

1. ÄNDERUNG DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES NR. 13 „WIECK OST“

Gemeinde Wieck a. Darß

**Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB im
vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Begründung
Stand September 2023

Planung Dillmann
Büro für Stadt- & Landschaftsplanung
Planung.Dillmann@web.de

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnisse	III
1 Anlass und Grundlagen der Planung	1
1.1 Erfordernis und Ziele der Planung	1
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Plangrundlage	1
1.3 Verfahren	2
2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen	3
2.1 Landes- und Regionalplanung	3
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V	3
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	3
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans	4
2.3 Rahmenplan „Innenentwicklung“	4
2.4 Klimaschutz	5
3 Städtebauliche Rahmenbedingungen	6
3.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung	6
3.1.1 Die Umgebung des Plangebietes	6
3.1.2 Nutzung und Topografie des Plangebiets	7
3.1.3 Planungsrechtliche Situation	7
3.2 Natur und Landschaft	8
3.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	8
3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach anderen Fachgesetzen	8
3.3 Immissionen	9
4 Inhalt der Planung	9
4.1 Städtebauliches Konzept	9
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	9
4.2.1 Geltungsbereich	9
4.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.2.3 Hochwasserschutz / Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Erschließung	11
4.3.1 Verkehrliche Erschließung	11
4.3.2 Ver- und Entsorgung	11
4.4 Flächenbilanz	14
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
5.1 Verkehrliche Auswirkungen	14
5.2 Finanzielle Auswirkungen	14
5.3 Auswirkungen auf private Belange	14
6 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	15

6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	15
6.2	Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich	24
6.2.1	Berechnung des Eingriffsäquivalents	24
6.2.2	Gesamtbilanzierung und Kompensation.....	26
6.3	Vermeidungsmaßnahmen	26
6.3.1	Hinweise zum Schutz des Grundwassers.....	26
6.3.2	Artenschutz.....	27
6.4	Referenzliste der Quellen	28
Anlage 1:	Biotoptypenkartierung.....	29

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm.....	3
Abbildung 2: Auszug aus der Karte "Defizite" des Rahmenplans "Innenentwicklung"	5
Abbildung 3: Der Änderungsbereich mit seiner Umgebung	6
Abbildung 4: Blick von der Straße Nordkaten in das Plangebiet	7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz.....	14
Tabelle 2: Erfassung des Einzelbaumbestandes	18
Tabelle 3: Relevanzprüfung für die Arten nach Anhang IV der FFH-RL.....	19
Tabelle 4: Ermittlung des Biotopwertes	24
Tabelle 5: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für unmittelbare Beeinträchtigungen.	25
Tabelle 6: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Versiegelung/Überbauung	26

1 Anlass und Grundlagen der Planung

1.1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Wieck a. Darß beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 13 „Wieck Ost“ für eine Teilfläche zu ändern. Der ca. 8,3 ha große einfache Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 13 umfasst die Bebauung vorwiegend südlich der Bauernreihe sowie die Bereiche Nordkaten und Südkaten und ist seit dem 7. Dezember 2017 rechtsverbindlich. Ziel der Ursprungsplanung ist die Sicherung einer bestandsorientierten Entwicklung unter besonderer Beachtung des prägenden Straßenbilds durch:

- Erhalt des charakteristischen Straßenbildes insbesondere in den noch historisch geprägten Bereichen,
- Sicherung der hohen Wohnqualität auch im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität für die touristischen Gäste des Erholungsortes Wieck,
- Sicherung und Entwicklung landschaftlicher Potenziale im Siedlungsbereich, insb. der inneren Grünbereiche sowie des ortsbildprägenden Baumbestands.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 erfolgte als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB ohne Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, da der nach § 34 BauGB bestehende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde die behutsame Erweiterung und Fortentwicklung des Siedlungsbereiches durch eine Nachverdichtung auf einem Grundstück, welches sich zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 befindet, durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche von etwa 7 m Breite und 36 m Tiefe unter Berücksichtigung der festgesetzten abweichenden Bauweise und der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO M-V jedoch faktisch nicht bebaubar ist. Die für das Grundstück festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche von etwa 260 m² lässt sich durch deren Abgrenzung und Lage im Grundstücksgrenzbereich daher nicht zweckdienlich bebauen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 soll die Baugrenze daher so angepasst werden, dass die bestehende Baulandreserve auch aufgrund der bereits bestehenden technischen Erschließungsinfrastruktur im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB einer sachgerechten Nutzung zugeführt werden kann. Planungsziel ist damit die Abrundung der Ortslage und die behutsame Fortführung der bestehenden Bebauung entlang der Straße Nordkaten / Mühlenweg. Damit trägt die Planung zu einer effizienteren Auslastung der bestehenden technischen und verkehrlichen Erschließungsinfrastruktur bei.

Die untergeordnete Anpassung der Baugrenze und infolge der geänderten Bemessungshochwasserwerte die geringfügige Anpassung von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (vgl. Kap. 1.3). Zur Umsetzung des Planungszieles hat die Gemeinde Wieck a. Darß in ihrer Gemeindevertretersitzung am 1. März 2022 beschlossen, das 1. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 13 einzuleiten.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Plangrundlage

Der ca. 1.300 m² große Änderungsbereich befindet sich im nordöstlichen Bereich des B-Plans Nr. 13. Das Plangebiet umfasst einen Teil des Flurstücks 159/4 der Flur 4 der Gemarkung Wieck. Der Änderungsbereich wird begrenzt im Westen durch die Straße Nordkaten/Mühlenweg, im Norden durch die angepasste Grenze des Bebauungsplanes Nr. 13, im Osten durch eine Nadelbaumgruppe und im Süden durch die Bebauung entlang der Straße Nordkaten.

Plangrundlage ist der B-Plan Nr. 13 unter Einarbeitung der amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) vom Juni 2022, ergänzt durch die Grenzfeststellung vom 4. Mai 2023. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

1.3 Verfahren

Nach § 13 BauGB kann ein vereinfachtes Planänderungsverfahren durchgeführt werden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert und der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mindermem Gewicht, welche die Planungskonzeption des Bebauungsplanes unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Ob eine Abweichung in diesem Sinne von mindermem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde¹.

