

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs.1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 14 „Zürkvitz Ost“ der Gemeinde Wiek

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.

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 auch 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.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen fortgeschriebenen Flächennutzungsplan.

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

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

Im Umweltbericht wurde die Betroffenheit aller Umweltbelange eingehend untersucht (Artenschutz, Baumschutz, Biotopschutz, Küsten- und Gewässerschutz, Schutzgebiete). Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Das Abwasser wird über die Kläranlage Lobkevitz zentral entsorgt. Niederschlagswasser kann über Anlagen des ZWAR verwertet werden. Medienanschlüsse sind vorhanden.

Eine detaillierte Beschreibung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Fauna sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen. Durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung betroffener oder potenziell betroffener Arten sowie ein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

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.

Nach derzeitigem Stand sind 44 Baumfällungen notwendig, um das geplante Vorhaben umzusetzen. Hiervon werden 30 Bäume im Plangebiet kompensiert, 14 Bäume außerhalb des Plangebietes.

Die Kompensation des ermittelten Kompensationsbedarfs in Höhe von **20.701 m² EFÄ** wird über die Abbuchung vom einem gesetzlich anerkannten Ökopunktekonto innerhalb der betroffenen Landschaftszone Ostseeküstenland erbracht.

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 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.

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.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand (teilweise eingefallene Stallanlagen) beibehalten. Eine Arrondierung der Siedlungsbereiche am Standort der ehemaligen Milchviehanlage bliebe dem Ortsteil Zürkvitze damit verwehrt. Der bauliche Missstand der ruinösen Gebäude bleibt erhalten. Schädliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind von dem gleichbleibenden Zustand nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund bestehen hinsichtlich der Entwicklung des Areals keine wirtschaftlich vertretbaren Alternativen.

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Zürkvitze Ost“ ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer, Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotope/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen sowie Kultur- und Sachgüter/ als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren sind durch das geplante Vorhaben in der bereits anthropogen vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Im Zuge der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen/Einwänden vom Landkreis Vorpommern-Rügen, vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, vom Zweckverband Wasser- und Abwasserbehandlung Rügen, vom Straßenbauamt Stralsund und vom Forstamt Rügen, und von der Deutschen Telekom abgegeben worden, die überwiegend in der Planung berücksichtigt wurden.