

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

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

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 5a
„Landhotel Zürkvitze“
Gemeinde Wiek / Rügen**

Satzungsexemplar

Begründung

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Ziele der Planung

Die Planung erstreckt sich auf einen Bereich südlich der Kurklinik bis zur ehemaligen Milchviehanlage in Zürkowitz. Die Planung umfasst die Flurstücke 74/3 und 74/4 der Flur 1, Gemarkung Wiek.

Die Größe des Plangebiets beträgt 1,9 ha.

1.2) FNP / Raumordnung

Der FNP in der Fassung der 5. Änderung stellt den Planbereich einheitlich als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung Hotelgebiet, dar. Die Vorgaben des Flächennutzungsplans werden umgesetzt; die Planung wird damit gemäß § 8(2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Amt für Raumordnung sieht den angestrebten qualitativen wie quantitativen Ausbau des Tourismus mit Schreiben vom 12.03.2003 in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

1.3) Schutzobjekte im Plangebiet

Der Planbereich liegt innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 NSchG M-V bzw. § 89 LWaG M-V.

Im Planungebiet befindet sich ein nach § 20 LNatSchG M-V geschütztes Biotop (Kleingewässer). Eine ebenfalls im Plangebiet als Biotop kartierte Gehölzgruppe ist nicht mehr vorhanden. Entlang der Kliffkante bestehen Einzelbäume, deren Standfestigkeit zudem bezweifelt werden muss (ein Ahorn, drei Pappeln).

Denkmäler / archäologische Fundstätten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bleibt hiervon unberührt.

1.4) Schutzgebiete in der näheren Umgebung

In der näheren Umgebung befindet sich das geplante Naturschutzgebiet "Küstenzonen des Wieker Boddens und Rassower Stroms", das durch ausgedehnte intakte Flachwasser- und Küstensaumbiotope geprägt wird. Schutzzweck ist die Begrenzung der vorhandenen Nutzungen auf das bisherige Maß und die Verhinderung einer Nutzungsintensivierung. Das Vorhaben führt zwar zu einer Zunahme touristischer Nutzung, eine verantwortungsbewusste Besucherlenkung vorausgesetzt wird sich das Vorhaben nicht negativ auf das NSG auswirken.

Nördlich angrenzend auf dem Gelände der Kurklinik befindet sich ein Waldstück gemäß § 2 LWaldG M-V. Mit baulichen Anlagen wird ein Abstand von 30 m gemäß den Vorgaben des LWaldG M-V eingehalten. Der Abstandsbereich wird als von baulichen Anlagen freizuhalten dargestellt.

1.5) UVP

Angesichts der Überschreitung des Schwellenwerts in Nr. 18.1.2 der Anlage 1 zum Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie wurde zum Vorhaben eine Allgemeine Vorprüfung durchgeführt (Siehe Anlage 1).

Die Allgemeine Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

1.6) Vorhabenträger

Vorhabenträger ist Herr René Redmann, Straße der Jugend 23, Wiek / Rügen.

2) Städtebaulicher Entwurf

2.1) Allgemeines Entwicklungskonzept für Zürkvit

Nachdem die ursprünglichen Pläne, im Anschluss an die Kinderkurklinik weitere Kur- und Reha-Einrichtungen anzusiedeln, sich im Vergleich mit den realistischen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Wiek als überdimensioniert erwiesen haben, strebt die Gemeinde im Bereich Zürkvit in Übereinstimmung ihrer Lage im Tourismusschwerpunktraum den weiteren Ausbau des touristischen Angebots an. Die Fläche liegt unmittelbar am Bodden und eignet sich deshalb für hochwertigen Tourismus. Bisher blieb der Bereich Zürkvit nicht zuletzt angesichts der wenig ansehnlichen landwirtschaftlichen Anlagen abseits der allgemeinen Entwicklung des Ortes. Während mit der Sanierung des historischen Dorfkerns sowie dem Ausbau des Hafens die Ortslage ihrer touristischen Zielsetzung entsprechend hergerichtet werden konnte, muss der Bereich Zürkvit weiterhin als städtebaulicher Missstand bezeichnet werden.

Die Gemeinde erhofft sich von dem Hotelprojekt im Bereich Zürkvit eine Aufwertung dieses Ortschafts, der weitere private Investitionen nach sich ziehen wird. Gleichzeitig wird sich die Gemeinde mit der Planung wenigstens im Planbereich die Flächen für den zukünftig geplanten Ausbau der Strandpromenade sichern, die Zürkvit mit der Ortslage sowie dem neu ausgebauten Hafen verbinden soll. Ein entsprechendes Wegerecht (Fuß-/Ragweg zugunsten der Allgemeinheit) für das bisher eingezäunte Planungsgebiet wird festgeschrieben. Der Ausbau des Promenadenwegs ist jedoch nicht Gegenstand des Vorhabens, da bisher keine Wegerechte für die nördlich und südlich angrenzenden privaten Grundstücke bestehen.

2.2) Konzept Hotel

Zentraler Gegenstand der Planung ist die Errichtung eines kleineren wellnesorientierten Landhotels mit 100 bis 150 Betten, das im Zusammenhang mit beziehungsweise als Ergänzung zu einer derzeit in Planung / in Bau befindlichen Anlage des selben Vorhabenträgers im Hafen betrieben werden soll (Ferienwohnungen mit Gastronomie und Wellnessbereich).

Die derzeitige Planung sieht eine aufgelockerte Anlage aus mehreren kleineren Gebäuden vor, die sich locker um ein Haupthaus gruppieren. Die Hierarchie der Gebäude, die sich auch in der abgestuften Geschossigkeit widerspiegelt, wird bedingt durch die unterschiedliche Nutzung: Der Hauptbaukörper nimmt die Rezeption sowie weitere zentrale Einrichtungen auf (Gastronomie, Wellness- und Fitnessbereich, evtl. Seminarräume).

