

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdlA  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 37 85 64  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203 496  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

## **Gemeinde Wiek / Rügen**

# **2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 7 "Ortslage Zürkvitze"**

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

## **Satzungsexemplar**

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ziele und Grundlagen der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1) Geltungsbereich.....	3
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	4
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen .....	4
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
1.4) Bestandsaufnahme .....	5
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet .....	5
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	6
1.4.3) Bundeswasserstraße.....	6
1.4.4) Hochwasserschutz .....	7
1.4.5) Immissionsbelastung.....	7
<b>2. Städtebauliche Planung</b> .....	<b>7</b>
2.1) Begründung der Festsetzungen .....	7
2.1.1) Textliche Festsetzungen (Teil B).....	7
2.1.2) Teilfläche nord.....	8
2.1.3) Teilfläche süd.....	9
2.2) Flächenbilanz.....	9
2.3) Erschließung .....	9
2.3.1) Verkehrliche Erschließung .....	9
2.3.2) Ver- und Entsorgung .....	10
<b>3. Auswirkungen</b> .....	<b>11</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	11
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....	12
3.2.1) Allgemeines / Eingriffsbewertung .....	12

# 1. Ziele und Grundlagen der Planung

## 1.1) Geltungsbereich

Die 2. Änderung und Ergänzung erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungs-

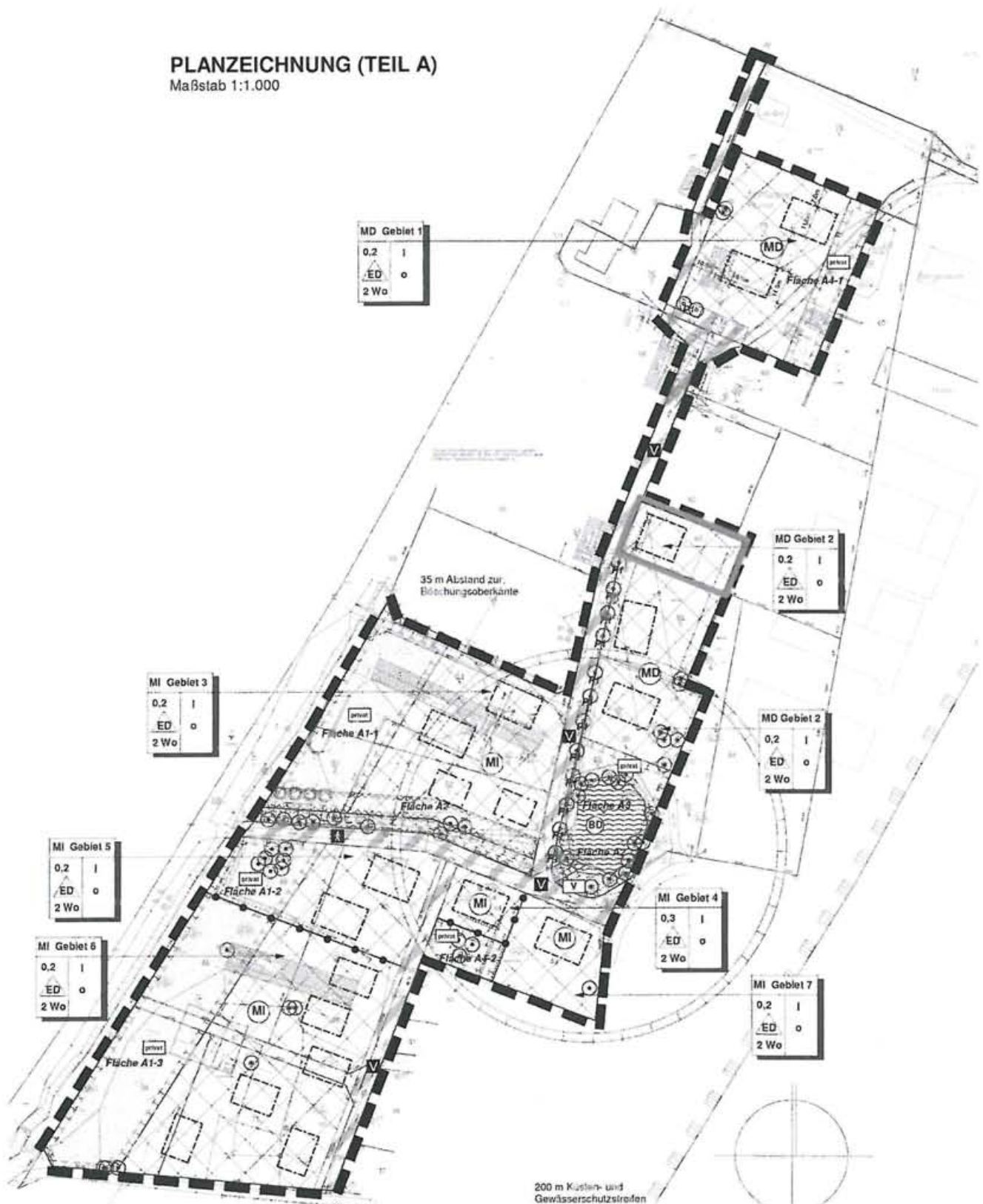


Abbildung 1: Planzeichnung (Teil A) Stand 1. Änderung und Ergänzung, ohne Maßstab



plans.