Die mit der vorliegenden Planung beabsichtigte Anpassung und Neuordnung der Baugrenze berührt nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 13, da die Anpassung geringfügig ist und weitestgehend flächenneutral erfolgt (dazu auch Kap. 4.2.2). Unter Berücksichtigung des gesamten Planungsvorhabens des Bebauungsplanes Nr. 13 auf einer Fläche von rd. 8,3 ha erscheint die vorliegende Planänderung daher als qualitativ und quantitativ geringfügig. Es handelt sich damit um eine Randkorrektur, die das ursprüngliche Planungskonzept nicht berührt². Veränderungen von Baulinien, Baugrenzen oder der Bebauungstiefe berühren in der Regel die planerische Grundkonzeption nicht und sind damit typische Beispiele für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens³. Auch die geringe Größe des Änderungsbereiches von ca. 1.300 m² spricht für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens, denn eine Planänderung, die nur ein Grundstück betrifft, kann regelmäßig im Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen⁴.

Ausschlussgründe für die Verfahrensanwendung sind nicht gegeben. Aufgrund der umliegenden kleinteiligen Wohn- und Ferienwohnbebauung, die maßstabsbildend für das Einfügen von Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung i.S.d. § 34 BauGB ist, wird die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben im Zusammenwirken mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 durch die Planänderung nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzziele und Erhaltungszwecke von Natura 2000-Gebieten bestehen bereits aufgrund der geringen Projektwirkungen, der räumlichen Entfernung von über 250 m zu den nächsten Schutzgebieten (GGB DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ und SPA DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“) und der trennenden und abschirmenden Wirkung der bestehenden Ortslage Wieck a. Darß nicht.

Ebenfalls liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu betrachten sind, da sich im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe befinden. Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes des Störfallbetriebes nach § 3 Abs. 5c BImSchG noch innerhalb des Achtungsabstandes nach dem Leitfa-den der Kommission für Anlagensicherheit KAS-18.

¹ BVerwG, Beschl. vom 15.3.2000 – 4 B 18/00 -, BauR 2001, 207 f. = NVwZ-RR 2000, 759 f. m. w. Nachw.

² Dazu OVG Lüneburg, Urteil vom 17.10.2002, 1 KN 3660/01, zu der Erweiterung einer Baugrenze um 90 m²

³ Vgl. Krautzberger in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 13 Rdnr. 18, 126. EL August 2017

⁴ Dazu OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 27.09.2016, 2 D 8/15.NE, BauR 2017, 833

2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gem. des Anpassungsgebotes nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das System der räumlichen Gesamtplanung wird in Mecklenburg-Vorpommern im Landesplanungsgesetz (LPIG) M-V geregelt. Bei der Änderung des Bebauungsplanes sind daher das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) zu beachten.

2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist die Gemeinde Wieck a. Darß als Vorbehaltsgebiet Tourismus festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen (Grundsatz 4.6 (4)).

Die Karte des LEP im Maßstab 1 : 250.000 enthält für die Gemeinde Wieck a. Darß und das Plangebiet keine weiteren Festlegungen.

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Die Gemeinde Wieck a. Darß befindet sich in der Planungsregion Vorpommern. Das einschlägige Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern konkretisiert und differenziert die Vorgaben der Landesplanung. Blatt 1 des RREP VP im Maßstab 1:100.000 (s. auch Abbildung 1) enthält für die Gemeinde die nachfolgenden raumordnerische Festlegungen:

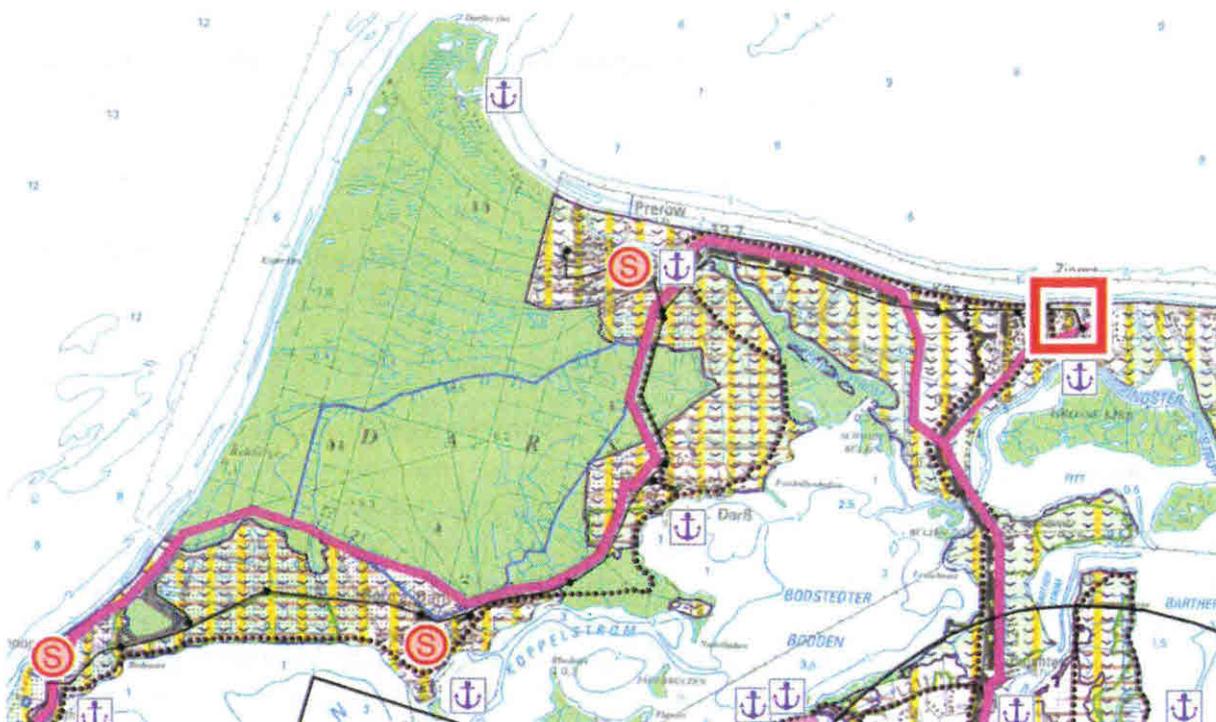


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm sind die Siedlungsbereiche der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst und damit auch die Gemeinde Wieck a. Darß flächig als Tourismusschwerpunktraum festgelegt. 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 (Grundsatz 3.1.3 (4)).