Das Hotelkonzept einer in einzelne, separate Baukörper aufgelösten Anlage verbindet die Annehmlichkeit des Hotels mit seinem zentralen Serviceangebot mit der Wohnlichkeit von individuellen Ferienappartements. Es eignet sich damit insbesondere für einen Standort abseits der Ortslage. Vergleichbare Anlagen an der Ostseeküste sowie auch auf Rügen direkt können eine überdurchschnittlich hohe Auslastung über das gesamte Jahr erreichen.

2.3) Konzept Landschaft

Zentraler Punkt der städtebaulichen Konzeption ist die Inszenierung der landschaftlichen Qualitäten des Standorts:

- Ausrichtung und Lenkung des Blicks nach Westen auf das Nordende von Hiddensee, so dass die landschaftsbildstörenden Plattenbauten in Dranske verborgen bleiben; gleichzeitig schaffen die Baumgruppen einen „Vordergrund“, der die große, (an sich langweilige) Wasserfläche spannend zur Geltung kommen lässt.

- Abgrenzung des öffentlichen Bereichs der Promenade vom Hotelpark durch eine naturnah gestaltete Feuchtzone mit Wasserfläche; der Hotelbau steht schon aus Hochwasserschutzgründen erhöht (Fertigboden EG 2,30 m ü.H.N.), so dass der Ausblick auf den Bodden nicht behindert wird. Die zum Hotel gehörende Liegewiese liegt tiefer und ist damit windgeschützt.
- Anordnung der Stellplätze im Osten zur L 30 hin, so dass das Umfeld der Bauten autofrei bleibt.

2.3) Flächenbilanz / Kapazität

<i>Flächen</i>	<i>Größe</i>	<i>Anteil</i>
Sondergebiet Hotel	12.647 qm	65,80%
davon: bebaute Flächen gemäß GRZ 0,3 davon 4.60 qm mit II Vollgeschossen teilversiegelte Flächen gemäß § 19(4) BauNVO	3.794 qm davon 1.407 mit II Vollgeschossen <u>1.897 qm</u> 5.691 qm	
Gartenflächen / Hotelpark	6.956 qm	
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6.559 qm	34,12%
Grünflächen / Verkehrsgrün	15 qm	0,00%
Gesamtgebiet	19.221 qm	100,00%

Bei voller Ausschöpfung des rechtlich Zulässigen resultiert eine max. BGF von ca. 5.200 qm; bei Hinzurechnung eines ausgebauten Dachgeschosses max. ca. 7.700 qm BGF. Bei Abzug von ca. 30 % für Konstruktions- und Verkehrsflächen verbleiben ca. 5.400 qm für Haupt- und Nebennutzflächen. Insbesondere letztere (incl. Haustechnik) dürfen einer angesichts des großen finanziellen Aufwands (Hochwasserschutz) unwahrscheinlichen Unterkellerung nicht vernachlässigt werden.

Derzeit wird folgendes Raumprogramm vom Vorhabenträger angestrebt:

30 standardgerechte Hoteldoppelzimmer (40 qm)	1.200 qm
40 Doppelzimmer als Appartements mit getrenntem Wohn- / Schlafbereich (55 qm)	2.200 qm
Zentrale Flächen (Empfang mit 100 qm, Gastronomie mit Küche mit 250 qm, Wellness mit 350 qm, Seminarbereich mit 200 qm, Büro-/Personal mit 100 qm)	1.000 qm
Hauswirtschaft, Haustechnik, Lagerräume	600 qm
Gesamt	ca. 5.200 qm

2.4) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch den bestehenden Weg (Flst. 74/5) erschlossen, der auf Höhe des Plangebiets von der L30 abzweigt.

2.5) Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird neu aufgebaut:

Wasserversorgung

Die Trinkwasserleitung verläuft parallel zur L 30, ein direkter Anschluss ist möglich. Die Feuerlöschwasserversorgung kann über den nahegelegenen Bodden erfolgen. Der Abstand aller Gebäude von einer möglichen Entnahmestelle ist deutlich geringer als 300 m.

Erdgas

Die vorhandene Erdgasleitung verläuft parallel zur L 30; ein direkter Anschluss auf Höhe des Plangebiets ist möglich.

Abwasser

Ein Anschluss an die Kanalisation der Ortslage Wiek ist grundsätzlich möglich; Anschlusspunkt

ist das Ende des Netzes in der L30, am Ausgang des Ortsbereichs etwa auf Höhe des letzten östlich der Landstraße gelegenen Einfamilienhauses. Derzeit werden Gespräche mit dem Zweckverband über die Modalitäten eines Anschlusses geführt.

Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserentsorgung obliegt dem privaten Bauherrn. Anlagen des Wasser- und Bodenverbands sind im Planbereich nicht vorhanden. Derzeit wird bereits das Niederschlagswasser des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs in den im Plangebiet bestehenden Teich eingeleitet und durch einen Über- / Ablauf in den Bodden weitergeleitet.

2.6) Immissionsbelastung

Unmittelbar südöstlich des Plangebiets besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit nicht unerheblichen Geruchsemissionen (Rinderhaltung). Es handelt sich um eine Nachzuchtanlage mit einer Gesamtkapazität von max. 240 Rindern, die hier bis zu einem Alter von maximal 2,5 Jahren gehalten werden. Geruchsemissionsquellen der Rinderanlage sind die Stallgebäude, das Silagelager, die Dunglege und das Jauchelager. Der Emissionsschwerpunkt der Rinderanlage ist ca. 150 m weit entfernt.

Der Konflikt wurde in einem Geruchsgutachten des TÜV untersucht, das sich auf die Geruchsimmisions-Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern stützt. Die Hotelnutzung ist in ihrer Schutzwürdigkeit dem Wohn und Mischgebiet gleichzustellen. Zulässig ist ein Immissionswert (IW) von 0,1, was bedeutet, dass an maximal 10% der Jahresstunden Gerüche wahrnehmbar sein dürfen. Grundsätzlich gelten die Immissionsschutzwerte nur für Bereiche, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten. Für den ausschließlich für Stellplätze genutzten östlichen Bereich ist deshalb der Immissionswert nicht anzuwenden.

Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass erhebliche geruchsbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz für das geplante Landhotel nicht zu erwarten sind. Geruchswahrnehmungen zu einem bestimmten Prozentsatz (<10% der Jahresstunden) sind aber nicht völlig auszuschließen. Diese Geruchswahrnehmungen sind nicht als erhebliche Belästigungen zu bewerten. Beim derzeitigen Betrieb sind die Geruchsbelästigungen in der Umgebung noch wesentlich geringer, da der zum Landhotel nächstgelegene Stall derzeit nicht genutzt wird und während der Vegetationsperiode ein Teil der Rinder auf der Weide ist.

3) Begründung der grundlegenden Festsetzungen

3.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt in Übereinstimmung mit dem FNP in der Fassung der 5. Änderung ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung Hotelgebiet, fest. Als Ergänzung der Hotelnutzung mit ihren Funktions- (wie Gastronomie, Seminarräume, Wellness- und Fitnessbereich) und Nebenflächen (wie Wäscherei, Büro, Lager) sind nur Betriebs- und Personalwohnungen zulässig, die dem Betrieb zugeordnet und in Umfang (Grundfläche, Baumasse) untergeordnet sind.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gestaffelt, um eine lockere Gebäudegruppe zu erreichen. Ideelles Vorbild ist eine Gutanlage mit einem dominierenden Hauptgebäude, das untergeordneten Nebengebäuden umgeben ist. Das Hauptgebäude ist im Fall des Landhotels das Zentralgebäude mit der touristischen Infrastruktur (Gastronomie, Wellness- und Seminarbereich), das von den Appartementgebäuden umgeben wird. Die lockere Gebäudegruppe wird sich gut in die Landschaft einfügen.

Die Zweigeschossigkeit ist im Umfeld vorhanden (denkmalgeschützte Kurklinik); auch die südlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Bauten weisen eine vergleichbare Wandhöhe auf. Die Firsthöhe auch der zweigeschossigen Baukörper bleibt aber deutlich unterhalb der Baumhöhe, so dass die Gebäude nicht über den Bodden hinweg nicht sichtbar werden.

3.2) Öffentlich nutzbarer Grünbereich der Promenade

Im Bereich der Küste (westlicher Rand des Plangebiets) wird eine Grünanlage mit öffentlicher Promenade eingeplant. Die für die Promenade benötigte Fläche stellt der Vorhabenträger der Gemeinde zur Verfügung, die Sicherung erfolgt über ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit. Der südliche Anschluss wird im B-Plan für die Ortslage Zürkvitze gesichert, die Eigentümer der betroffenen Flächen haben der Gemeinde bereits vorab ihre Zustimmung bekundet.

4) Wirtschaftliche Auswirkungen der Planung

4.1) Entwicklung des Tourismus

Der FNP stellt im Erläuterungsbericht fest: Der wichtigste zukünftige Wirtschaftsfaktor für Wiek ist der Tourismus. Die Insellage und landschaftlichen Reize (insbesondere Boddenküste) bieten günstige Voraussetzungen für diesen Wirtschaftszweig. Dennoch ist derzeit vor allem außerhalb der kurzen Saison die Besucherfrequenz noch unbefriedigend, obwohl mit der weitgehenden Umsetzung der Ortssanierung sowie der Neugestaltung der zentralen öffentlichen Bereiche bereits große Anstrengungen unternommen wurden. Im Vergleich mit den Nachbargemeinden besteht Nachholbedarf: Mit 0,8 Betten/Einwohner liegt Wiek unter den Vergleichszahlen des Amtsbezirks Wittow (2,0 Betten/Einwohner) sowie auch des Kreises Rügen (0,9 Betten/Einw.). Die Siedlungsdichte in Wiek ist mit 87 Betten und Einwohner/km² gering (Durchschnitt Rügen 146 Betten und Einwohner/km²).

Die Ergänzung der Übernachtungskapazitäten durch ein wellnesorientiertes Landhotel in bevorzugter Lage direkt in der ersten Reihe am Bodden wird dazu beitragen, die Saison über den kurzen zeitlichen Rahmen des Sommers hinaus auszuweiten. Das Wellnessangebot in Wiek ist bisher begrenzt, so dass mit der Planung eine Ausweitung des touristischen Angebots erreicht wird, die den moderaten Zuwachs an Übernachtungskapazität Betten rechtfertigt. Die Ausrichtung auf eine Ausweitung des touristischen Angebots wird die Gemeinde als Planungsziel im anschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans festschreiben.

Dabei ist es als günstig anzusehen, dass der Investor bis Abschluss des Verfahrens bereits über eine qualitätsvolle Anlage im Hafengebiet verfügen wird, die mit umfangreichen Wellnessangeboten ausgestattet ist. Das Landhotel in Zürkvitze wird sich eher an Ruhesuchende Gäste wenden und sich auf Gesundheits- und Wellness-Anwendungen spezialisieren. Gerade die Zusammenarbeit der beiden Anlagen verspricht eine gute Auslastung auch in der Nebensaison.

4.2) Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Unmittelbar südöstlich des Plangebiets besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit nicht unerheblichen Geruchsemissionen (Rinderhaltung). Es handelt sich um eine Nachzuchtanlage mit einer theoretischen Gesamtkapazität von bis zu 240 Rindern, die hier bis zu einem Alter von maximal 2,5 Jahren gehalten werden. Der Konflikt wurde in einem Geruchsgutachten des TÜV untersucht, das zusammenfassend feststellt, dass an dem geplanten Landhotel keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten sind.