Im Sinne eines reinen Textbebauungsplans wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans der Teil B der Satzung (Textliche Festsetzungen) angepasst. Dabei wird vor allem festgesetzt, dass die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Misch- und Dorfgebiet gemäß der Begrifflichkeit der BauNVO 2017 zu verstehen ist.

Darüber hinaus wird zusätzlich die Planzeichnung (Teil A) für zwei Teilbereiche geändert:

- Teilfläche nord erweitert den Geltungsbereich um die Flurstücke 74/6, 76/3, 76/4 77, 76/2, 60 (ganz od. teilweise) der Flur 2, Gemarkung Zürkvitiz und greift als Änderung auf Flst. 75/1, 58, 59, 60 (ganz od. teilweise) ein. Für den Ergänzungsbereich werden im Wesentlichen die Festsetzungen der Nachbarbereiche übertragen.
- Teilfläche süd umfasst die Flurstücke 34, 35, 36, 46, 47 und 48 jeweils vollständig oder teilweise, alle gelegen in Flur 2, Gemarkung Zürkvitiz. Geändert werden die Baufenster sowie die Darstellung der Verkehrsflächen.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung. Die Katasterangaben (Flurstücke, Flurstücksnummern) wurden zum Stichtag der Satzungsfassung aktualisiert.

## **1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung**

Gegenstand der Planung in Teilfläche nord ist die Erweiterung des Geltungsbereichs des B-Plans um ca. 5.325 qm. Die zusätzlich überplanten Grundstücke liegen im direkten Anschluss an den bisherigen Geltungsbereich und sind bereits mit Wohn- bzw. Wochenendhäusern bebaut. Mit der Planung soll für die östliche Fläche eine bebauungsplankonforme Neubebauung mit zwei Wohn- oder Beherbergungsgebäuden ermöglicht werden. Gleichzeitig soll für die westliche Ergänzungsfläche verhindert werden, dass es trotz der optischen Zugehörigkeit zur Ortslage Zürkvitiz angesichts der anderen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage zu Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen und damit zu einer städtebaulich nicht gerechtfertigten Ungleichbehandlung kommt.

Im Zuge der Ergänzung werden die Verkehrsflächen in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern neu festgelegt. Dabei wird im Norden der Ortslage eine durchgehende Verbindung zur Landesstraße vorgesehen, da die geringe Breite der bestehenden inneren Erschließungsstraße einen Begegnungsverkehr nicht zulässt. Für die neue Straßentrasse wird eine Breite von 4,5 m vorgesehen, so dass der Verkehr als Einbahnstraße aus Zürkvitiz herausgeführt werden kann.

In Teilfläche süd soll durch Änderung der Baufenster die Errichtung einer einheitlich konzipierten Beherbergungseinrichtung („Strandlodges“) ermöglicht werden. Darüber hinaus wird die nicht ausgebaute und zur Erschließung der Baugrundstücke auch nicht notwendigen Straße (Flst. 36) aufgegeben und neu als Grünfläche dargestellt. Auch in der südlichen Teilfläche werden die für den ordnungsgemäßen Ausbau erforderlichen Verkehrsflächen in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern präzisiert.

Für den gesamten Geltungsbereich soll zudem im Rahmen der Änderung als Klarstellung festgesetzt werden, dass die Festlegung der Art der baulichen Nutzung als Misch- oder Dorfgebiet entsprechend der BauNVO 2017 gelten soll. Mit dem neuen § 13a BauNVO wurde vom Gesetzgeber eine bundeseinheitliche Begrifflichkeit hinsichtlich Ferienwohnungen eingeführt, die die durch eine bundeslandweise unterschiedliche Rechtsprechung entstandene Rechtsunsicherheit beseitigt. Die Einordnung der Ferienwohnungen in den Nutzungsartenkatalog als nicht störende Gewerbebetriebe bzw. als Beherbergungsbetriebe (vgl. § 13a BauNVO) entspricht den ursprünglichen Planungszielen der Gemeinde.

