnungen) langfristig aufrechterhalten zu können.

In der zeichnerischen Darstellung des LEP M-V werden für das Plangebiet folgende Festlegungen getroffen: Vorbehaltsgebiet Tourismus, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie großräumiges Straßennetz (im Hinblick auf die L 30) formuliert.¹⁰ In der Begründung wird hierzu unter anderem ausgeführt:

Vorbehaltsgebiet Tourismus

8.5 (2) In den marinen Vorbehaltsgebieten Tourismus soll den Funktionen des Tourismus ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen, auch denen des Tourismus selbst, zu berücksichtigen.

Landwirtschaft

4.5 (2) Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. (Z)

4.5 (3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Die Planung steht mit diesen Zielen und Grundsätzen im Einklang.

2.2 Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP VP)

Seit dem 20.09.2010 ist das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** für die Planungsregion Vorpommern (RREP VP) rechtswirksam. Die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern hat am 16. Juni 2020 den überarbeiteten Entwurf der Zweiten Änderung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) mit dazugehörigem Umweltbericht beschlossen. Im RREP werden die Ziele und Grundsätze des LEP für die Planungsregion Vorpommern räumlich differenziert und ergänzt.

Wiek wird im RREP VP als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Mit der Ausweisung als Siedlungsschwerpunkt verbunden sind die folgenden Ziele und Grundsätze (Kap. 3.3 S. 43):

(1) In den ländlichen Räumen werden als Ergänzung zu den Zentralen Orten Siedlungsschwerpunkte festgelegt (Z).

(2) In den Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr

In der Begründung des RREP MV wird dazu ausgeführt:

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern können in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen Siedlungsschwerpunkte festgelegt

¹⁰ <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/em/Raumordnung/Landesraumentwicklungsprogramm/>

werden. Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“

Zu den Tourismusschwerpunkträumen, zu denen u. a. die gesamte Insel Rügen und damit auch die Gemeinde Wiek gehören, heißt es in der Begründung (Kap. 3.1.3, S. 24):

In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusentwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.

Kap. 4 des RREP beinhaltet Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung, gegliedert in die Unterkapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung

4.1 Siedlungsstruktur

(1) Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.

(2) Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.

(3) Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. (Z)

(4) Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z) Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

(6) Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

In der Begründung wird hierzu ausgeführt:

Im Sinne der dezentralen Konzentration ist die Erhaltung der Siedlungsstruktur angesichts der rückläufigen Einwohnerentwicklung ein wichtiges Anliegen. Deshalb sind Ansiedlungspotenziale vor allem für die Stärkung der Zentralen Orte zu nutzen. Mit der Sicherung der Grundausstattung in den Grundzentren wird auch in den dünn be-

siedelten ländlichen Räumen die Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen gewährleistet. Im Rahmen der Wohnbauentwicklung umfasst der Eigenbedarf vorrangig den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung.

4.2 Stadt- und Dorfentwicklung

(3) In allen Teilen der Planungsregion soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei ist der Wohnungsbau in erster Linie bestandsorientiert zu realisieren. Neue Wohngebiete sollen in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden.

(4) Die Region ist aufgrund ihrer Lage an der Küste und der hervorragenden naturräumlichen Ausstattung als Standort für Altersruhesitze prädestiniert. Die Ausweisung von Sonderwohnformen wie Seniorenwohnungen und Servicewohnanlagen soll bedarfsgerecht, städtebaulich integriert und in günstiger Zuordnung zu Einrichtungen der Infrastruktur erfolgen. (...)

(9) Die Ansiedlung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind, soll in den Kommunen die Wohnraumversorgung der örtlichen Bevölkerung nicht beeinträchtigen. Sie muss sich in die angestrebte touristische Entwicklung der Gemeinden einfügen.

Die Planung entspricht auch den regionalplanerischen Vorgaben. Wiek, das mit Zürkvitz eine Siedlungseinheit bildet, ist als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Die Festlegung der Siedlungsschwerpunkte dient der Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte. Das ist wesentliches Ziel der Planung, indem Wohnraum in Mehrfamilienhäusern und in begrenztem Umfang auch in Einfamilienhäusern bereitgestellt wird. In den Mehrfamilienhäusern kann seniorengerechter Wohnraum geschaffen werden. Auch Sonderwohnformen oder Servicewohnen können dort angeboten werden. Zudem kann zeitgemäßer Wohnraum für die Personen bereitgestellt werden, die in Wiek zukünftig benötigt wird unterstützt werden, um die medizinische, soziale und touristische Infrastruktur langfristig zu sichern (ärztliche Versorgung, schulische Versorgung, Kinderbetreuung, Altenpflege, Hotel und Gastronomie). Die Planung folgt dem Vorrang der Innenentwicklung, indem eine bereits bebaute und weitgehend versiegelte Fläche in Anspruch genommen wird.

In der Karte des RREP VP (siehe Ausschnitt Abb. 15 auf der folgenden Seite) werden folgende Zielsetzungen für das Plangebiet zeichnerisch dargestellt:

- Regional bedeutsames Radroutennetz (schwarze Punktlinie)
- großräumiges Straßennetz geplant (L 30, violette Linie)
- Tourismusschwerpunktraum (senkrechte gelbe Linien)
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (waagerechte braune Linien)

Hinsichtlich der Ziele Radroutennetz und großräumiges Straßennetz besteht kein Konflikt zur Planung. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht betroffen. Die landwirtschaftliche Gebäudenutzung (Milchviehanlage) wurde aufgegeben.



Abb. 19: Auszug Karte RREP VP¹¹, Plangebiet schematisch in blau umgrenzt

Zu den Tourismusschwerpunkträumen heißt es in der Begründung (Kap. 3.1.3, S. 24):
In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusentwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.

Auch diesen Aussagen entspricht die Planung, indem das Angebot an Ferienwohnungen maßvoll vergrößert wird.

2.3 Abstimmung mit der Raumordnung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 24.04.2023 zu der Planung Stellung genommen. In seiner Stellungnahme stellt das Amt fest, dass die Lage des Plangebiets in Übereinstimmung mit der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) LEP M-V sowie dem Programmsatz 4.1 (6) des RREP VP stehe. Das Vorhaben sei aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich dazu geeignet, das Ortsbild aufzuwerten und das Wohnangebot mit einer Funktionsmischung in Angrenzung an den Gemeindehauptort zu erweitern. Das Amt sah weiteren Abstimmungsbedarf bezüglich der Kapazitäten – d. h. insbesondere der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten - sowie dem Umgang mit den weiteren Potenzialflächen im Gemeindegebiet und hat die Gemeinde deshalb zu einem Plangespräch eingeladen.

Dieses Gespräch hat am 05.07.2023 am Sitz des Amtes in Greifswald stattgefunden. Die Bürgermeisterin der Gemeinde Wiek legte die Ausgangssituation dar, vor deren Hintergrund die Planung entwickelt wird:

¹¹ https://www.rpv-vorpommern.de/fileadmin/Ablage/Regionalplanung/Dokumente/2010/Kacheln/Kachel_A2_min.pdf

- Die Bevölkerungszahlen in den vergangenen Jahren waren stabil, die AOK Klinik bildet den größten Arbeitgeber im Ort, es existiert eine gute infrastrukturelle Versorgung (Kita, Ärzte, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Café, Restaurant, Hafen, Werft), weiterführende Schulen existieren mit der Regionalschule in Altenkirchen und dem Gymnasium Bergen (Fahrzeit Bus 1 ½ h).
- Ziel der Gemeinde ist es, den Wohnstandort Wiek zu stärken durch eine Erhöhung der Wohnqualität, den Erhalt der Infrastruktur sowie eine Verbesserung des Wohnraumangebots insbesondere für Arbeitnehmer im Tourismus- und Gesundheitssektor (Bindung von Arbeitskräften) sowie seniorenrechtlichem Wohnraum; geförderter Wohnungsbau ist im Planhabengebiet nicht vorgesehen.
- Es ist ein weiterer Abriss der sanierungsbedürftigen Wohnblöcke in Wiek geplant (ein Block wurde bereits abgetragen, zwei weitere in Planung). Mit dem Vorhaben soll auch Ersatzwohnraum geschaffen werden. Die Gemeinde möchte mit der Planung der Wohnraumnachfrage entgegenkommen.
- Es gibt in der Ortslage Wiek nur noch vereinzelte Baulücken. Die Gemeinde plant neben dem Bebauungsplan Nr. 14 die Verdichtung des gut nachgefragten Wohngebietes gegenüber der Kurklinik, um einer differenzierten Wohnraumnachfrage zu entsprechen.

Die Landesplanungsbehörde kann diese Argumentation im Grundsatz mittragen. Sie kommt zu folgender raumordnerischen Bewertung:

Raumordnerische Bewertung

- Wiek gehört zum Nahbereich des Grundzentrums Sagard, dieses ist allerdings ca. 25 km entfernt.
- Wiek ist im RREP VP als touristischer Siedlungsschwerpunkt mit besonderen touristischen Versorgungsaufgaben klassifiziert; liegt im Tourismusschwerpunkt-raum und übernimmt aufgrund der räumlichen Distanz zum Grundzentrum Sagard und der geografischen Infrastruktur Versorgungsaufgaben über den Eigenbedarf hinaus, für den nordöstlichen Teil der Insel Rügen.
- Wiek hat derzeit etwa 1045 EW und im Bestand ca. 731 Wohneinheiten.
- Da es sich bei dem Planungsvorhaben um eine städtebaulich integrierte Lage handelt, die siedlungsstrukturell dem Gemeindehauptort von Wiek anzurechnen ist, entspricht die Planung der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Siedlungsentwicklung (4.1 (5) LEP); Umnutzung von Konversionsflächen, Aufwertung Ortsbild; gute infrastrukturelle Ausstattung.

Diese Wohnbauentwicklung mit max. 46 WE für Dauerwohnen wird raumordnerisch mitgetragen, unter folgenden Voraussetzungen:

- Die Planunterlagen müssen Angaben zu den Wohnbaukapazitäten (Dauerwohnen und Ferienwohnen) enthalten, die Anzahl an Dauerwohneinheiten textlich festsetzen.

- Eine weitere Beurteilungsgrundlage ist das Wohnbauentwicklungskonzept mit Aussagen zum Bedarf der Gemeinde, den strategischen Wohnbauentwicklungsabsichten der nächsten 10 Jahre im Gemeindegebiet (konkret mit WE, Wohnformen und Planungshorizont untersetzen).
- Die im Wohnbauflächenkonzept dargestellte Wohnbaupotentialfläche Nr. 7 (Arondierungsfläche Wiek Süd) ist zugunsten dieses Entwicklungsstandortes zurückzustellen.

Der Forderung der Landesplanung wird entsprochen und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten durch textliche Festsetzungen begrenzt. Dies erfolgt, indem für eine Wohneinheit jeweils eine Mindestgrundstücksfläche festgesetzt wird. Diese Grundstücksgrößen werden so bemessen, dass rechnerisch nicht mehr als ca. 46 WE entstehen können, vgl. hierzu Festsetzung Nr. 3.2.

Die Konkretisierung des Wohnbauflächenkonzeptes und die Zurückstellung der Potenzialfläche Nr. 7 sind keine unmittelbaren Regelungsgegenstände dieses Bebauungsplans.

2.4 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Wiek liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1994 vor. In diesem ist der angestrebte Zustand von Natur und Landschaft dargestellt. Der Landschaftsplan wurde vor dem Hintergrund starker Nutzungsansprüche durch Siedlung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Erholung, Landwirtschaft und Natur- und Landschaftsschutz in der Gemeinde aufgestellt. Ziel war es, die unterschiedlichen Flächeninanspruchnahmen im Rahmen des Landschaftsplanes naturverträglich zu gestalten.

Leitbild der Gemeinde Wiek ist eine „[...] wirksame Sicherung und Entwicklung der noch vorhandenen naturnahen Landschaftsräume und der Grün- und Freiflächen im Siedlungsraum, insbesondere unter dem Aspekt der Vernetzung der Freiflächen (Biotopverbund).“ (Gemeinde Wiek, Landschaftsplan 1994).

Im Landschaftsplan der Gemeinde Wiek sind Leitlinien festgeschrieben, die hier auszugsweise zitiert werden:

Leitlinien zur ökologischen Stabilisierung

- Die Grün- und Freiflächen innerhalb der bebauten Bereiche bzw. Ortsteile sind zu erhalten und zu entwickeln. Insbesondere ist die Vernetzung der „Dorfbiotope“ mit der „freien“ Landschaft herzustellen bzw. zu erhalten (Grünzug Wieker Weiden).
- Für die Grundwasserneubildung wichtige Freiflächen sind zu erhalten und unnötige Bodenversiegelungen, insbesondere im Bereich der neuen Bauflächen, zu vermeiden.
- Landwirtschaftlich wertvolle Böden sollen erhalten werden; Wind- und Wassererosion ist entgegenzuwirken. Schadstoffanreicherungen im Boden sollen vermieden werden.
- Grünländer, insbesondere Salz- und Feuchtwiesen, sind dem Standort entsprechend zu erhalten oder wiederherzustellen.

Leitlinien zur. Orts- und Landschaftsbild:

- Grün- und Freiflächen, die das Dorf bzw. die Ortsteile gliedern, die Orientierung erleichtern und räumliche Zusammenhänge verdeutlichen, sind zu erhalten und zu entwickeln. Im Ortskern von Wiek sind vor allem kleinräumige Grünverbindungen herzustellen bzw. zu ergänzen.
- Durch Ortsrandgestaltung sind die Siedlungsflächen klar von der freien Landschaft und den Grünflächen abzugrenzen und die Ortsbildpflege zu stärken.

Für das Plangebiet werden in den Karten des Landschaftsplanes¹² folgende wesentliche Aussagen getroffen:

Karte Angestrebter Zustand:

- Siedlungsfläche mit zu erhaltender guter Grünausstattung/landwirtschaftliche Hofstelle (Erhalt des alten Baumbestandes und Neupflanzung von heimischen Laubgehölzen und Obstbäumen); Förderung heckenartiger Grundstückseinfriedungen, z.T. Beseitigung von Nadel- und Koniferengehölzen. Verbesserung der Straßenfreiräume durch Verkehrsberuhigung. Neuanlage von Einzelbäumen und Baumreihen, Erhalt alter ortsbildprägender Straßen- und Wegebeläge
- Beseitigung von wilden Müllkippen und landwirtschaftlichen Ablagerungen/Sanierung von Altlasten (Bodenverunreinigungen)

Karte Bodenpotentiale:

- Landwirtschaftlich bedingte Verunreinigungen/ Müllablagerungen (Gülle/Silage/Schrott)

Karte Klimapotentiale:

- Siedlungs-/Ortsklima (gedämpfte leicht angehobene Temperaturamplitude; Kleinklimatischer Ausgleich im Ortskern aufgrund dichter Bebauung ungünstig und
- Straßenseitig: Grünflächenklima (Dämpfung der Minimum-Maximum-Temperatur; Feuchte- und Frischluftproduzent; geringe Fernwirkung, aber günstiges Bioklima

Karte Erlebniswert-Erholungspotenzial:

- Fernwirksame, erlebnismindernde bauliche Anlage
- Geruchsbelastung durch Abwasserleitungen und landwirtschaftliche Anlagen
- Straßenseitig: Hecke/Gehölzfläche

2.5 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Wiek liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12.02.2004 (6. Änderung) vor. Im Jahr 2009 erfolgte die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und ist seither wirksam. Im Flächennutzungs-

¹² <https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Wiek/Landschaftsplan/384/945>

plan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der südliche Teil des Bebauungsplanes liegt im Bereich einer dort dargestellten potenziellen Altlastenverdachtsfläche (Viehzuchtanlage Zürkvitz) und tangiert ein Bodendenkmal.



Abb. 20: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiek¹³

Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Daher ist keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

2.6 Schutzausweisungen

Es sind keine Schutzgebiete des Naturschutzrechtes durch das Vorhaben betroffen. Das Plangebiet liegt innerhalb des 150 m-Küstenschutzstreifens (§ 29 Abs. 1 des Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V).



Abb. 21: Küstengewässer, Puffer 150 m (blaue Fläche)¹⁴

¹³ https://geoport.lk-vr.de/plaene_rueg/FPlan_Wiek.pdf

¹⁴ <https://www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVlight>

Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen u. a. keine baulichen Anlagen errichtet werden. Gemäß § 29 Abs. 2 Nr. 3 gelten die Verbote im 150 m Küstenschutzstreifen jedoch nicht für *„bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht.“*

Der Schutzstreifen verfolgt das Ziel, den Nahbereich der Ostseeküste von einer zusätzlichen Bebauung freizuhalten. Das Plangebiet ist jedoch keine unbebaute Fläche. Es handelt sich um eine Konversionsfläche, auf der sich bisher eine Milchviehanlage befand, die aufgegeben wurde. Inhalt der Planung ist somit die Nachnutzung einer bereits zuvor baulich genutzten Fläche. Somit steht der Bebauungsplan den Zielen des Küstenschutzstreifens nicht entgegen.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine Durchmischung von Wohnen mit Ferienwohnen und weiteren gewerblichen Nutzungen. Ferienwohnungen gelten nicht als Wohnungen, weil sie nicht dazu dienen, einen auf Dauer angelegten Lebensmittelpunkt zu bilden. Sie bilden daher eine eigene planungsrechtliche Kategorie.

Um dieses Ziel zu erreichen, werden auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Eine Variante für eine mögliche Umsetzung der Planung ist in dem städtebaulichen Konzept dargestellt, das im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entwickelt wurde, vgl. Kap. 1.5.

Aus der inneren Erschließung des Plangebiets ergibt sich die Aufteilung in drei Baugebiete. Die kleineren Baugebiete MI 1 im Norden und MI 3 im Osten sollen nach dem städtebaulichen Konzept vorwiegend dem Wohnen dienen, während das größere Baugebiet MI 2 insbesondere gewerbliche Nutzungen und Ferienwohnen aufnimmt. Es wird durch eine Nutzungsabgrenzung in zwei Bereiche aufgeteilt (MI 2a und 2b). Diese unterscheiden sich nicht hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung, jedoch hinsichtlich der zulässigen Gebäudelänge. Im rückwärtigen Bereich soll eine kleinteiligere Bebauung entstehen, während entlang der Erschließungsstraße auch größere Gebäude denkbar sind. Das städtebauliche Konzept dient als Grundlage für die Erschließung des Gebiets, hat jedoch hinsichtlich der konkreten Nutzung und Bebauung lediglich den Charakter eines Vorschlags. Das bedeutet, es sind in allen Baugebieten sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen zulässig.

Die Mischgebiete umfassen zusammen etwa 1,88 ha. Die Zweckbestimmung eines Mischgebietes gibt vor, dass die Hauptnutzungen (Wohnen einerseits und gewerbliche Nutzungen andererseits) in einem etwa gleichgewichtigen Verhältnis vorkommen müssen. Somit steht ein Flächenpotenzial von ungefähr 9.400 m² für das Wohnen zur Verfügung. Weitere 9.400 m² Fläche dienen gewerblichen Nutzungen und dem Ferienwohnen. Eine Durchmischung von Wohngebieten mit Ferienwohnungen ist typisch für die Gemeinde Wiek. In vielen Fällen werden Wohngebäude mit Einliegerwohnungen errichtet, deren Mieteinnahmen zur Finanzierung der Immobilien beitragen. Auch werden nach wie vor einzelne Zimmer in Wohnungen an Feriengäste vermietet.

Seit den 2000er Jahren wurde das Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen vielerorts zusehends als problematisch empfunden. Anlass dafür war insbesondere das Aufkommen von Vermietungsplattformen, die Privatpersonen ermöglichen, ihre Wohnungen im Internet als Ferienwohnung anzubieten. Diese führten dazu, dass einzelne Wohnungen in Wohngebäuden dauerhaft als Ferienwohnungen vermietet wurden, wobei deren Mieter sich oftmals unangemessen verhielten (Lärmbelästigung etc.). Zudem wurde dadurch dem allgemeinen Wohnungsmarkt Wohnraum entzogen. Vor diesem Hintergrund entschied die Rechtsprechung (OVG Greifswald (3 L 212/12 vom 19.02.2014), dass reine Ferienwohnungen nur in entsprechend ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind. Nicht ausreichend berücksichtigt wurde dabei, dass die beschriebenen Konflikte vorwiegend in Großstädten aufgetreten sind,

nicht jedoch in traditionell touristisch geprägten Gemeinden wie Wiek, in denen seit jeher ein Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen besteht und konfliktfrei funktioniert. Gelöst hat der Gesetzgeber das Problem durch das Einfügen des § 13a BauNVO. Danach gehören Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben bzw. zu den Gewerbebetrieben und sind in den meisten Baugebieten (Ausnahmen: Reine Wohngebiete sowie Industrie- und Gewerbegebiete) ausnahmsweise bzw. allgemein zulässig. Auch für Mischgebiete gilt eine allgemeine Zulässigkeit. Entsprechende Regelungen gelten für Räume innerhalb von Gebäuden, die den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zugeordnet werden können.

Städtebaulich gewollt ist neben dem Wohnen und dem Ferienwohnen ein breites Spektrum weiterer gewerblicher und auch sozialer Nutzungen. Zu nennen sind Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Schank- und Speisewirtschaften. Auch Anlagen für Verwaltung sowie Geschäfts- und Bürogebäude – ggf. genutzt gemischt mit Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnen im Obergeschoss – sind grundsätzlich vorstellbar. Daher werden hinsichtlich der Art der Nutzung im Mischgebiet nur wenige Einschränkungen vorgenommen. Diese betreffen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Einzelhandelsnutzungen sind im Gebiet zwar ebenfalls grundsätzlich denkbar, allerdings soll ihre Größenordnung beschränkt werden. Ohnehin sind in Mischgebieten nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die maximal 800 m² Verkaufsfläche haben und damit unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit verbleiben. In diesem Plangebiet sollen darüber hinaus nur solche Betriebe zulässig sein, die der Versorgung des Gebiets bzw. des näheren Umfelds dienen. Zielgruppe sind in erster Linie Bewohner und Feriengäste. Entwickelt wurde hierfür der Betriebstyp des „Nachbarschaftsladens“¹⁵. Dieser hat bis zu 400 m² Verkaufsfläche und hat eine Nahversorgungsfunktion. Für das Plangebiet sollen sich Einzelhandelsnutzungen auf solche Betriebe beschränken. Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig wären. Ebenfalls werden Vergnügungsstätten, welche gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Bei Gartenbaubetrieben ist der erhebliche Flächenbedarf zu berücksichtigen, der den städtebaulichen Zielen, ein lebendiges Quartier zu entwickeln, entgegensteht. Tankstellen fügen sich zudem städtebaulich nicht in das Gebiet ein. Sie sind zudem geeignet, Störungen in das Gebiet hineinzutragen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf einen Nachtbetrieb sowie auf das heute übliche Erscheinungsbild (Beleuchtung, Werbung und großformatige Preistafeln) und die daraus resultierenden Lärm- und Lichtimmissionen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, weil auch sie nicht dem angestrebten Erscheinungsbild entsprechen und geeignet sind, Störungen in das Gebiet hineinzutragen.

¹⁵Durch das Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 08.11.2004 - BVerwG 4 BN 39.04. als festsetzungsfähig bestätigt.

Textfestsetzung 1.1:

Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn eine betriebsbezogene Verkaufsfläche von 400 m² nicht überschritten wird.

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 9 BauNVO)

Textfestsetzung 1.2:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

3.2 Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

Wie in Kap. 2.3 dargelegt, stimmt die Landesplanungsbehörde dem Bebauungsplan unter der Voraussetzung zu, dass die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine Größenordnung von etwa 46 begrenzt wird. Daher ist es erforderlich, eine entsprechende Festsetzung zu treffen, da Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Es entspricht überdies dem Prinzip einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vor dem Hintergrund der Gesamtgröße der Gemeinde Wiek, eine übermäßige Konzentration an Wohneinheiten im Plangebiet zu vermeiden.

Eine direkte zahlenmäßige Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten ist planungsrechtlich nicht möglich. Hierfür existiert keine Rechtsgrundlage. Die Festsetzung einer gebietsbezogenen Obergrenze ist ebenfalls nicht möglich, weil dies eine unzulässige Kontingentierung darstellen würde. Die Festsetzung wird daher so getroffen, dass je Wohneinheit im Gebiet eine Mindestgrundstücksfläche festgesetzt wird. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Eine solche Festsetzung ist planungsrechtlich zulässig, da die Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden gemäß Nr. 6 nicht nur absolut bezogen auf das Gebäude, sondern auch relativ in Bezug auf die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche erfolgen darf. Dies hat die Rechtsprechung bestätigt.¹⁶ Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit orientiert sich insoweit an dem städtebaulichen Konzept, dass im nördlichen Teil des Gebiets (Baugebiet MI 1) eine geringere Mindestgrundstücksfläche festgesetzt wird als in den Gebieten MI 2 und MI 3, um im Gebiet MI 1 auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

Grundlage für die zulässige Anzahl an Wohneinheiten bildet somit die Größe der festgesetzten Mischgebiete. Diese umfassen zusammen 18.774 m². Davon darf die Hälfte für das Wohnen genutzt werden. Da es in der Praxis nicht möglich sein wird, die Wohnnutzung exakt auf die Hälfte des Mischgebiets zu begrenzen, wird ein Spielraum von 10 % einkalkuliert. Es wird also konservativ davon ausgegangen, dass auf bis zu 55 % des Mischgebiets Wohngebäude errichtet werden dürfen. Dies ist eine Fläche von 10.326 m². Festgesetzt wird, dass

¹⁶ BVerwG, Urteil vom 8. Oktober 1998 - 4 C 1.97 - juris; vgl. auch OVG Lüneburg, Urteil vom 5. September 2007 - 1 KN 47/07 - juris Rn. 50 ff.).