Das Gemeindegebiet ist weiterhin nahezu flächig als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz dargestellt. Die Vorbehaltsgebiete Küstenschutz umfassen die Gebiete, die nach fachplanerischer Darstellung des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes liegen. Diese Gebiete sind, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden. In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen (Grundsatz 5.3 (2)). Die Planung berücksichtigt vorausschauend im Sinne des Vorsorgegedankens die zukünftigen Bemessungshochwasserwerte und trägt damit dem Grundsatz 5.3 (2) RREP VP Rechnung.

Die Lage des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ist aufgrund fehlender Landwirtschaftsflächen ohne Relevanz. Die nördlich der Ortslage angrenzenden Grünflächen sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Die Planung entspricht damit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 13.12.2022 im Rahmen der Plananzeige mitgeteilt, dass durch das Vorhaben keine raumordnerischen Belange berührt werden.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wieck a. Darß stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB leitet sich bereits aus der geringen Größe des Geltungsbereiches von ca. 1.300 m² und der eingeschränkten Festsetzungstiefe (einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung) auch vor dem Hintergrund der nicht parzellenscharfen Konzeption des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan ab.

Die Gemeinde Wieck a. Darß verfügt über keinen Landschaftsplan.

2.3 Rahmenplan „Innenentwicklung“

Im Rahmenplan „Innenentwicklung“ der Gemeinde Wieck a. Darß ist das Plangebiet als Grünfläche/Außenbereich dargestellt. Der Änderungsbereich befindet sich in der Bauzone 3 „Altes Fischerdorf“ und gehört demnach zu den älteren Bereichen der Gemeinde. Gemäß Rahmenplan hebt sich der Bereich Nordkaten / Südkaten (Bauzone 3) schon durch die kleinteiligeren Strukturen (Wegenetz, Grundstücke) deutlich von den übrigen Siedlungsbereichen ab. Die häufig kleinen Gebäude stehen mit wenig oder keinem Abstand zu den öffentlichen Wegen. Grundstücksweise schwankt die GRZ im Wesentlichen zwischen 0,1 bis 0,3, nur in relativ wenigen Fällen liegt sie zwischen 0,3 und 0,4 (z. B. Nordkaten 2, 3, 7; Südkaten 7, 12a, b, 14b). Das Maximum wird bei Nordkaten 14 mit 0,43 erreicht.

In der Karte „Defizite“ des Rahmenplans wird das Plangebiet als ungestalteter Ortsrand als Defizit aufgeführt. Mit der Planung besteht nun die Möglichkeit, dieses Defizit durch eine bauliche Neugestaltung zu beheben. Die Planung entspricht damit dem Rahmenplan „Innenentwicklung“ der Gemeinde.

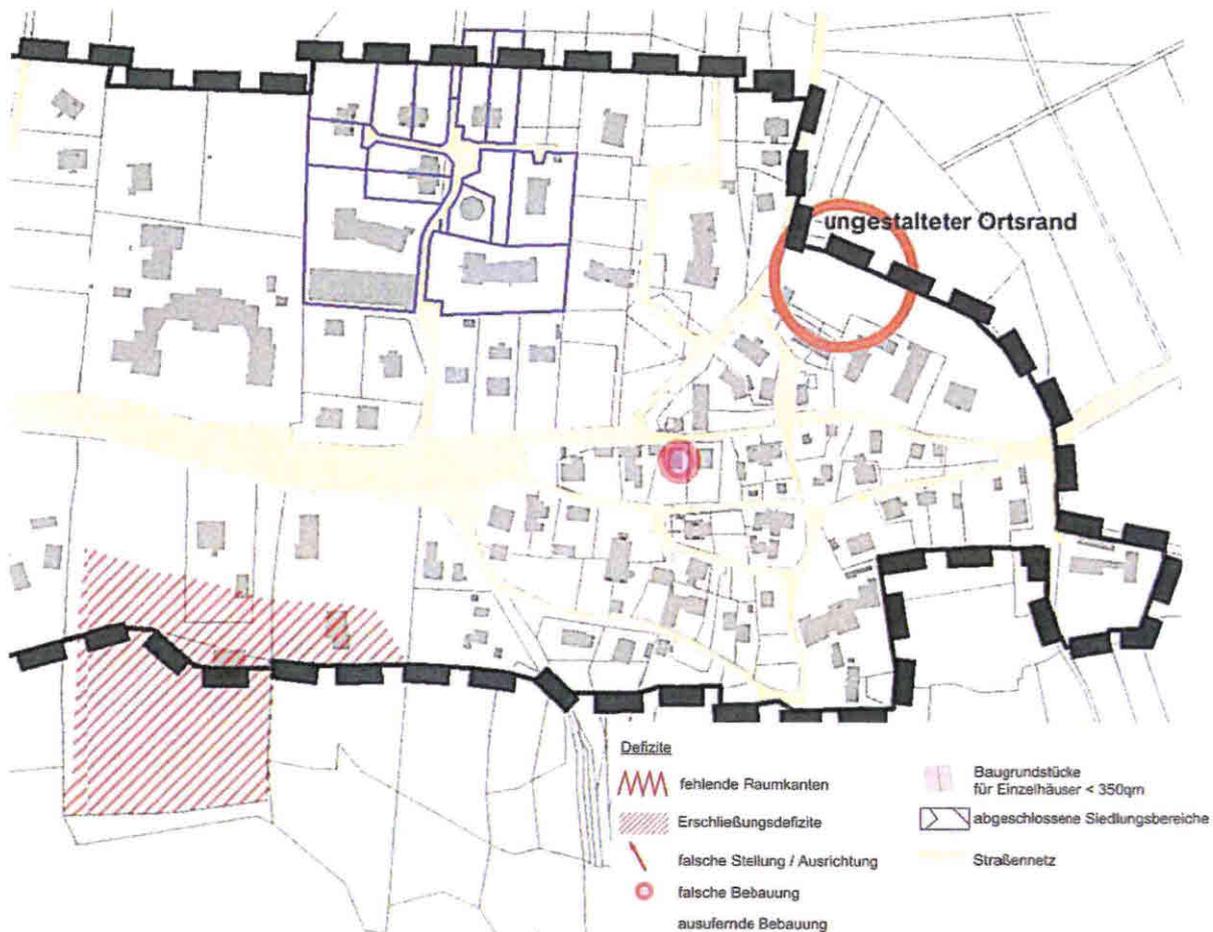


Abbildung 2: Auszug aus der Karte "Defizite" des Rahmenplans "Innenentwicklung"

2.4 Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Ein Klimaschutzkonzept gibt es bisher in der Gemeinde Wieck a. Darß nicht. Die Planung beschränkt sich auf vorgeprägte Flächen und trägt zu einer kompakteren Siedlungsentwicklung bei. Lokalklimatisch wirksame Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

Laut Prognosen des Weltklimarates (IPCC) ist zukünftig ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu erwarten. Daher befinden sich die Bemessungshochwasserstände derzeit in einem Anpassungsprozess. Die Planung berücksichtigt den klimabedingten Meeresspiegelanstieg durch Anpassung der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe auf das zukünftig erwartete Niveau (dazu Kap. 4.2.3).