Da es sich bei der Planung zum Einen um eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans für die Ortslage Zürkvitiz, zum Anderen um eine Arrondierung des Siedlungsbereichs von Zürkvitiz auf er-

schlossenen, baulich vorgezogenen Flächen handelt, wird die Änderung insgesamt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung dient mit der Anpassung der Darstellung der inneren Erschließung der Entwicklung des bestehenden Ortsteils Zürkvit, da die verkehrliche Erschließung erleichtert und die Möglichkeit für die abwasserseitige Erschließung verbessert wird (Sicherung der nördlichen Anbindung). Die Arrondierung des Plangebiets im Norden dient der Sicherung und Entwicklung auf an den Ortsteil anschließenden, bereits mit Wohn- und Ferienhäusern bebauten Grundstücken. Der entsprechenden Schwellenwert nach § 13a BauGB von 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird angesichts einer zulässigen Grundfläche von 4.430 qm (21.455 qm mit GRZ 0,2 sowie 463 qm mit GRZ 0,3) im Bereich des ergänzten Bebauungsplans insgesamt deutlich unterschritten und liegt nur moderat über der bisher zulässigen Grundfläche von 3.218 qm (15.393 qm mit GRZ 0,2 sowie 463 qm mit GRZ 0,3). Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben zugelassen.

### 1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

#### 1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Wiek liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor (vgl. Abbildung 1), der den Ortsteil Zürkvit und damit den Geltungsbereich sowohl der Ursprungsplans als auch der Ergänzungsfläche einheitlich als gemischte Baufläche ausweist. Die Planung (2. Änderung und Ergänzung) kann nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Abbildung 2: FNP Planzeichnung (Ausschnitt ohne Maßstab)

### 1.4) Bestandsaufnahme

#### 1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Teilfläche nord liegt am nördlichen Rande des Ortes Zürkvit, angrenzen an das bisherige B-Plangebiet. Die westliche Teilfläche des Erweiterungsbereichs ist bebaut mit einem historischen Doppelhaus, dessen beide Hälften in den letzten Jahren grundhaft erneuert und zum Teil als Ferienwohnungen umgebaut wurden (Baugenehmigung vom 12.08.2003). Die östliche Teilfläche ist mit einem Bungalow / Wochenendhaus bebaut. Für das Gebäude besteht eine bis Ende 2024 befristete wasserrechtliche Genehmigung zur Betreibung einer vollbiologischen Kleinkläranlage.

Für den an die Ergänzungsflächen angrenzenden Bereich setzt der Bebauungsplan ein Dorfgebiet mit eingeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise bei einer GRZ von 0,2 und einer Beschränkung der höchstzulässigen Zahl an Wohnungen auf 2 Wohnungen je Wohngebäude fest. Der Bebauungsplan sieht aus Gründen des Küstenschutzes für alle Baugebiete in Zürkvit einen Abstand der Baufenster und damit der Hauptgebäude von 35 m zur Oberkante der Uferböschung vor, was auch für den Erweiterungsbereich zu berücksichtigen ist. Nördlich schließt an die Erweiterungsflächen der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5a „Landhotel Zürkvit“ an.

Teilfläche süd ist im nördlichen Bereich mit einem ruinösen Schweinestall bebaut. Die nördlich und östlich angrenzenden bebauten Grundstücke werden zu Wohnzwecken sowie zur Fremdenbeherbergung genutzt.

Für den Änderungsbereich setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet mit eingeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise bei einer GRZ von 0,2 und einer Beschränkung der höchstzulässigen Zahl an Wohnungen auf 2 Wohnungen je Wohngebäude fest. In der Planzeichnung sind für den Bereich sechs Baufenster in unregelmäßig lockerer Anordnung berücksichtigt.



#### 1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V und des 200 m Bereichs des § 136 LWaG M-V.

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

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

Innerhalb bzw. angrenzend an die Teilfläche nord befinden gesetzlich geschützte Biotope

- RUE00623 „Steilküste zwischen Wiek und Zürkvitze“ als Fels- und Steilküsten; Röhrichtbestände und Riede; Marine Block- und Steingründe mit 2.883 qm. Gemäß Biotopbogen ist „das Kliff ... größtenteils inaktiv und von Gehölzen bewachsen. Dominant ist der Bocksdom. Dem bis etwa 2,5 m hohen Kliff ist stellenweise ein Schilfstreifen vorgelagert. Der Sandstrand am Fuß des Kliffs ist etwa 3 m breit. Auf dem Sand liegen stellenweise große Blöcke sowie Geröll. Oberhalb des Kliffs befindet sich eine Kleingartensiedlung. Von hier aus wurde an mehreren Stellen Schutt den Hang hinunter abgeladen. Vom Strand aus ragen mehrere Bootsstege in das Wasser.“ Das Biotop besteht aus den Vegetationseinheiten Bocksdom-Hanggebüsch und Schilfröhricht. Wertbestimmende Kriterien wurden nicht benannt. Pflanzenarten der Roten Liste MV bzw. der BArtSchV wurden nicht erfasst.  
Das Biotop (angenommene Abgrenzung entlang oberer Steiluferkante) ragt geringfügig in das Plangebiet hinein; der Bereich wird nachrichtlich als Biotop ausgewiesen.