- im Baugebiet MI 1 je angefangener 150 m² Grundstücksfläche und
- in den Baugebieten MI 2 und MI 3 je angefangener 600 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig ist.

Unter der Prämisse, dass das dichter zu bebauende Gebiet MI 1 ausschließlich dem Wohnen dient, ergibt sich Folgendes:

- Baugebiet MI 1: Größe 5.292 m², rechnerische Anzahl somit 36 WE
- Baugebiet MI 2a/2b und MI 3: 13.482 m², davon noch 5.048 m² für das Wohnen nutzbar. Rechnerische Anzahl somit 9 WE.

Somit beträgt die Anzahl der rechnerisch sich ergebenden Wohneinheiten 46.

Festgesetzt wird:

Textfestsetzung 2.1:

*Im Baugebiet MI 1 ist in Wohngebäuden je angefangener 150 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig. In den Baugebieten MI 2 und MI 3 ist je angefangener 600 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig. Als Wohngebäude gelten auch solche Gebäude, die überwiegend dem Wohnen dienen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)*

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Es werden folgende Maßfestsetzungen getroffen:

- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Gebäudehöhe im Baugebiet MI 1 für dreigeschossige Gebäude
- Mindesthöhe für die OK Fertigfußboden

Die Festsetzungen orientieren sich an dem städtebaulichen Konzept. Sie werden so getroffen, dass dieses Konzept umgesetzt werden kann. Dabei ergeben sich für die einzelnen Baugebiete jeweils unterschiedliche Nutzungsmaße.

Die GRZ beträgt in den Baugebieten MI 1 und MI 2 jeweils 0,3. Im Baugebiet MI 2 liegt sie bei 0,25. Diese Werte unterschreiten den Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO, der in Mischgebieten 0,6 beträgt, deutlich. Die Festsetzung ermöglicht eine für Wiek ortstypische Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Ortsrandlage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

Die zulässige **Anzahl der Vollgeschosse** liegt im Baugebiet MI 1 bei max. drei, wobei das oberste (dritte) Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist. Es muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss an zwei Fassaden um mindestens 1,5 m zurückgesetzt werden und darf eine Fläche von 75 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Ziel ist, dass sich optisch eine Zweigeschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss ergibt.

Bei der Festsetzung der zulässigen Anzahl an Geschossen ist zu berücksichtigen, dass Staffelgeschosse nach der Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern als Vollgeschosse gelten. In § 2 Abs. 6 LBauO M-V wird ein Vollgeschoss so definiert, dass seine Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und es über mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben muss. Der Begriff „Grundfläche“ bezieht sich dabei nicht auf die Grundfläche des darunter liegenden Geschosses, sondern auf die Grundfläche des betreffenden Staffelgeschosses. Daher ist ein Staffelgeschoss immer ein Vollgeschoss, solange es eine lichte Höhe von mindestens 2,30 Meter aufweist.

Textfestsetzung 3.1:

Im Baugebiet MI 1 ist ein drittes Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss muss an mindestens zwei Fassaden um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Die Fläche des obersten Geschosses darf max. 75 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses betragen. (Rechtsgrundlage: § 20 Abs. 1 BauNVO)

Sofern im Baugebiet MI 1 dreigeschossige Gebäude errichtet werden, soll die Gebäudehöhe begrenzt werden auf 11 m. Dies ermöglicht drei Wohngeschosse mit ggf. etwas erhöhten Decken sowie einen Sockel und eine Attika. Gleichzeitig bleiben die Gebäude damit niedriger als ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Satteldach. Ziel ist auch hier, dass die Gebäude kleinteilig bleiben und sich in das Ortsbild einfügen.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist bei Festsetzung einer Gebäudehöhe der erforderliche Bezugspunkt zu bestimmen. In diesem Fall wird das Höhenniveau NHN 92 als Bezugsebene festgelegt. Die Geländehöhe liegt im Bereich des Baufelds MI 1 bei ungefähr 3 m, somit entspricht die festgesetzte Gebäudehöhe einer Höhe von 14 m über NHN 92.

Textfestsetzung 3.2:

Bei Herstellung von drei Vollgeschossen darf die Gebäudehöhe (Oberkante Attika) 14 m über NHN 92 nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

In den Baugebieten MI 2a und 2b, die nach dem städtebaulichen Konzept vorwiegend Ferienwohnungen und andere gewerbliche Nutzungen aufnehmen sollen, sind zwei Vollgeschosse zulässig. Bauordnungsrechtlich zulässig ist darüber hinaus ein weiteres Geschoss (ausgebautes Dachgeschoss), soweit dies kein Vollgeschoss ist. Somit kann ein klassisches Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach oder einem anders ausgebildeten Geschoss errichtet werden, das weniger als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

Für das Baugebiet MI 3, das im Übergang zum westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 7 vorwiegend für Einfamilienhäuser vorgesehen ist, wird ein Vollgeschoss als zulässig festgesetzt. Auch hier ist ein weiteres (zweites) Geschoss als ausgebautes Dachgeschoss zulässig, soweit dies kein Vollgeschoss ist.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und des damit einhergehenden Anstiegs des Meeresspiegels empfiehlt das Amt, für die Gebäude im Plangebiet eine Oberkante

des Fertigfußbodens von mindestens 3,20 m über NHN festzusetzen. Dieser Anre-
gung wird gefolgt. Es wird festgesetzt:

Textfestsetzung 3.3:

*Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude im Plangebiet muss jeweils bei min-
destens 3,20 m über NHN 92 liegen.*

Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch folgende
Festsetzungen definiert:

- Baugrenze
- abweichende Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser

Grundlage für die Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflä-
chen bildet § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflä-
chen erfolgt durch **Baugrenzen** (§ 23 BauNVO). Die überbaubaren Grundstücksflä-
chen werden daher so festgesetzt, dass Mindestabstände zu den Verkehrsflächen
eingehalten (hier 5 m), die Gebäude aber flexibel auf den Baufeldern angeordnet
werden können.

Für die Mischgebiete gilt jeweils eine **abweichende Bauweise** gemäß § 22 Abs. 4
BauNVO. Die zulässigen Gebäudelängen werden auf maximal 20 m begrenzt. Damit
soll sichergestellt werden, dass eine kleinteilige Bebauung entsteht. Die Errichtung
längerer Gebäudezeilen soll unterbunden werden, weil sie nicht ortstypisch sind und
sich als Fremdkörper darstellen. Abstandsflächen sind einzuhalten.

Entlang der Erschließungsstraße im Baugebiet MI 2a sind vor dem Hintergrund der
Anforderungen gewerblicher Nutzungen etwas größere Gebäude zulässig. Die zuläs-
sige Gebäudelänge beträgt dort 30 m.

Textfestsetzung 4.1:

*In den Baugebieten MI 1, MI 2b und MI 3 ist eine abweichende Bauweise a festge-
setzt. Die maximal zulässige Baukörperlänge beträgt 20 Meter. Die bauordnungs-
rechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind einzuhalten. Rechtsgrundlage: § 22
Abs. 4 BauNVO*

*In dem Baugebiet MI 2a ist eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Die maximal
zulässige Baukörperlänge beträgt 30 Meter. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebe-
nen Abstandsflächen sind einzuhalten. Rechtsgrundlage: § 22 Abs. 4 BauNVO*

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in den Mischgebieten nur Einzelhäuser und Dop-
pelhäuser zulässig sind. Die Festsetzung verhindert eine Bebauung mit Hausgruppen
(umgangssprachlich Reihenhäuser), die ortsuntypisch sind und der Lage des Plange-
bietes nicht gerecht werden.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan zeichnerisch eine Fläche festgesetzt, welche von Bebauung freizuhalten ist. Dieser Bereich befindet sich innerhalb der 20 m Anbauverbotszone zur L30 (§ 31 Abs. 1 StrWG-MV) und darf nicht durch bauliche Anlagen überbaut werden.

3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB fest, dass im Baugebiet MI 2 und 3 je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Ziel der Festsetzung soll es sein, die geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen. Die Festsetzung Nr. 3 (Mindestgrundstücksfläche je Wohneinheit in Wohngebäuden) gilt zusätzlich.

3.6 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden entsprechend der geplanten Erschließung zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit einem Straßenquerschnitt von 8 m festgesetzt (Planstraßen A und B). Die Planstraße A bildet die südliche Verbreiterung eines Erschließungsweges, der entlang der nördlichen Plangebietsgrenze auf dem Flurstück 74/5 bereits vorhanden ist (der Zürkvitzer Straße zugeordnet). Damit wird dieser Weg von derzeit 4,50 m (Breite festgesetzte Verkehrsfläche) auf zukünftig 8 m verbreitert, so dass sich zwei Fahrzeuge problemlos begegnen können. Im Bereich des gemeindeeigenen Flurstücks 176/3 außerhalb des Geltungsbereiches bleibt es auf einem kurzen Straßenabschnitt bei der Breite von 4,50 m.

Die Planstraße B zweigt von der südlich des Plangebiets vorhandenen Straße (Flurstück 66, ebenfalls der Zürkvitzer Straße zugeordnet) ab und führt in Richtung Norden. Im Bereich der privaten Grünfläche in der Mitte des Gebiets weitet sie sich etwas auf. Möglich wäre dort die Anlage von Stellplätzen für den Besuchsverkehr.

Die innere Aufteilung des Straßenraumes wird im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung festgelegt.

Östlich dieser Verkehrsfläche ist der Gehweg festgesetzt, der in östlicher Richtung zur L 30 führt. Dieser Weg soll eine Verbindung zu dem vorhandenen Geh- und Radweg herstellen, der entlang der L 30 verläuft. Er wechselt nördlich der dort vorhandenen Bushaltestelle auf die Ostseite der L 30. Ziel ist es, diesen Weg nach Norden bis zur Planstraße A zu verlängern und ihn an den Gehweg anzubinden, der in das Gebiet führt. Damit würde auch eine direkte Fußgängerverbindung aus dem Gebiet zur Bushaltestelle an der L 30 hergestellt. Der vorhandene bzw. geplante Gehweg entlang der L 30 wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Um eine höhere Durchgrünung im Plangebiet zu erzielen, sind innerhalb der Baugebiete Baumpflanzungen vorzunehmen. Hierbei ist pro 600 m² Grundstücksfläche im

Mischgebiet ein Baum zu pflanzen. Daraus ergeben sich insgesamt 31 Baumpflanzungen. Die nachfolgende textliche Festsetzung legt zudem die Pflanzqualität und die empfohlene Baumart fest.

Textfestsetzung 5.1:

In den Baugebieten MI 1 bis MI 3 ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein heimischer und standortgerechter Baum, mit einer Pflanzqualität als Hochstamm, 3x verpflanzt und einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Bäumen der beigefügten Pflanzliste 1 wird empfohlen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der dort vorhandene Baumbestand soll durch weitere Bäume ergänzt werden. Die Bestandsbäume, hier insbesondere ein hoher Eschenbestand, bleiben dabei erhalten. Dadurch kann zum südlich angrenzenden Waldbestand ein Übergang hergestellt werden. Gleichzeitig soll auf dieser Fläche die Errichtung eines Hauses für den Artenschutz, hier insbesondere für Niststätten der Rauchschnalbe, auf einer Fläche von ca. 50 m² ermöglicht werden. Weitere Ausführungen zum Rauchschnalbenhaus können dem Artenschutzgutachten entnommen werden.

Textfestsetzung 5.2:

In der festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mindestens 1 Baum pro 100 m² anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Die Verwendung von Bäumen der beigefügten Pflanzliste 2 wird empfohlen. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung eines Artenschutzhauses zur Unterbringung von Niststätten für Vögel mit einer Größe von 50 m² zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB

Entlang der L30 und des geplanten Fuß- und Radwegs ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dort ist die Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke vorgesehen. Diese dient zum einen der Eingrünung des Plangebietes und zum anderen kann dadurch ein Sichtschutz zur L 30 hergestellt werden. Darüber hinaus bieten Baum- und Strauchhecken einen Lebensraum für Tiere (z. B. für Vögel und Insekten) und dienen der Bindung von Stäuben aus der Luft. In der nachfolgenden Festsetzung sind zudem die Pflanzqualitäten festgelegt.

Textfestsetzung 5.3:

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Feldheckenstruktur (Typ Strauch-Baum-Hecke) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind gebietsheimische, standortgerechte und klimaresistente Gehölze mit den folgenden Pflanzqualitäten:

- Sträucher: mindestens 2 x verschult, 60-100 cm
- Bäume: mindestens 3 x verschult, Hochstamm, 14-16 cm StU

Zu pflanzen ist mindestens 3-reihig im Pflanzverband 1,5 x 1 Meter, mit mind. 5 verschiedene Arten, blockweise Pflanzung; z.B. je 10-15 Stück.

Die Verwendung von Bäumen der beigefügten Pflanzlisten 2 wird empfohlen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB

Die Festsetzung 5.4 soll dazu beitragen, dass zumindest ein Teil des Oberflächenwassers vor Ort versickern kann und damit dem Wasserkreislauf erhalten bleibt. Es handelt sich insoweit um eine Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Schutzgüter Boden und Wasser. Das Oberflächenwasser wird ansonsten aus dem Plangebiet abgeleitet, vgl. Kap. 4.1.

Textfestsetzung 5.4:

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Herstellung einer privaten Grünfläche

Zwischen den Baugebieten MI 1 und MI 2a/2b wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche umfasst etwa 390 m². Sie soll als Quartiersmittelpunkt dienen und soll mit Sitzgelegenheiten und Spielgeräten entsprechend gestaltet werden. Die Fläche wird nicht öffentlich gewidmet, sondern verbleibt in privatem Eigentum.

Die grünordnerischen Festsetzungen fließen in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ein, vgl. hierzu Kap. 6.10.2. Hiervon ausgenommen ist die private Grünfläche, da diese vorwiegend den Bewohnern dienen soll.

Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Plangebiets ist nicht möglich. Das verbleibende Defizit wird über ein Ökokonto im Landschaftsraum „Ostseeküstenland“ ausgeglichen. Dies wird vertraglich geregelt.

Pflanzlisten

Liste 1 – Bäume geringer bis mittlerer Wuchsstärke

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn

Liste 2 – Gehölze für Flächenpflanzungen

Bäume: mindestens 3 x verschult, Hochstamm, 14-16 cm StU

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Espe

<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

Sträucher: mindestens 2 x verschult, 60-100 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Lonicera x ylostereum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn, Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Artengruppe Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa agg.</i>	Artengruppe Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Artengruppe Filz-Rose
<i>Salix aurita agg.</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

3.8 Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt, vgl. auch Kap. 1.7. Sie dient dazu, den Nachweis zu führen, dass die Planung nicht an artenschutzrechtlichen Verbotstatständen scheitert und damit umsetzbar und im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

Grundlage der artenschutzrechtlichen Untersuchung bildeten Kartierungen. Kartiert wurden im Jahr 2023 die geschützten Arten, die aufgrund der Habitatstruktur des Plangebietes zu erwarten waren. Das sind:

- Brut- und Rastvögel (Umgebung, Geltungsbereich),

- Amphibien (Geltungsbereich),
- Reptilien (Geltungsbereich).

Die Artengruppe der Fledermäuse wurde im Rahmen einer Potenzialanalyse betrachtet.

Im Ergebnis konnte eine Betroffenheit von Fledermäusen, Brutvögeln und Amphibien nicht ausgeschlossen werden. Betroffenheit bedeutet, dass ohne weitere Maßnahmen Verstöße gegen das Tötungsverbot, das Störungsverbot (durch Bauarbeiten) oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bestehen. Diese Verbotstatbestände können eintreten, beispielsweise durch die Baufeldfreimachung (Gebäudeabrissen, Baumfällungen) oder durch Bauarbeiten. Um das Eintreten dieser Verbotsstatbestände zu vermeiden, sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen erforderlich. Sie werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Rechtsgrundlage ist jeweils § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Ergänzend erfolgende vertragliche Regelungen.

- Fledermäuse

Tötungsverbot:

Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) - Vermeidungsmaßnahme V1.

Textfestsetzung 6.1:

Es ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen, die die Abbruch- und Baumfällarbeiten betreut und alle potenziell möglichen Quartierbereiche im Vorfeld auf Besatz kontrolliert. Bei den Abbrucharbeiten müssen die potenziell möglichen Quartierbereiche im Beisein der ÖBB per Hand demontiert werden, um eventuell vorhandene Tiere ausfindig zu machen und gefahrfrei bergen zu können. Bei Funden von Fledermäusen werden die Arbeiten zunächst eingestellt und die ÖBB stimmt sich mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) über das weitere Vorgehen ab.

Störungsverbot:

Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet (Vermeidungsmaßnahme V2).

Textfestsetzung 6.2:

Die Beleuchtungsstärke im Plangebiet darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinausgehen. Zur Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzenden Räumen dürfen nur Beleuchtungskörper verwendet werden, die gerichtet von oben nach unten leuchten. Es sind vollabgeschirmte LED-Leuchten mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm mit Intervallschaltungen einzusetzen.

Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Aus gutachterlicher Sicht ist davon auszugehen, dass durch den Abbruch der Bestandsgebäude und die Baumfällungen die dort vorhandenen potenziellen Quartierstrukturen verlorengehen werden. Da keine Ausweichstrukturen in der näheren

Umgebung existieren bzw. diese schon besetzt sein werden, sind Ersatzquartiere erforderlich, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im regionalen Zusammenhang zu erhalten (CEF-Maßnahme E1).

Textfestsetzung 6.3:

Für den Ersatz von Gebäudequartieren und Balzrevieren sind zehn Fledermausquartiere an Gebäuden oder Gehölzen in der Umgebung zu installieren (Modelle FLH18, FGRH-S und FLH-B-KF (nistkasten-hasselfeldt.de) oder vergleichbar. Es gelten folgende Kriterien (CEF-Maßnahme E1):

- *Anbringung in unterschiedlichen Höhen > 5 m (Schutz vor Vandalismus)*
- *Anbringung mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand / im Bestand)*
- *Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze)*
- *Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!)*
- *Keine Beleuchtung im unmittelbaren Umfeld (Dunkelkorridor)*

Die Maßnahme ist spätestens vor Beginn von Fällarbeiten umzusetzen.

Der Ersatzbedarf für Quartiere in Gehölzen ist im Vorfeld schwer einzuschätzen und sollte durch die ÖBB im Rahmen der fachlichen Begleitung ermittelt und festgelegt werden. Es werden folgende Maßnahmen notwendig (CEF-Maßnahme E2):

Textfestsetzung 6.4:

In den zur Entnahme vorgesehenen Gehölzen sind jeweils die Anzahl der potenziellen Quartiersstrukturen für Fledermäuse zu ermitteln. Es sind je Quartiersstruktur 3 bis 5 Fledermauskästen in den umliegenden Gehölzen zu installieren (Modelle FLH18, FGRH-S und FLH-B-KF (nistkasten-hasselfeldt.de) oder vergleichbar). Dabei sind folgende Kriterien einzuhalten:

- *Anbringung in unterschiedlichen Höhen > 5 m (Schutz vor Vandalismus)*
- *Anbringung mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand / im Bestand)*
- *Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze)*
- *Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!)*
- *Keine Beleuchtung im unmittelbaren Umfeld (Dunkelkorridor)*

Die Maßnahme ist spätestens zwei Monate vor Beginn der Fällarbeiten umzusetzen. Die Standorte sind mit der UNB abzustimmen.

Brutvögel

Tötungsverbot

Im Rahmen der Kartierung wurden vor allem die Arten Hausrotschwanz, Haussperling sowie die Rauchschnalbe beobachtet. Nester der Rauchschnalbe wurden am häufigsten nachgewiesen.

Zudem wurden diverse weitere Brutvögel gesichtet. So wurde der Bluthänfling im Bereich der Gehölze am Rand des Plangebiets beobachtet. Dort sind auch Nistplätze zu erwarten.

Hinsichtlich Zug- und Rastvögel ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten können.

Um eine baubedingte Gefährdung von Brutvögeln auszuschließen, ist eine Bauzeitenregelung erforderlich (Vermeidungsmaßnahme V3):

Textfestsetzung 6.5:

Die Baufeldfreimachung inklusive Baumfällung, Gebäudeabbruch sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 01. Februar erfolgen. Alternativ ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen wurden.

Es sind zudem Vorkehrungen zu treffen, um Vogelschlag (Kollisionen) an Fenstern und Glasflächen von Gebäuden zu vermeiden (Vermeidungsmaßnahme V4). Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend des Beschlusses 21/01 vom 19.02.2021 der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) Tabelle 3 zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik einzusetzen.

Diese Vermeidungsmaßnahme betrifft die Umsetzung der Planung (Fasadengestaltung). Auf den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgetragen.

Störungsverbot

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen V3 und V4 kann aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden, dass Brutvögel bau- oder betriebsbedingt gestört werden.

Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Gehölzbrüter)

Hierzu wird im Artenschutzbeitrag ausgeführt (S. 22): „Im Zuge der Planung werden die Bruthabitate der Gehölzbrüter im Plangebiet vorübergehend verlorengehen, entsprechende Habitate im Zuge der Eingriffsregelung allerdings auch neu geschaffen. Zudem erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte für die betroffenen Freibrüter im Allgemeinen nach dem Ende der.“

Für die im Bereich der Baumentnahme vorkommenden Höhlen ist die Entwicklung allerdings von einem gewissen Alterungsprozess der Gehölze abhängig, d.h. der Verlust von Baumhöhlen im Zuge der Baufeldfreimachung ist zumindest kurzfristig nicht auf

natürliche Weise zu kompensieren. Damit wäre die Funktionalität als potenzielle Lebensstätte nicht mehr gegeben. Um zu gewährleisten, dass für die Höhlenbrüter weiterhin ein ausreichendes Nistplatzangebot zur Verfügung steht, ist ein Ersatz für verlorengelungene potenzielle Brutplätze durch entsprechende Nistkästen vorzunehmen“. Dies betrifft sowohl den Bluthänfling als auch andere gehölzbrütende Arten.

Der tatsächliche Bedarf an Ersatzniststätten ist im Vorfeld nur schwer abzuschätzen und hängt von der Auswahl und Anzahl der zu fällenden Bäume ab. Folgende Maßnahmen werden notwendig (CEF-Maßnahme E 3):

Textfestsetzung 6.6:

In den zur Entnahme vorgesehenen Gehölzen sind jeweils die Anzahl der potenziellen Quartiersstrukturen (Baumhöhlen) für Brutvögel zu ermitteln. Es sind je Quartiersstruktur 2 Nistkästen pro Baumhöhle in den umliegenden Gehölzen zu installieren.

- *Auswahl verschiedener und langlebiger Kastenmodelle (Holzbeton z.B. von Schwegler oder Hasselfeldt oder vergleichbar),*
- *Anbringung in Höhen > 4 m (Schutz vor Vandalismus),*
- *südliche bis südwestliche Exposition,*
- *Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze),*
- *Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!),*
- *Installation im Umfeld des Eingriffs,*
- *Ausbringung der Kästen bereits vor Beginn der Fällarbeiten.*

Die Standorte sind mit der UNB abzustimmen.

Der Gutachter führt aus, dass bei Umsetzung dieser Maßnahmen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Hinblick auf Gehölzbrüter ausgeschlossen werden kann.

Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Siedlungs- und Gebäudebrüter)

Aus gutachterlicher Sicht ist davon auszugehen, dass durch Abbrucharbeiten mindestens vier Brutplätze der Art Hausrotschwanz, ein Brutplatz der Art Bachstelze, 31 Brutplätze der Art Rauchschwalbe und ca. acht Brutplätze der Art Haussperling verlorengelungene werden. Um dies auszugleichen, müssen Ersatzquartiere installiert werden (CEF-Maßnahmen E 4 und E 5).

Textfestsetzung 6.7:

Es sind insgesamt acht Nistkästen aus Holzbeton für die Art Hausrotschwanz, zwei Nistkästen für die Art Bachstelze und 16 Nistkästen aus Holzbeton für die Art Haussperling an geeigneten Gebäuden im räumlichen Bereich oder Umfeld des Plangebiets zu installieren. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Ersatzmaßnahme ist die Ausbringung der Kästen jeweils vor Beginn der Abbrucharbeiten zu realisieren. Die Standorte sind mit der UNB abzustimmen.