Dabei wurde konservativ von einer ganzjährigen Nutzung der Rinderanlage ausgegangen, obwohl sich ein Teil der Rinder von Frühjahr bis Herbst auf der Weide befindet. Gleichzeitig wurde die Anzahl der berücksichtigten Rinder um die im derzeit als Lagerraum genutzte Stall 4 möglichen zusätzlichen 40 Rinder (Jungtiere) erweitert; die berücksichtigte Gesamtkapazität entspricht gemäß Betreiberangaben der angestrebten Größe und sieht gegenüber der derzeit erreichten Kapazität einen deutlichen Zuwachs vor. Eine weitere maßvolle Erweiterung wird durch das geplante Hotel nicht von vornherein ausgeschlossen, da die Isolinie der Überschreitungshäufigkeit der Geruchsschwelle in 10% der Jahresstunden noch einen Abstand von ca. 10 m zu den Gebäuden sowie den als Liegewiese intensiv genutzten Freiflächen ausweist.

Im unmittelbaren Umfeld der Rinderanlage sind jedoch Wohnhäuser vorhanden, die teilweise einen deutlich geringeren Abstand zur Rinderanlage aufweisen als das geplante Landhotel. Auch

wenn man hier nur die Schutzwürdigkeit eines Dorfgebiets unterstellt (IW von 0,15), bleibt die Möglichkeiten eines weiteren Ausbaus schon wegen der geringen Abstände der Wohngebäude von ca. nur 80 m zum Eimissionsschwerpunkt beschränkt.

Zusammenfassend kann deshalb festgestellt werden, dass dem landwirtschaftlichen Betrieb aus der Ansiedlung des geplanten Landhotels keine neuen erheblichen Einschränkungen erwachsen.

4.3) Verkehr

Angesichts einer Kapazität des Hotels von max. 150 Betten wird mit folgendem maximalem Verkehrsaufkommen gerechnet:

- 150 Hausgäste: 1 Fahrt / 2 Betten / Tag	150 Kfz / 24 h
- 70 externe Gäste Wellness / Restaurant: 1 Fahrt / 2 Gäste	70 Kfz / 24 h
- ca. 30 Angestellte: 1 Fahrt / Arbeitsplatz	60 Kfz / 24 h
- Anlieferung:	10 Kfz / 24 h
gesamt	290 Kfz / 24 h

Aus dem Gesamtverkehrsaufkommen von 290 Kfz / 24 h ergibt sich für die Spitzenstunde (10%) ein Verkehrsstrom von 29 Kfz / h. Bei einer Verteilung zwischen Ziel- und Quellverkehr von 70% zu 30% resultiert ein Zielverkehr von 20 Kfz / h.

Angesichts langer Wartezeiten an der Wittower Fähre (während der Hochsaison bis zu 90 Minuten) wird der An- und Abreiseverkehr hauptsächlich über die Schaabe erfolgen. An der L 30 bis zur Wittower Fähre liegen darüber hinaus keine lohnenden Ausflugsziele (Einkaufen in den Ortslagen Wiek oder Altenkirchen, Strandbesuch in der Schaabe oder am Bakenberg, Ausflüge in den Nationalpark Jasmund und die Bäderorte). Deshalb wird mit einer Verteilung des Zielverkehrs mit 60% aus Richtung Wiek (Rechtsabbieger) und 40% von der Wittower Fähre (Linksabbieger) gerechnet. Auf den Linksabbieger entfallen damit lediglich 8 Kfz / h.

Eine separate Linksabbiegespur ist nicht notwendig (Stellungnahme Straßenbauamt vom 26.11.2003), allerdings sieht die Planung die Aufweitung der Einmündung der Zufahrt vor, so dass die Begegnung von zwei PKW möglich ist.

5) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Der Planungsbereich liegt außerhalb des Vorsorgeraums Naturschutz und Landschaftspflege, der die Ortslage Wiek umgibt. Der Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege beginnt östlich der L 30.

5.1) Bestandsaufnahme

Im wesentlichen ist das Plangebiet durch Intensivgrünland geprägt. Vier einzeln stehende ältere Bäume befinden sich im ufernahen Bereich. Ein weiterer Einzelbaum steht nahe der Zufahrt von der L 30 aus. Nördlich der Zufahrt liegt auch ein Teil eines naturnahen Tümpels (SKT) im Bereich des Plangebietes und setzt sich auf dem Nachbargrundstück fort. Naturnahe Tümpel stellen ein gem. § 20 LNatSchG M-V Besonders geschütztes Biotop dar. Kennzeichen eines über diesen Schutz hinausgehenden besonderen Wertes sind nicht zu verzeichnen, jedoch bestehen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen eine landschaftspflegerischen Einbindung in das Gesamtkonzept.

Das Gebiet wurde vom heutigen Besitzer nach Erwerb der Flächen eingezäunt und ist nicht zugänglich. Derzeit werden die Flächen intensiv beweidet.

Intensivgrünland auf Moorstandorten (GIO)

Hierbei handelt es sich um ein artenarmes Dauergrünland in intensiver Nutzung mit geringem oder fehlendem Kräuteranteil auf meist degradierten, frischen bis wechselfeuchten Moorböden.

Frischwiese (GMF)

Die außerhalb des eingezäunten und landwirtschaftlich genutzten Gebietes liegende Böschung

zum Wieker Bodden wird aufgrund ihrer üppigeren Artenzusammensetzung als Frischwiese kartiert.

Naturnaher Tümpel (SKT)

Unter naturnahen Tümpeln werden nicht ablassbare, naturnahe Kleingewässer zusammengefasst, welche eine periodische Wasserführung aufweisen. Die Wasserfläche ist zumeist klein und flach. Der kartierte Tümpel weist aufgrund eines intensiven Schilfbewuchses keine offene Wasserfläche auf.