Das im Biotopverzeichnis geführte Biotop RUE00624 „Baumgruppe; Weide; Pappel“ als Naturnahe Feldgehölze mit 529 qm ist nicht existent. Es handelt sich stattdessen um Gehölze im Siedlungsbereich.

Seit des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans wurden im Plangebiet weitere Bodendenkmale entdeckt, die in der Planzeichnung nachgetragen werden. Maßnahmen im Bereich der gekennzeichneten Bodendenkmale sind nach § 7 DSchG M-V nur unter Einhaltung folgender Bedingungen zulässig: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

#### 1.4.3) Bundeswasserstraße

Das Plangebiet grenzt an den Wieker Bodden und damit an eine Bundeswasserstraße. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im B-Plangebiet, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.



#### 1.4.4) Hochwasserschutz

Die Ergänzungsflächen liegen mit den zur Überbauung vorgesehenen Bereichen im Wesentlichen auf einer Höhenlage von > 2,5 m HN.

Im Küstengebiet des Standortes ist gemäß Regelwerk Küstenschutz, 2-5/2012, bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,40 m NHN (entspricht 2,25 m HN) zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folgen auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

#### 1.4.5) Immissionsbelastung

Durch die benachbarte Rindermastanlage entstehen in Teilbereichen des Plangebiets spürbare Geruchsbelastungen. Bereits im Rahmen der Ursprungsplanung wurde deshalb die Geruchsbelastung gutachterlich untersucht. Seit 02.11.2006 liegt in Mecklenburg-Vorpommern eine neue Geruchsimmisions-Richtlinie (Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmisionen / Stand 02.11.2006 [GIRL]) vor und wird von den Behörden zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmisionen angewendet. Zudem liegen neuere Untersuchungen zur Geruchsbeurteilung in der Landwirtschaft vor, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Deshalb wurde 2009 in Vorbereitung der 1. Änderung und Ergänzung durch den TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG ein neues Geruchsgutachten erstellt. Unter Berücksichtigung der ermittelten Geruchsbelastung kommt es in den für einen Bebauung vorgesehenen Bereichen zu keinen erheblichen Geruchsbelastungen im Sinne der GIRL und des Bundesimmisionschutzgesetzes.

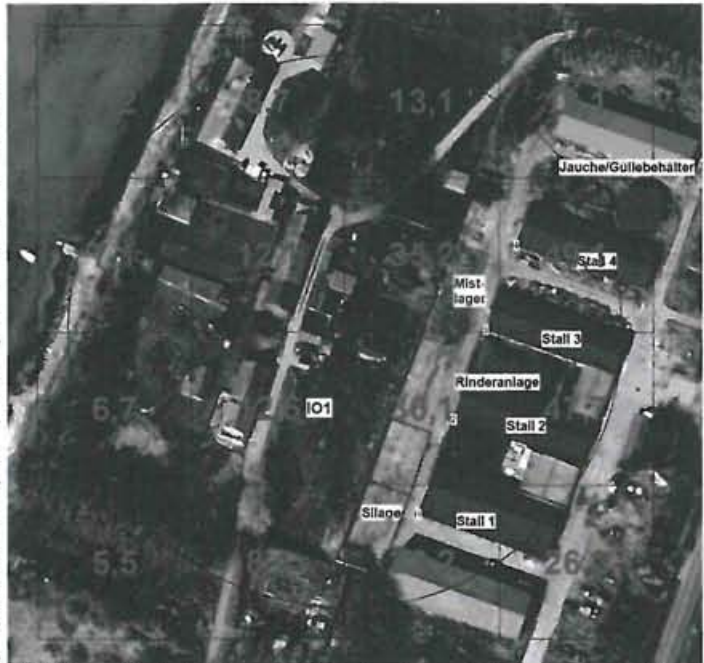


Abbildung 3: Belästigungsrelevante Geruchsbelastungen in % auf den einzelnen Beurteilungsflächen (je 50/50m), TÜV NordUmweltschutz GmbH&Co. KG

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

## 2. Städtebauliche Planung

### 2.1) Begründung der Festsetzungen

#### 2.1.1) Textliche Festsetzungen (Teil B)

Mit der Änderung der BauNVO 2017 wurden Ferienwohnungen rechtseindeutig in die Begrifflichkeit der Nutzungsartenkataloge eingeordnet. Nach § 13a Satz 1 BauNVO zählen Ferienwohnungen demnach in Dorf- und Mischgebieten in der Regel zu den dort allgemein zulässigen Gewerbebetrieben (§ 5 (2) Nummer 6, § 6 (2) Nummer 4 BauNVO). Nach § 13a Satz 2 BauNVO können als Ferienwohnung überlassene Räume zudem abweichend von Satz 1 in den übrigen Fällen, insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden



Hauptnutzung, zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zählen. Wohngebäude im Sinne des Planungsrechts sind nicht nur Gebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen, sondern auch Gebäude mit gemischter Nutzung. Erfasst werden insofern auch Ferienwohnungen. „Voraussetzung für die Einordnung eines Gebäudes als Wohngebäude ist allerdings, dass die Wohnnutzung überwiegt“ (BeckOK BauGB/Spannowsky, 37. Ed. 16.1.2017, BauGB § 9 Rn. 25-26).