3 Städtebauliche Rahmenbedingungen

3.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung

3.1.1 Die Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Änderungsbereichs ist geprägt durch die Wohn- und Ferienwohnbebauung der Gemeinde Wieck a. Darß, wobei, bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet, das Beherbergungsangebot quantitativ überwiegt. Gemäß Begründung zum B-Plan Nr. 13 stehen in der Ortslage Wieck knapp 730 Einwohnern gut 1.900 Gästebetten gegenüber.

Das Straßenbild wird allgemein durch eine offene, eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Steildach geprägt. Die Bebauung setzt sich zu großen Teilen aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen. Offensichtliche Baulücken bestehen kaum, in einigen Bereichen besteht jedoch angesichts zum Teil großzügiger Grundstücksgrößen erhebliches Nachverdichtungspotenzial im Rahmen des Einfügegebotes nach § 34 BauGB.

Westlich an den Änderungsbereich schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Alter Zeltplatz“ an, der im Wesentlichen eine Ferienwohnnutzung mit insgesamt mäßiger baulicher Dichte (GRZ 0,3) zulässt. Nördlich des Plangebietes befinden sich gärtnerisch angelegte Grünflächen mit vereinzelt Nebengebäuden (vgl. Abbildung 3).

Südlich der Ortslage befindet sich der Bodstedter Bodden mit dem Hafen der Gemeinde.



Abbildung 3: Der Änderungsbereich mit seiner Umgebung

3.1.2 Nutzung und Topografie des Plangebiets

Der Änderungsbereich ist Teil eines größeren zusammenhängenden Flurstücks, welches den rückwärtigen Bereich entlang der Straße Nordkaten umfasst und überwiegend grün geprägt ist. Im südwestlichen Bereich befindet sich innerhalb der im B-Plan Nr. 13 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ein leerstehendes reetgedecktes Nebengebäude. Im östlichen Bereich grenzt eine Baumreihe an das Plangebiet an.



Abbildung 4: Blick von der Straße Nordkaten in das Plangebiet

Das Gelände besitzt im nördlichen Bereich eine Höhenlage von 0,9 bis 1,6 m NHN und steigt nach Süden auf bis zu 2,1 m NHN an.

3.1.3 Planungsrechtliche Situation

Beim Bebauungsplan Nr. 13 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben daher im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB. Auch wenn der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 13 „Wieck Ost“ über die bestehende bauliche Nutzung hinausgeht, endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil nach Einschätzung der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen an der Gebäudekante des Nebengebäudes auf dem Flurstück 159/4 (siehe auch Baugrenze). Bereits mit Ablehnungsbescheid AZ 1447/16 vom 13.03.2017 zum Neubau eines Gebäudes mit vier Nutzungseinheiten wurde für den von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücksteil die Außenbereichslage festgestellt.

3.2 Natur und Landschaft

3.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

Die Gemeinde Wieck a. Darß liegt anteilig im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“. Das Plangebiet befindet sich bauplanungsrechtlichen im Außenbereich und damit im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ gemäß der Verordnung vom 16. August 2021. Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 der LSG-Verordnung ist die Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen erlaubnispflichtig. Diese Erlaubnis ist gemäß § 5 Abs. 3 zu erteilen, wenn die beabsichtigte Maßnahme nicht die in § 4 Abs. 1 der Verordnung genannten Wirkungen zur Folge hat, welche zu einem Verbot der Maßnahme führen würden. Verboten sind demnach alle Handlungen, welche den Charakter des Gebietes verändern, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachhaltig verändern.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im Außenbereich werden diese Voraussetzungen regelmäßig als gegeben angesehen. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist dies in diesem speziellen Einzelfall aber nicht gegeben. Die geplante Änderung betrifft hier nur einen sehr kleinen Bereich des bereits bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es geht hier lediglich um einen Änderungsbereich von 1.300 m². Dabei wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erweitert, sondern nur die Baugrenzen angepasst um den Bau eines einzelnen Wohngebäudes zu ermöglichen. Zudem ist der betroffene Bereich als gestört zu bezeichnen und wird durch eine nördlich liegende Baumgruppe aus Nadelbäumen, Obstbäumen und einer Esche vom weiteren Außenbereich abgegrenzt. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde kann daher auf eine Herausnahme aus dem LSG verzichtet werden. Es ist jedoch vor Inkrafttreten der Änderung ein Antrag auf Erlaubnis gemäß § 5 der LSG-Verordnung zu stellen.

Die Ortslage Wieck ist umgeben von der Pflege- und Entwicklungszone des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft. Die dichteste Entfernung zum Plangebiet beträgt knapp 300 m. Das Nationalparkamt Vorpommern hat mit Schreiben vom 9. November 2022 bestätigt, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Die Grenzen des Nationalparks sind im betroffenen Bereich annähernd deckungsgleich zur Abgrenzung des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Auch dieses befindet sich etwa 300 m südöstlich bzw. ca. 1,4 km nordwestlich des Änderungsbereiches. Als weiteres europäisches Schutzgebiet grenzt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ wiederum ca. 300 m südöstlich des Plangebietes an die Ortslage an.

Im Plangebiet und dessen Wirkraum kommen keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope vor.

3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach anderen Fachgesetzen

Der Geltungsbereich wird nicht von Schutzgebieten und Schutzobjekten nach anderen Fachgesetzen berührt. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Das Plangebiet befindet sich nicht im 150 m-Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V. Aufgrund der geringen Höhenlage befindet sich der Änderungsbereich im potenziellen Überflutungsraum HQ-mittel „Küstengebiet Ost“ mit einem Wiederkehrintervall HW

200. Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet einer Wasserfassung.