Älterer Einzelbaum (BAA)

Die Kartiereinheit Älterer Einzelbaum umfasst Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 50 cm. Kartiert wurden Hybrid-Pappeln (*Populus-Hybr.*) und Ahorn (*Acer pseudoplatanus*).

Insgesamt ist die Umgebung durch vielfältige Nutzungen geprägt., welche das Plangebiet direkt oder indirekt beeinträchtigen. Der Standort kann nicht als landschaftlich ungestört angesprochen werden.

5.2) Eingriffsbilanzierung

Die Umwandlung des Intensivgrünlands in Gartenflächen/Hotelpark bewirkt einen Verlust der vorhandenen Biotopfunktion, jedoch werden durch Anpflanzungen und die gärtnerische Nutzung andere Naturraumfunktionen neu geschaffen.

Der ausgleichsrelevante Vorhabensbestandteil mit einem Funktionsverlust umfasst eine Fläche von 6.971 qm. Totalverluste treten in den für Bebauung vorgesehenen Bereichen im Umfang von 3.794 qm auf. Teilversiegelungen beeinträchtigen ein Areal von 1.897 qm.

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Intensivgrünland auf Moorstandorten (GIO)	9.3.1	3.794,00	-	0,4 + 0,5 x 0,75	2.560,95
Intensivgrünland auf Moorstandorten (GIO)	9.3.1	1.897,00	-	0,4 + 0,5 x 0,75	853,65
B1				gesamt:	3.414,60

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Intensivgrünland auf Moorstandorten (GIO)	9.3.1	6.971,00	-	0,4 x 0,75	2.091,30
Intensivgrünland auf Moorstandorten (GIO)	9.3.1	5.584,00	-	0,4 x 0,75	1.675,20
B2				gesamt:	3.766,50

Erläuterungen zum Kompensationserfordernis:

Durch Bebauung gehen auf den neu ausgewiesenen Flächen (überbaubare Fläche gem. GRZ) 3.794 qm sämtliche Naturraumfunktionen verloren. Eine Teilversiegelung von Flächen gem. § 19 (4) BauNVO mit einem Funktionsverlust an Naturraumfunktionen findet auf 1.897 qm statt.

Auf einer Fläche von 6.971 qm (Hotelpark und Grünfläche) gehen die vorhandenen Naturraumfunktionen verloren und werden gleichwertig ersetzt. Auf der Fläche von 5.234 qm sind Maßnahmen zu Entwicklung / Pflege von Natur und Landschaft geplant, welche einen Funktionsverlust

des vorhandenen Biotoptyps bedingen.

5.3) Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Tabelle zur Ermittlung des Flächenäquivalent für die Kompensationsmaßnahmen:

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Baumpflanzungen in Reihe (25 Bäume mit einer angenommenen Grundfläche von 25 m ²)	625	2	2	0,4	500
Baumpflanzungen im Bereich des Parkplatzes (30 Bäume mit einer angenommenen Grundfläche von 25 m ²)	750	2	2	0,4	450
Fläche A1: Parkartige Grünfläche mit heimischen Arten und extensiver Nutzung aus Intensivgrünland auf Mineralstandort	5.234	2	2	0,6	6.291
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes: (Flächenäquivalent für Kompensation)					7.240

Dem Kompensationsflächenäquivalent von 7.181,10 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 7.240,00 Kompensationsflächenpunkten gegenüber.

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

5.4) Auswirkungen auf Schutzgebiete außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet liegt innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 NSchG M-V bzw. § 89 LWaG M-V. Ein Abstand von 35 m zur Böschungsoberkante wird eingehalten. Damit halten die geplanten Gebäude einen größeren Abstand zur Küstenlinie ein als die südlich angrenzenden Wohn- und Ferienhäuser.

Durch das Vorhaben wird es zu einer gewissen Zunahme der Strandnutzung kommen und damit zu Auswirkungen auf den nach § 20 LNatSchG M-V geschützten Boddenbereich durch Freizeitnutzungen (Baden, Surfen). Der Abschnitt in Zürkvitze wird jedoch seit je her von den Anwohnern in Zürkvitze sowie von den Gästen der Kurklinik als Badestrand genutzt und wird von der Unterschutzstellung NSG "Küstenzonen des Wieker Boddens und Rassower Stroms" bewusst nicht erfasst. Angesichts der nur bedingten Eignung des Strandes (steiniger Boden, Anspülungen) ist davon auszugehen, dass sich die Gäste auf verschiedene Strände in Wittow verteilen werden. Eine erhebliche zusätzliche Belastung wird nicht erwartet.

In der näheren Umgebung befindet sich das geplante Naturschutzgebiet "Küstenzonen des Wieker Boddens und Rassower Stroms", das durch ausgedehnte intakte Flachwasser- und Küstensaumbiotope geprägt wird. Schutzzweck ist die Begrenzung der vorhandenen Nutzungen auf das bisherige Maß und die Verhinderung einer Nutzungsintensivierung. Das Vorhaben führt zwar (in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung) zu einer Zunahme touristischer Nutzung, eine verantwortungsbewusste Besucherlenkung vorausgesetzt wird sich das Vorhaben nicht negativ auf das Naturschutzgebiet auswirken.

6) Kosten

6.1) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer Anfang 2003 durch das Vermessungsbüro Krawutschke

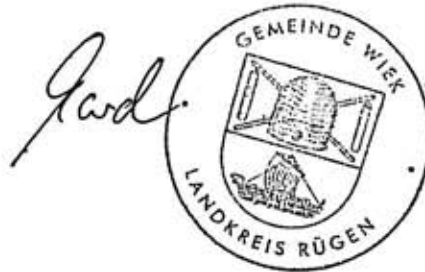
Meißner Schönemann erstellten Vermessung des Planungsgebiets.