Im Einführungserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Landeseinführungserlass M-V – EE M-V 2017 ) vom 29.11.2017 heißt es zur Anwendbarkeit der Gesetzesnovelle auf Altfälle: „Für vor dem 13.05.2017 rechtskräftig gewordene Bebauungspläne richtet sich die Zulässigkeit von Ferienwohnungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Entscheidend hierfür ist, ob eine Gemeinde im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses seinerzeit konkret auch Ferienwohnungen zum Regelungsgegenstand des Bebauungsplans (Planungswille) gemacht hat und über die Zu- oder Unzulässigkeit von Ferienwohnungen abschließend entschieden hat.“ Diese Aussage des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern steht in krassem Widerspruch zur aktuellen Rechtsprechung des OVG Greifswald, das die Intention des Bundesgesetzgebers (klarstellender Charakter) missachtet und die Anwendbarkeit der BauNVO 2017 für Altpläne negiert (vgl. hierzu z.B. Urteil 3 K 28/14 vom 27.09.2017). Demnach gilt weiterhin, dass nach Ansicht des Gerichts im Anwendungsbereich der BauNVO 1990 "reine" Ferienwohnungen in anderen als Sondergebieten generell unzulässig sind (vgl. 3 L 212/12 vom 19.02.2014). Diese Rechtsprechung wird nur durch ein Revisionsurteil des BVerwG aufgehoben werden können.

Um dennoch einen rechtssicheren Vollzug des Bebauungsplans zu gewährleisten, wird für den gesamten Geltungsbereich im Rahmen der Änderung klargestellt, dass die BauNVO 2017 anzuwenden ist.

### **2.1.2) Teilfläche nord**

In der Teilfläche nord wird die bestehende Gemeindestraße nach Norden verlängert und so eine Anbindung an die Landesstraße gesichert. Die neue Trasse, die mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgestimmt wurde, soll entlang der östlichen Grenze von Flst. 75/1 verlaufen und wird damit die räumliche Trennung zur angrenzenden Rinderzuchtanlage stärken. Der bisher als Abtrennung zur Rinderzuchtanlage vorgesehene Grünstreifen wird zugunsten einer straßenbegleitenden Baumreihe aufgegeben.

Da der Straßenverlauf teilweise über Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs verläuft (Flst. 74/6, 76/3, 60), muss der Bebauungsplan ergänzt werden. In diesem Zuge werden auch die Flst. 76/4, 77, 76/2 einbezogen, so dass die Siedlungsfläche bis zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5a „Landhotel Zürkvitze“ vollständig überplant ist.

Für den Erweiterungsbereich werden grundsätzlich die Festsetzungen der angrenzenden Baugebiete übernommen, die sich in den letzten Jahren bei Neubauten bewährt haben. Die Ausweisung eines Dorfgebiets nach § 5 BauNVO berücksichtigt die bestehende Gemengelage aus Wohnen und Landwirtschaft, auch wenn die Landwirtschaft selber nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt. Sowohl Landwirtschaft als auch Wohnen sind seit langem am Standort in Zürkvitze vorhanden. Die bestehende Rinderzuchtanlage mit 240 Tieren fällt nicht unter die gemäß § 1 der 4. BimSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen (Genehmigungsverfahren nach § 10 BImSchG ab 350 Rinder, vereinfachtes Verfahren nach § 19 BImSchG bei 250 bis weniger als 350 Rinder). Die Immissionsrichtwerte des Dorfgebiets werden eingehalten (vgl. 1.4.5, Abbildung 3).

Der Bereich der Uferböschung, der im Norden in das Plangebiet hineinragt, wird nachrichtlich als Biotop ausgewiesen, der unmittelbar angrenzende Bereich im Sinne einer Pufferfläche als Grünfläche mit Maßnahmefestsetzungen gesichert.

Die geringe Dichte von GRZ 0,2 entspricht der aufgelockerten Siedlungsstruktur. Die großen, zum Teil noch als Nutzgärten angelegten Freiflächen sichern die dörfliche Atmosphäre des kleinen, aus



der Gutsanlage entstandenen Ortes.