3.3 Immissionen

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der ruhigen und dörflich geprägten Ortslage Wieck a. Darß. Erhebliche Immissionen, welche im Rahmen der Planänderung zu berücksichtigen wären, sind nicht ersichtlich. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass immissionsschutzrechtliche Festsetzungen nur nutzungsbezogen möglich sind und weder der Ursprungsplan noch die erste Bebauungsplanänderung, die Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich festsetzen.

4 Inhalt der Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Geplant ist die behutsame Fortentwicklung und Abrundung der Ortslage durch ein zusätzliches Einfamilienhaus. Die textliche Festsetzung Nr. I.1.5) begrenzt die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 2 Wohnungen je Wohngebäude. Damit sind maximal 2 zusätzliche Wohneinheiten zu erwarten.

Zu berücksichtigen ist, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 als Angebotsplanung mit begrenzter Festsetzungstiefe (einfacher Bebauungsplan) erfolgt und das konkrete Vorhaben nicht planungsrechtlich festgesetzt wird. Zukünftig sind daher die Vorhaben zulässig, die sich gem. § 34 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 erfolgt eine Anpassung der Baugrenze sowie eine geringfügige Nachjustierung von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Änderung erfolgt daher als sog. unselbstständige Planänderung, die ohne den ihr zugrundeliegenden Ursprungsplan nicht „lebensfähig“ ist. Der Bebauungsplan Nr. 13 gilt somit weiter in der Fassung seiner 1. Änderung.

4.2.1 Geltungsbereich

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzusetzen. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches orientiert sich an dem städtebaulichen Erfordernis zur Neuordnung der Baugrenze in dem betroffenen Bereich sowie an dem Geltungsbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplanes Nr. 13 und den Elementen des Liegenschaftskatasters (Flurstücksgrenzen).

Im Verfahren hat sich gezeigt, dass bei der Übertragung der Daten vom analogen zum digitalen Liegenschaftskataster Unschärfen bei der nördlichen Grenze des Flurstückes 159/4 aufgetreten sind. Bei einem Grenztermin am 4. Mai 2023 wurden die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen vorhandenen Grenzpunkte und der Verlauf der Flurstücksgrenzen des Vermessungsobjektes (Flurstück 159/4) nach Würdigung der maßgeblichen Nachweise des Liegenschaftskatasters in dem Umfang durch örtliche Vermessung ermittelt, wie es zur sachgemäßen Erledigung der beantragten Amtshandlungen erforderlich war. Die alten Grenzpunkte wurden gemäß dem Katasterkartenwerk durch Digitalisierung über kartenidentische Punkte gemäß dem Prinzip der Nachbarschaft ermittelt und in die Örtlichkeit übertragen und mit der örtlichen Lage der vorhandenen Grenzmarken oder Grenzeinrichtungen und dem örtlichen Verlauf der

Flurstücksgrenze verglichen. Der Vergleich ergab zu den maßgeblichen Nachweisen des Liegenschaftskatasters lediglich geringe Abweichungen in der Nutzung.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Entlang der Straße Nordkaten/Mühlenweg wird die Baugrenze straßenbegleitend in nördliche Richtung verlängert. Der Abstand zur Straße beträgt etwa 6,5 m. Im rückwärtigen Bereich orientiert sich die Baugrenze an dem bestehenden Nebengebäude und nimmt dessen Flucht auf.

Die Größe der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht in etwa dem einbezogenen Flächenanteil entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Die Anpassung erfolgt damit weitestgehend flächenneutral, d. h. es wird kein zusätzlicher Bauraum geschaffen, sondern nur die Anordnung und Abgrenzung des bereits bestehenden Baufeldes angepasst.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Befugnis ist zwingende Folge der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und bedarf keiner gesonderten Festsetzung in der Satzung⁵. Eine Einschränkung dieser Regelung erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. I.2.2) des Bebauungsplanes Nr. 13, wonach eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports), sonstigen Nebenanlagen als Gebäude sowie mit baulichen Anlagen, die nach § 6 (6, 7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, nur zulässig ist, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,0 m einhalten.

4.2.3 Hochwasserschutz / Maß der baulichen Nutzung

Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt gemäß der seit 2012 geltenden Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V für den Raum Wieck 1,90 m NHN zuzüglich des Wellenaufbaus. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenaufbau. Aufgrund der anstehenden geringen Geländehöhen von 0,9 bis 2,1 m NHN sind Teilflächen innerhalb des Änderungsbereiches bereits bei Wasserstandsanstiegen unterhalb des Bemessungshochwassers überflutungsgefährdet. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. I.1.2) muss die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) von Neubauten daher eine Höhenlage von 1,90 m NHN aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb von 1,90 m NHN) sind unzulässig.

Jedoch befinden sich die Bemessungshochwasserstände derzeit in einem Anpassungsprozess. Laut Prognosen des Weltklimarates (IPCC) ist zukünftig ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu erwarten. Voraussichtlich liegt das künftige BHW ab 2022/2023 bei 2,40 m NHN. Im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) wird die perspektivisch erhöhte hochwasserbedingte Gefährdung im Änderungsbereich bereits jetzt berücksichtigt und durch die Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. I.1.2) auf den zu erwartenden Bemessungshochwasserstand von 2,40 m NHN berücksichtigt.

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes stellen die überflutungsgefährdeten Bereiche Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG dar. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gem. § 78b Abs. 1 WHG, das bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung,

⁵ vgl. Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, § 23 BauNVO, Rdnr. 47, 133. EL, Mai 2019.

Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen sind.

Im Ergebnis der Abwägung wird eingeschätzt, dass der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden durch die textliche Festsetzung zur geänderten Höhenlage des Erdgeschossfußbodens sowie die Hinweise auf die Gefahren durch Hochwasser und damit verbundene Maßnahmen (Verzicht auf Unterkellerung, Sicherstellung der Standsicherheit) sichergestellt werden kann.

Aufgrund der geringen anstehenden Geländehöhen von 0,9 m bis 2,1 m NHN wären ggf. Aufschüttungen von max. 1,20 m bei einer Sockelhöhe von 0,30 m möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei Aufschüttungen in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden um nichtselbstständige Aufschüttungen handelt, welche gemäß der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes M-V (Beschluss vom 04.02.2015, Az: 3 M 166/14) abstandsflächenrelevant sind. Das bedeutet, dass Geländeaufschüttungen in Verbindung mit der Errichtung von baulichen Anlagen im Grenzbereich (Grenzabstand < 3,0 m) bauordnungsrechtlich unzulässig sind.