6.2) Kosten

Durch das Vorhaben entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die Kostenübernahme bezüglich der notwendigen Erschließungsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Wiek, Januar 2005
Dr. Frank-Bertolt Raith

gebilligt: 8.2.2005



Anlage 1

zur Begründung Bebauungsplan Nr. 5a „Landhotel Zürkvitze“

Allgemeine Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5a "Landhotel Zürkvitze"

Angesichts der Größe der geplanten Hotelanlage von ca. 100 bis 150 Betten ist gemäß Nr. 18.1.2 der Anlage 1 zum Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27. Juli 2001 eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Vorhabenbeschreibung

Für die Fläche des Plangebiets besteht von Seiten eines ortsansässigen Investors der Wunsch zur Errichtung eines kleineren wellnessorientierten Landhotels mit 100 bis 150 Betten (zuzüglich Gastronomie, Seminarräumen und Well-nessbereich), das im Zusammenhang mit beziehungsweise als Ergänzung zu einer in Planung / in Bau befindlichen Tourismuseinrichtung im Hafen betrieben werden soll. Gemäß den derzeitigen Planungen werden ca. 12.650 qm Bau-gebietsfläche (Sondergebiet Hotel) ausgewiesen, so dass bei einer GRZ von 0,3 eine überbaute Fläche von ca. 3.800 qm und eine teilversiegelte Fläche für Stellplätze von ca. 1.900 qm resultiert. Gleichzeitig werden umfangreiche Aufwer-tungsmaßnahmen im Gebiet erfolgen (ca. 6.950 qm); insbesondere entlang der westlichen und nördlichen Grenzen so-wie im östlichen Bereich um das bestehende Biotop. Desweiteren werden ca. 80 großkronige Bäume (Flächenäquiva-lent 4.500 qm) als Eingrünung des Parkplatzes sowie als Abschirmung entlang der östlichen Grundstücksgrenze ge-pflanzt.

Im Rahmen der Planung wird ein GOP erstellt, der die Eingriffe bilanziert und den Ausgleich nachweist.

Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls

(In Anlehnung an LUNG - Arbeitshilfe Lange/Meyerfeld und Arbeitshilfe Schleswig-Holstein)

1. Merkmale

1.1 Größe des Vorhabens

- ca. 3.800 qm überbaute Fläche, ca. 1.900 qm teilversiegelte Fläche für Zufahrt und Stellplätze
- ca. 100 bis 150 Betten

Die Größe des Vorhabens liegt im unteren Drittel der in Nr. 18.1.2 angegebenen Größenordnung. Erheblich Verluste (> 1 ha) bzw. starke Veränderungen der natürlichen Bodenfunktion (> 2 ha) sind nicht zu erwarten. Wasser- und Energie-versorgung (Elektro, Gas) sowie Abwasserbehandlung können über die bestehenden Anlagen sichergestellt werden. Bauliche Maßnahmen mit Bodenversiegelung außerhalb des Plangebiets sind nicht geplant.

Der Wanderweg entlang der Küste (Promenade) wird unabhängig vom Hotelprojekt von der Gemeinde seit Jahren ge-plant. Im Rahmen der Hotelplanung sichert sich die Gemeinde lediglich das Wegerecht über das private Grundstück des Vorhabenträgers im Planbereich. Da die Wegerechte über die anschließenden Grundstücke jedoch nicht gesichert sind, kann bisher keine Aussage über den genauen Verlauf und die Ausbauart des Wegs sowie über den Zeitrahmen der Realisierung gemacht werden. Der Wanderweg muss deshalb bei der Ausbauplanung separat betrachtet werden; Wanderwegs sind jedoch keine UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 zu § 3 (1) Landes-UVP-Gesetz.

1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Angesichts umfangreicher Ausgleichsflächen können die Auswirkungen auf Natur und Landschaft weitestgehend im Plangebiet ausgeglichen werden, der Nachweis wird im Grünordnungsplan geführt. Ca. 70% des Plangebiets werden als parkartige Grünanlage (mit integrierten naturnahen Bereichen als Kompensationsflächen) genutzt.

Durch Versickerung des Niederschlagswassers ist eine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts nicht zu befürch-ten.

Angesichts der notwendigen Höhenlage des Erdgeschosses (2,10 m ü.H.N.) besteht die Möglichkeit, den Aushub auf dem Gelände wieder einzubauen (Erdmassenausgleich).

Mit dem Ausbau des Tourismus wächst im Gemeindegebiet allgemein die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft für Erholungszwecke. Angesichts der niedrigen Siedlungsdichte in Wiek wird jedoch keine kritische Nutzungsdichte er-reicht (87 Betten und Einw./km² in Wiek gegenüber 146 Betten und Einw./km² im Landkreis Rügen).

1.3 Abfallerzeugung

Durch den Betrieb entsteht im Wesentlichen Hausmüll, der über das bestehende örtliche Verwertungs- und Recycling-system entsorgt werden kann. Küchenabfälle werden gesondert gesammelt und verwertet. Überwachungsbedürftige oder giftige / gefährliche Abfälle fallen nicht an. Die anfallenden Abwässer können über das örtliche Abwassernetz ent-sorgt werden. Für Teilumfänge des Abwassers, z.B. aus der Gastronomie) wird eine Vorklärung eingeplant (Fett-abscheider).

1.4 Umweltverschmutzung und Belästigung

Nennenswerte Emissionen gehen vom Vorhaben nicht aus. Als Heizenergie steht am Standort Erdgas zur Verfügung. Die mittelbar durch das Vorhaben induzierte Zunahme der Verkehrsmenge (Zunahme der Lärmemission und Luftver-unreinigung durch Verbrennungsmotoren) auf der L 30 ist im Verhältnis zur vorhandenen Verkehrsmenge gering.

1.5 Unfallrisiko

Unfallrisiko beim Betrieb der Anlage besteht praktisch nicht. Als Energieträger steht Erdgas zur Verfügung. Das Unfallrisiko beim Bau entspricht dem normaler Wohngebäude geringer Höhe (max. 2 Vollgeschosse).