Für die Rauchschnalbe sind aufgrund ihres zahlreichen Vorkommens im Plangebiet mindestens 48 Ersatzbrutplätze zu schaffen. Der Gutachter schlägt vor, zur Unterbringung dieser Nistplätze ein Artenschutzhaus zu errichten. Alternativ könnte auch ein bestehendes Stallgebäude in der Umgebung entsprechend ausgestattet werden. Dort könnten auch Nisthilfen für andere Gebäudebrüter untergebracht werden. Die Anforderungen werden im Artenschutzbeitrag wie folgt beschrieben (S. 24): *„Um den Platz für 48 Brutplätze zu gewährleisten, sollte für die Maßnahme eine Raumfläche von mindestens 45 m² bereitgestellt werden, die auf zwei Etagen aufgeteilt werden kann. Die Deckenhöhe sollte mindestens 2 m betragen. An den Decken sollten mehrere Sichtschutzbretter eingezogen werden, um eine dichte Besiedelung zu ermöglichen. Für die Innenbereiche ist rauhes Material (Holz oder Putz) zu nutzen, damit die Schnalben ihre Nester dort befestigen können. Im Nistbereich sollten auch Leisten zum besseren Halt der Nester befestigt werden. Die Eingänge sind prädatorensicher (Kletterschutz) zu gestalten.“*

Die genaue Ausführung und der Standort sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Festgesetzt wird nur, dass 48 Brutplätze im räumlichen Bereich des Plangebiets zu installieren sind. Ob dies in Form eines Artenschutzhauses oder auf andere Weise geschieht, kann der weiteren Planung überlassen bleiben.

Textfestsetzung 6.8:

Es sind insgesamt 48 Brutplätze für die Art Rauchschnalbe im räumlichen Bereich oder Umfeld des Plangebiets zu installieren. Diese Maßnahme muss vor dem Abbruch der Gebäude bzw. bei Abbruch nach dem Ende der letzten Brutperiode vor dem Beginn der nächsten Brutperiode (11. April) abgeschlossen und funktionsfähig sein. Die Standorte sind mit der UNB abzustimmen.

- Amphibien

Wenige Meter nördlich und südlich des Geltungsbereichs liegt jeweils ein naturnahes Kleingewässer. Der Gutachter führt hierzu aus (S. 25): *„Das nördliche Kleingewässer lag zum Zeitpunkt der Begehung trocken. Aufgrund von Luftbildern aus verschiedenen Jahren ist jedoch mit einer Wasserführung in den Frühjahrsmonaten auszugehen. Das südliche Gewässer führte Wasser, war aber aufgrund des dichten Gehölzbestands nur eingeschränkt einsehbar. Da das Gelände des Geltungsbereichs an den Rändern mehrere geeigneten Landhabitats aufweist, besteht die Möglichkeit, dass die Eingriffsbereiche von artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten genutzt bzw. frequentiert werden.“*

Als potenziell vorkommende Arten werden der Laubfrosch, die Knoblauchkröte, der Springfrosch und der nördliche Kammolch identifiziert.

Tötungsverbot

Zwar liegen die beiden Gewässer außerhalb des Plangebiets, jedoch sind Wanderbewegungen von Amphibien zwischen beiden Gewässern nicht auszuschließen. Um die Tötung von Amphibien zu vermeiden, ist während der Bauarbeiten ein Amphibienschutzzaun erforderlich (Vermeidungsmaßnahme V 5).

Textfestsetzung 6.9:

Der Baustellenbereich ist mit einem Amphibienschutzzaun zu sichern. Der Amphibienschutzzaun ist im Zeitraum Mai/Juni vor Baubeginn aufzustellen. In Abständen von ca. 20 m sind an der Innenseite selbstentleerende Fangeimer zu installieren. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) ist das Baufeld direkt vor Beginn der Baufeldberäumung gründlich auf Amphibien abzusuchen. Dabei sind vor allem liegende Gehölze, totes Pflanzenmaterial, Steine und Ablagerungen zu untersuchen und umzudrehen. Bei Funden von Amphibien sind diese einzusammeln und in ungefährdete Bereiche umzusiedeln.

Nach Umsetzung der Planung ist zwar nicht mehr von Wanderbewegungen auszugehen, jedoch können Amphibien weiterhin vereinzelt auftreten. Um zu vermeiden, dass Amphibien beispielsweise durch Mäharbeiten zu Schaden kommen, ist entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze ein Amphibienschutzzaun zu errichten (Vermeidungsmaßnahme V6).

Textfestsetzung 6.10:

Entlang der nördlichen und der südlichen Plangebietsgrenze ist ein Amphibienschutzzaun herzustellen.

Störungsverbot.

Das Eintreten des Störungsverbotes ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V 5 und V 6 aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten. Erhebliche Störungen von Amphibien durch das Vorhaben können sowohl bau-, anlage- als auch betriebsbedingt ausgeschlossen werden.

Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Das Plangebiet bietet potenziell Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Amphibien. Der Verlust dieser Stätten muss ausgeglichen werden, indem insgesamt sechs Quartiere (drei je Gewässer) neu hergestellt werden.

Textfestsetzung 6.11:

Im Nahbereich der potenziellen Laichgewässer nördlich und südlich des Plangebiets sind mindestens sechs Amphibien-Winterquartieren (drei Stück je Gewässer) neu anzulegen. Die Quartiere müssen jeweils aus einem Wurzelholzhaufen mit Feldsteinen bestehen, der eine Grundfläche von mindestens 10 m² und eine Höhe von ca. 1 m hat. Die Maßnahme ist vor Beginn der Baufeldberäumung umzusetzen.

Der Gutachter stellt fest, dass bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen der Amphibien im Plangebiet auszuschließen sind und kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG vorliegt.

3.9 Sonstige Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14 wird ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 überplant. Hierbei handelt es sich um eine kleine Fläche im Norden angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche, die beiden Bebauungsplänen zur Erschließung dient.

Textfestsetzung Nr. 7.1:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am 29. Oktober 2018 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 7 „Ortslage Zürkvitz“ (2. Änderung) (ortsüblich bekannt gemacht durch Aushang in der Gemeinde Wiek, in der Zeit vom 15.10.2018 bis 30.10.2018) außer Kraft.

3.10 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an die L 30 und liegt nahe einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte, die unmittelbar östlich der L 30 ihren Standort hat. Daher war zu überprüfen, ob Konflikte durch Verkehrs- oder Gewerbelärm zu erwarten sind.

Die zu erwartenden Lärmimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung prognostiziert.

Verkehrslärm

Die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen erfolgt anhand der Orientierungswerte aus dem Beiblatt der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau für Verkehrslärm“. Diese liegen für Mischgebiete bei 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts. Prognosegrundlage ist die Verkehrsbelastung auf der L 30 im Jahr 2035. Es liegt eine Zählung aus dem Jahr 2021 vor, damals belief sich der durchschnittliche tägliche Verkehr auf 934 Fahrzeuge. Diese Zählwerte wurden nach den Vorgaben des Straßenbauamtes Stralsund auf das Jahr 2035 hochgerechnet. In der Prognose ergeben sich 1.072 Kfz.

Prognostiziert wurden die Schallpegel an Immissionsorten, die jeweils an den der Straße zugewandten Baugrenzen angeordnet sind. Es ergeben sich Pegel von maximal 58 dB(A) tagsüber und 39 dB(A) nachts an der östlichen Baugrenze im Baugebiet MI 1. Die Orientierungswerte werden damit unterschritten.

Gewerbelärm

Die Lärmimmissionen des östlich der L 30 gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes werden anhand der einzelnen Betriebsbestandteile prognostiziert. Betrachtet werden die Trocknungsanlage, die Düngemittelhalle, die Getreidelagerhalle, der Unterstand (Fahrverkehr), die Werkstatt, das Lager, der betriebsbezogene Verkehr (Abholung und Anlieferung, Fahrverkehr im Hofbereich), die dortige Tankstelle, der Waschplatz, die Stellplätze und weitere technische Einrichtungen (Emissionen einer geplanten Wärmepumpe am Sozialgebäude).

Der Gewerbelärm wird anhand der Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt¹⁷. Diese richtet sich zwar in erster Linie an die Baugenehmigungsbehörden. Jedoch ist auf Ebene des Bebauungsplans der Nachweis zu führen, dass keine Konflikte geschaffen werden, die auf Ebene der nachfolgenden Genehmigung ggf. nicht lösbar sind. Daher wird die TA Lärm auch auf Bebauungsplanebene als Beurteilungsgrundlage herangezogen.

¹⁷ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete betragen 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts. Wichtig ist, dass diese Richtwerte vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden müssen, d. h. bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster sind als Konfliktlösung nicht zulässig.

Die Lärmprognose ergibt am lautesten Immissionsort Schallpegel von 51 dB(A) tagsüber und 44 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte werden eingehalten.

Im Ergebnis sind Maßnahmen zum Schallschutz oder Festsetzungen im Bebauungsplan weder zum Schutz vor Verkehrslärm noch zum Schutz vor Gewerbelärm erforderlich.

3.11 Bäume

Im Plangebiet sind zahlreiche Bäume vorhanden. Eine Baumliste und eine Karte mit den Baumstandorten sind Anlagen dieser Begründung.

Infolge der Umsetzung der Planung müssen zahlreiche Bäume gefällt werden. Dies betrifft beispielsweise die Bäume, die im Bereich zukünftiger Verkehrsflächen stehen. Diese müssen zwingend gefällt werden, um das Plangebiet zu erschließen. Weitere Bäume befinden sich innerhalb der festgesetzten Baugebiete. Auch bei diesen Bäumen werden voraussichtlich zahlreiche Fällungen erforderlich. Allerdings kann erst auf Ebene der einzelnen Baugenehmigung abschließend beurteilt werden, welche Bäume tatsächlich gefällt werden müssen, weil die Standorte der Gebäude im Bebauungsplan nicht abschließend vorgegeben werden.

Es wird daher so verfahren, dass die Bäume, die zur Herstellung der verkehrlichen Erschließung gefällt werden müssen, in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz eingehen und auf Ebene des Bebauungsplans ausgeglichen werden, siehe Kap. 6.10.4. Es handelt sich um 35 Bäume, für die 44 Ersatzpflanzungen zu leisten sind. Davon beruhen 27 auf der Baumschutzsatzung Wiek, die restlichen 17 auf dem Kompensationserlass (Stammumfang mindestens 100 cm in 1,30 m Höhe).

Eine Kompensation dieser Bäume innerhalb des Plangebiets ist nicht vollständig möglich. Gemäß der Festsetzung 5.1 Baumpflanzungen müssen auf den privaten Grundstücken insgesamt 31 Bäume gepflanzt werden. Es verbleibt demnach ein Defizit von 13 Bäumen, welche außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden müssen. Der Ausgleich erfolgt auf einer Fläche, die der Grundstücksentwickler zur Verfügung stellt. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahmen wird in den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstücksentwickler und der Gemeinde mit aufgenommen.

In dem städtebaulichen Vertrag wird auch geregelt, dass der Grundstücksentwickler die Verpflichtung zur Umsetzung der Baumpflanzungen gemäß Festsetzung 5.1 in die Grundstückskaufverträge aufnimmt.

Die Bäume auf den Baugrundstücken werden im Rahmen der Baugenehmigung auf Grundlage der Regelungen der Baumschutzsatzung ausgeglichen.

3.12 Flächenbilanz

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben die folgende Flächenbilanz:

Plangebiet gesamt	25.148 m²	100 %
Bauland (Mischgebiet)	18.774 m ²	75%
Verkehrsfläche	3 m ²	-
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	3.237 m ²	12 %
Öffentliche Grünfläche	2.252 m ²	9 %
Private Grünfläche	883 m ²	4 %

Tab. 1: Flächenbilanz

Das Mischgebiet verteilt sich wie folgt auf die drei Baufelder:

MI 1: 5.292 m²

MI 2: 8.080 m²

MI 3: 5.402 m²

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Niederschlagswasser

Zuständig für die Trinkwasserversorgung des Plangebiets ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Der ZWAR hat mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung des Plangebiets aus dem vorhandenen Netz gewährleistet werden kann.

Eine öffentliche Schmutzwasserentsorgung ist im Zuge der L 30 bis etwa in Höhe der AOK-Klinik vorhanden. An diese Leistung kann das Plangebiet angeschlossen werden.

Der Grundstücksentwickler wird im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, mit dem Zweckverband vertragliche Regelungen zu treffen, mit denen eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung des Baugebiets gewährleistet wird.

Zur Löschwasserversorgung hat der Verband bestätigt, dass sich im Nahereich des Plangebiets ein öffentlicher Hydrant befindet. Mit diesen Hydranten - Nr. 43048 können maximal 48,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Dieser Wert ist als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW - Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 ausreichend. Bei Bedarf kann an der Versorgungsleitung DN 200 im Bereich der Zürkvitzer Straße vor dem Plangebiet ein zusätzlicher Hydrant für Feuerlöschzwecke errichtet werden.

Ein höherer Löschwasserbedarf von 96 m³ ergibt sich ggf. dann, wenn Gebäude mit „nicht feuerbeständiger oder nicht feuerhemmender Umfassung, mit harter Bedachung oder feuerbeständiger oder feuerhemmender Umfassung mit weicher Bedachung“ errichtet werden. Dies wären konkret beispielsweise Holzhäuser oder Gebäude mit Reetdach. Ob entsprechende Gebäude später tatsächlich geplant und errichtet werden, ist aktuell noch nicht bekannt, da dem Bebauungsplan keine konkrete Vorhabenplanung zugrunde liegt.

Der Brandschutznachweis erfolgt auf Ebene der nachgelagerten Baugenehmigung. In den städtebaulichen Vertrag wird eine Regelung aufgenommen, wonach der Grundstücksentwickler für eine erhöhte Löschwassermenge von 96 m³/h zu sorgen hat, sofern entsprechende Gebäude errichtet werden sollten.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgte bisher zum Teil über die Gräben 47/55 und 47/57, die auf dem Flurstück 74/3 nördlich des Geltungsbereichs verlaufen und vom Wasser- und Bodenverband „Rügen“ unterhalten werden. Der Graben 47/55 mündet in den Wieker Bodden. Für diese Einleitung liegt eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde vor. Der Verband hat bestätigt, dass das Niederschlagswasser auch in Zukunft über diesen Graben gehen kann. Im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens wird mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt, inwieweit die bestehende Erlaubnis angepasst werden muss. Die anfallenden Wassermengen werden neu berechnet. Ggf. muss der Graben erneuert bzw. ertüchtigt werden. Eine Regelung dazu erfolgt im städtebaulichen Vertrag, welcher zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

4.2 Elektroenergie, Gas, Telekommunikation

Die Versorgung mit Elektroenergie kann durch den zuständigen Versorger, die E.DIS Netz GmbH in Bergen, gewährleistet werden.

Der regionale Gasversorger, die EWE Weser-Ems, hat mitgeteilt, dass sich am Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Nähe Gasleitungen befinden. An diese Leitungen kann das Plangebiet im Bedarfsfall angeschlossen werden. Gleiches gilt für die Telekommunikations-Infrastruktur.

4.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt in Zuständigkeit des Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft hat mitgeteilt, dass die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch ihn bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt wird.

Die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen wie Pappe, Papier, Glas und Verpackungen erfolgt durch hierfür beauftragte private Entsorger.

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

5.1 Nachrichtliche Übernahmen

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V. Der Bereich wird im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichnet. Der Bereich wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet.

5.2 Hinweise

Altlastenverdachtsfläche

Im Bereich des Plangebietes befindet sich die potenzielle Altlastenverdachtsfläche „Viehzuchtanlage Zürkvitz“.

Baumschutz

Im Kronen- und Wurzelbereich vorhandener zu erhaltender Bäume (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die geltenden Regeln zum Baumschutz sind einzuhalten.

Bodendenkmale

Im südlichen Bereich des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan ein Bodendenkmal dargestellt („Slawische Siedlung und Siedlung aus frühdeutscher Zeit“). Gemäß Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmale (Stellungnahme LK Vorpommern-Rügen, 9. März 2023). Es wird vorsorglich der folgende Hinweis auf die Planzeichnung aufgetragen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Anzeige- und Genehmigungspflichten für Abbruch und Neubau

Für den Abbruch von Bestandsgebäuden und die anschließende Neubebauung sind separate Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahren erforderlich.

Genehmigungspflichten im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können.

Hinweis zu Vogelschlagrisiken

Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) einzusetzen.

Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Gemeinde Wiek über die Herstellung notwendiger Garagen und Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 28.06.2006. Die herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind entsprechend der Satzung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wiek mit Stand 30.06.2003 zu beachten.

6 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen werden können. Er ist entsprechend der Anlage 1 des BauGB gegliedert. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Gliederung des Umweltberichts entspricht den Vorgaben der Anlage 1 des BauGB.

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

6.1.1 Lage des Vorhabengebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zürkvitz Ost“ liegt im Ortsteil Zürkvitz der Gemeinde Wiek. Zürkvitz schließt unmittelbar südlich an die Ortslage Wiek an, so dass die Ortslagen ineinander übergehen. Die Siedlungsbereiche beider Ortslagen erstrecken sich entlang des westlich gelegenen Wieker Bodden. Das Plangebiet liegt dabei etwa 100 m von der Boddenküste entfernt und verfügt damit über eine landschaftlich bevorzugte Lage.

Zürkvitz war ursprünglich ein Gutshof. Zu Zeiten der DDR sind dort umfangreiche landwirtschaftliche Produktionsanlagen entstanden, die bis in jüngster Zeit in Betrieb waren bzw. weiterhin in Betrieb sind (Anlagen östlich der Zürkvitzer Straße).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zürkvitz Ost“ umfasst aus der Flur 2, Gemarkung Zürkvitz, die Flurstücke 60/2, 60/3, 63/2, 64, 65/4, 74/6. Insgesamt umfasst der Bebauungsplan eine Fläche von rund 2,5 ha.

Das Plangebiet wurde ehemals für eine Rindermastanlage genutzt. Es ist zu einem großen Teil durch Gebäude und Erschließungsflächen versiegelt. Im Osten, direkt angrenzend an das Plangebiet, verläuft die Zürkvitzer Straße (L 30).

Die Rindermastanlage wurde 2021 stillgelegt, die Betriebsgebäude wurden 2023 teilweise abgebrochen.



Abb. 22: Lage des Geltungsbereiches o.M.¹⁸

6.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des B-Plans ist es, ein Mischgebiet zu entwickeln. Vor dem Hintergrund der traditionellen Nutzungsstruktur in Wiek verfolgt die Gemeinde das Ziel, im Plangebiet eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen, darunter auch Ferienwohnen, zu entwickeln. Daher wird das gesamte Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt. In diesem Zusammenhang soll eine Fuß- und Radwegeverbindung zum parallel verlaufenden Radweg an der L30 und durch das Plangebiet hin zu den umliegenden Wohn- und Ferienhausgebieten hergestellt werden. Die vorgesehenen Straßenverkehrsflächen sind öffentlich und sind an die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen und die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne angeschlossen. Innerhalb der festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sind Erhaltungsbindungen für bestehende Gehölzflächen festgesetzt.

Zur Umsetzung dieser Planungsabsicht ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Ziele der Planung und Festsetzungen

Ausgewiesen werden sollen entsprechend den benannten Entwicklungszielen folgende Nutzungen:

¹⁸ GeoPortal.VR

- Mischgebiet § 6 BauNVO
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (Planstraße A und B)
- private und öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, überlagernd mit Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen

6.1.3 Inanspruchnahme von Grund und Boden

Aus der Tabelle 2 ergibt sich, dass nach den Festsetzungen des Bebauungsplans **rund 1,1 ha Fläche** versiegelt werden könnten.

Planung	Fläche in m ²	GRZ	max. GRZ	nicht bebaubar in m ²	bebaubar in m ²
Mischgebiet (MI 1)	5.292	0,3	0,45	2.911	2.381
Mischgebiet (MI 2)	8.080	0,3	0,45	4.444	3.636
Mischgebiet (MI 3)	5.402	0,25	0,40	3.241	2.161
Öffentliche Verkehrsfläche	3			-	3
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	3.237			-	3.237
Öffentliche Grünfläche	2.252	-		2.252	-
<i>davon Anpflanzung von Gehölzen</i>	760				
<i>davon Erhaltung von Bepflanzung</i>	1.376				
Private Grünfläche	883	-		883	-
<i>davon Überlagerung Anpflanzung/ Erhaltung</i>	492				
Summen	25.148				11.417
				Bestandsversiegelung	11.404
				Neuversiegelung	13

Tab. 2: Bilanzierung Planung und Bestand

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung ergibt sich eine Neuversiegelung von **rund 13 m² Fläche**. In diesem Umfang wird Grund und Boden neu in Anspruch genommen.

6.2 Übergeordnete Planungen

6.2.1 Fachgesetze

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten rechtlichen Grundlagen des Umweltschutzes, die darin formulierten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt:

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
Baugesetzbuch (BauGB) § 1 a Abs. 2 BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
BauGB: § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachten sind	<input checked="" type="checkbox"/>						
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 18: Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
BNatSchG § 30: gesetzlicher Biotopschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
BNatSchG § 44: Schutz für die besonders und streng geschützten Arten aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 1: nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) §§ 55 Abs. 2: Demnach ist unbelastetes Niederschlagswasser	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
vor Ort zu versickern, soweit andere Belange dem nicht entgegenstehen.							
Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) § 1: Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V §§ 14 bis 22: Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft § 23: Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) u.a. § 32: Erweiterung und Beschränkung der erlaubnisfreien Benutzung: Demnach ist unbelastetes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, soweit andere Belange dem nicht entgegenstehen. §§ 83, 84 und § 89: Küstenschutz und Küstenschutzanlagen, baulicher Anlagen an Küstengewässern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trinkwasserschutzverordnung das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) u.a. § 20 Abstand baulicher Anlagen zum Wald von 30 m	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verwaltungsvorschrift zu § 8 Landeswaldgesetz (VV § 8 LWaldG)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Wiek § 3: Ziel dieser Verordnung ist es, Bäume, die nach Maßgabe dieser Verordnung geschützt sind, zu erhalten, zu pflegen und zu bewahren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) u.a. §§ 6, 7, 9 und 11: Schutz von Denkmälern, Anzeigepflicht und Erhaltungspflicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Tab. 3: Fachgesetze

6.2.2 Fachpläne

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Fachpläne, die darin formulierten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt. Weitere Ausführungen sind dem Kapitel 2 der Begründung zu entnehmen.

Fachpläne und Ziele	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fachpläne und Ziele	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
<p>In der zeichnerischen Darstellung des LEP M-V werden für das Plangebiet folgende Festlegungen getroffen: Vorbehaltsgebiet Tourismus, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie Großräumiges Straßennetz (im Hinblick auf die L 30) formuliert</p> <p>Die Planung entspricht den siedlungsstrukturellen Vorgaben des LEP M-V. Wiek ist regionalplanerisch als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Es wird eine baulich vorgeprägte Fläche im Siedlungsbereich überplant, so dass dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen wird. Die Planung steht mit diesen Zielen und Grundsätzen im Einklang.</p>							
<p>Flächennutzungsplan (FNP), Im FNP ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der südliche Teil des Bebauungsplanes liegt im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche und tangiert ein Bodendenkmal. Das Vorhaben ist aus dem FNP entwickelbar</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p>Landschaftsplan 1994</p> <p>Leitbild der Gemeinde Wiek ist eine „[...] wirksame Sicherung und Entwicklung der noch vorhandenen naturnahen Landschaftsräume und der Grün- und Freiflächen im Siedlungsraum, insbesondere unter dem Aspekt der Vernetzung der Freiflächen (Biotopverbund). Es wurden ganz allgemein Leitlinien zur ökologischen Stabilisierung und zum Orts- und Landschaftsbild formuliert.</p> <p>Für das Plangebiet werden in den Karten des Landschaftsplanes folgende wesentliche Aussagen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsfläche mit zu erhaltender guter Grünausstattung/ Landwirtschaftliche Hofstelle (Erhalt 	<input checked="" type="checkbox"/>						

Fachpläne und Ziele	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
<p>des alten Baumbestandes und Neupflanzung von heimischen Laubgehölzen und Obstbäumen; Förderung heckenartiger Grundstückseinfriedungen z.T. Beseitigung von Nadel- und Koniferen Gehölzen. Verbesserung der Straßenfreiräume durch Verkehrsberuhigung. Neuanlage von Einzelbäumen und Baumreihen, Erhalt alter ortsbildprägender Straßen- und Wegebeläge</p> <ul style="list-style-type: none"> •Beseitigung von wilden Müllkippen und landwirtschaftlichen Ablagerungen/ Sanierung von Altlasten (Bodenverunreinigungen) •Landwirtschaftlich bedingte Verunreinigungen/ Müllablagerungen (Gülle/Silage/Schrott) •Siedlungs-/ Ortsklima (Gedämpfte leicht angehobene Temperaturamplitude; Kleinklimatischer Ausgleich im Ortskern aufgrund dichter Bebauung ungünstig und •Straßenseitig: Grünflächenklima (Dämpfung der Minimum-Maximum-Temperatur; Feuchte- und Frischluftproduzent; geringe Fernwirkung, aber günstiges Bioklima •Fernwirksame erlebnismindernde bauliche Anlage •Geruchsbelastung durch Abwasserleitungen und landwirtschaftliche Anlagen •Straßenseitig: Hecke/ Gehölzfläche 							

Tab. 4: Fachpläne

6.3 Datengrundlage und Methodik der Umweltprüfung

6.3.1 Datengrundlage

Neben den aktuellen Planungsständen zum Bebauungsplan wurden weitere Datengrundlagen zur Prüfung umweltrelevanter Belange ausgewertet.