Die Lage der beiden zusätzlichen Hauptgebäude wird durch Baufenster vorgegeben, wobei die für eine weiche Bedachung erforderlichen Abstände berücksichtigt wurden.

### **2.1.3) Teilfläche süd**

In der Teilfläche süd plant der private Grundstückseigentümer die Errichtung von bis zu 10 kleinen, „Strandlodges“, die als Beherbergungsbetrieb einheitlich bewirtschaftet werden sollen.

Da sich die vorgesehene kleinteilige Bebauung alternativ zu einer regulären Bebauung gut in die örtliche Situation einfügen wird, werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend angepasst. Die allgemein vergleichsweise geringe GRZ von 0,2 sowie die Festlegung auf Einzel- und Doppelhäuser und die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude gewährleisten, dass in den vergrößerten Baufenstern auch zukünftig keine unmaßstäblich großen Wohngebäude entstehen werden.

Die „Strandlodges“ sollen als würfelförmige Kuben mit flachem Dach errichtet werden können. Angesichts der geringen Größe werden die „Strandlodges“ dabei nicht mit der Bestandsbebauung im Ort vergleichbar sein. Die Örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung werden daher für Gebäude von untergeordneter Größe (bis 50 qm Grundfläche ohne Terrasse) ergänzt.

Die auch zukünftig ungeteilte Anlage wird von Süden über die bestehende Gemeindestraße erschlossen, auf den aufwändigen Ausbau des zusätzlichen Nord-Süd-Weges kann damit verzichtet werden.

## **2.2) Flächenbilanz**

Durch die Ergänzung (Teilfläche nord) wird der Geltungsbereich um 5.435 qm vergrößert.

In der Flächenbilanz schlägt v.a. die um 5.567 qm vergrößerte Fläche des Dorfgebiets zu Buche (von 2.226 qm auf 7.793 qm), wodurch die zulässige Bebauung rechnerisch um 1.113 qm zunimmt. Im Vergleich mit der Bestandsbebauung beträgt der Zuwachs an zulässiger Versiegelung (einschl. Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) lediglich 570 qm.

Angesichts des Wegfalls der ursprünglich vorgesehenen Wendeanlage wächst die Verkehrsfläche trotz des Anschlusses nach Norden nur geringfügig um 22 qm (von 626 qm auf 648 qm).

In Summe wächst die zusätzliche Versiegelung in der Teilfläche nord um knapp 600 qm.

Im Rahmen der Änderung (Teilfläche süd) wird auf die ursprüngliche geplante Erschließungsstraße zugunsten einer Baugebietsausweisung verzichtet; im Gegenzug wird die Wendestelle neu als Verkehrsfläche berücksichtigt. Die Mischgebietsfläche nimmt dadurch geringfügig um 489 qm zu (von 6.172 qm auf 6.661 qm bei einer GRZ von 0,2). Die Verkehrsfläche reduziert sich um 500 qm (von 726 qm auf 226 qm). In Summe reduziert sich die zulässige Versiegelung in der Teilfläche süd um 353 qm.

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

## **2.3) Erschließung**

### **2.3.1) Verkehrliche Erschließung**

Die Ortslage Zürkvitze bzw. das Plangebiet ist über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen.

Angesichts der geringen Straßenbreite entspricht die bestehende Gemeindestraße nicht den einschlägigen Anforderungen der Abfallwirtschaft für einen Begegnungsverkehr. Um Begegnungsverkehr und v.a. die Notwendigkeit des Wendens zukünftig zu vermeiden, soll daher im Norden der Ortslage eine zweite Anbindung an die Landesstraße gesichert werden. Die derzeit genutzte Ausfahrt führt im Bereich des Flst. 75/1 bislang über private Baugrundstücke.

Die im B-Plan in der Teilfläche nord neu verankerte Straßentrasse wird mit einer Breite von 4,6 m

ausgewiesen und soll im Einbahnverkehr in Richtung Norden befahrbar sein (Fahrbahnbreite 3,6 m zuzüglich beidseitig 0,5 m Bankett).

In der Teilfläche süd kann der bisher vorgesehene Nord-Süd-Weg als auszubauende Verkehrsfläche entfallen, da er für die Erschließung der Baugrundstücke nicht unmittelbar erforderlich ist. Die Flst. 34, 35, 46, 47, 48 haben einen einheitlichen Eigentümer, der den Bereich einheitlich entwickeln will. Der Bereich ist von Süden durch die angrenzende Gemeindestraße erschlossen. Der Bau einer zusätzlichen Gemeindestraße würde sowohl zusätzliche Störungen als auch unnötige Mehraufwendungen (bei Umlegung nach Straßenbaubeitragssatzung) bedeuten.