Aufgrund der um 0,5 m geänderten Höhenlage des Erdgeschossfußbodens erfolgt eine Anpassung der bisher im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzte maximalen Firsthöhe von 9,0 m über der Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn), gemessen orthogonal zur Mitte des jeweiligen Gebäudes (Bezugspunkt gem. TF I.1.3)), um 0,5 m auf 9,50 m über dem Bezugspunkt. Die Firsthöhe ist definiert durch die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der Dachschenkel.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die unbefestigt ausgebaute Straße Nordkatzen / Mühlenweg gesichert. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. I.3) ist eine Zufahrt je Grundstück mit einer Breite von maximal 4 m zulässig.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Während des Planaufstellungsverfahrens werden die Belange hinsichtlich der Ver- und Entsorgung mit den jeweiligen Erschließungsträgern abgestimmt.

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung werden über die bestehenden Anlagen sichergestellt. Die Erschließung mit Trinkwasser wird durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland gewährleistet. Auf Grund des mengenmäßigen schlechten Zustandes des Grundwasserkörpers und der Sensibilität des Wasserkörpers gegenüber Spitzenentnahmen durch den Tourismus ist zu prüfen, ob Maßnahmen zur Wasserspeicherung bzw. auch Brauchwassernutzung möglich sind.

Die Beseitigungspflicht für Schmutz- und Niederschlagswasser obliegt dem Abwasserzweckverband Darß. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen. Die öffentliche abwassertechnische Erschließung des betreffenden Gebietes ist vorhanden, die geplante Bebauung wurde berücksichtigt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickern. Das vorliegende Baugrundgutachten der BAUGRUND Stralsund Ing. mbH Nr. 23/2019 mit Stand vom 21. April 2023 hat die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden auf der Grundlage der Vorschrift ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ untersucht. Im Ergebnis der Baugrunderkundungen besteht der natürlich anstehende Baugrund überwiegend aus durchlässigen Böden. Wasserstauende Böden wurden nicht angetroffen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist damit bedingt möglich. Jedoch wird die Mächtigkeit des Sickertraumes zeitweilig kleiner als empfohlen sein. Daher sind vorzugsweise oberirdische Versickerungsanlagen (Mulden, Becken) vorzusehen bzw. oberflächennahe flach eingebaute Sickerkästen. Die Niederschlagswasserrückhaltung und -speicherung im Plangebiet für die Grundstücksbewässerung wird ausdrücklich empfohlen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG einen Benutzungstatbestand dar und bedarf nach § 8 Abs. 1 WHG einer Erlaubnis. Der Nachweis über die Versickerungsfähigkeit nach Arbeitsblatt DWA-A 138 ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Brandschutz/Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) gehört der Brandschutz zu den Aufgaben des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde. Gemäß § 2 Abs. 1 Ziffer 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Für das Plangebiet ist der Löschwasserbedarf nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser- und Abwasser GmbH -Boddenland- besteht nicht. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Die in der Ortslage vorhandenen Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser und Abwasser GmbH -Boddenland- besteht nicht.

Energieversorgung

Im Mühlenweg verlaufen Versorgungsleitungen der E.DIS Netz GmbH. Dazu zählt eine stillgelegte Strom-Mittelspannungsleitung und eine in Betrieb befindliche Niederspannungsleitung. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung

erforderlich. Es ist zu beachten, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich der E.DIS Netz GmbH erfolgen muss.

Für den Netzanschluss ist ein Antrag an den Versorgungsträger zu stellen. Nach Antragstellung unterbreitet die E.DIS dem Erschließungsträger das Kostenangebot für den Anschluss an das Versorgungsnetz.

Gas

Im Mühlenweg verläuft eine Gas-Niederdruckleitung der HanseGas GmbH. Die Herstellung von Hausanschlüssen ist mit dem Versorgungsbetreiber abzustimmen. Die Überbauung der Leitung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich, ist unzulässig. Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich durch Baumaßnahmen nicht ändern. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Der Bauausführende hat vor Beginn von Bauarbeiten einen Auftragsbeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.

Telekommunikation

Im angrenzenden Straßenraum befindet sich oberirdische und unterirdische Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Die Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und dergleichen und aus anderen Gründen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,6 m wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 0,3 m über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

Sollte die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, muss die Antragstellung separat über den Bauherrensenservice der Deutschen Telekom Technik erfolgen.

Abfallentsorgung

In der Gemeinde Wieck a. Darß wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 1. Januar 2020 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

Ein Befahren der öffentlichen Straße mit Müllfahrzeugen ist grundsätzlich möglich. Alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Abs. 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren öffentlichen Straße so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

4.4 Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächenbilanz der vorliegenden Planänderung. Die Flächengrößen wurden grafisch ermittelt.

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße
Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 275 m ²
∑ Geltungsbereich	ca. 1.300 m ²

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Abwägung wird auf die inhaltlich geänderten Festsetzungen beschränkt. Es gilt damit der Leitsatz⁶, dass bei einer Bebauungsplanänderung in die Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen sind, 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.

5.1 Verkehrliche Auswirkungen

Mit der untergeordneten Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bereitstellung eines zusätzlichen Bauplatzes sind keine erheblichen verkehrlichen Auswirkungen verbunden. Das Grundstück ist verkehrlich bereits erschlossen, die Straße Nordkaten / Mühlenweg ist in der Lage, den Verkehr eines zusätzlichen Einfamilienhauses aufzunehmen.

5.2 Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten der Planänderung trägt der Verursacher der Bauleitplanung. Negative Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt ergeben sich durch die Planung daher nicht. Die Planung trägt dazu bei, zusätzliche Einwohner zu generieren und stärkt über die Einkommenssteuer die Gemeinde Wieck a. Darß.

5.3 Auswirkungen auf private Belange

Positive Auswirkungen hat die Planänderung auf den bestehenden Grundstückseigentümer. Durch den geringen Änderungsumfang sind negative Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke nicht zu erwarten.

⁶ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.03.2013, Az. 5 S 1126/11, openJur 2013, 23258 im Anschluss an BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012, Az. 4 BN 23.12 u. Beschl. v. 06.03.2013, Az. 4 BN 39.12.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Daher erfolgt nur eine allgemeine Ansprache und Bewertung der Schutzgüter im Rahmen der Ermittlung und Bewertung des für die Abwägung bedeutsamen Materials gem. § 2 Abs. 3 BauGB.