Hierzu zählen:

Dokumentation der Begehungen und Potenzialanalyse für den Bebauungsplan Nr. 14 „Zürkvitz Ost“ Gemeinde Wiek, Fassung vom 30.01.2024 (BSTF 2024)

Artenschutzfachbeitrag (AFB) für den Bebauungsplan Nr. 14 „Zürkvitz Ost“ Gemeinde Wiek, Fassung vom 31.01.2024 (BSTF 2024)

Schalltechnische Untersuchung (HeWes, Stand Februar 2023)

6.3.2 Methodik

Zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird entsprechend Anlage 1 zum BauGB zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, durchgeführt. Dazu wird das komplexe Themengeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern untergliedert und unter Berücksichtigung schutzgutspezifischer Umweltziele und Wirkräume analysiert. Auch wird eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gegeben.

Hieran schließt sich eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung an. Hierzu werden die möglichen erheblichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen, auch einschließlich indirekter, sekundärer und kumulativer Auswirkungen und Wechselwirkungen, beschrieben. Den aufgeführten relevanten Umweltschutzziele wird dabei Rechnung getragen; insbesondere dienen sie als Beurteilungsmaßstäbe für die Umweltverträglichkeit.

Es folgen u. a. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie eine Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Die jeweils schutzgutbezogene Abarbeitung erfordert abschließend eine die einzelnen Umweltauswirkungen in Beziehung setzende Gesamtbeurteilung, die in enger Verbindung mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB) vorgenommen wird.

6.4 Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um eine schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung und -bewertung gemäß den Vorgaben der Anlage 1 BauGB. Es wird der aktuelle Zustand der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d) aufgeführten Schutzgüter beschrieben, das sind die Schutzgüter:

- a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen,
- b) Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten,
- c) Mensch und die menschliche Gesundheit,
- d) Kultur- und sonstige Sachgüter

Betrachtet werden zudem die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Es erfolgt jeweils eine Bewertung und Prognose der im Zuge der Planungsrealisierung zu erwartenden (positiven und negativen) Auswirkungen auf die Schutzgüter. Dabei können sowohl zeitlich begrenzte als auch dauerhafte Folgen für die einzelnen Schutzgüter entstehen.

Die Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung berücksichtigen zusätzlich die folgenden Belange:

- e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umfang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umfang mit Energie,
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Dabei wird auch auf die eventuell vorhandenen Vorbelastungen eingegangen.

In Kap. 6.8 werden Maßnahmen beschrieben, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung wird auch erläutert, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abgedeckt werden.

6.4.1 Naturraum und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Mecklenburgisch-Vorpommersches Küstengebiet“ (Code D01) und der Großlandschaft „Norddeutsches Tiefland, Küsten und

Meere“. Im Speziellen zur Landschaftseinheit „Jasmunder Bodden und Nordostrügen“. ¹⁹ Der Landschaftstyp nennt sich „Ausgleichsküstenlandschaft der Ostsee“.

„Der Nord- und Ostteil der Insel stellt im Gegensatz zu Innerrügen ein flachwelliges Hügelland mit isolierten Höhenzügen und noch aktiven Steilküstenabschnitten dar. [...] Ausgedehnte Ackerbereiche prägen den nördlichen Teil, während der Südostteil durch ein kleinstrukturierteres Mosaik mit bedeutenden Alleeanabschnitten gekennzeichnet ist. In der Landschaft dominiert die Ackernutzung, eine Grünlandnutzung findet man nur zu geringen Anteilen, vor allem im Bereich Südostrügens vor. Mit seinen Kreideküsten und den Kalkbuchenwäldern besitzt Nordostrügen einen einmaligen Landschaftsausschnitt.“ ²⁰ Es handelt sich hierbei um eine besonders schutzwürdige Landschaft.

6.4.2 Natura 2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. In etwa 100 m zum Plangebiet befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) mit der Nummer DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ ²¹.

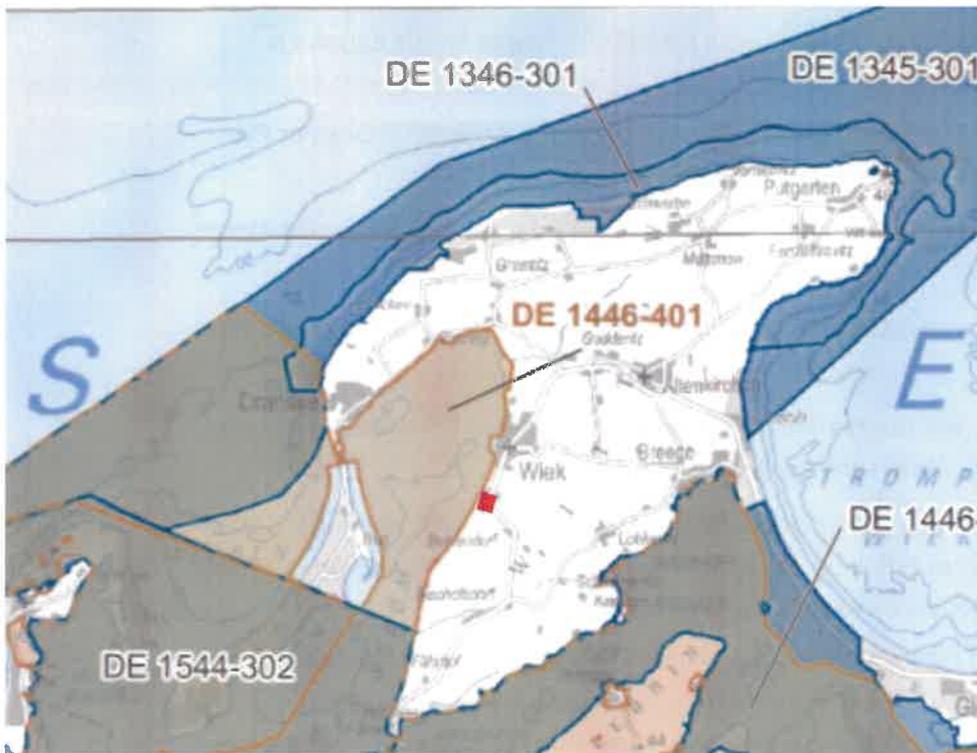


Abb. 23: Karte der Europäischen Vogelschutzgebiete mit Lage des Plangebiets (rot)

Um zu ermitteln, ob die Schutzziele des SPA-Gebiets durch die Planung betroffen sein könnten, wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt ²². Zu den Ergebnissen vgl. Kp. 4.5.1.

¹⁹ <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/jasmunder-bodden-und-nordostruegen>

²⁰ <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/jasmunder-bodden-und-nordostruegen>

²¹ https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/karte_europaeische_schutzgebiete.pdf

²² FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum Vorhaben Bebauungsplan Nr. 14 „Zürkvitz Ost“, Gemeinde Wiek. BSTF Dipl.-Ing. Thomas Frase, Rostock, Juni 2023

Weitere Schutzausweisungen

Küstengewässerschutz:

Es sind keine weiteren Schutzgebiete des Naturschutzrechtes vom Vorhaben betroffen. Zu beachten ist die Lage im Bereich des Küstengewässerschutzstreifens (150 m Tiefe ab Uferlinie), wobei dieser in Gebieten mit Baurecht nach § 34 BauGB und in Bebauungsplangebieten nicht gilt. Der Bereich wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

30 m Waldabstandszone:

Des Weiteren liegen gemäß Stellungnahme der Forst Teile des Plangebiets im Südosten des Geltungsbereichs innerhalb des 30 m Waldabstandes gemäß dem Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern. In diesem Bereich sind keine überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Fläche wird im Bebauungsplan von Bebauung freigehalten, der Gehölzbestand gesichert und es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Waldabstandsgrenze.

6.4.3 Schutzgut Fläche und Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Bestand und Vorbelastung

Boden- und standortkundliche Eigenschaften

Ein wesentliches Kriterium zur Ermittlung der Erheblichkeit von Bodenbeeinträchtigungen ist neben der Empfindlichkeit die Schutzwürdigkeit des Bodens. Die Schutzwürdigkeit von Böden wird von ihrer Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt abgeleitet. Schutzwürdigkeitskriterien sind die Bodenfruchtbarkeit, die biotische Lebensraumfunktion sowie die Speicher- und Reglerfunktion. Die Vorbelastungen durch anthropogene Eingriffe der Vergangenheit mindern die Funktionsfähigkeit und damit auch die Schutzwürdigkeit der Böden in unterschiedlichem Maße.

Das Plangebiet befindet sich in der Bodengroßlandschaft der Grundmoränenplatten und lehmigen Endmoränen im Jungmoränengebiet Norddeutschlands. Die Vorhabenfläche ist durch Geschiebemergel der Hochflächen aus der Wechselkaltzeit geprägt. Im Plangebiet herrschen vorwiegend Pseudogley aus lehmig-sandigem Geschiebemergel vor. Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um mitte- bis flachgründige, lehmige bis lehmig-sandige Böden (sl) mit zeitweiliger Staunässe im Oberboden. Die Böden sind durch Grundwassereinfluss im Unterboden und im Untergrund gekennzeichnet. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate der Böden liegt bei 100 - <150 mm. Diese ist demnach eher gering.²³

²³ <https://bodenatlas.bgr.de/mapapps4/resources/apps/bodenatlas/index.html?lang=de&tab=boedenDeutschlands>

Es herrschen demnach stau- und grundwasserwasserbestimmte Lehme und Sande vor. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch Gebäude bebaut und die umliegenden Bereiche durch Betonplatten versiegelt. Lediglich in den Randbereichen im Norden, Osten und Südosten des Plangebietes befinden sich unversiegelte und mit Bäumen bestandene Flächen.

Erosionsgefährdung

Die potenzielle Wassererosionsgefährdung ist im Plangebiet als nicht vorhanden eingestuft.²⁴ Aussagen zur Winderosionsgefährdung liegen nicht vor.

Altlasten

Im südlichen Bereich der bestehenden Anlagen befinden sich Flächen, die potenziell altlastverdächtig sind. Es wird eine geringe Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionen angegeben.

Bodendenkmale

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal.

Kampfmittel

Es ist kein Vorkommen von Kampfmitteln im Untersuchungsraum bekannt.

Bewertung

Durch die intensive anthropogene Nutzung sind die Böden lokal überprägt und gestört. Somit stellen die biotische Standortfunktion und die Filter- und Pufferfunktion des Bodens keine planungsrelevanten Funktionen dar. Die Schutzwürdigkeit der Böden wird im Plangebiet mit „gering“ bewertet, da die Flächen bereits stark anthropogen überprägt sind.

6.4.4 Schutzgut Wasser

Gemäß § 1a Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Das Schutzgut Wasser umfasst sowohl Oberflächengewässer als auch Grundwasser. Als Wasserdargebotspotenzial bezeichnet man das Vermögen des Naturhaushaltes, Wasser in ausreichender Quantität und Qualität zur Versorgung der Bevölkerung, der Vegetation und der Fauna zur Verfügung zu stellen. Es gilt, die Wassermenge und -güte ober- und unterirdischer Gewässer zu erhalten, zu erneuern und nachhaltig zu sichern.

Bestand und Vorbelastung

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 m und die Grundwasserneubildung mit Berücksichtigung eines Direktabflusses liegt bei 171.1 mm/a im Plangebiet.²⁵ Der Grundwasserleiter befindet sich im Bereich von glazifluviatilen Sanden im Wechsel-

²⁴ <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>

²⁵ <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

Komplex (NLH2). Es handelt sich um bindige Deckschichten und der Grundwasserleiter ist bedeckt. Das Grundwasser wird in seiner Geschüttheit als hoch eingestuft. Bei dem unter dem Plangebiet liegenden Grundwasserkörper handelt es sich um einen nach WRRL klassifizierten Grundwasserkörper (WP_KO_10_16 Rügen-Nordost). Die Tiefenlage des Grundwassers beträgt im Plangebiet 1 m zu NHN. Die Durchlässigkeit wird als Mittel, Kl. 3, eingestuft. Das Plangebiet liegt außerhalb von Risiko- und Hochwasserschutzgebieten.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Außerhalb des Plangebietes (westlich) befinden sich Gewässer II. Ordnung, Gräben 47/55 und 47/57. Sie liegen in der Unterhaltungspflicht des WBV „Rügen“. In ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Wieker Bodden.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln, d. h. Anschluss an das öffentliche TW-Netz.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist dem ZWAR zu überlassen, d. h. Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem).

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird aktuell teilweise über den Graben 47/57 zum Graben 47/55 abgeleitet, der in den Wieker Bodden mündet. Eine wasserrechtliche Genehmigung liegt vor.

Bewertung

Die bereits gegenwärtig vorhandene Versiegelung von großen Teilen des Plangebietes führt zu einer Unterbindung der Niederschlagswasserversickerung. Durch die teilweise Versiegelung des Plangebietes ist der natürliche Wasserhaushalt gestört. Insgesamt sind die Böden aufgrund ihrer Bodeneigenschaften als eher mäßig versickerungsfähig einzustufen, da sie durch eine geringe Sickerwasserrate und Grund- und Staunässe beeinflusst sind.

Anlagen des öffentlichen Küstenschutzes sind vom Vorhaben nicht betroffen.

6.4.5 Schutzgut Klima/Schutzgüter Klima, Luft, Lufthygiene, Licht, Strahlung

Das Schutzgut Klima/Luft wird anhand der bioklimatischen und lufthygienischen Regenerationsfunktion sowie der Lebensraumfunktion einer Landschaft untersucht. Unter den genannten Regenerationsfunktionen wird das Vermögen der Landschaft verstanden, über lokale und regionale Luftaustauschprozesse und raumstrukturelle Gegebenheiten einen Ausgleich herbeizuführen. Unter der Lebensraumfunktion wird

das lokale Standortpotenzial der Landschaft verstanden, dass durch kleinklimatische Strahlungs- und Temperaturverhältnisse wiedergegeben wird²⁶.

Bestand und Vorbelastung

Das Lokalklima wird im Wesentlichen durch die Topographie beeinflusst. Dazu gehören insbesondere das Relief, die Vegetation, Gewässer und Bebauung. Der Untersuchungsraum ist dem Küstenklima zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur in Wiek beträgt 12°. Im Juli liegt die Temperatur bei 21°C und im Januar bei 2°C. Die jährlichen Niederschläge betragen mehr als 575 mm.²⁷ Mit 340 mm mittlerem Jahresniederschlag gehört Wiek zu den niederschlagsnormalen Gebieten in M-V.²⁸ Der Vorhabenbereich selbst wird aufgrund seiner Lage im bebauten Bereich und der umliegenden Wohnbebauung dem Siedlungs- und Ortsklima zugeordnet. Das Siedlungsklima ist insbesondere durch eine leicht erhöhte Temperaturamplitude gekennzeichnet.

Die Luftqualität in der Region wird anhand der Immissionen von SO₂, NO₂, CO und Schwebstaub beschrieben. Die nächstgelegene Luftmessstation liegt in Garz, über 40 km (Luftlinie) südlich des Untersuchungsraums. Laut Jahresbericht zur Luftgüte 2021 des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2021) liegt der Mittelwert für Stickstoffdioxid mit 4 µg/m³ weit unter dem Grenzwert von 40 µg/m³ zum Schutz der menschlichen Gesundheit. Ebenso verhält es sich mit der Prüfung auf Einhaltung der Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀). Der Grenzwert von 40 µg/m³ wird mit 12 µg/m³ weit unterschritten. Die Luftqualität im Raum Mecklenburg-Vorpommern ist als gut zu bewerten.²⁹

Bewertung

Klimatische Beeinträchtigungen bestehen in erster Linie durch die vorhandene Versiegelung im Plangebiet, welche zur Wärmeproduktion beiträgt. Aufgrund der Lage im Siedlungsraum und dem hohen Versiegelungsgrad ist der Standort als klimatisch vorbelastet anzusehen. Im Plangebiet sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen und Vorbelastungen hinsichtlich der Luftqualität bekannt.

Die Baum- und Strauchbestände in den Randbereichen der Vorhabenfläche wirken entlastend auf die lufthygienische Situation im Plangebiet. Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft sind nicht vorhanden.

6.4.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wiederherzustellen.

²⁶ LUNG 1999

²⁷ <https://klimaundwetter.de/deutschland/wiek-1396588/>

²⁸ https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/glrg_vp_tkarte_07_klima.pdf

²⁹ https://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/archiv/jb_2021.pdf

6.4.7 Schutzgut Biotope

Bestand und Vorbelastung

Das Plangebiet liegt im Bereich des Nord- und ostrügenschon Hügel- und Boddenlandes. Gesetzlich geschützte Biotope sind bisher nicht bekannt. Der Biotopwert der Eingriffsfläche wird als gering eingeschätzt, da der Geltungsbereich überwiegend versiegelt ist. Die Randbereiche sind hingegen durch größere Baum- und Strauchbestände gekennzeichnet und als hochwertig einzustufen. Südlich des Plangebietes befinden sich in einem geringen Abstand Waldflächen.

Beschreibung

Die Pflanzengesellschaft, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort als Klimaxgesellschaft einstellt und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet, wird als potentiell natürliche Vegetation bezeichnet. Es handelt sich dabei um ein gedankliches Hilfskonstrukt, das dazu dienen soll,

die Naturnaher einer tatsächlich vorhandenen Vegetation eines Gebietes zu bewerten,

bei der Planung von Naturschutzmanahmen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die im Idealfall ohne Pflege am Standort überlebt und sich weiter entwickeln kann,

bei der Gestaltung von Gärten und Grünanlagen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die die ökologischen Funktionen der Fläche verbessert.

Die potentiell natürliche Vegetation wäre im Vorhabengebiet ein Waldmeister-Buchenwald mit Schattenblumen-Vikarianten.³⁰

Die nachfolgende Biotopbeschreibung folgt der Systematik der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.³⁹ Die Biotope werden als Buchstabencode benannt; mit „§“ sind die nach den §§ 18, 19 und 20 NatSchAG M-V geschützten Objekte bzw. Biotope gekennzeichnet.

Biotope innerhalb des Plangebietes

Die Biotopflächen sind in einer Biotopkarte dargestellt, siehe Anlage der Begründung.

Gräben

Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung / FGY (innerhalb und außerhalb des Plangebietes)

Entlang der L30 verläuft parallel zur Straße ein Grabenabschnitt zur Entwässerung des Niederschlagswassers von der Straße. Dieser wird regelmäßig gemahet und gewartet. Der nördliche Abschnitt ist teilweise durch Strauchbestände des Weidorns bestanden bzw. überschattet.

³⁰ <https://www.floraweb.de/lebensgemeinschaften/vegetationskarte.html>

³⁹ LUNG M-V 2013, Heft 2

Gehölzfläche des Siedlungsbereiches

Eine Baumliste liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten / PWX

In den Randbereichen im Süden wie auch im Osten des Plangebietes verlaufen größere, zusammenhängende und teilweise dichte Baumbestände. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Eschen und vereinzelt um Ahorn, Weißdorn, Linden sowie Eichen. Entlang der L 30 verläuft zudem eine Strauchhecke aus Weißdorn. Es handelt sich bei den Bestandsbäumen um teilweise Altbäume.

Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten / PWY

Im Norden und Nordwesten des Plangebiets verlaufen im Randbereich nicht heimische Baumbestandsflächen. Dominante Bäume sind hier nicht heimische Pappelbestände. Diese sind hochgewachsen und weisen ein höheres Alter auf. Innerhalb dieser Fläche stehen vereinzelt Eichen, Ahorn, Esche und Kirsche. Es handelt sich dabei jedoch um Einzelgehölze. In den Bereichen, wo ein größerer Mischbestand vorhanden ist, sind die Flächen als PW gekennzeichnet.

Grünanlagen

Freifläche des Siedlungsbereiches / PE (außerhalb des Plangebietes)

Die unmittelbar nördlich des Plangebiets gelegenen Flächen sind derzeit weitgehend unbebaut und stellen sich als Offenflächen (Grünland) dar. Etwa 100 m nördlich des Gebiets befindet sich eine Hofstelle. Nördlich dieser Hofstelle beginnt das parkartige Gelände der Mutter-Vater-Kind-Klinik Rügen. Sie ist Ende der 1920er Jahre ursprünglich als Kinderklinik und Kinderkurheim entstanden und wird heute von der AOK betrieben. Das Klinikgelände reicht bis zur Ortslage Wiek.

Sonstige Grünanlage / PSJ (innerhalb und außerhalb des Plangebietes)

Hierbei handelt es sich um Grünflächen in Form von Straßenbegleitgrün entlang der L 30 und im nördlichen Bereich des Plangebietes.

Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen

Lockeres Einzelhausgebiet / OEL (außerhalb des Plangebietes)

In Richtung Westen und teilweise Süden befinden sich lockere Einzel- und Reihenhausbestände. Dabei handelt es sich um eine Mischung neuer Einfamilienhäuser und älterer Gebäude, die ursprünglich Bestandteil der Gutsanlage waren. Einige dieser Gebäude werden als Ferienwohnungen genutzt. Die Grundstücke sind großzügig geschnitten und haben größere Gartenbereiche. Dieser Bereich ist zudem stark durchgrünt und weist einen hohen Anteil an Baumbeständen auf.

Tierproduktionsanlage / ODT

Das Gelände ist durch 6 Stallanlagen mit Satteldächern gekennzeichnet. Diese sind teilweise miteinander verbunden und bilden U-förmige Innenhöfe. Innerhalb dieser Innenhöfe wurden seinerzeit Tiere gehalten. Die Bereiche sind teilweise versiegelt und teilweise durch Rohboden gekennzeichnet. Die Flächen zwischen den Gebäuden

ist weiträumig durch Betonplatten versiegelt. Im rückwärtigen Bereich der Stallanlagen (im Westen) verläuft, zum Wohn- und Ferienhausgebiet hin, eine Mauer mit rund 6 m Höhe. An dieser Mauer wurden seinerzeit Silage und Mist gelagert.

Das Gelände ist eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Versiegelter Rad- und Fußweg / OVf (innerhalb und außerhalb des Plangebietes)

Entlang der L30 verläuft ein Fuß- und Radweg. Dieser befindet sich zum Teil im südlichen Bereich des Plangebietes und schwenkt dann über die L30 auf die andere Straßenseite (außerhalb des Plangebiets) und verläuft dort weiter in Richtung Wiek.

Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt / OVU

Im nördlichen Teil des Plangebietes, im Bereich der Kläranlage und des Silos, sind die Wege teilversiegelt. In den Randbereichen befinden sich aktuell Bauschuttreste.

Straße / OVL (außerhalb des Plangebietes)

Im Osten grenzt das Plangebiet direkt an die Zürkvitzer Straße (L30) an. Diese ist durch eine Asphaltsschicht befestigt.

Von der L 30 zweigt, nördlich und südlich der Plangebietsfläche eine Erschließungsstraße ab, die das Plangebiet ringförmig umgibt und die rückwärtig gelegene Wohn- und Ferienhausbebauung erschließt. Die Straßenabschnitte sind mit einem Betonpflaster belegt. Das Plangebiet hat zusätzlich eine Grundstückszufahrt an die L 30. Des Weiteren befindet sich direkt vor dem Plangebiet an der L30 eine Bushaltestelle.

Kläranlage / OSK (innerhalb des Plangebietes)

Im nördlichen Bereich der Fläche befindet sich eine Kläranlage mit einer Fläche von ca. 200 m².

Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage / ODS (außerhalb des Plangebietes)

Östlich der Zürkvitzer Straße (L 30) befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit angrenzenden Ackerflächen. Die Flächen des Betriebs sind fast vollständig versiegelt. In den Randbereichen des Geländes hin zur Ackerfläche sind Gehölzbestände vorhanden, welche das Gelände etwas eingrünen.

Staudenraum und Ruderalflur

Ein- und mehrjährige ruderale Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte / RHU (innerhalb des Plangebietes)

Im Norden, zwischen dem Gehölzbestand und dem Silo sowie im Süden, zwischen dem Gehölzbestand und dem Stallgebäude, befinden sich unversiegelte Bereiche. Diese sind durch eine ruderale Staudenflur gekennzeichnet. Auch die leichten Hanglagen im westlichen Bereich der Pappelbestände sind durch Ruderalfluren und Staudenpflanzen bestimmt. Die Flächen sind aufgrund der Nutzung stark gestört und teilweise durch Schuttablagerungen charakterisiert. Die Schuttablagerungen sind teilweise durch Staudenpflanzen überwachsen. Entlang der Gebäudekanten und zwischen den Betonpflasterplatten hat sich ebenfalls teilweise eine Vegetationsschicht gebildet. Kennzeichnende Pflanzen innerhalb dieser Bereiche sind Brennnessel,

Mohn, Spitzwegerich, Brombeeraufwuchs, Gras, gewöhnlicher Löwenzahn und verschiedene Gräser. Durch die bereits begonnenen Abrissarbeiten wurden die Flächen teilweise abgeschoben oder sind durch Bauschutt gekennzeichnet.

Stehende Gewässer

Naturnahes Stillgewässer / S (außerhalb des Plangebietes)

Weiter nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich kleinere Stillgewässer. Das nördlich gelegene Gewässer ist trockengefallen oder führt ggf. nur zeitweise Wasser. Das südlich gelegene Gewässer führt Wasser und ist in den Randbereichen stark verbuscht.

Wälder

Laubholzbestand heimischer Baumarten / WXE (außerhalb des Plangebietes)

In Richtung Süden, zwischen der L30 und der bestehenden Wohn- und Ferienhausbebauung verlaufen Waldflächen. Diese Waldfläche grenzt weiter südlich an einen Wirtschaftsweg mit daran anschließenden intensiv genutzten Ackerflächen.