Um einen ordnungsgemäßen Ausbau der bestehenden Straße sicherzustellen, ist am Südwestlichen Ende im Bereich der Flst. 35 / 36 eine Wendemöglichkeit auch für die Entsorgungswirtschaft herzustellen. Die erforderlichen Flächen werden als Verkehrsfläche berücksichtigt.

Die außerhalb des B-Plans gelegenen Grundstücke östlich der früher geplanten Straße sind von Osten erschlossen, so dass eine zusätzliche Straße auch für diese Eigentümer unnötig ist.

Mit der Ausweisung als mit Leitungsrecht belastete Fläche ist sichergestellt, dass die Trasse als günstige Leitungstrasse beim zukünftigen Ausbau der öffentlichen Kanalisation auch weiterhin zur Verfügung steht (s.u.).

### 2.3.2) Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung ergeben sich keine wesentlich neuen Anforderungen an die Erschließung. Im Folgenden werden deshalb die Aussagen zur medientechnischen Erschließung aus der Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung auszugsweise wiedergegeben:

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

Löschwasser: Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen. Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup> für mind. 2 Stunden erforderlich. Der Abstand zur Löschwasserentnahmestelle darf max. 300 m betragen.

Eine Löschwasserversorgung über die öffentlicher Trinkwasserleitung im B-Plangebiet ist angesichts beschränkter Mengen nicht möglich. Löschwasser für das B-Plan-Gebiet kann aber an der Landesstraße über eine dort vorhandene Trinkwasserleitung DN 200 zur Verfügung gestellt werden. Alternativ könnte der Bodden zur Sicherung des Löschwasserbedarfs nur herangezogen werden, wenn eine Löschwasserentnahmestelle entsprechend DIN 14210 Pkt. 4.2 vorhanden ist / ausgebaut wird.

Abwasser: Die Abwässer der bestehenden Gebäude werden derzeit in privaten Kläranlagen gereinigt und anschließend in den Bodden abgegeben. Die Genehmigung der Anlagen ist jeweils befristet. Grundsätzlich obliegt die Entsorgungspflicht für Abwasser dem Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen.

Auf einer Beratung am 22.01.2015 wurde zwischen Gemeinde und ZWAR festgelegt: Der ZWAR wird die Maßnahme in den Investitionsplan für 2016-2018 einstellen und die erforderlichen Planungsaufträge auslösen. Bei der gemeindlichen Bauleitplanung handelt es sich größtenteils um die Überplanung von Bestandsflächen, so dass die Gemeinde hier keinen Investor hat. Nach Hochrechnung der möglichen Beitragsflächen und der damit zu erwartenden Beiträge kann jedoch eine überwiegende Deckung der Investitionen durch die Betragserhebung erreicht werden.

Bis zu einem Anschluss muss das anfallende Abwasser in abflusslosen Sammelgruben gesammelt und durch den ZWAR abgefahren werden. Es gelten die Satzungen des ZWAR.



Niederschlagswasser: Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gem. § 39 LWaG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließende Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft, in diesem Falle dem ZWAR. Anlagen des Wasser- und Bodenverbands sind im Planbereich selbst mit Ausnahme des kurzen Grabens 0:47/28 nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser ist deshalb durch den Bauherrn vorwiegend durch Versickerung zu entsorgen (vgl. TF I.3.3 als Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft, hier: Sicherung der Grundwasserneubildung).

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

Im Umfeld der bestehenden Teiche kann das anfallende Regenwasser alternativ bzw. ergänzend gesammelt und eingeleitet werden. Es besteht ein Überlauf von den Teichen in den Bodden; der Graben 0:47/28 dient damit sowohl derzeit wie auch zukünftig der Vorflut mehrerer Grundstücke mit verschiedenen Eigentümern und wurde in den Anlagenbestand des WBV „Rügen“ aufgenommen.

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

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

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

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der jeweils aktuellen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

## 3. Auswirkungen

### 3.1) Abwägungsrelevante Belange

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“.

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

- *Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:* Der Planungsbereich liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 NatSchAG M-V und des 200 m Bereichs des § 89 LWaG M-V sowie in geringer Nähe zum EU-Vogelschutzgebiet „Binnenbodden von Rügen“. Anhaltspunkte, dass von einer geringen Verdichtung der Bebauung auf bereits bebauten Grundstücken im Ort erhebliche Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet ausgehen, bestehen nicht.



Es ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet (Arrondierung) bereits baulich geprägt ist und von Siedlungsbereichen (bzw. planungsrechtlich gesicherten Entwicklungsflächen / vgl. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5a „Landhotel Zürkvitze“) umgeben ist. Eine Erweiterung der Siedlungsfläche in offene Landschaftsflächen findet nicht statt. Die Arrondierung um vorgeprägte Flächen im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich für Wohnzwecke ist als Beitrag zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu unterstützen (§ 1a (2) BauGB). Nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die zulässige Versiegelung erhöht sich durch die Planung in Summe insgesamt nur geringfügig um 250 qm (Zunahme in der Teilfläche nord um knapp 600 qm, Abnahme in der Teilfläche süd um rund 350 qm).