Die Ermittlung und Bewertung der umweltfachlichen Belange erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage einer Bestandserfassung vor Ort sowie durch Auswertung der Datenbestände des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, die im Umweltkartenportal M-V öffentlich zur Verfügung gestellt werden. Ergänzend wurde die angegebene Fachliteratur sowie weitere einschlägige Fachquellen zu den spezifischen umweltrelevanten Themen ausgewertet.

Boden

Gemäß der Übersichtskarte der Bodengesellschaften im Maßstab 1:500.000 kommen in der Gemeinde Wieck a. Darß natürlicherweise holozäne Sande mit Grundwassereinfluss vor. Diese sind als Sand-Gley/Regosol (Ranker) ausgebildet [1]. Die kleinteiligere Reichsbodenschätzung gibt für das Änderungsgebiet Sand als vorherrschende Bodenart an. Dementsprechend sind wenig wertgebende Böden mit einer Bodenwertzahl von 25 anzutreffen.

Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten vom 21. April 2023 wurden im Rahmen der Baugrunderkundungen als Geländedeckschicht Auffüllungen (Schicht 1) mit einer Schichtstärke von 0,9 m bis 1,1 m erbohrt, die durchgehend ab der Geländeoberkante anstehen. Unterlagert werden die Deckschichten von schwach organischen Sanden (Schicht 2a) bei welchen es sich um den ursprünglichen Oberboden handelt. Die Schichtmächtigkeit kann nach den Ergebnissen der Untergrundaufschlüsse mit 0,4 m bzw. 0,6 m angegeben werden. Unter den schwach organischen Sanden stehen dann bis zur Endaufschlusstiefe von 6,0 m schwach schluffige Feinsande (Schicht 2b) an [2].

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen überformt und in Teilen bereits durch bestehende bauliche Anlagen versiegelt. Innerhalb der Auffüllungen (Schicht 1) sind vereinzelt Kiese und Ziegelreste vorhanden. Gemäß BVB-Fachausschuss ist der Hemerobiegrad des Plangebietes als alpha- bis polyohemerob einzustufen. Entsprechend ist die Naturnähe als mittel bis gering und die Vorbelastung als mittel bis stark zu bewerten [3].

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades und des Verdichtungsgrades der oberen Bodenschichten, deren Auswirkungen durch die Festsetzung der nicht voll ausgeschöpften GRZ von 0,3 auf das notwendige Maß reduziert werden. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind bereits aufgrund der Vornutzung und Vorbelastung nicht zu erwarten.

Anfallendes Aushubmaterial ist durch einen fachkundigen Sachverständigen auf Grundlage der geltenden Ersatzbaustoffverordnung zu beproben und zu entsorgen.

Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwendung des Bodenaushubs, d. h. die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht, hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insb. §§ 4 & 7 BBodSchG, §§ 6-8 BBodSchV) zu erfolgen.

Fläche

Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde das Schutzgut „Fläche“ neu in den Katalog der bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgenommen. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1.300 m². Die Planung beschränkt sich auf vorbeeinträchtigte und vorgenutzte Flächen, die aufgrund der Überplanung durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 bereits Bestandteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche der Gemeinde Wieck a. Darß sind. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher nicht zu erwarten.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, als nächstes Standgewässer befindet sich der Bodstedter Bodden etwa 300 m südlich des Änderungsbereiches. Etwa 150 m nördlich des Plangebietes verläuft der Graben Wieck 14/2, über 100 m östlich der Graben Wieck 14/1. Beide Gräben entwässern in den Graben 14. Das Plangebiet liegt damit im Einzugsgebiet „Polder Wieck“. Beide Gräben werden als Gewässer 2. Ordnung durch den WBV „Recknitz-Boddenkette“ bewirtschaftet.

Die mittlere Grundwasserneubildung beträgt 277,8 mm/a, jedoch ist das Grundwasserdargebot nicht nutzbar. Der Grundwasserflurabstand beträgt weniger als 2 m. Der Grundwasserleiter ist unbedeckt, dementsprechend ist die Geschütztetheit des Grundwassers als gering zu bewerten [1]. Der Grundwasserkörper Darß/Zingst weist einen sowohl mengenmäßigen als auch chemisch schlechten Zustand auf.

Die im weiteren Umfeld befindlichen Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt. Auch sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser abzusehen. Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der anstehenden sandigen Böden bedingt vor Ort versickern. Daher sind vorzugsweise oberirdische Versickerungsanlagen (Mulden, Becken) vorzusehen bzw. oberflächennahe flach eingebaute Sickerkästen. Die Niederschlagswasserrückhaltung und -speicherung im Plangebiet für die Grundstücksbewässerung wird ausdrücklich empfohlen. Das Einleiten von Wasser in ein Gewässer (oberirdisches Gewässer, Grundwasser) stellt eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Planung führt damit zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Klima und Luft

Mecklenburg-Vorpommern liegt makroklimatisch betrachtet innerhalb der gemäßigten Zone. Das Klima des Landes wird im Westen überwiegend atlantisch und im Osten kontinental geprägt. Typisch sind die zu allen Jahreszeiten dominierenden Westwetterlagen (ca. 40-50 %), die maritime Luftmassen ins Land bringen. Dies schlägt sich vorwiegend in Mecklenburg nieder, während der vorpommersche Landesteil stärker von Südostlagen und östlichen Hochdruckzonen beeinflusst wird. Die witterungsklimatische Grenzlinie verläuft etwa von Zentralrügen in Richtung Südwest. Dadurch entsteht ein West-Ost-Gefälle, wodurch die Jahresniederschlagsmengen von mehr als 650 mm in Westmecklenburg auf 500 mm im südöstlichen Vorpommern abnehmen. Ebenso nimmt von West nach Ost die mittlere Jahrestemperatur ab.

Durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee unterliegt das Küstengebiet des Landes einer thermisch bedingten Land-See-Wind-Zirkulation, deren Einflussbereich etwa 20 km landeinwärts spürbar ist. Typisch in diesem Bereich sind erhöhte Windgeschwindigkeiten und sprunghafte Veränderungen der Lufttemperatur sowie ein jahreszeitlich ausgeglichener Witterungsverlauf mit einem späten Frühjahrsbeginn und einem milden Herbst. Dieses maritime Küstenklima

überlagert den nach Osten hin zunehmenden kontinentalen Klimaeinfluss. Durch diese Differenzierungen entsteht ein kleinräumiges Klimamosaik in Mecklenburg-Vorpommern [4] [5].