Strand der Ostsee und Boddengewässer

Im Westen, in mehr als 100 m Entfernung zum Plangebiet, hinter der Wohn- und Ferienhausbebauung, befindet sich der Wieker Bodden.

In der nachfolgenden Tabelle sind die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Biotoptypen dargestellt und nach Wertstufen und Schutzstatus klassifiziert. Die Bewertung wurde entsprechend der HzE MV mit Stand vom November 2018 durchgeführt.

Biotoptyp (Code)	Bio-toptyp (Kürzel)	Biotopbezeichnung	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert	Fläche in m²	Schutzstatus
Gräben						
4.5.4	FGY	Graben, trockengefallen o. zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung	1	1,5	180	
Gehölzfläche des Siedlungsbereiches						
13.1	PW	Siedlungsgehölz (gemischt)	1	1,5	419	(§ 18 NatSchAG M-V)
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2	3	5.016	(§ 18 NatSchAG M-V)
13.1.2	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	0	1,5	1.299	(§ 18 NatSchAG M-V)
Grünanlagen						
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage	1	1,5	44	
Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen						
14.5.5	ODT	Tierproduktionsanlage	0	0	11.792	

Biotoptyp (Code)	Bio-toptyp (Kürzel)	Biotopbezeichnung	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert	Fläche in m ²	Schutzstatus
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	169	
14.7.4	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0,5	535	
14.7.5	OVL	Straße	0	0	58	
14.10.1	OSK	Kläranlage	0	0	204	
Staudenraum und Ruderalflur						
10.1.3	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	3	5.432	
Summe					25.148	

Bewertung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Siedlungsgehölze die sowohl gemäß § 18 NatSchG M-V und Baumschutzsatzung der Gemeinde Wiek geschützt sind.

„[...] § 18 NatSchAG M-V – Gesetzlich geschützte Bäume

(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde."

Eine Baumliste ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

Insgesamt stellen sich, bis auf die heimischen Baum- und Gehölzbestände, die Biotope im Plangebiet als naturfern dar. Die Flächen sind durch die jahrelange intensive landwirtschaftliche Nutzung (Rinderzucht) stark anthropogen überformt. Der Untersuchungsraum ist bereits stark versiegelt und durch die Nutzung Störungen ausgesetzt. Die vorhandenen Biotope werden im Wesentlichen in ihrer Ausprägung als nicht gefährdet eingestuft. Potentielle Lebensraumfunktion für gefährdete Arten bietet die Vegetation, deren Vielfalt und Struktur vor Ort teilweise vielfältig sind.

Der Artenschutzbeitrag³¹ hat im Rahmen einer Relevanzprüfung untersucht, welche Arten durch die Planung potenziell betroffen sein könnten. Reptilien wurden aufgrund der Verbuschung ausgeschlossen. Im Plangebiet kartiert und nachgewiesen

³¹ BSTF, Kartierbericht, Stand Januar 2024

wurden Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien. Als Trittsteine wirken potentiell alle Freiflächen und insbesondere baumbestandene Flächen.

Die Wiederherstellbarkeit der gehölzgeprägten Biotope ist nur langfristig gegeben. Die Gehölzbestände weisen zudem teilweise ein hohes Alter auf. Die Standortverhältnisse aller vorkommenden Biotope sind hinsichtlich ihrer natürlichen Ausgangsbedingungen kleinräumig von großer Verschiedenheit. Sie sind jedoch durch die bisherige Nutzung (Rinderzucht) und Bebauung anthropogen überformt und gestört, so dass sie als insgesamt für Brandenburger Verhältnisse durchschnittlich beurteilt werden. Vergleichbare Biotope sind daher auch an anderer Stelle als am Eingriffsort herstellbar.

Insgesamt besitzt der Untersuchungsraum unterschiedliche Bewertungen der Biotope. Der flächenmäßig größte Biotoptyp, die Ruderalfläche, besitzt eine mäßige Bedeutung. Die bebauten Bereiche (Stallgebäude, Kläranlage, Silo, befestigte Flächen und Straßenabschnitte) haben eine sehr geringe Bewertung. Gleichzeitig sind die Baumbestände als höher einzustufen. Insgesamt werden die Biotope des Plangebietes als durchschnittlich wertvoll eingeordnet.

6.4.8 Schutzgut Tiere

Bestand und Vorbelastung

Zur Erfassung und Bewertung möglicher Auswirkungen des Bauvorhabens auf planungsrelevante Tierarten wurde ein Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage einer Potenzialanalyse und Begehungen (BSTF, Stand 2024) erstellt. Die nachfolgenden Ausführungen sind dem Artenschutzfachbeitrag sowie dem Kartierbericht entnommen und zusammenfassend dargestellt.

Vorkommen planungsrelevanter Arten

„Gemäß § 44 (1) Nr. 1 - 4 BNatSchG unterliegen neben allen Europäischen Vogelarten auch die Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) der Europäischen Union (92/43/EWG) den in diesem Paragraphen aufgeführten Zugriffsverboten. Dabei handelt es sich um ausgewählte Arten der Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Fische, Pflanzen, Mollusken und einzelner Insektengruppen.

Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppe der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel und Amphibien Untersuchungen und Potenzialanalysen durchgeführt.“

Ein Vorkommen von Reptilien (Zauneidechsen und Schlingnatter) konnte im Plangebiet u.a. aufgrund fehlender Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

„Aus der Gruppe der Säugetiere weisen die Fledermäuse eine artenschutzrechtliche Relevanz auf. Die Auswahl der Erfassungsmethoden ist von der jeweiligen Aufgabenstellung abhängig und folgte den Vorgaben von MESCHÉDE & HELLER (2000) UND DIETZ & SIMON (2005). Bezüglich dieser Gruppe erfolgten umfangreiche Erfassungen durch das Büro ZOOLOGISCHE GUTACHTEN & BIOMONITORING (2024).

Von Juni bis November 2023 konnten im Untersuchungsgebiet die sieben Arten Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Flughautfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Wasserfledermaus und Braunes Langohr festgestellt werden.“

Brut- und Rastvögel

„Die Ermittlung der Brutvögel im Untersuchungsraum erfolgte im Rahmen einer Begehung am 14.06.2023 und einer darauf beruhenden Potenzialanalyse (BSTF 2024). Zur Bedeutung der Rastflächen in der Umgebung des Plangebiets wurden entsprechende Informationen über das Kartenportal Umwelt (LUNG M-V 2024) abgerufen.

Im Verlauf der Begehung sind Nutzungsspuren und Nachweise der Arten Hausrotschwanz, Haussperling und Rauchschwalbe beobachtet worden.

Weitere Arten wurden im Bereich des Bebauungsplans beobachtet oder sind aufgrund der Habitatausstattung zu erwarten.“

Tabelle 2: Potenzielle und beobachtete Brutvogelarten des Untersuchungsraums und der näheren Umgebung.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Schutz/ Gefährdung/ Bedeutung	Brutzeit
1. <i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	-	A 04 – A 09
2. <i>Carduelis chloris</i>	Grünfink	-	A 04 – M 09
3. <i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	-	E 02 – E 11
4. <i>Cyanistes caeruleus</i>	Blaumeise	-	M 03 – A 08
5. <i>Dendrocopos major</i>	Buntspecht	-	E 02 - A 08
6. <i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	-	E 03 – A 09
7. <i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	-	A 04 – E 08
8. <i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	-	A 05 – M 08
9. <i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	MV V, D V	M 04 – A 09
10. <i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	MV V, D 3	A 04 – A 09
11. <i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	-	A 04 – M 08
12. <i>Parus major</i>	Kohlmeise	-	M 03 – A 08
13. <i>Passer domesticus</i>	Haussperling	MV V	E 03 – A 09
14. <i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	-	M 03 – A 09
15. <i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	-	M 03 – A 09
16. <i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	-	A 04 – M 08
17. <i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle	-	A 04 - A 09
18. <i>Serinus serinus</i>	Girlitz	-	M 03 – E 08
19. <i>Sitta europaea</i>	Kleiber	-	A 03 – A 08
20. <i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	-	E 03 – A 09
21. <i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke	-	E 04 – E 08
22. <i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	-	M 04 – M 08
23. <i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig	-	E 03 – A 08
24. <i>Turdus merula</i>	Amsel	-	A 02 – E 08

Abb. 24: Liste der potenziell vorkommenden und beobachteten Brutvogelarten um Untersuchungsraum (AFB, BSTF 2024)

Zug- und Rastvögel sind gemäß Artenschutzfachgutachten möglich, können aber aufgrund der Lage und Bebauung ausgeschlossen werden. Hier tritt keine Beeinträchtigung auf.

Amphibien

„Die Ermittlung der Amphibien erfolgte im Rahmen einer Kontrolle des Vorhabenbereichs auf versteckte, wandernde oder überfahrene Individuen am 14.06.2023 und einer Habitatanalyse des Umfelds (BSTF 2024).“

Folgende relevante Amphibien sind im Untersuchungsraum möglich:

Tabelle 3: Liste der potenziell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Amphibien im Umfeld des Untersuchungsgebietes.

wissenschaftlicher Name	deutscher Name	Gefährdung / Schutz*
1. <i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	MV 3, D 3, §, FFH IV
2. <i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	MV 3, D 3, §, FFH IV
3. <i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	MV 1, D V, §, FFH IV
4. <i>Triturus cristatus</i>	Nördlicher Kammmolch	MV 2, D 3, §, FFH II IV

Abb. 25: Liste der potenziell vorkommenden Amphibien im Untersuchungsraum (AFB, BSTF 2024)

Die Auswirkungen auf die festgestellten Artengruppen erfolgen im Kapitel 6.8.

6.4.9 Schutzgut Landschaft

Landschaftsbild und Erholungsnutzung stehen in engem Zusammenhang miteinander. Das Erlebnis- und Erholungspotenzial einer Landschaft wird danach beurteilt, inwieweit die Landschaft die Bedürfnisse der Erholungssuchenden nach Ruhe, Entspannung, visuellem Genuss und Bewegung befriedigen kann.

Als Bewertungsmaßstäbe für die Schönheit des Landschaftsbildes und dessen Erlebnis- und Erholungsqualität werden, in Anlehnung an die Naturschutzgesetze des Bundes (vgl. BNatSchG § 1 Abs. 1), die Vielfalt, die Eigenart und die Naturnähe der Landschaft gewählt.

Bestand und Vorbelastung

Unter dem Schutzgut Landschaft werden die Aspekte „landschaftliche Freiräume“ und „Landschaftsbild und Erholungsnutzung“ betrachtet.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als ehemalige Rinderzuchtanlage dar. Es bildet in seinem gegenwärtigen Zustand eine Belastung des Ortsbildes. Die baulichen Anlagen werden derzeit beseitigt. In der näheren Umgebung zum Plangebiet befinden sich Wohn- und Ferienhausbebauungen. Besonders prägend ist der hohe Anteil an Bäumen und Sträuchern im näheren Umfeld des Plangebietes. Weiter südlich der Zürkvitzer Straße, ca. 10 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich eine Waldfläche. Da das Gelände eingezäunt ist, hat es für die Erholungsnutzung unmittelbar keine Bedeutung.

Bewertung

Besonders landschaftsbildprägende Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Insgesamt ist das Vorhabengebiet für das Ortsbild aufgrund der landschaftsbildprägenden Strukturen mit Gehölzstrukturen bei gleichzeitig bestehender Vorbelastung durch die stark versiegelten Flächen und baulichen Anlagen, der Nichtbetretbarkeit sowie die angrenzenden Ferienhaus- und Wohnbebauung um einen Landschaftsraum von geringer Bedeutung.

6.4.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Bebauungsplan befinden sich keine Baudenkmale und Bodendenkmalflächen.

6.4.11 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, menschliche Gesundheit, Erholung

Die bisherigen Untersuchungen und Bewertungen der Schutzgüter erfolgten auch aus anthropozentrischer Perspektive, so dass die Analyse des Umweltzustandes insgesamt an den Interessen des Menschen orientiert ist. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird daher auf die genannten Abschnitte verwiesen.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen und Erschütterungen zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem BauGB zu erfüllen.

Auf die im Hinblick auf Gesundheit relevante, lufthygienische und bioklimatische Situation wurde bereits in Kapitel 6.4.5 (Schutzgut Klima/Luft) hingewiesen.

Bestand und Vorbelastung

Für Erholung und Freizeit hat das Gelände zurzeit keine Bedeutung, da dieses überwiegend eingezäunt ist. Eine Naherholungsfunktion ist nicht gegeben. Die Lärmimmissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm, welche auf das Vorhabengebiet als Vorbelastung einwirken, stellen sich wie folgt dar:

Verkehrslärm:

Prognosegrundlage ist die Verkehrsbelastung auf der L 30 im Jahr 2035. Es liegt eine Zählung aus dem Jahr 2021 vor, damals belief sich der durchschnittliche tägliche Verkehr auf 934 Fahrzeuge. Diese Zählwerte wurden nach den Vorgaben des Straßenbauamtes Stralsund auf das Jahr 2035 hochgerechnet. In der Prognose ergeben sich 1.072 Kfz. Prognostiziert wurden die Schallpegel an Immissionsorten, die jeweils an den der Straße zugewandten Baugrenzen angeordnet sind. Es ergeben sich Pegel von maximal 58 dB(A) tagsüber und 39 dB(A) nachts an der östlichen Baugrenze im Baugebiet MI 1. Die Orientierungswerte werden damit unterschritten. Von der L 30 gehen daher keine negativen Lärmeinwirkungen aus.

Gewerbelärm:

Die Lärmimmissionen des östlich der L 30 gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes werden anhand der einzelnen Betriebsbestandteile prognostiziert. Betrachtet wurden die Trocknungsanlage, die Düngemittelhalle, die Getreidelagerhalle, der Unterstand (Fahrverkehr), die Werkstatt, das Lager, der betriebsbezogene Verkehr (Abholung und Anlieferung, Fahrverkehr im Hofbereich), die dortige Tankstelle, der Waschplatz, die Stellplätze und weitere technische Einrichtungen (Emissionen einer geplanten Wärmepumpe am Sozialgebäude).

Die Lärmprognose ergab am lautesten Immissionsort Schallpegel von 51 dB(A) tagsüber und 44 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte (bezogen auf das geplante Mischgebiet) werden eingehalten. Negative Auswirkungen (Vorbelastungen) auf das Plangebiet sind daher nicht zu erwarten.

Insgesamt ist die Verkehrsbelastung mit 1.072 Kfz gering.

Bewertung

Das Gelände liegt seit 2021 brach und die Gebäude wurden bereits teilweise zurückgebaut. Eine Erholungsfunktion hat das Plangebiet nicht. Belastungen sind im Plangebiet lediglich durch den Verkehr und die dadurch entstehenden Geräuschimmissionen von der Landesstraße gegeben.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens

Die Umsetzung der Planung (Vorhaben) ist in drei Phasen mit jeweils spezifischen Wirkungen zu unterscheiden, die zeitlich voneinander abweichen: baubedingte Wirkungen, anlagebedingte Wirkungen (Vorhandensein des geplanten Vorhabens) und die betriebsbedingten Wirkungen.

6.5.1 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt nahe der Grenze des Europäischen Vogelschutzgebiets (SPA-Gebiet) mit der Nummer DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“, die Entfernung beträgt etwa 100 m. Das SPA-Gebiet umfasst u. a. die Wasserfläche des Wieker Boddens.

Um zu ermitteln, ob Auswirkungen der Planung auf die Schutzziele des SPA-Gebiets zu erwarten sind, die eine vertiefende Prüfung (FFH-Verträglichkeitsprüfung) erforderlich machen, wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt, vgl. auch Kap. 6.4.2.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde untersucht, welche Brutvogelarten bzw. dazugehörigen Lebensraumelemente für das SPA-Gebiet kennzeichnend sind und welche Zug- und Rastvögel das Gebiet schwerpunktmäßig aufsuchen. Anschließend wurden die Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt und abgeglichen, inwieweit eine Betroffenheit des Schutzgebietes bzw. der Schutzziele erwartet werden kann:

Potenzielle baubedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet

Möglich wäre eine Betroffenheit durch die Wirkfaktoren akustische Reize, Bewegungen/optische Reizauslöser, durch Licht oder durch Erschütterungen/Vibrationen. Die Betroffenheit durch das Vorhaben ist jeweils als gering einzuschätzen.

Potenzielle anlagebedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet

Anlagebedingte Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Potenzielle betriebsbedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet

Möglich wäre auch hier eine Betroffenheit durch die Wirkfaktoren akustische Reize, Bewegungen/optische Reizauslöser oder durch Licht.

Im nächsten Schritt wird der räumliche Bereich abgegrenzt, in dem mögliche Beeinträchtigungen der prüfungsrelevanten Vogelarten und Lebensraumelemente durch die vorgenannten Wirkfaktoren eintreten können. Das ist der Wirkungsbereich, d.h. der Raum für relevante Wirkprozesse und Wirkungspfade, die sich durch das geplante Vorhaben ergeben können. Dies ist neben dem Plangebiet ein Bereich von 100 Metern im Umkreis des Plangebiets.

Festgestellt wird, dass der Wirkungsbereich nur den Rand des Vogelschutzgebiets erreicht und die Wirkintensität dort bereits so gering ist, dass Auswirkungen auf die Lebensraumelemente der Brut- oder Rastvögel ausgeschlossen werden können. Auch sind innerhalb des Plangebietsbereichs und im 100 m-Wirkbereich des Vorhabens keine essenziellen Lebensraumelemente der Vogelarten des SPA vorhanden. Das Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 14 Zürkvitz Ost“ ist somit nicht geeignet, die Brut-, Zug- und

Rastvogelarten des SPA „Binnenbodden von Rügen“ sowie deren Lebensraumelemente respektive Erhaltungsziele temporär oder nachhaltig zu beeinträchtigen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

6.5.2 Schutzgüter Klima, Luft, Lufthygiene, Licht, Strahlung

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bauverkehr kommt es temporär zu erhöhter Immissionsbelastung.

Anlagebedingte Auswirkungen

Allgemein kann sich die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden sowohl auf das Klima der zu untersuchenden Fläche selbst als auch auf das der angrenzenden Flächen auswirken.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu keiner wesentlichen Veränderung des Lokalklimas. Das Plangebiet ist im Bestand zu großen Teilen bereits vorversiegelt.

Durch die veränderten Licht- und Schattenverhältnisse in Folge der Errichtung von neuen Gebäuden kann es zu kleinräumigen Temperaturveränderungen kommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Belastungen ergeben sich durch den betriebsbedingten Verkehr (Bewohner, Besucher). Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind aufgrund des vergleichsweise geringen Umfangs dieser Verkehre nicht zu erwarten. Das Plangebiet wird zudem durch neue Baumpflanzungen begrünt werden sollen. Dies wird sich positiv auf die Schutzgüter Luft und Klima auswirken.

6.5.3 Schutzgut Fläche und Boden

Durch das Bebauungsplanverfahren wird auf den geplanten Bauflächen ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die geplante Versiegelung bewirkt den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Der Boden kann dann weder als Standort für Tiere, Pflanzen und andere Organismen noch als Filter, Puffer und Transformator wirken.

Durch die Umsetzung der Planung wird es bau- und anlagebedingt zu einer erneuten Versiegelung des Bodens kommen.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt wird es zu einer Verdichtung und Versiegelung durch Baustelleneinrichtungen, Baubetrieb und Baufahrbetrieb kommen. Gleichzeitig werden die bereits versiegelten Bereiche und Gebäude zurückgebaut, wodurch es zu temporären Lärm- und Staubbelastungen kommen kann.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Anlage von Verkehrswegen, Parkplätzen und Fundamenten für Gebäude wird zu einem teilweisen Verlust von gewachsenen Bodenprofilen und -strukturen führen. Demzufolge kommt es zum Verlust von Bodentyp- und Bodenartspezifische Speicher-, Filter- und Lebensraumfunktionen in diesen Bereichen.

Die Ermittlung der Eingriffsintensität erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes (zulässige Versiegelung). Nach den Festsetzungen des Bebauungs-

plans ist davon auszugehen, dass bis zu 1,1 ha Fläche überbaut oder versiegelt werden können. Gleichzeitig werden 1,1 ha Fläche zurückgebaut und lediglich 13 m² Neuversiegelt werden können. Für das Schutzgut Boden und Fläche ergibt sich gemäß HzE 2018 (Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung) ein Eingriffsflächenäquivalent durch Überbauung von 5.707 m² EFÄ, siehe Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Kapitel 4.10.2.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

6.5.4 Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase sind regelmäßig Bestimmungen einzuhalten, die eine Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes z. B. durch Verschmutzungen verhindern sollen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Bebauung von Freiflächen führt zu deren vollständiger oder teilweiser Versiegelung, so dass die Versickerung der Niederschläge vollständig unterbunden oder eingeschränkt wird. Dies hat zur Folge, dass eine Anreicherung des Grundwassers eingeschränkt wird und die Menge des oberflächlich abgeleiteten Wassers zunimmt. Gleichzeitig lässt sich feststellen, dass das Gebiet bereits bisher weitgehend versiegelt ist und daher nur eine geringfügige Neuversiegelung durch das Vorhaben eintritt. Derzeit wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zum Teil über die Gräben 47/57 und 47/55 abgeleitet, die auf dem Flurstück 7473 verlaufen und vom Wasser- und Bodenverband „Rügen“ unterhalten werden.

Der Wasser- und Bodenverband hat mitgeteilt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auch in Zukunft über diesen Graben entwässert werden kann. Im Zuge der nachgelagerten Genehmigungsverfahren muss bei der unteren Wasserbehörde die bestehende Einleitgenehmigung ertüchtigt werden. Gegebenenfalls muss der Zulauf des Grabens erneuert werden. Eine Regelung dazu erfolgt im städtebaulichen Vertrag, welcher zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

Da sich die Entwässerungssituation nicht ändert, hat die Planung somit kaum Auswirkungen auf das Schutzgut. Um zu erreichen, dass zumindest ein Anteil des Niederschlagswassers im Plangebiet verbleibt, müssen Stellplätze und deren Zufahrten im Plangebiet in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

Es werden zusätzliche Ver- und Entsorgungsanlagen zur Schmutzwasserbeseitigung errichtet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Grundwassergefährdende Nutzungen und Gefährdungen des Grundwasserkörpers sind aufgrund der angestrebten Nutzung nicht zu erwarten.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll wie bisher über die Gräben 47/55 und 47/57 entwässert werden. Eine weitere Belastung durch Einträge aus der

Landwirtschaft wird durch die Nutzungsänderung ausgeschlossen. Das Abwasser wird einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt. Dadurch wird sich die Situation für das Schutzgut Wasser infolge der Planung tendenziell verbessern.

6.5.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Eingriff durch eine Bebauung wirkt sich auf Flora und Fauna auf den Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, direkt aus.

Biotope

Baubedingte Auswirkungen

Der Eingriff durch eine Bebauung wirkt sich auf Flora und Fauna auf den Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, direkt aus. Dort wird während der Bauphase in der Regel die Vegetation beseitigt, der Oberboden abgeschoben und der Untergrund mit schweren Baumaschinen befahren und verdichtet; die vorher vorhandenen Lebensräume werden also durch die Bebauung zerstört.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch den Neubau kommt es zum Verlust von Vegetationsflächen. Der Eingriff erfolgt in erster Linie in Bereichen wie Ruderalflächen, Laubholzbestände sowie bebaute Bereiche. Die markanten Baumbestände sollen von Bauflächen soweit möglich freigehalten werden. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind notwendige Fällgenehmigungen und Ersatzpflanzungen zu regeln.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden rund 2,2 ha Biotopflächen überplant bzw. verändert. Die betroffenen Biotopwerte liegen zwischen 1 und 2. Die bereits versiegelten Biotopflächen werden mit 0 Wertpunkten eingestuft. Aufgrund der Lage im Bereich von Siedlungsflächen und Verkehrsflächen (L 30) ist das Plangebiet mit einem Lagefaktor von 0,75 einzustufen. Eine Funktionsbeeinträchtigung liegt bei den betroffenen Biotopen nicht vor, da keine Biotope der Wertstufe 3 betroffen sind. Teile der heimischen Gehölzbestände sollen darüber hinaus erhalten bleiben. Hierbei handelt es sich um 96 Bäume, vgl. Baumliste im Anhang. Hierfür wurden im Bebauungsplan Flächen zum Erhalt von Baumbeständen festgesetzt und eine Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen ergänzt.

Darüber hinaus müssen im Plangebiet rund 35 Bäume im Bereich der geplanten Verkehrsflächen gefällt werden. Diese sind entsprechend im Plangebiet auszugleichen. Gemäß Baumschutzsatzung und Kompensationserlassen handelt es sich um 44 Ersatzpflanzungen, davon 27 auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wiek und 17 auf Grundlage des Kompensationserlasses, vgl. auch Baumliste im Anhang.

Eine vollständige Kompensation dieser Bäume innerhalb des Plangebiets ist nicht möglich. Auf Grundlage der Festsetzung 5.1. sind 31 Bäume innerhalb des Plangebiets zu pflanzen. Die übrigen 13 Bäume werden auf einer externen Fläche angepflanzt, die der Grundstücksentwickler zur Verfügung stellt. Die Umsetzung der Maßnahme wird in den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde mit aufgenommen.