- *Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen:* Angesichts der Geruchsbelastung durch die angrenzende Rindermastanlage ist sicherzustellen, dass es für die ergänzten Baugebietsflächen nicht zu erheblichen Geruchsbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes kommt. Die Einhaltung des Immissionswerts für Dorfgebiete konnte gutachterlich nachgewiesen werden.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen. Dies bedeutet vor allem, dass die Verkehrsflächen minimiert und damit auch die für die Verkehrsflächen beanspruchten Flächen privater Baugrundstücke so klein wie möglich gehalten werden. Mit einem sparsamen Ausbau der Verkehrsflächen werden die umzulegenden Erschließungsbeiträge (Straßen(aus)bau) für die Anlieger gering gehalten.

### **3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

#### **3.2.1) Allgemeines / Eingriffsbewertung**

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

Im Änderungsbereich (Teilfläche süd) werden nur untergeordnete Festsetzungen geändert; die grundsätzliche Ausweisung des Baugebiets sowie der zum Ufer mit Gebäuden einzuhaltenen Abstand werden unverändert belassen. Die Festsetzungen zur Grünordnung bleiben in vollem Umfang bestehen.

Das Erweiterungsgebiet (Teilfläche nord) ist bereits baulich geprägt und von Siedlungsbereichen umgeben. Eine Erweiterung der Siedlungsfläche in offene Landschaftsflächen findet nicht statt. Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsplan werden unverändert für die Erweiterungsflächen übernommen. Die geplante Nutzung (Wohngebäude) entspricht dem Bestand bzw. den Nutzungen in der direkten Umgebung. Der mit der Planung ermöglichte Zuwachs um zwei Wohngebäude auf einem bereits bebauten Grundstück ist angesichts der Größe des bestehenden Siedlungsbereichs unerheblich und bleibt weit unterhalb der Schwelle des § 13a BauGB.

Die neu überplanten Grundstücke sind mit Ferien- und / oder Wohngebäuden bebaut bzw. werden derzeit v.a. als Hausgarten genutzt. Die Flächen weisen siedlungsgeprägte Biototypen und entsprechende Lebensräume auf. Nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Gehölze sind im für eine Bebauung vorgesehenen Bereich nicht vorhanden.

Der Bereich der Uferböschung einschließlich des Bewuchses, der im Norden in das Plangebiet hineinragt, wird nachrichtlich als Biotop ausgewiesen bzw. als Grünfläche mit Maßnahmefestsetzungen gesichert.

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

- *Anlagebedingte* erheblichen Auswirkungen werden nicht eintreten, da sich die Planung nicht auf Flächen von Schutzgebieten erstreckt. Die zulässige Versiegelung erhöht sich durch die Planung in Summe geringfügig um rund 250 qm (Zunahme in der Teilfläche nord knapp 600



qm, Abnahme in der Teilfläche süd um rund 350 qm).

- *Betriebsbedingte* Belastungen für die umgebenden Landschaftsbereiche, insb. die als EU-Vogelschutzgebiet ausgewiesene Wasserfläche des Wieker Boddens, sind nicht zu erkennen. Die häuslichen Abwässer werden anfänglich in der bestehenden Kleinkläranlage aufbereitet; zukünftig ist für die Ortslage ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation geplant. Allgemein wird für alle Baugebiete in Zürkvitze ein Abstand der Baufenster und damit der zukünftig zu errichtenden Hauptgebäude von 35 m zur Oberkante der Uferböschung vorgesehen, wodurch ein direkter Einfluss der Bebauung auf das Schutzgebiet (z.B. Scheuchwirkung durch Licht und Bewegung) vermieden wird.
- *Baubedingte* Auswirkungen sind bei einfachen Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 nicht zu erwarten.

Die für die Baugebiete festgesetzte Kompensation (Pflanzgebot für 2 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm je angefangene 100 qm Grundfläche) werden auf die neuen Baugebietsflächen (6.056 qm) übertragen. Bei voller Ausnutzung ergeben sich dadurch Pflanzgebote für 13 zusätzliche Bäume. Die Anzahl der entlang der inneren Erschließungsstraße zu pflanzenden Einzelbäume wird um 8 Stück erhöht, um den straßenbaubedingten Wegfall der Grünfläche A1-4 (räumliche Trennung zur Rinderzuchtanlage) auszugleichen.

Die generellen Aussagen im Umweltbericht des ursprünglichen B-Plans zur Umweltverträglichkeit der Planung bleiben gültig.

Gemeinde Wiek, August 2018

*ausgefertigt: 11.10.2018*



*[Handwritten signature]*  
\_\_\_\_\_  
F. Harder  
Bürgermeisterin