2. Standort des Vorhabens

2.1 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut, aber eingezäunt. Die den größten Teil einnehmende Rasenfläche wird regelmäßig gemäht. Die Mahd wird als Futtermittel in der Landwirtschaft eingesetzt.

Im Umfeld befinden sich umfangreiche landwirtschaftliche Nutzungen (Getreidelager, Viehhaltung) sowie Wohn- und Ferienwohngebäude. Im Norden grenzen die Freianlagen der Kurklinik an. Östlich tangiert die L 30 das Plangebiet.

2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Das Gebiet ist durch die angrenzenden Nutzungen vorbelastet (s.o.). Eine Zerschneidung von Landschaft ist mit dem Vorhaben nicht verbunden. Das Plangebiet ist dreiseitig von baulichen Anlagen umgeben und aus der offenen Landschaft (mit Ausnahme der Seeseite) nicht einsehbar. Das Landschaftsbild wird bestimmt durch die fernwirksamen landschaftsbildstörenden landwirtschaftlichen Anlagen sowie deren unzureichender und mangelhafter Ortsrand- und Baukörpereinbindung im Süden und Westen des Plangebiets.

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan gemäß den bestehenden Biotoppotenzialen als eine nur zum Teil bzw. bedingt wertvolle Fläche eingestuft ("Durch Nutzungen stark beeinträchtigter Bereich, jedoch avifaunistisch wertvoll, in hohem Maße entwicklungsbedürftig"). Faunistische Besonderheiten (Standort bedeutsamer u. Gefährdeter Tierarten) sind nicht bekannt. Dementsprechend wird die Fläche im Landschaftsplan nicht als zu erhaltende Grün- / Naturfläche dargestellt.

2.3.1 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Schutzgebietsausweisungen

Im Bereich der Planung befindet sich ein Biotop gem. § 20 LNatG M-V, (Kleingewässer), das in seinem Bestand durch das Vorhaben nicht berührt wird (vielmehr Einbindung in die umfangreichen neuen Pflanzflächen). Sonstige gemäß § 20 LNatSchG M-V geschützte Biotope sind im Planbereich nicht vorhanden, es handelt sich einheitlich um eine Wiese, die regelmäßig gemäht wird. Alle bestehenden Bäume (im Bereich der Küste ein Ahorn und drei Pappeln) werden erhalten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 NSchG M-V bzw. § 89 LWaG M-V. Ein Abstand von 35 m zur Böschungsoberkante wird eingehalten. Damit halten die geplanten Gebäude einen größeren Abstand zur Küstenlinie ein als die südlich angrenzenden Wohn- und Ferienhäuser.

Durch das Vorhaben wird es zu einer gewissen Zunahme der Strandnutzung kommen und damit zu Auswirkungen auf den nach § 20 LNatSchG M-V geschützten Boddenbereich durch Freizeitnutzungen (Baden, Surfen). Der Abschnitt in Zürkvitze wird jedoch seit je her von den Anwohnern in Zürkvitze sowie von den Gästen der Kurklinik als Badestrand genutzt und wird von der Unterschutzstellung NSG "Küstenzonen des Wieker Boddens und Rassower Stroms" bewusst nicht erfasst. Angesichts der nur bedingten Eignung des Strandes (steiniger Boden, Anspülungen) ist davon auszugehen, dass sich die Gäste auf verschiedene Strände in Wittow verteilen werden. Eine erhebliche zusätzliche Belastung wird nicht erwartet.

Nördlich angrenzend befindet sich auf dem Gelände der Kurklinik ein Waldstück, das nach § 2 Landeswaldgesetz geschützt ist. Der zur Sicherung notwendige Abstand wird eingehalten (ortsspezifische Festlegung in Absprache mit Forstbehörde).

Das Plangebiet liegt im Überflutungsbereich des Wieker Boddens. Hochwasserschutzanlagen sind nicht notwendig, der Hochwasserschutz kann durch eine ausreichende Höhenlage des Erdgeschosses (höher 2,10 m ü. H.N.) gewährleistet werden. Angesichts der Höhenlage des Grundstücks (ca. 1,5 - 1,8 m ü. H.N.) reicht dafür ein Sockel von ca. 40 - 60 cm aus.

In der näheren Umgebung befindet sich das geplante Naturschutzgebiet "Küstenzonen des Wieker Boddens und Rassower Stroms", das durch ausgedehnte intakte Flachwasser- und Küstensaumbiotop geprägt wird. Schutzzweck ist die Begrenzung der vorhandenen Nutzungen auf das bisherige Maß und die Verhinderung einer Nutzungsintensivierung. Das Vorhaben führt zwar (in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung) zu einer Zunahme touristischer Nutzung, eine verantwortungsbewusste Besucherlenkung vorausgesetzt wird sich das Vorhaben nicht negativ auf das Naturschutzgebiet auswirken.

Die Wasserqualität im angrenzenden Bodden ist gut. Die noch 1991 festgestellte Überschreitung der Grenzwerte (gemessen 9300/100 ml Escherichia coli-Bakterien Kolonien sowie 21 EFU/10 ml Darmviren) konnte durch Stop der Einleitung von häuslichen und landwirtschaftlichen Abwässern sowie den Ausbau dezentraler Kleinkläranlagen im Bereich Zürkvitze abgestellt werden. Mit dem Vorhaben ist keine erneute Einleitung belasteten Wassers verbunden.

Im Planungsgebiet sind keine Denkmale / Bodendenkmale bekannt. Auswirkungen auf die in der näheren Umgebung liegenden Denkmale "Kinderkurklinik" und "Gutsanlage Zürkvitze" sind angesichts der Abstände (kein sichtbarer Zusammenhang) nicht zu erwarten.

2.3.2. Raumordnungspolitische Gesichtspunkte

Das Vorhaben liegt in einem Tourismusentwicklungsgebiet, in dem gem. Ziel 7.2.2(2) Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern sowohl eine qualitative wie quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrs anzustreben ist.