Sollten im Rahmen des Bauantrags weitere Baumfällungen im Bereich der Baufelder notwendig werden, ist dies im Rahmen der Baugenehmigung zu beantragen und ein entsprechender Ausgleich entsprechend den Regelungen der Baumschutzsatzung zu schaffen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind die erforderlichen Baumfällungen innerhalb der Baufelder nicht abschließend bestimmbar, da kein konkretes Bebauungskonzept vorliegt. Daher ist dies im nachgelagerten Verfahren zu klären. Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Biotop eine Eingriffsflächenäquivalent durch Biotopbeseitigung oder Veränderung von 13.454 m² EFÄ. Weitere Ausführungen sind der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung im Kapitel 6.10.2 zu entnehmen. Für das Schutzgut werden entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche überwiegend im Plangebiet umgesetzt werden, vgl. Kapitel 6.8.4 und 6.10.2.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Tierwelt

Die nachfolgenden Ausführungen sind dem Artenschutzfachbeitrag (BSTF, Stand Januar 2024) entnommen.

Baubedingte Auswirkungen

Als baubedingte Beeinträchtigungen von streng geschützten Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-RL sowie Europäischen Vogelarten, die im Sinne der artenschutzrechtlichen Regelungen erheblich sein könnten, sind im Wesentlichen folgende Sachverhalte zu prüfen:

1/a – Schadstoffemissionen durch den Baustellenbetrieb, z. B. durch die eingesetzten Baugeräte und Fahrzeuge (Abgase, Leckagen, Einsatz wassergefährdender Stoffe u. ä.), und damit verbunden die potenzielle Gefährdung von Fortpflanzungs- und Lebensstätten von Tieren sowie Standorten von Pflanzen (§ 44 (1) Nr. 3 & 4

BNatSchG),

1/b –Vergrämung und Verdrängung durch visuelle Effekte, Scheuchwirkungen, Erschütterungen und Schallemissionen durch Baugeräte, Aushubarbeiten, Baustellenfahrzeuge und im Baustellenbereich anwesende Personen (zu § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG),

1/c –Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung und Arbeitsstreifen; und damit verbunden die mögliche Zerschneidung von Wanderrouten durch Baustelleneinrichtung und Fahrtrassen (zu § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG),

1/d –Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Flächenberäumung bei der Bauvorbereitung sowie während der Bauphase (zu § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG),

1/e –Verlust von Individuen durch Flächenberäumung bei der Bauvorbereitung sowie während der Bauarbeiten (zu § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG).

Anlagebedingte Auswirkungen

Als anlagebedingte Beeinträchtigungen von streng geschützten Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-RL sowie Europäischen Vogelarten, die im Sinne der artenschutzrechtlichen Regelungen erheblich sein könnten, sind im Wesentlichen folgende Sachverhalte zu prüfen:

2/a –dauerhafte Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen und damit dauerhafter Entzug als Lebensraum für streng geschützte Pflanzen- und Tierarten sowie Europäische Vogelarten in Folge der Überbauung der Flächen (zu § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG).

Betriebsbedingte Auswirkungen

Als betriebsbedingte Beeinträchtigungen von streng geschützten Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-RL sowie Europäischen Vogelarten, die im Sinne der artenschutzrechtlichen Regelungen erheblich sein könnten, sind im Wesentlichen folgende Sachverhalte zu prüfen:

3/a –Beunruhigung oder Irritation von streng geschützten Arten und Europäischen Vogelarten durch Nachtbeleuchtung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Fazit

Durch das Bauvorhaben kommt es bau-, anlage- und betriebsbedingt zu Beeinträchtigungen der Arten Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse. Um Tötungen- und Störungen der genannten Arten zu vermeiden, sind entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Diese werden im Kapitel 6.8.4 erläutert und werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen. Es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) NatSchG vor.

6.5.6 Schutzgut Landschaft

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen treten zum einen in Form von Baustellenverkehr und zum anderen durch den Verlust von Gehölzflächen auf.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind durch die geplanten baulichen Anlagen zu erwarten, da sich Landschafts- bzw. Ortsbild durch neue Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen verändern wird.

Gleichzeitig hat die Planung jedoch eher positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da die Gebäude der ehemaligen Rinderzucht sowie die flächenhafte Versiegelung zurückgebaut werden. Innerhalb der Baufelder werden die nicht versiegelten Flächen gärtnerisch angelegt und neu Baumpflanzungen vorgenommen. Im nördlichen Bereich entlang der Straße sowie die südlich gelegenen Gehölzbestände werden zudem erhalten.

Das Bauvorhaben wird aufgrund der Neuordnung des Plangebietes und der weniger intensiven Nutzung das Landschaftsbild von Zürkvitz an dieser Stelle aufwerten. Setzt

man Beeinträchtigungen durch die Bebauung einerseits und die Aufwertung durch den Rückbau alter Bausubstanzen zueinander ins Verhältnis, ergeben sich in der Gesamtbewertung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Wiedernutzbarmachung der Fläche mit einer ortsbildtypischen Bebauung und Durchgrünung wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Vielmehr wird das Plangebiet durch neue Wegebeziehungen erschlossen und für die Anwohner und Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

6.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Anlagebedingte Auswirkungen

Im Plangebiet befinden sich keine Bau-, Boden- und Gartendenkmale.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von der Planung nicht betroffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

6.5.8 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, menschliche Gesundheit, Erholung

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass alle Schutzgüter und Untersuchungsgegenstände vor dem Horizont der Interessen und vom Blickwinkel des Menschen aus geprüft werden.

Baubedingte Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung führt baubedingt zu Emissionen aus KFZ-Verkehr (z.B. Lärm und Abgase), die sich direkt auf die menschliche Gesundheit auswirken können. Dennoch wirken die baubedingten Emissionen nur über einen begrenzten Zeitraum.

Anlagebedingte Auswirkungen

Unter Berücksichtigung der erläuterten Aspekte kann festgehalten werden, dass das anvisierte Planvorhaben wesentliche positive Auswirkungen auf das Schutzgut hat.

Das Vorhaben führt bau- und betriebsbedingt zu Emissionen aus Baustellen bzw. KFZ-Verkehr (z. B. Lärm und Abgase), die sich direkt auf die menschliche Gesundheit auswirken können. Insgesamt ist durch die Umnutzung der Fläche mit positiven Effekten zu rechnen, da bspw. mit keinen Geruchsbelästigungen durch die Viehhaltung mehr zu rechnen ist.

Das Plangebiet grenzt an die L 30 und liegt nahe einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte, die unmittelbar östlich der L 30 ihren Standort hat. Daher war zu überprüfen, ob Konflikte durch Verkehrs- oder Gewerbelärm zu erwarten sind.

Verkehrslärm

Die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen erfolgt anhand der Orientierungswerte aus dem Beiblatt der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau für Verkehrslärm“. Diese liegen für Mischgebiete bei 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts. Prognosegrundlage ist die Verkehrsbelastung auf der L 30 im Jahr 2035.

Prognostiziert wurden die Schallpegel an Immissionsorten, die jeweils an den der Straße zugewandten Baugrenzen angeordnet sind. Es ergeben sich Pegel von maximal 58 dB(A) tagsüber und 39 dB(A) nachts an der östlichen Baugrenze im Baugebiet MI 1. Die Orientierungswerte werden damit unterschritten.

Gewerbelärm

Die Lärmimmissionen des östlich der L 30 gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes werden anhand der einzelnen Betriebsbestandteile prognostiziert. Betrachtet wurden die Trocknungsanlage, die Düngemittelhalle, die Getreidelagerhalle, der Unterstand (Fahrverkehr), die Werkstatt, das Lager, der betriebsbezogene Verkehr (Abholung und Anlieferung, Fahrverkehr im Hofbereich), die dortige Tankstelle, der Waschplatz, die Stellplätze und weitere technische Einrichtungen (Emissionen einer geplanten Wärmepumpe am Sozialgebäude).

Der Gewerbelärm wird anhand der Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt³². Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete betragen 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.

Die Lärmprognose ergibt am lautesten Immissionsort Schallpegel von 51 dB(A) tagsüber und 44 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte werden eingehalten.

Im Ergebnis sind Maßnahmen zum Schallschutz oder Festsetzungen im Bebauungsplan weder zum Schutz vor Verkehrslärm noch zum Schutz vor Gewerbelärm erforderlich.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt wird es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich der An- und Abfahrtswege kommen. Mit Konflikten ist nicht zu rechnen.

Durch die Öffnung des Geländes steht das Gelände erstmals der Öffentlichkeit für die landschaftsbefundene Erholung zur Verfügung. Die durch die Rinderzucht verursachten Geruchsmissionen entfallen.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung eher positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

³² Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

6.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

6.6.1 Natura 2000-Gebiete

-nicht zutreffend-

6.6.2 Schutzgut Fläche und Boden

Es würde keine erneute Flächeninanspruchnahme und Versiegelungen im Plangebiet geben. Die versiegelten Flächen würden bis auf weiteres erhalten bleiben.

6.6.3 Schutzgut Wasser

Die Nichtdurchführung der Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut, da die Flächen bereits großflächig versiegelt sind.

6.6.4 Schutzgüter Klima, Luft, Lufthygiene, Licht, Strahlung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden keine weiteren bauzeitlichen und betriebsbedingten Emissionen entstehen. Die Luft- und Klimasituation würde sich nicht wesentlich ändern.

6.6.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die geplante erneute Überbauung würde entfallen, wodurch keine Vegetationsbestände (hier insbesondere Gehölzbestände) in Anspruch genommen werden. Das Vorhabengebiet wäre der weiteren Sukzession ausgesetzt und würde weiter verwildern.

6.6.6 Schutzgut Landschaft

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bereits im Bestand vorhandenen Gebäude weiterhin erhalten bleiben und dem weiteren Verfall ausgesetzt sein. Die Vegetationsbestände würden sich weiterentwickeln. Das Orts- und Landschaftsbild würde im jetzigen Zustand erhalten bleiben.

6.6.7 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, menschliche Gesundheit, Erholung

Die Nichtdurchführung der Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Die Zugänglichkeit des Geländes wäre weiterhin nicht gestattet.

6.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Nichtdurchführung der Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

6.7 Wechselwirkungen - /Kumulationswirkung

Zu überprüfen sind die bestehenden Wechselwirkungen zwischen biotischen und abiotischen Faktoren, den Schutzgütern Mensch und Kultur- bzw. Sachgütern.

Die schutzgutbezogene Berücksichtigung von ökosystemaren Wechselwirkungen erfolgt aufbauend auf den planungsrelevanten Erfassungs- und Bewertungskriterien über die Funktion der Schutzgüter. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die schutzgutbezogene Erfassung bereits Informationen über die funktionale Beziehung zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhaltet. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu neben der Ertragsfähigkeit auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Der Oberflächenwasserabfluss erhöht sich, während die Versickerung unterbunden wird. **Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen oder Verlagerungseffekte ist nicht erkennbar.**

6.7.1 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Gemäß Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe ff BauGB sind kumulative Wirkungen bei der Beurteilung der Auswirkungen zu berücksichtigen. Auswirkungen auf Planungen in der näheren Umgebung des Bebauungsplanes sind derzeit nicht erkennbar.

6.7.2 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umfang mit Abfällen und Abwässern,

Die Vermeidung von Emissionen wird im Bereich des Plangebietes u.a. durch die Einhaltung der Energiesparverordnung nach dem aktuellen Stand der Technik gewährleistet.

Bezüglich der sonstigen Emissionen (z. B. Betriebsverkehr) sind nach dem derzeitigen Planungsstand geringfügig erhöhte Emissionen zu erwarten. Dies betrifft insbesondere die An- und Abfahrtszeiten, bei denen es zu erhöhten Emissionen durch den KFZ-Verkehr (Zu- und Anlieferung, Verkehr durch die Anwohner, Müllabfuhr) kommt.

Der Leitungsbestand muss erweitert werden. Es erfolgt eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung. Die Müllentsorgung wird durch den zuständigen Abfallzweckverband wahrgenommen.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umfang mit Energie,

Die Gebäude werden nach dem Stand der Technik beheizt und mit Energie versorgt. Die Anbringung von regenerativen Energiequellen (z. B. Solaranlagen) ist möglich. Beeinträchtigungen bezüglich der Umweltbelange sind nicht zu erwarten.

Darstellung von Landschaftsplänen und von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.

Die Vorgaben aus übergeordneten Planungen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

6.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Neubautätigkeiten verbunden sein.

Damit sind die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten und beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden:

- Eingriffe in das Schutzgut Boden auf etwa 13 m² (Neuversiegelung), 7 m² EFÄ
- Eingriff (Totalverlust) in Vegetationsflächen (Schutzgut Biotope) im Umfang von etwa 2,2 ha, 21.078,75 m² EFÄ
- Beeinträchtigung/Verlust von Lebensräumen für Tiere
- Gemäß der HzE M-V 2018 und der durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 21.085 m² EFÄ, siehe Kapitel 6.10.2

Baumfällungen im Bereich von Verkehrsflächen (35 Bäume)

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplanes und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen, soweit möglich, innerhalb des Gebietes, ansonsten außerhalb des Gebietes, durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

6.8.1 Schutzgüter Klima, Luft, Lufthygiene, Licht, Strahlung

Baubedingt Maßnahmen

Reduzierung der Vegetationsbeseitigung (Gehölzbestände) auf das Notwendigste sowie Renaturierung ehemaliger Baustellen- und Abbruchflächen.

Anlagenbezogene Maßnahmen

Durch die Sicherung und **Pflanzung** von Bäumen wird das Plangebiet durchgrünt, dies trägt zur Verbesserung der Luft- und Klimaverhältnisse bei und bindet gleichzeitig Stäube.

Förderung naturnaher Verdunstungs- und Versickerungsverhältnisse durch die Festsetzung, dass Stellplätze und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.

Betriebsbedingte Maßnahmen

-keine-

6.8.2 Schutzgut Fläche und Boden

Bauzeitliche Maßnahmen

Flächensparende Ablagerungen von Baustoffen, Aufschüttungen und Ablagerungen. Sorgfältige Trennung und Lagerung von abgetragenen Ober- und Unterboden im Plangebiet.

Während der Bauzeit sind alle Baustelleneinrichtungen ausschließlich auf zukünftig versiegelten Flächen unterzubringen.

Anlagenbezogene Maßnahmen

Infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden 11.417 m² versiegelt. Demgegenüber steht eine Bestandsversiegelung von 11.404 m². Dementsprechend wird es voraussichtlich zu einer Mehrversiegelung von 13 m² Flächen kommen. Die bereits vorhandene Bebauung aus Gebäuden und Nebenanlagen (u. a. Stallanlagen und Wegeflächen) wird zurückgebaut. Durch die Entsiegelung von Flächen und Neubepflanzung des Gebietes (TF 5.1 bis 5.3) können die Eingriffe in den Boden verringert werden.

Insgesamt verbleibt ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 7 m² EFÄ, siehe Kapitel 6.10.2.

Betriebsbezogene Maßnahmen

-Keine-

6.8.3 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Niederschlagswasserrückhaltung und zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung reagieren. Es ist vorgesehen, das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern.

Bauzeitliche Maßnahmen

Sorgfältige Wartung der Maschinen und der Baustofflager. Vermeidung von Grundwasserfreilegungen und stofflichen Einträgen.

Anlagenbezogene Maßnahmen

Derzeit wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zum Teil über die Gräben 47/55 und 47/57 abgeleitet, welcher auf dem Flurstück 74/3 verläuft und vom Wasser- und Bodenverband „Rügen“ unterhalten wird. Eine wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor.

Der Wasser- und Bodenverband hat mitgeteilt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auch in Zukunft über diesen Graben entwässert werden kann. Im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens wird mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt, inwieweit die bestehende Erlaubnis angepasst oder ggf. neu beantragt werden muss. Gegebenenfalls muss der Zulauf des Grabens erneuert werden. Eine Regelung dazu erfolgt im städtebaulichen Vertrag, welcher zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze und ihre Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss,

Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig. Damit soll erreicht werden, dass zumindest ein Anteil des Oberflächenwassers dem lokalen Wasserhaushalt erhalten bleibt.

Das im Bereich der geplanten Gebäude anfallende Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

Betriebsbezogene Maßnahmen

Das im Bereich der geplanten Gebäude anfallende Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

6.8.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Baubedingte Maßnahmen

Während der Bauzeit sind alle Baustelleneinrichtungen ausschließlich auf zukünftig versiegelten Flächen unterzubringen. Vegetationsbestände können dadurch erhalten bleiben.

Weitere bauzeitliche Maßnahmen sind eine naturschutzfachlich sinnvolle Standortwahl der Baustellen sowie der Einsatz von lärmgedämpften Baumaschinen. Die Wiederherstellung von strukturreichen Standorten nach Baustellenende sowie die Sicherung der Umgebung von bedeutenden und empfindlichen Biotopen vor Befahren und Ablagerungen von Erdmassen und Baustoffen.

Anlagenbezogene Maßnahmen

Infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die auf den Bauflächen vorhandenen Biotope des Plangebietes beseitigt. Allerdings werden kaum hochwertige Biotope (Ruderal- und versiegelte Flächen) in Anspruch genommen. Altbaumbestände sollen teilweise erhalten bleiben.

In den Biotopbestand im Plangebiet wird in einem Umfang von etwa 2,2 ha eingegriffen (Biotopbeseitigung bzw. Veränderung). Der Ausgleich erfolgt teilweise im Plangebiet selbst. Hier sind Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Gleichzeitig werden die versiegelten Flächen im Umfang von 1,1 ha entsiegelt. Die entsiegelten Flächen werden dann entweder neu bebaut oder gärtnerisch angelegt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Insgesamt entsteht eine Neuversiegelung von lediglich 13 m². Entlang der L 30 und des geplanten Fuß- und Radwegs wird bspw. eine flächenhafte Strauch-Baumhecke hergestellt. Die privaten Grünflächen im südlichen Teil des Plangebietes werden durch Baumpflanzungen ergänzt und dienen gleichzeitig dem Artenschutz. Die mittig im Plangebiet liegende private Grünfläche wird als Parkfläche hergestellt, ggf. kann hier ein Spielplatz errichtet werden. Teile der erhaltenswerten Baumbestände werden im Bebauungsplan durch textliche und zeichnerische Festsetzung gesichert (TF 5.2 und 5.3). Darüber hinaus sollen auch nicht festgesetzte Baumbestände nach Möglichkeit erhalten bleiben. Insgesamt können innerhalb der festgesetzten Grünflächen 96 Bäume erhalten werden. Für Baumfällungen, die über die hier getroffenen Fällungen hinausgehen (z. B. Fällungen im Bereich der Baumfällungen), ist hierfür im

Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Fällgenehmigung einzuholen und entsprechend der Baumschutzsatzung ein Ausgleich für die notwendigen Baumfällungen zu leisten.

Für die im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen zu fällenden 35 Bäume sind insgesamt 44 Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Kompensation dieser Bäume innerhalb des Plangebiets ist nur teilweise möglich (Pflanzung von 31 Bäumen gemäß Textfestsetzung 5.1). Weitere 13 Bäume werden auf einer Fläche gepflanzt, die der Grundstücksentwickler zur Verfügung stellt. Die Umsetzung der Maßnahme wird in den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde aufgenommen.

Für den Eingriffs-/Ausgleich im Plangebiet können nur Aufwertungsmaßnahmen angerechnet werden, die auf Flächen mit einem geringwertigen Ausgangswert von ≤ 1 (z. B. vorher versiegelte Flächen) durchgeführt werden. Für die geplanten Baumpflanzungen gemäß TF 5.1 wird je Baugebietsfläche ein Baum pro 600 m^2 angerechnet. Dies entspricht einer Anzahl von 31 Bäumen. Gemäß HzE M-V 2018 ist pro Baum eine Fläche von 25 m^2 anzurechnen. Dementsprechend ergibt sich eine anrechenbare Fläche von 782 m^2 für Einzelbäume in den Mischgebieten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der privaten Grünfläche umfasst dementsprechend eine Fläche von 62 m^2 (versiegelte Fläche) (TF. 5.2) und die Maßnahmen zur Anlage von Baumreihen und Sträucher im Bereich der öffentlichen Grünfläche (TF 5.3) (versiegelte Fläche) umfasst eine Fläche von 161 m^2 . Daraus ergibt sich unter Hinzuziehung des Wertes der kompensierenden Maßnahme ein Flächenäquivalent von rund 1.166 m^2 EFÄ, siehe Kapitel 6.10.2. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan in Form textlicher Festsetzungen gesichert. Es verbleibt nach Abzug der Maßnahmen ein Kompensationsdefizit von 19.919 m^2 EFÄ.

Betriebsbezogene Maßnahmen

- Nicht zutreffend-

Tierwelt

Die nachfolgenden Ausführungen sind dem Artenschutzbericht³³ entnommen.

Nachfolgend werden die Maßnahmen aufgeführt, deren Umsetzung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 (1) BNatSchG erforderlich ist. Dabei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung sowie zum Ersatz von vorhabensbedingten Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote des § 44 (1) Nr. 1-4 BNatSchG führen können.

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V 1

Maßnahme: Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Abbruch- und Baumfällarbeiten betreut und alle potenziell möglichen Quartierbe-

³³ BETS, 2024

reiche im Vorfeld auf Besatz kontrolliert. Bei den Abbrucharbeiten müssen die potenziell möglichen Quartierbereiche im Beisein der ÖBB per Hand demontiert werden, um eventuell vorhandene Tiere ausfindig zu machen und gefahrfrei bergen zu können. Bei Funden von Fledermäusen werden die Arbeiten zunächst eingestellt und die ÖBB stimmt sich mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) über das weitere Vorgehen ab.

Begründung: Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Zielarten: Fledermäuse

Vermeidungsmaßnahme V 2

Maßnahme Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:

- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinausgehen,
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm,
- Einsatz von Intervallschaltungen.
- Begründung: Vermeidung der erheblichen Störung der lokalen Population

Zielarten: Fledermäuse

Vermeidungsmaßnahme V 3

Maßnahme: Die Baufeldfreimachung inklusive Baumfällung, Gebäudeabbruch sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen wurden.

Begründung: Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Zielarten: Brutvögel

Vermeidungsmaßnahme V 4

Maßnahme: Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) einzusetzen.

Begründung: Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Zielarten: Brutvögel

Vermeidungsmaßnahme V 5

Maßnahme: Der Baustellenbereich ist mit einem Amphibienschutzzaun zu sichern. In Abständen von ca. 20 m sind an der Innenseite selbstentleerende Fangeimer zu installieren. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) ist das Baufeld direkt vor Beginn der Baufeldberäumung gründlich auf Amphibien abzusuchen. Dabei sind vor allem liegende Gehölze, totes Pflanzenmaterial, Steine und Ablagerungen zu untersuchen und umzudrehen. Bei Funden von Amphibien sind diese einzusammeln und in ungefährdete Bereiche umzusiedeln.

Begründung: Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Zielarten: Amphibien

Vermeidungsmaßnahme V 6

Maßnahme: Sichern von ebenerdigen baulichen Strukturen mit steilen Wänden (Gullys, Schächte) durch Absperrungen (Maschenweite 3 mm) oder Ausstiegshilfen.

Begründung: Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Zielarten: Amphibien

CEF-Maßnahmen

CEF - Maßnahme E 1

Maßnahme Installation von 10 Fledermausquartieren an Gebäuden oder Gehölzen der Umgebung nachfolgenden Kriterien:

- Modelle FLH18, FGRH-S und FLH-B-KF (nistkasten-hasselfeldt.de)
- Anbringung in unterschiedlichen Höhen > 5 m (Schutz vor Vandalismus)
- Anbringung mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand / im Bestand)
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze)
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!)
- Keine Beleuchtung im unmittelbaren Umfeld (Dunkelkorridor)
- Umsetzung der Maßnahme vor Beginn der Fällarbeiten.

Begründung: Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Zielarten: Fledermäuse

CEF - Maßnahme E 2

Maßnahme Ermitteln der potenziellen Quartierstrukturen in den zur Entnahme vorgesehenen Gehölzen und Installation von 3 bis 5 Fledermauskästen pro Quartierstruktur in den umliegenden Gehölzen nachfolgenden Kriterien:

- Modelle FLH18, FGRH-S und FLH-B-KF (nistkasten-hasselfeldt.de)
- Anbringung in unterschiedlichen Höhen > 5 m (Schutz vor Vandalismus)

- Anbringung mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand / im Bestand)
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze)
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!)
- Keine Beleuchtung im unmittelbaren Umfeld (Dunkelkorridor)
- Umsetzung der Maßnahme vor Beginn der Fällarbeiten.

Begründung: Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Zielarten: Fledermäuse

CEF-Maßnahme E 3

Maßnahme Ermitteln der potenziell nutzbaren Baumhöhlen in den zur Entnahme vorgesehenen Gehölzen und Installation von 2 Nistkästen pro Baumhöhle in den umliegenden Gehölzen nachfolgenden Kriterien.

- Auswahl verschiedener und langlebiger Kastenmodelle (Holzbeton z.B. von Schwegler oder Hasselfeldt),
- Anbringung in Höhen > 4 m (Schutz vor Vandalismus),
- südliche bis südwestliche Exposition,
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze),
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!),
- Installation im Umfeld des Eingriffs,
- Ausbringung der Kästen bereits vor Beginn der Fällarbeiten

Begründung: Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Zielarten: Höhlenbrüter

CEF-Maßnahme E 4

Maßnahme: Installation von insgesamt 8 artgerechten Nistkästen aus Holzbeton für die Arten Hausrotschwanz und 2 Nistkästen für die Bachstelze an geeigneten Gebäuden im räumlichen Umfeld. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Ersatzmaßnahme ist die Ausbringung der Kästen bereits vor Beginn der Abbrucharbeiten zu realisieren.

Begründung: Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Zielarten: Hausrotschwanz, Bachstelze

CEF-Maßnahme E 5

Maßnahme: Installation von insgesamt 16 artgerechten Nisthilfen aus Holzbeton für die Art Haussperling an geeigneten Gebäuden im räumlichen Umfeld. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Ersatzmaßnahme ist die Ausbringung der Kästen bereits vor Beginn der Abbrucharbeiten zu realisieren.

Begründung: Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Zielarten: Haussperling

CEF-Maßnahme E 6

Maßnahme: Ersetzen der Brutplätze der Rauchschnalbe durch Herrichtung von Räumlichkeiten mit mindestens 45 m² Raumfläche und einer Deckenhöhe von mindestens 2 m im Umfeld des jetzigen Brutstandorts. Die genaue Ausführung mit Nisthilfen und Sichtschutzbrettern und der Standort sind mit der UNB abzustimmen. Diese Maßnahme muss vor dem Abbruch der Gebäude bzw. bei Abbruch nach dem Ende der letzten Brutperiode vor dem Beginn der nächsten Brutperiode (11. April) abgeschlossen und funktionsfähig sein.

Begründung: Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Zielarten: Rauchschnalbe

CEF - Maßnahme E 7

Maßnahme: Anlage von mindestens 6 Amphibien-Winterquartieren im Nahbereich der potenziellen Laichgewässer (3 Stück je Gewässer) aus jeweils einem Wurzelholzhaufen mit Feldsteinen, der eine Grundfläche von mindestens 10 m² und eine Höhe von ca. 1 m hat. Die Maßnahme ist vor Beginn der Baufeldberäumung umzusetzen.

Begründung: Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Zielarten: Amphibien

6.8.5 Schutzgut Landschaft

Bauzeitliche Maßnahmen

- Nicht zutreffend-

Anlagenbezogene Maßnahmen

Die Vorhabenfläche wird in die nähere Umgebung durch eine geeignete Bepflanzung entlang der L 30 eingebunden und das Landschaftsbild durch die Beseitigung der alten Stallanlagen aufgewertet. Insgesamt werden im Plangebiet für jedes Baugrundstück Baumpflanzungen vorgenommen und somit das Plangebiet durchgrünt. Mittig des Plangebietes entsteht eine kleine Parkanlage. Erhaltenswerte Baumbestände werden in Form von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Des Weiteren wird das Plangebiet durch die geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Die genannten Maßnahmen sind geeignet, den verursachten Eingriff insgesamt zu kompensieren.

Betriebsbezogene Maßnahmen

- Nicht zutreffend -

6.8.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Nicht zutreffend -

6.8.7 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, menschliche Gesundheit, Erholung

Bauzeitliche Maßnahmen

- Nicht zutreffend-

Anlagenbezogene Maßnahmen

Herstellung neuer Wegebeziehung innerhalb des Plangebietes und Anknüpfung an bestehende Fuß- und Radwege.

Betriebsbezogene Maßnahmen

- Nicht zutreffend-

6.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Änderung der Nutzung des Plangebietes erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde Wiek. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf dieser Grundlage im Verzicht auf die Planung oder in der Änderung des Nutzungsmaßes.

6.9.1 Standortalternativen

Durch die Entwicklung eines Mischgebietes (entsprechend den Darstellungen des FNP) wird das Plangebiet sowohl als Flächenpotenzial für dringend benötigten Wohnraum als auch als Potenzial für touristische und andere gewerbliche Nutzungen aktiviert.

Zur Ermittlung und Konkretisierung des Wohnraumbedarfs hat die Gemeinde Wiek ein Wohnbauflächenkonzept erarbeiten lassen. Das Wohnbauflächenkonzept analysiert die generellen planerischen Vorgaben und Bindungen (z. B. landesplanerische und naturschutzrechtliche Vorgaben). Es wertet die vorliegenden Planungen der Gemeinde aus, mit besonderem Fokus auf bisher noch nicht umgesetzte Flächenpotenziale in B-Plänen und im FNP. Das Konzept betrachtet und bewertet auch die Bevölkerungsprognosen und die Wohnraumentwicklung in Wiek in den vergangenen zehn Jahren. Auf dieser Grundlage werden Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnraumentwicklung der Gemeinde Wiek gegeben³⁴.

Im Rahmen dieses Konzeptes wurden verschiedene Standorte für Wohnbebauung ermittelt und bewertet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 wurde in die höchste Priorität eingeordnet, da er alle Kriterien erfüllt:

- Lage im Siedlungsbereich (Ortsteile Wiek bzw. Zürkvitz), dabei baulich vorgeprägt
- Darstellung im FNP als gemischte Baufläche

³⁴ Gemeinde Wiek, Wohnbauflächenkonzept, StadtLandBrehm, Königs Wusterhausen, Dezember 2022, im Auftrag des Amtes Nord Rügen

- Keine Betroffenheit von Schutzgebieten/Wald/Flächen mit hohem Naturgrad/Küstenschutzbereichen
- Lage außerhalb von Überflutungsbereichen mit mittlerer oder hoher Wahrscheinlichkeit
- Keine Inanspruchnahme von bisher unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Erschließung ist vorhanden

Somit ist die Fläche für eine Wohnbauentwicklung – im Rahmen eines Mischgebiets, d. h. in Kombination mit anderen Nutzungen - in besonderer Weise geeignet. Die Planung entspricht im Grundsatz den landes- und regionalplanerischen Vorgaben, da eine baulich vorgeprägte Fläche im Siedlungsbereich entwickelt wird. Sie folgt damit dem Gebot des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und dient der Wiedernutzbarmachung bereits baulich in Anspruch genommener Flächen. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird entsprechend der landesplanerischen Vorgaben begrenzt.

6.9.2 Konzeptalternativen

Im Rahmen der Projektbearbeitung wurden mehrere Konzeptideen entwickelt und mit der Gemeinde Wiek vorabgestimmt.

6.9.3 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB beziehen sich auf Auswirkungen, die unbeschadet der Regelung des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - d und i, das sind:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d.

Durch das Vorhaben sind derzeit keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. Unfälle und Katastrophen) zu erwarten.

6.10 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen ergeben sich mit der Umsetzung der Planung Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biotope und Arten und Boden durch den dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen. Gleichzeitig ist anzumerken, dass es insgesamt zu keiner wesentlichen Mehrversiegelung im Plangebiet kommt, da die Eingriffsfläche durch Neubebauung derjenigen der Bestandsversiegelung entspricht.

6.10.1 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Durch die Umweltüberwachung (Monitoring) sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen in der Folge der Durchführung der Bauleitpläne frühzeitig ermittelt werden, sodass geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen ist nach Beendigung der Baumaßnahme zu überprüfen und die Bilanz fortzuschreiben. Die Gemeinde Wiek ist für die Umsetzung und Funktionskontrolle der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in den Baugebieten verantwortlich.

Die Städte und Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (vgl. § 4c BauGB).

6.10.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)

Nachfolgend werden die Eingriffe in das Schutzgut Biotope sowie Boden und Flächen gemäß HzE M-V 2018 bilanziert.

Schutzgut Biotope

1. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Die Biotope wurden gemäß Anlage 3 der HzE M-V 2018 in Wertstufen klassifiziert.

„Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt“ (HzE M-V, 2018).

Die Wertstufen liegen zwischen 0 und 4, wobei 4 die höchste Wertstufe für ein Biotop darstellt. Des Weiteren wurde ein Lagefaktor in die Bilanzierung eingestellt. Dieser stellt die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen dar. Dieser wird als Zu- bzw. Abschlag des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor). In diesem Fall befinden sich das Plangebiet und dessen Biotope im Bereich von Siedlungsflächen. In der näheren Umgebung (<100 m) befinden sich Wohn- und Ferienhäuser sowie örtliche Straßen, unter anderem auch die L 30. Dementsprechend ist ein Lagefaktor von 0,75 in die Biotopbewertung einzubringen.

„Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.“ (HzE M-V, 2018).

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotope und zur Berechnung relevanten Parameter dargestellt:

Bio- toptyp (Kürzel)	Biotopbezeichnung	Fläche des betroffe- nen Bio- toptyps m ²	Wertstufe des be- troffenen Biotops	Biotopwert des be- troffenen Biotops	Lage- faktor	Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseiti- gung bzw. Bio- topveränderung [m ² EFÄ]
FGY	Graben, trocken gefallen o. zeitweilig wasserfüh- rend, intensive Instand- haltung	0	1	1,5	0,75	-
PW	Siedlungsgehölz (ge- mischt)	419	1	1,5	0,75	471,4
PWX	Siedlungsgehölz aus hei- mischen Baumarten	3.328	2	3	0,75	7.488,0
PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baum- arten	929	0	1	0,75	0
PSJ	Sonstige Grünanlage	0	0	1	0,75	0
ODT	Tierproduktionsanlage	11.792	0	0	0,75	0
OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	0	0,75	0
OVU	Wirtschaftsweg, nicht o- der teilversiegelt	535	0	0,5	0,75	200,6
OVL	Straße	0	0	0	0,75	0
OSK	Kläranlage	204	0	0	0,75	0
RHU	Ruderale Staudenflur fri- scher bis trockener Mi- neralstandorte	5.432	2	3	0,75	12.222,0
Summe		22.639				21.078,75

Tab. 5: Bilanzierung der betroffenen Biotopflächen

Es ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung von 21.078,75 m² EFÄ.

2. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

„Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist

dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“ (HzE M-V, 2018)

Für die mittelbaren Beeinträchtigungen beim Vorhabentyp Wohnbebauung und Gewerbe wird in zwei Wirkungsbereiche unterschieden:

- *Wirkbereich I (50 m) mit einem Wirkfaktor von 0,5*
- *Wirkbereich II (200m) mit einem Wirkfaktor von 0,15*

Die im Plangebiet verbleibenden Biotope (Baumbestände entlang des Radweges) werden durch das Vorhaben in ihrer Funktion nicht mehr als vorher beeinträchtigt. Von der bestehenden Nutzung ging dementsprechend bereits eine Vorbelastung bzw. Funktionsbeeinträchtigung auf die im Plangebiet vorhandenen Biotopbestände aus. Die geplanten Nachpflanzungen der Baumbestände und die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Tierhaltung) tragen zu einer Verbesserung bei.

In den oben genannten Wirkungsbereichen um das Vorhaben befinden sich geschützte Biotope wie zwei kleinere Gewässer (Teich im Bereich des Gutshofes und temporäre Kleingewässer im Bereich der Ackerfläche), Baumbestände (Siedlungsgehölze), Feldgehölzstreifen (entlang der L 30) und der Bodden. Diese befinden sich jedoch alle im bebauten Siedlungsbereich und sind von Straßen (z. B. L30) und Siedlungsbebauung (Wohn- und Mischbebauung) sowie Landwirtschaftsbetrieben und intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen umgeben. Entlang des Boddens verläuft zudem ein stark frequentierter Radweg mit überregionaler Bedeutung. Das Vorhabengebiet selbst ist zudem durch einen landwirtschaftlichen Betrieb intensiv genutzt worden. Aufgrund der Lage innerhalb der Ortslage, der umgebenen Bebauung und Nutzung und dementsprechenden Vorbelastung bzw. vorhandenen Störwirkung durch die anthropogene Nutzung ist für die umliegenden Biotope keine Funktionsbeeinträchtigung zu ermitteln. Im Gegenteil werden durch die Umnutzung des Tierhaltungsbetriebes in eine Mischnutzung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe emittierende Störwirkungen reduziert und der Anteil hochwertiger Grün- und Aufenthaltsflächen erhöht. Das Vorhaben führt zudem zu keiner Mehrversiegelung.

Die Berechnung der Funktionsbeeinträchtigung entfällt daher.

Schutzgut Boden

3. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

„Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen.

Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
---	---	--	---	--

“ (HzE M-V, 2018)

In der nachfolgenden Tabelle sind die durch die Planung vorgesehene Neuversiegelungen dargestellt. Es wird ein Faktor von 0,5 gewählt, da die Flächen voraussichtlich vollversiegelt werden.

Planung	Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
Neuversiegelung	13	0,5	7

Tab. 6: Kostenäquivalent für Neuversiegelung

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Neuversiegelung von 7 m² EFÄ.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass es im Grunde keine Neuversiegelung gibt. Bestandsversiegelung (Abbruchfläche) und Neuversiegelung sind quasi gleich. Dementsprechend werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Dies entspricht dem Grundsatz des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden.

4. Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Für die Ermittlung des Ausgleichs wird nunmehr der multifunktionale Kompensationsbedarf [m² EFÄ] ermittelt. Dieser ergibt sich aus der Addition der vorher ermittelten Eingriffsflächenäquivalenten und stellt sich wie folgt dar:

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
21.079		0		7		21.085

Tab. 7: Ermittlung multifunktionaler Kompensationsbedarf

Insgesamt ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 21.085 m² EFÄ für die Schutzgüter Biotope und Boden.

5. Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen/Korrektur Kompensationsbedarf

Nachfolgend sind die geplanten Maßnahmen tabellarisch und mit einem Vermerk, wie die Maßnahme gesichert ist, werden dargestellt. Die Maßnahmenbezeichnung und Anrechnung entsprechen der Empfehlung der HzE M-V 2018 (Anlage 6).

Maßnahme (Ziffer)	Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme [m ²]	X	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	=	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Maßnahmen-sicherung
Anpflanzung von Bäumen (private Grünfläche) (6.22)	62		1		62	TF 5.2
Anlage von Baumreihen und Sträucher (öffentliche Grünfläche) (6.21)	161		2		322	TF 5.3
Anpflanzung von Einzelbäumen (Mischgebiete) (6.22)*	782		1		782	TF 5.1
	1.005				1.166	

Tab. 8: Flächenäquivalent Anpflanzungen im Plangebiet

**Hinweis: Für die geplanten Baumpflanzungen wird je Baugebietsfläche ein Baum pro 600 m² angerechnet. Dies entspricht einer Anzahl von 31 Bäumen. Gemäß HzE M-V 2018 ist pro Baum eine Fläche von 25 m² anzurechnen. Dementsprechend ergibt sich eine anrechenbare Fläche von 782 m² für Einzelbäume in den Mischgebieten.*

Darüber hinaus sind insgesamt 35 Bäume auszugleichen, die im Plangebiet aufgrund der Herstellung der erforderlichen Straßen gefällt werden müssen. Zum Ausgleich erforderlich sind 44 Baumpflanzungen, vgl. Anhang 2 - Baumliste. Eine Kompensation dieser Bäume innerhalb des Plangebiets ist nur teilweise möglich: Gemäß TF 5.1 sind im Plangebiet 31 Bäume zu pflanzen (ein Baum je angefangener 600 m² Grundstücksfläche). Es verbleibt ein Defizit von 13 Bäumen, welche außerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen werden müssen. Für diese Anpflanzung stellt der Grundstücksentwickler eine Fläche zur Verfügung. Die Verpflichtung zur Umsetzung dieser Ausgleichspflanzung wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert. In dem städtebaulichen Vertrag wird auch geregelt, dass der Grundstücksentwickler eine Verpflichtung zur Umsetzung der Baumpflanzungen gemäß Festsetzung 5.1 in die jeweiligen Kaufverträge aufnimmt

Werden die genannten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollzogen, verringert sich für die Schutzgüter Fläche und Boden sowie Biotope der flächenhafte Eingriff. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 19.919 m² EFÄ, welches über ein Öko-konto in der gleichen Landschaftszone auszugleichen ist.

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]	-	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	=	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
21.085		1.166		19.919

Tab. 9: Ermittlung verbleibendes Kompensationsdefizit

Zusammenfassung Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut	Eingriff	Vermeidung, Minde- rung	Maßnahmen im Plangebiet	Bilanz
Boden und Fläche	Versiegelung 1,1 ha, Neuversiegelung 13 m ² , (7 m ² EFÄ)	Baustelleneinrichtung auf versiegelten Flächen, Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten	Entsiegelung von 1,1 ha	Eingriff nicht vollständig ausgleichbar. Es verbleibt ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 7 m ² EFÄ
Wasser	Neuversiegelung bisher unversiegelter Bereiche	Versickerung soll im Plangebiet erfolgen, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen während der Bauzeit	Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebiets	Kein zu kompensierender Eingriff
Arten und Biotope	Vegetationsflächenverlust bzw. Veränderung auf rund 2,2 ha (21.085 m ² EFÄ), Verlust von Habitatfläche, Verlust von 35 Einzelbäumen	Baustelleneinrichtungen auf versiegelten Flächen, Bauzeitenbeschränkung, Erhaltung von Bäumen, Entsiegelung Bestand 1,1 ha, Anpflanzung von Bäumen	Schaffung neuer Nistmöglichkeiten für Vögel, Schaffung von Fledermausquartieren, Anlage von Amphibien-Winterquartieren, Amphibien-schutzzaun, 31 Baumpflanzungen	Eingriff nicht vollständig ausgleichbar. Es verbleibt ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 19.919 m ² EFÄ zzgl. Kompensation von 13 Bäumen auf einer externen Fläche
Klima und Luft	geringfügige Neuversiegelung (13 m ²) bisher unversiegelter Bereiche	Baumpflanzungen in den Randbereichen und in den Baufeldern Erhalt von Bäumen	Entsiegelung, zentrale Parkanlage	Kein zu kompensierender Eingriff
Landschaftsbild	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Neubebauung	Erhaltung der größtmöglichen Anzahl vitaler Gehölze, Eingrünung des Plangebietes	Entsiegelung und Schaffung von Fuß- und Radwegen, Parkanlage	Kein zu kompensierender Eingriff
Mensch	Emissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen infolge der Planung		Herstellung neuer Wegebeziehungen und Zugänglichkeit des Grundstückes, Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen durch Ausweisung eines Mischgebietes	Kein zu kompensierender Eingriff
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	kein Eingriff

6.11 Zusätzliche Angaben

6.11.1 *Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben*

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur- und Landschaftsschutz greift der Umweltbericht auf die darin enthaltene Eingriffs-Ausgleichsbilanz zurück. Weitere Vorlagen für die Umweltprüfung waren vorhandene Pläne, Luftbilder, Gutachten, Untersuchungen, Gesetze und Handlungsanleitungen für die Bewertung der relevanten Daten (siehe Literaturliste).

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens maßgeblich eingeschränkt haben.

6.11.2 *Allgemeinverständliche Zusammenfassung*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Entwicklung eines ehemaligen Rinderzuchtbetriebes an der Zürkvitzer Straße (L30) zu einem Mischgebiet bauplanungsrechtlich vorbereitet. Die zu beurteilende Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet wird durch planerische Festsetzungen vorgegeben. Dies geschieht im Interesse einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Aktuell befinden sich auf dem Gelände die Stallanlagen mit Nebengebäuden der Rinderzuchtanlage. Zwischenzeitlich wurde mit dem Abriss der Bausubstanz begonnen. Das Gelände ist voll erschlossen und an die Zürkvitzer Straße angebunden. In den Randbereichen ist das Plangebiet durch zahlreiche Gehölzbestände geprägt.

Der Bebauungsplan dient dazu, das geplante Vorhaben bauplanungsrechtlich näher zu bestimmen. Die dort getroffenen Festsetzungen werden für jedermann verbindlich. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt infolge der geplanten Bebauung sind dadurch zu erwarten, dass durch die geplanten Bauwerke Boden und Bodenfunktionen und damit verbunden der Lebensraum von Tieren und Pflanzen verloren gehen. Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich können negative Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Plangebiet teils reduziert und teils kompensiert werden.

Nachfolgend sind die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zusammenfassend dargestellt:

- Berücksichtigung des Artenschutzes (Durchführung von CEF-Maßnahmen für Fledermäuse, Amphibien und Brutvögel)
- Erhalt von Gehölzflächen auf rund 1.376 m²
- flächenhafte Gehölzanpflanzung im südlichen Teil des Plangebietes auf 492 m² und Erhalt der Bestandsgehölze inkl. Errichtung eines Rauchschwalbenhauses (Textfestsetzung 5.2)

- flächenhafte Gehölzanpflanzung entlang der L 30 auf 760 m² (Textfestsetzung 5.3)

Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Stellplätzen und deren Zufahrten in den Baugebieten

Entsiegelung der Rinderzuchtanlage (Gebäude, Flächen und Nebenanlagen) von 1,1 ha

Darüber hinaus sind insgesamt 35 Bäume auszugleichen, die im Plangebiet aufgrund der Herstellung der erforderlichen Verkehrsflächen gefällt werden müssen. Zum Ausgleich erforderlich sind 44 Baumpflanzungen. Davon beruhen 27 auf der Baumschutzsatzung Wiek, die restlichen 17 auf dem Kompensationserlass (Stammumfang mindestens 100 cm in 1,30 m Höhe). Gemäß TF 5.1 sind im Plangebiet 31 Bäume zu pflanzen (ein Baum je angefangener 600 m² Grundstücksfläche). Es verbleibt ein Defizit von 13 Bäumen, welche außerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen werden müssen. Für diese Anpflanzung stellt der Grundstücksentwickler eine Fläche zur Verfügung. Die Verpflichtung zur Umsetzung dieser Ausgleichspflanzung wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert. In dem städtebaulichen Vertrag wird auch geregelt, dass der Grundstücksentwickler eine Verpflichtung zur Umsetzung der Baumpflanzungen gemäß Festsetzung 5.1 in die jeweiligen Kaufverträge aufnimmt.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie bei Umsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen (Ökokonto in der gleichen Landschaftszone) verbleiben durch das Vorhaben aus fachlicher Sicht keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die Gemeinde hat gemäß § 9 Absatz 3 ÖkoKtoVO M-V die schriftliche Bestätigung zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vor Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die Maßnahme zur Anlage einer privaten Grünfläche auf 391 m² (zwischen den Baugebieten MI 1 und MI 2a/2b) ist nicht Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen.

7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Ziel des Vorhabens ist es, die stillgelegte Rinderzucht zurückzubauen und die Flächen einer siedlungsverträglichen Nutzung zuzuführen.

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird sich durch die neu hinzutretende Bebauung verändern. Die Bebauung ordnet sich hinsichtlich ihrer Höhe und Kubatur in das Ortsbild ein.

Insgesamt hat die Planung im Vergleich zur gegenwärtigen verwahrlosten Situation positive Auswirkungen auf das Ortsbild. Die Flächen des Plangebietes werden durch das Vorhaben einer geordneten baulichen Entwicklung zugeführt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden erfüllt.

7.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die zu erwartenden Konflikte mit Natur und Umwelt resultieren im Wesentlichen aus Einwirkungen, welche im Zuge der Umsetzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bau-, anlagen- und betriebsbedingt auftreten und als Eingriffe zu betrachten sind. Baubedingte Einwirkungen wie z. B. Baufahrzeugverkehr und Baustellenlärm treten nur zeitweise während der Bauphase auf. Anlagenbedingte Einwirkungen, wie die Versiegelung von Vegetationsflächen sind dagegen meist dauerhafter Art. Betriebsbedingte Einwirkungen treten schließlich dann auf, wenn wie im vorliegenden Fall die neu angelegten Bereiche genutzt werden können.

Das Vorhaben ist mit keiner nennenswerten Neuversiegelung verbunden. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die nachfolgend aufgeführten umweltbezogenen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Erholung) wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sind gemäß der Textfestsetzungen 5.1, 5.2 und 5.3 auszuführen. Hinzu kommen die Erhaltung von Gehölzbeständen und die Herstellung versickerungsfähiger Wegeflächen gemäß Textfestsetzung 5.4 als Vermeidungsmaßnahmen sowie die Entsiegelung durch Beseitigung der bestehenden Bebauung.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zum Artenschutz gemäß (Festsetzungen 6.1 bis 6.11) wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 19.919 m² EFÄ, welches außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muss. Auch dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

7.3 Auswirkung auf den Artenschutz

Für die betrachtungsrelevanten Arten wird im Rahmen der Konfliktanalyse geprüft, ob die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG vorhabenbedingt eintreten. Gemäß § 44 (5) BNatSchG tritt eine Verletzung des Schädigungsverbotes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) nicht ein, soweit die ökologische Funktion

der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies gilt sogar für damit verbundene, unvermeidbare Beeinträchtigungen der wild lebenden Tiere für das Tötungs-/Verletzungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG).

Die Auswirkungen auf den Artenschutz wurden in einem Artenschutzgutachten erfasst und sind Teil des Umweltberichts. Es ist mit Auswirkungen auf Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien zu rechnen. Entsprechenden Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Kapitel 6.8.4 beschrieben. Sie sind im Bebauungsplan festgesetzt (Festsetzung 6.1 bis 6.11).

7.4 Auswirkung auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Wohnbedürfnisse

Der Bebauungsplan hat positive Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, weil dadurch ein Angebot an Wohnraum geschaffen werden kann.

Arbeitsstätten

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes können im Plangebiet gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsangebote geschaffen werden. Dadurch werden neue Arbeitsplätze geschaffen.

7.5 Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Planung sind positiv, da neue Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bereitgestellt werden können. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind nicht erforderlich.