Der Tourismus ist der wichtigste Wirtschaftszweig, im Vergleich mit den Nachbargemeinden besteht jedoch Nachholbedarf. Mit 0,8 Betten/Einwohner liegt Wiek unter den Vergleichszahlen des Amtsbezirks Wittow (2,0 Betten/Einw.) sowie auch des Kreises Rügen (0,9 Betten/Einw.). Die Siedlungsdichte in Wiek ist mit 87 Betten und Einw./km² gering (Durchschnitt Rügen 146 Betten und Einw./km²).

3. Merkmale möglicher Auswirkungen

3.1 Ausmaß der Auswirkungen

Vom Vorhaben werden positive Auswirkungen auf die Lebens- und Beschäftigungsverhältnisse erwartet (Abbau der Arbeitslosigkeit sowie Verminderung des Bevölkerungsverlusts in der Region bei insgesamt geringer Siedlungsdichte). Folgeprojekte sind derzeit nicht bekannt, allerdings kann die mit dem Vorhaben verfolgte Aufwertung der Dorfanlage Zürkvit (denkmalgeschützte Gutsanlage mit Resten des Parks) die Investitionsbereitschaft anderer Grundstückseigentümer heben.

Die mittelbar durch das Vorhaben induzierte Zunahme der Verkehrsmenge auf der L 30 ist gering.

3.2 Grenzüberschreitende Auswirkungen

keine

3.3 Komplexität der Auswirkungen

Ein Konflikt zu benachbarten Nutzungen (Schutzgut Mensch) ist nicht zu erwarten.

- Der stark emittierende landwirtschaftliche Betrieb (Viehhaltung) genießt Bestandsschutz, ein weiterer Ausbau scheidet schon angesichts der Schutzwürdigkeit der bestehenden Wohn- / Ferienwohngebäude in der unmittelbaren Umgebung aus, so dass aus der Planung keine weitergehende Einschränkung für die Entwicklung resultiert. Die Verträglichkeit bei gegenseitiger Rücksichtnahme wurde in einem Geruchsgutachten nachgewiesen. Die Isolinie der Überschreitungshäufigkeit der Geruchsschwelle in 10 % der Jahresstunden tangiert nur geringfügig den südöstlichen Planbereich, der jedoch ausschließlich als Parkplatz genutzt werden soll. Im Bereich der geplanten Gebäuden und der Erholungsflächen sind erhebliche Geruchsbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht zu erwarten. Bei dem Gutachten wurde die vom Betreiber angestrebte Kapazität zugrundegelegt, die eine Erweiterung um den derzeit als Lagerraum genutzten Stall 4 (40 Jungrinder) beinhaltet, zudem wurde von einem ganzjährigen Betrieb ausgegangen, obwohl ein Teil der Rinder von Frühjahr bis Herbst auf der Weide stehen.

- Angesichts der geplanten Ausrichtung des Hotels (Wellness) werden sich Kooperationsmöglichkeiten mit der Kurklinik ergeben, die ihrerseits an einem Ausbau ihres Dienstleistungsangebots (mit Öffnung für externe Gäste auch außerhalb des medizinischen Kurbetriebs) interessiert ist.

- Die Wohn- und Ferienwohnnutzung im Umfeld wird nicht beeinträchtigt. Die Anbindung des Plangebiets an die L 30 erfolgt über eine bestehende Stichstraße zwischen dem Planungsgebiet und dem landwirtschaftlichen Betrieb, so dass keine weiteren Grundstücke betroffen sind.

- Die Erholungsqualität der Landschaft wird durch die Öffnung des Grundstücks (Wegerecht für den von der Gemeinde geplanten Wanderweg entlang der Küste) sowie die Anlage einer küstenbegleitenden Grünanlage gestärkt.

Angesichts der Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen und des Anschlusses an vorhandene Bebauung sowie der im Plangebiet erfolgenden Kompensationsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgüter Tiere, Pflanzen sowie Landschaft zu erwarten.

Biotope / schutzwürdige Gebiete werden nicht erheblich geschädigt.

Gewässer werden nicht verändert. In den Wasserhaushalt wird angesichts des geringen Versiegelungsgrads (28% des Plangebiets voll- bzw. teilversiegelt) und der Versickerung des Niederschlagswassers bzw. der wasserdurchlässigen Befestigung der Verkehrsflächen nicht erheblich eingegriffen.

Erheblich Verluste (> 1 ha) bzw. starke Veränderungen der natürlichen Bodenfunktion (> 2 ha) entstehen nicht.

Statt des derzeit vorherrschende Freilandklimas wird zukünftig im Planungsgebiet selbst Siedlungs- und vor allem Grünflächenklima charakteristisch sein (ca. 30% des Plangebiets als voll- und teilversiegelte Flächen, 70% als parkartige Grünfläche). Aus dieser Veränderung entstehen wegen der geringen Größe und der inselartigen Lage des Gebiets umgeben von Siedlungsflächen keine erheblichen Auswirkungen auf die klimatische Situation. Der relevante nächtliche Kaltluftabfluss / die Flurwinde von den großen Ackerflächen werden bereits durch die landwirtschaftlichen Gebäude im Westen (Getreidelager) gebremst.

3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen s.o.

3.5 Dauer, Häufigkeit, Reversibilität der Auswirkungen s.o.

Fazit

Die direkt betroffene Fläche (Totalverlust durch Bebauung) ist relativ klein. Die Auswirkungen durch die Nutzung bleiben gering. Angesichts der erheblichen Vorbelastung des Planungsgebiets sowie der insgesamt geringen Siedlungsdichte in der Gemeinde ist die Empfindlichkeit des Gebiets zudem gering.

Die Vorprüfung kommt deshalb zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblichen Auswirkung auf die Umwelt entstehen.

Wiek, Juni 2003