7.6 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Nutzung des Plangebietes ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um Verkehr, welcher bspw. durch die zukünftigen Anwohner und Besucher, An- und Abfahrten durch Lieferverkehre und die Mitarbeiter von Geschäften entsteht. Aufgrund der geringen verkehrlichen Belastung auf der L 30 mit 1.072 Kfz/24 h (Prognose 2035) und unter Hinzunahme des zukünftigen Verkehrs, welcher durch den Verkehr des Plangebiets zu erwarten ist, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die notwendigen Stellplätze werden gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen.

7.7 Finanzielle Auswirkungen

Der Gemeinde Wiek entstehen abgesehen von dem Verwaltungsaufwand infolge der Begleitung des Verfahrens keine Kosten. Die Kosten für die Planung und die erforderlichen Gutachten sowie für den Rückbau der Anlage und der Erschließung werden vom Eigentümer getragen.

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V), vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

9 Quellen

Literatur

siehe auch Fußnoten im Text

BSTF 2024: Artenschutzfachbeitrag (AFB) für den Bebauungsplan Nr. 14 „Zürkvitz Ost“ Gemeinde Wiek, Rostock, Stand 31.01.2024

BSTF 2024: Dokumentation der Begehungen und Potenzialanalyse für den Bebauungsplan Nr. 14 „Zürkvitz Ost“ Gemeinde Wiek, Stand 31.01.2024

ELLENBERG, HEINZ: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen. 5. Auflage. Stuttgart 1996

LUNG, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2011: Anleitung für die Kartierung von marinen Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in den Küstengewässern Mecklenburg-Vorpommerns. Güstrow

LUNG, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. Güstrow

MEYNEN, E., SCHMITHÜSEN, J. ET AL 1961: Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Bad Godesberg

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE). Schwerin

SCHULTZE, JOACHIM 1955: Die Naturbedingten Landschaften der Deutschen Demokratischen Republik. Gotha

SSYMANK 1994: Naturräume und Großlandschaften. Daten zur Natur 2008, nach Ssymank 1994.

WILMANN, O., 1984: Ökologische Pflanzensoziologie. 3. erw. Auflage. Quelle und Meyer, Heidelberg.

Amt Nord Rügen (Hrsg.) 2022: Wohnbauflächenkonzept 2022

Gemeinde Wiek, 2003: Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Wiek, Stand 30.06.2003, Wiek

Gemeinde Wiek, 2006: Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen der Gemeinde Wiek, Stand 28.06.2006, Sagard

Gemeinde Wiek (Hrsg.) 2004: Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiek, Wiek

HeWes Umweltakustik GmbH, 2022: Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 14 „Zürkvitz Ost“ in Wiek, Stand Dezember 2022, Osnabrück

LUNG MV (Hrsg.) 2009: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Erste Fortschreibung Oktober 2009, Güstrow

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) 2009: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Erste Fortschreibung Oktober 2009, Güstrow

MIR / Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung 2014: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam

Stadt Land Brehm, 2022: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 14
"Zürkvitz Ost", Königs Wusterhausen

Internetseiten:

siehe auch Fußnoten im Text

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/index.php>

<https://www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVlight>

GeoPortal.MV

GeoPortal.VR

www.geodienste.lk-vr.de

www.umweltkarten.mv-regierung.de

www.b-plan-services.de

https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal/glpr_vp_download.htm

https://www.rpv-vorpommern.de/fileadmin/Ablage/Regionalplanung/Dokumente/2010/Kacheln/Kachel_A2_min.pdf

Anlage

Anhang 2 – Baumliste

Punktnr.	Art	Stammumfang in m	Geschützt Gemäß Baumschutzsatzung (§) 2003	Lage	Erhalt	Fällung	Potenzielle Fällung (im Rahmen des Bauantrags ggf. zu kompensieren)	Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung Wiek 2003	Ausgleich gemäß Kompensationserlass
A065	Pappel	1,4	§	Verkehrsfläche		1			1
A066	Pappel	1,3	§	Verkehrsfläche		1			1
A064	Pappel	1,4	§	Verkehrsfläche		1			1
A063	Pappel	0,9	§	Verkehrsfläche		1		2	
A059	Pappel	0,9	§	MI 1			1		
A060	Pappel	1,2	§	MI 1			1		
A061	Pappel	0,9	§	MI 1			1		
A062	Pappel	1,1	§	MI 1			1		
A095	Pappel	1,9	§	MI 1			1		
A096	Pappel	1,0	§	MI 1			1		
A097	Pappel	1,1	§	MI 1			1		
A098	Pappel	1,3	§	MI 1			1		
A099	Pappel	0,9	§	MI 1			1		
A100	Pappel	1,0	§	MI 1			1		
A101	Pappel	1,3	§	MI 1			1		
A102	Pappel	1,0	§	MI 1			1		
A103	Pappel	1,3	§	MI 1			1		
A104	Pappel	1,1	§	MI 1			1		
A105	Pappel	0,9	§	MI 1			1		
A106	Pappel	1,2	§	Verkehrsfläche		1			1
A107	Pappel	1,0	§	Verkehrsfläche		1			1
A108	Pappel	0,8	§	Verkehrsfläche		1		2	
A109	Pappel	1,2	§	Verkehrsfläche		1			1
A113	Pappel	1,0	§	MI 1			1		
A114	Pappel	1,2	§	Verkehrsfläche		1			1
A115	Pappel	0,8	§	MI 1			1		
A116	Pappel	1,1	§	MI 1			1		
A117	Pappel	1,2	§	Verkehrsfläche		1			1
A118	Pappel	1,3	§	Verkehrsfläche		1			1
A119	Pappel	1,0	§	MI 1			1		
A120	Pappel	1,5	§	MI 1			1		
A121	Pappel	1,7	§	MI 1			1		
A122	Kirsche	0,9		Verkehrsfläche		1			
A123	Kirsche	0,7		Verkehrsfläche		1			
A124	Pappel	1,9	§	Verkehrsfläche		1			2
A131	Esche	0,8	§	MI 1			1		
A132	Esche	1,3	§	MI 1			1		
A133	Esche	0,8	§	MI 1			1		
A134	Esche	0,8	§	MI 1			1		

Punktnr.	Art	Stammumfang in m	Geschützt Gemäß Baumschutzsatzung (§) 2003	Lage	Erhalt	Fällung	Potenzielle Fällung (im Rahmen des Bauantrags ggf. zu kompensieren)	Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung Wiek 2003	Ausgleich gemäß Kompensationserlass
A135	Esche	1,2	§	MI 1			1		
A136	Esche	1,0	§	MI 1			1		
A137	Esche	1,1	§	MI 1			1		
A139	Esche	1,4	§	MI 1			1		
A140	Esche	1,1	§	MI 1			1		
A142	Esche	0,8	§	MI 1			1		
A143	Esche	0,9	§	MI 1			1		
A144	Esche	1,6	§	MI 1			1		
A145	Esche	1,0	§	MI 1			1		
A146	Esche	1,2	§	MI 1			1		
A147	Esche	1,0	§	MI 1			1		
A148	Esche	0,6	§	Verkehrsfläche		1		1	
A149	Esche	0,7	§	Verkehrsfläche		1		1	
A150	Esche	1,0	§	Verkehrsfläche		1			1
A151	Esche	1,5	§	Flächen von Bebauung freizuhalten			1		
A152	Esche	0,7	§	Flächen von Bebauung freizuhalten			1		
A153	Weißdorn	4x0,6	§	Grünflächen	1				
A154	Weißdorn	0,6	§	Grünflächen	1				
A155	Weißdorn	0,8	§	Grünflächen	1				
A156	Weißdorn	0,7	§	Grünflächen	1				
A157	Weißdorn	3x0,7	§	Grünflächen	1				
A158	Weißdorn	0,8	§	Grünflächen	1				
A159	Weißdorn	0,7	§	Grünflächen	1				
A160	Weißdorn	0,9	§	Verkehrsfläche		1		2	
A161	Weißdorn	0,6	§	Grünflächen	1				
A162	Weißdorn	0,6	§	Grünflächen	1				
A163	Weißdorn	0,6	§	Grünflächen	1				
A164	Weißdorn	0,7	§	Grünflächen	1				
A165	Weißdorn	0,6	§	Grünflächen	1				
A166	Weißdorn	0,8	§	Grünflächen	1				

Punktnr.	Art	Stammumfang in m	Geschützt Gemäß Baumschutzsatzung (§) 2003	Lage	Erhalt	Fällung	Potenzielle Fällung (im Rahmen des Bauantrags ggf. zu kompensieren)	Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung Wiek 2003	Ausgleich gemäß Kompensationserlass
A167	Weißdorn	1,0	§	Grünflächen	1				
A168	Weißdorn	0,9	§	Grünflächen	1				
A169	Weißdorn	0,8	§	Grünflächen	1				
A170	Weißdorn	0,7	§	Verkehrsfläche		1		1	
A174	Weißdorn	0,6	§	Grünflächen	1				
A175	Weißdorn	0,6	§	Grünflächen	1				
A176	Ulme	0,7	§	Verkehrsfläche		1		1	
A177	Weißdorn	0,6	§	Grünflächen	1				
A178	Weißdorn	0,7	§	Grünflächen	1				
A179	Ulme	0,5	§	Grünflächen	1				
A180	Weißdorn	0,6	§	Grünflächen	1				
A181	Weißdorn	3x0,7	§	Grünflächen	1				
A182	Weißdorn	0,8	§	Grünflächen	1				
A183	Weißdorn	0,8	§	Grünflächen	1				
A184	Weißdorn	0,7	§	Grünflächen	1				
A185	Weißdorn	0,9	§	Grünflächen	1				
A186	Weißdorn	2x0,6	§	Grünflächen	1				
A187	Weißdorn	2x0,7	§	Grünflächen	1				
A188	Weißdorn	0,8	§	Verkehrsfläche		1		2	
A189	Weißdorn	0,7	§	Verkehrsfläche		1		1	
A190	Pappel	0,9	§	MI 1			1		
A191	Pappel	0,8	§	MI 1			1		
A192	Pappel	1,3	§	MI 1			1		
A193	Pappel	1,2	§	MI 1			1		
A194	Pappel	1,4	§	MI 1			1		
A195	Pappel	1,2	§	MI 1			1		
A295	Tanne	1,4	§	Grünflächen	1				
A296	Tanne	0,6	§	Grünflächen	1				
A297	Linde	0,7	§	MI 2b			1		
A298	Apfel	0,6		Grünflächen	1				
A299	Esche	0,5	§	Grünflächen	1				

Punktnr.	Art	Stammumfang in m	Geschützt Gemäß Baumschutzsatzung (§) 2003	Lage	Erhalt	Fällung	Potenzielle Fällung (im Rahmen des Bauantrags ggf. zu kompensieren)	Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung Wiek 2003	Ausgleich gemäß Kompensationserlass
A300	Esche	3x0,4	§	Grünflächen	1				
A417	Esche	1,2	§	Grünflächen	1				
A418	Esche	1,3	§	Grünflächen	1				
A419	Esche	0,9	§	Grünflächen	1				
A420	Esche	1,4	§	Grünflächen	1				
A421	Esche	1,1	§	Grünflächen	1				
A422	Esche	0,8	§	Grünflächen	1				
A423	Esche	1,0	§	Grünflächen	1				
A424	Esche	0,9	§	Grünflächen	1				
A425	Esche	2x0,7	§	Grünflächen	1				
A426	Esche	2x0,8	§	Grünflächen	1				
A427	Esche	1,0	§	Grünflächen	1				
A428	Esche	1,1	§	Grünflächen	1				
A429	Esche	0,7	§	Grünflächen	1				
A487	Esche	0,9	§	Grünflächen	1				
A488	Esche	1,2	§	Grünflächen	1				
A489	Esche	1,3	§	Grünflächen	1				
A490	Esche	1,0	§	Grünflächen	1				
A491	Esche	1,2	§	Grünflächen	1				
A492	Esche	1,2	§	Grünflächen	1				
A493	Esche	2x0,9	§	Grünflächen	1				
A494	Esche	0,6	§	Grünflächen	1				
A495	Esche	1,0	§	Grünflächen	1				
A496	Esche	0,8	§	Grünflächen	1				
A509	Esche	1,6	§	Grünflächen	1				
A510	Esche	1,2	§	Grünflächen	1				
A511	Esche	1,2	§	Grünflächen	1				
A512	Esche	0,6	§	Grünflächen	1				
A513	Esche	0,9	§	Grünflächen	1				
A514	Esche	1,3	§	Grünflächen	1				
A518	Esche	1,0	§	Grünflächen	1				
A519	Esche	0,8	§	Grünflächen	1				
A520	Esche	1,5	§	Grünflächen	1				
A521	Esche	1,3	§	Grünflächen	1				
A522	Esche	0,7	§	Grünflächen	1				
A523	Esche	1,2	§	Grünflächen	1				
A524	Esche	2x0,8	§	Grünflächen	1				
A525	Esche	1,4	§	Grünflächen	1				
A526	Esche	0,6	§	Grünflächen	1				
A527	Esche	0,5	§	Grünflächen	1				

Punktnr.	Art	Stammumfang in m	Geschützt Gemäß Baumschutzsatzung (§) 2003	Lage	Erhalt	Fällung	Potenzielle Fällung (im Rahmen des Bauantrags ggf. zu kompensieren)	Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung Wiek 2003	Ausgleich gemäß Kompensationserlass
A528	Esche	2x0,7	§	Grünflächen	1				
A529	Esche	0,6	§	Grünflächen	1				
A530	Esche	0,9	§	Grünflächen	1				
A531	Esche	1,6	§	Grünflächen	1				
A532	Esche	0,5	§	Grünflächen	1				
A533	Esche	1,2	§	Grünflächen	1				
A561	Esche	4x0,5	§	Grünflächen	1				
A563	Esche	1,1	§	Grünflächen	1				
A564	Esche	2x0,9	§	Grünflächen	1				
A565	Esche	1,2	§	Grünflächen	1				
A566	Esche	2x0,9	§	Grünflächen	1				
A567	Esche	1,0	§	Grünflächen	1				
A568	Esche	2x0,8	§	Grünflächen	1				
A571	Esche	1,6	§	Grünflächen	1				
A572	Esche	0,6	§	Grünflächen	1				
A573	Esche	0,7	§	Grünflächen	1				
A574	Esche	0,6	§	Grünflächen	1				
A575	Esche	2x0,6	§	Grünflächen	1				
A576	Esche	1,4	§	MI 2a			1		
A577	Esche	0,4		MI 2a, Grenzbaum			1		
A578	Esche	0,4		außerhalb B-Plan					
A580	Esche	1,5	§	MI 2a			1		
A581	Esche	1,2	§	MI 2a			1		
A582	Esche	2x0,5 & 2x0,4 & 0,8	§	MI 2a			1		
A583	Esche	0,8	§	MI 2a			1		
A584	Esche	1,5	§	MI 2a			1		
A585	Esche	1,4	§	MI 2a			1		
A586	Esche	2,8	§	MI 2a			1		
A587	Esche	1,4	§	MI 2a			1		
A588	Esche	0,9	§	MI 2a			1		
A589	Esche	0,7	§	MI 2a			1		
A590	Esche	1,1	§	MI 2a			1		
A591	Esche	1,3	§	MI 2a			1		
A592	Esche	0,9	§	MI 2a			1		
A593	Esche	1,1	§	MI 2a			1		
A594	Esche	1,0	§	MI 2a			1		

Punktnr.	Art	Stammumfang in m	Geschützt Gemäß Baumschutzsatzung (§) 2003	Lage	Erhalt	Fällung	Potenzielle Fällung (im Rahmen des Bauantrags ggf. zu kompensieren)	Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung Wiek 2003	Ausgleich gemäß Kompensationserlass
A596	Esche	0,8	§	MI 2a			1		
A597	Esche	0,6	§	MI 2a			1		
A598	Esche	1,0	§	MI 2a			1		
A600	Esche	1,3	§	MI 2a			1		
A601	Esche	1,0	§	MI 2a			1		
A602	Esche	2x0,6	§	MI 2a			1		
A603	Esche	1,0	§	Verkehrsfläche		1			1
A604	Birke	1,0	§	Verkehrsfläche		1			1
A605	Birke	0,7	§	Verkehrsfläche		1		2	
A606	Esche	0,8	§	Verkehrsfläche		1		2	
A607	Weißdorn	0,8	§	MI 3			1		
A636	Esche	1,9	§	MI 3			1		
A637	Esche	1,9	§	MI 3			1		
A638	Ahorn	2,7	§	MI 3			1		
A639	Esche	2,1	§	MI 3			1		
A640	Ahorn	2x1,6 & 2,2	§	MI 3			1		
A641	Ahorn	3,0	§	MI 3			1		
A642	Esche	2,0	§	MI 3			1		
A643	Esche	1,8	§	MI 3			1		
A644	Ahorn	2,0	§	MI 3			1		
A645	Weißdorn	2x0,8 & 0,6	§	MI 3			1		
A646	Esche	2x1,6	§	außerhalb B-Plan					
A647	Esche	1,4	§	MI 3			1		
A648	Esche	1,2	§	außerhalb B-Plan					
A649	Esche	2,4	§	MI 3			1		
A650	Esche	2,6	§	außerhalb B-Plan					
L100	Esche	1,6	§	Flächen von Bebauung freizuhalten			1		
L101	Esche	1,3	§	Flächen von Bebauung freizuhalten			1		
L102	Esche	1,2	§	Flächen von Bebauung freizuhalten			1		
L103	Esche	1,1	§	Flächen von Bebauung freizuhalten			1		
L104	Esche	1,4	§	Grünflächen	1				
L106	Esche	1,4	§	Grünflächen	1				
L108	Esche	1,4	§	Grünflächen	1				

Punktnr.	Art	Stammumfang in m	Geschützt Gemäß Baumschutzsatzung (§) 2003	Lage	Erhalt	Fällung	Potenzielle Fällung (im Rahmen des Bauantrags ggf. zu kompensieren)	Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung Wiek 2003	Ausgleich gemäß Kompensationserlass
L113	Esche	0,8	§	Grünflächen	1				
L114	Kirsche	0,7		Flächen von Bebauung freizuhalten			1		
L115	Kirsche	0,6		Flächen von Bebauung freizuhalten			1		
L116	Kirsche	0,9		MI 2b			1		
L117	Kirsche	0,7		MI 2b			1		
L118	Kirsche	0,7		MI 2b			1		
L119	Esche	0,7	§	MI 2b			1		
L120	Esche	1,3 & 1,1	§	Grünflächen	1				
L121	Esche	1,2	§	MI 2b			1		
L125	Esche	2,1	§	MI 2a			1		
L126	Esche	0,9	§	Verkehrsfläche		1		2	
L127	Ahorn	1,3 & 1,1 & 0,9	§	Verkehrsfläche		1			1
L131	Kirsche	1,5		MI 3			1		
L134	Esche	1,0 & 1,2	§	MI 3			1		
L135	Esche	1,0 & 1,9 & 0,7	§	MI 3			1		
L136	Esche	0,9	§	MI 3			1		
L137	Esche	0,9	§	MI 3			1		
L138	Esche	1,6	§	außerhalb B-Plan					
L139	Esche	1,6 & 1,2 & 1,9	§	MI 3			1		
L140	Kirsche	1,0		MI 3			1		
L141	Kirsche	1,5		MI 3			1		
L143	Pappel	0,8	§	MI 3			1		
L146	Pappel	1,2	§	MI 3			1		
L147	Pappel	1,3	§	MI 3			1		
L148	Pappel	1,3	§	MI 1			1		
L149	Eiche	0,5 & 0,9	§	MI 1			1		
L150	Eiche	0,9	§	MI 1			1		
L151	Eiche	1,2	§	MI 1			1		
L152	Pappel	1,0	§	MI 1			1		
L153	Ahorn	0,8	§	MI 1			1		
L154	Pappel	1,2	§	MI 1			1		
L155	Pappel	1,4	§	MI 1			1		
L156	Ahorn	2x0,5	§	MI 1			1		

Punktnr.	Art	Stammumfang in m	Geschützt Gemäß Baumschutzsatzung (§) 2003	Lage	Erhalt	Fällung	Potenzielle Fällung (im Rahmen des Bauantrags ggf. zu kompensieren)	Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung Wiek 2003	Ausgleich gemäß Kompensationserlass
L158	Pappel	1,3	§	MI 1			1		
L159	Ahorn	0,7	§	Verkehrsfläche		1		1	
L157	Kirsche	0,9		Verkehrsfläche					
L160	Esche	0,5	§	außerhalb B-Plan					
L161	Ahorn	0,6	§	außerhalb B-Plan					
L162	Eiche	0,6	§	außerhalb B-Plan					
L163	Eiche	0,7	§	außerhalb B-Plan					
L164	Ahorn	0,7	§	MI 1			1		
L165	Kirsche	0,5		MI 1			1		
L166	Ahorn	0,5	§	MI 1			1		
L167	Ahorn	0,8	§	MI 1			1		
L168	Pappel	1,7	§	MI 1			1		
L169	Pappel	0,9	§	MI 1			1		
L170	Esche	0,8	§	Verkehrsfläche		1		2	
L171	Pappel	0,9	§	MI 1			1		
L172	Pappel	1,3	§	MI 1			1		
L173	Pappel	0,9	§	MI 1			1		
L174	Esche	2x0,6 & 0,5 & 0,4	§	Verkehrsfläche		1		2	
L175	Pappel	1,3	§	MI 1			1		
L176	Pappel	0,7	§	MI 1			1		
L177	Esche	0,6 & 0,7	§	MI 1			1		
L178	Pappel	1,1	§	MI 1			1		
L179	Pappel	0,8	§	MI 1			1		
L180	Pappel	1,2	§	MI 1			1		
L181	Pappel	0,9	§	MI 1			1		
L182	Pappel	0,8	§	MI 1			1		
L183	Pappel	1,3	§	MI 1			1		
L184	Pappel	0,9	§	MI 1			1		
L185	Pappel	1,0	§	MI 1			1		
L186	Pappel	1,9	§	MI 1			1		
L187	Pappel	0,8	§	MI 1			1		
L188	Pappel	1,8	§	MI 1			1		
L189	Pappel	1,6	§	MI 1			1		
L190	Pappel	0,8	§	MI 1			1		
L191	Pappel	1,3	§	MI 1			1		
L192	Pappel	1,5	§	MI 1			1		
L193	Pappel	1,2 & 1,6	§	Verkehrsfläche		1			2
L194	Esche	0,8	§	Verkehrsfläche		1		2	
L195	Esche	0,5	§	Verkehrsfläche		1		1	
L196	Kirsche	0,8		MI 2b			1		
L197	Kirsche	1,1		MI 2b			1		

Punktnr.	Art	Stammumfang in m	Geschützt Gemäß Baumschutzsatzung (§) 2003	Lage	Erhalt	Fällung	Potenzielle Fällung (im Rahmen des Bauantrags ggf. zu kompensieren)	Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung Wiek 2003	Ausgleich gemäß Kompensationserlass
L198	Kirsche	0,8		MI 2b			1		
L200	Kirsche	0,7		MI 2b			1		
L201	Kirsche	1,0		MI 2b			1		
L202	Kirsche	0,8		MI 2b			1		
L203	Kirsche	0,8		MI 2b			1		
L204	Linde	3x0,5 & 4x0,6	§	MI 2b			1		
L205	Kirsche	0,8		MI 2b			1		
L206	Linde	0,7	§	MI 2b			1		
L207	Esche	1,0	§	MI 2b			1		
L208	Esche	1,3	§	MI 2b			1		
L209	Esche	0,8	§	MI 2b			1		
L210	Esche	0,7	§	MI 2b			1		
L213	Esche	0,7	§	MI 1		1	1		
L214	Esche	0,7	§	MI 1			1		
L215	Esche	0,6	§	MI 1			1		
L217	Esche	0,8	§	MI 1			1		
L221	Esche	0,9	§	MI 1			1		
L222	Esche	1,4	§	MI 1			1		
L225	Esche	2x0,6 & 0,8	§	MI 1			1		
A635	Esche	2,4	§	MI 3			1		
Summe					96	35		27	17

ausgefertigt
Wiek, 04.02.2025


Petra Harder
Bürgermeisterin





Legende

Gräben

Graben, trocken gefallen o. zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung / FGY

Gehölzfläche des Siedlungsbereiches

Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten / PWX

Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten / PWY

Grünanlagen

Freifläche des Siedlungsbereiches / PE

Sonstige Grünanlage / PSJ (Verkehrsgrün)

Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen

Lockeres Einzelhausgebiet / OEL

Tierproduktionsanlage / ODT

Versiegelter Rad- und Fußweg / OVF

Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt / OVU

Straße / OVL

Kläranlage / OSK

Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage / ODS

Staudenraum und Ruderalflur

Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte / RHU

Stehende Gewässer

Naturnahes Stillgewässer / S

Wälder

Laubholzbestand heimischer Baumarten / WXE

Baumbestände

Projekt Bebauungsplan Nr. 14 "Zürkvitz Ost" Biotopekarte		Auftraggeber Amt Nord-Rügen Ernst-Thälmann-Straße 37 18551 Sagard	
bearbeitet	Schmidt, Pogoda	 <p>Stadt Land BREHM & Partner Stadtplaner und Ingenieure mbB Planungsbüro für Stadt und Landschaft Schulweg 1 15711 Königs Wusterhausen 03375.52357-30 info@stadt-land-brehm.de www.stadt-land-brehm.de</p>	
gezeichnet	Schmidt		
Maßstab	1:1000		
Planformat	DIN A3	Datum	28.03.2024