Die Gemeinde Wieck a. Darß gehört zum Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens und ist überwiegend den niederschlagsbenachteiligten Gebieten in Mecklenburg-Vorpommern zuzuordnen [4]. Durch die Nähe zur Ostsee und zum Bodstedter Bodden weist der Untersuchungsraum einen deutlich marinen Einfluss auf. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt im nahegelegenen Ostseebad Prerow 9,7°C, die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 716 mm [6].

Aufgrund des dominierenden maritimen Klimas und der Land-Seewind-Zirkulation hat das vorgeprägte Plangebiet keine Bedeutung für die Frischluftentstehung sowie das Mikroklima im näheren Umfeld. Der Standort übernimmt keine überörtlichen klimatischen Funktionen. Die Planung führt schon aufgrund des geringen Änderungsumfanges und der Planungsziele zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich ist baulich vorgeprägt, Baurecht besteht für die südlich gelegenen Teilflächen durch den Bebauungsplan Nr. 13. Da es sich damit um keinen ungestörten Naturraum handelt, sind dementsprechend überwiegend störungstolerante Tier- und Pflanzenarten anzutreffen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb bzw. angrenzend an die Bauzone 3 „Altes Fischerdorf“ gem. Rahmenplan „Innenentwicklung“ der Gemeinde Wieck a. Darß. Demnach hebt sich der Bereich Nordkaten / Südkaten schon durch die kleinteiligeren Strukturen (Wegenetz, Grundstücke) deutlich von den übrigen Siedlungsbereichen ab. Die häufig kleinen Gebäude stehen oft mit wenig oder keinem Abstand zu den öffentlichen Wegen [7]. Gemäß Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen wird dem südlichen Teil des Plangebietes, welcher im Bebauungsplan Nr. 13 bereits als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist und den angrenzenden bebauten Flächen daher der Biotoptyp „Ländlich geprägtes Dorfgebiet“ (ODF, 14.45.1) zugeordnet. Die Bereiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche stellen sich als gemäß den vorkommenden Pflanzenarten als „Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte“ (RHU, 10.1.3) dar.

Aufgrund der gärtnerischen Nutzung wurden die wenigen vorkommenden Gehölze gezielt angepflanzt. Mittig im Grundstücksbereich steht ein junger Holzapfel (*Malus sylvestris*) mit einer Gesamthöhe von maximal 3 m und einem Stammumfang von 10 cm. Südwestlich davon wurde eine Japanische Blütenkirsche (*Prunus serrulata*) mit einer Höhe von etwa 2 m und einem Stammumfang von 5 cm angepflanzt. Im südlichen Änderungsbereich kommen angrenzend an das Bestandsgebäude eine ebenfalls junge und eine etwas größere Sauerkirsche (*Prunus cerasus*) mit einem Stammumfang von jeweils unter 100 cm vor. Die Bäume sind gem. Kartieranleitung dem Biotoptyp „Jüngerer Einzelbaum“ (BBJ, 2.7.2) zuzuordnen [8]. Eine Dokumentation der bestehenden Bäume innerhalb des Plangebietes ist der nachfolgenden Tabelle 2 zu entnehmen.

Tabelle 2: Erfassung des Einzelbaumbestandes

Nr.	Baumart	StU in cm*	Geplanter Umgang	Schutzstatus	Bemerkungen
1	Sauerkirsche	68	-		
2	Sauerkirsche	45	-		
3	Holzapfel	10	-		
4	Japanische Blütenkirsche	5	-		

- Umgang wird nicht über den Bebauungsplan geregelt

Die Abgrenzung zum nördlich gelegenen, ebenfalls gärtnerischen genutzten Grundstück erfolgt durch eine etwa 1,5 m hohe Hecke, welche sich vorwiegend aus den Zierpflanzen Abendländischer Lebensbaum (*Thuja occidentalis*), Gemeiner Wacholder (*Juniperus communis*), Weidenblättriger Spierstrauch (*Spiraea salicifolia*), Kletter-Spindelstrauch (*Euonymus fortunei*) und Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*) zusammensetzt.

Entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereiches besteht eine verwachsene Baumreihe aus sechs Nadelbäumen, wovon einer bereits abgestorben ist. Vorkommende Arten sind Gewöhnliche Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*) und Sitka-Fichte (*Picea sitchensis*). In deren Krautschicht kommen nitrophile Arten wie Brombeere (*Rubus sectio Rubus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*) vor.

Die Grasnarbe wird unregelmäßig gemäht. Vorkommende Arten sind unter anderem Klatschmohn (*Papaver rhoeas*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Echte Kamille (*Matricaria chamomilla* L.), Weißklee (*Trifolium repens*) und Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*). Das Vorkommen des Gewöhnlichen Hirtentäschels (*Capsella bursa-pastoris*), der Großen Brennnessel (*Urtica dioica*), der Breitblättrigen Lichtnelke (*Silene latifolia*), der Acker-Ochsenszunge (*Lycopsis arvensis*), der Gewöhnlichen Nachtviole (*Hesperis matronalis*), der Ungarischen Rauke (*Sisymbrium altissimum*), des Kletten-Labkrauts (*Galium aparine*), der Gewöhnliche Eselsdistel (*Onopordum acanthium*), und der Graukresse (*Berteroa incana*) deutet auf stickstoffreiche Bodenverhältnisse hin.

Gemäß der Karte der Heutigen Potenziellen Vegetation (HPNV) würde sich bei Nutzungsaufgabe langfristig ein Moorbirken-Stieleichenwald auf nassen mineralischen Standorten im Plangebiet und im weiteren Umfeld in nördlicher und östlicher Richtung ausbilden [1].

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, sind die besonders und streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten. Eine überschlägige Relevanzprüfung für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie ist der Tabelle 3 zu entnehmen.

Tabelle 3: Relevanzprüfung für die Arten nach Anhang IV der FFH-RL

Wissenschaftlicher Name	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens	Nähere Betrachtung/Prüfung der Verbotstatbestände notwendig?
Amphibien		
Rotbauchunke <i>Bombina bombina</i>	Keine relevanten Lebensraumelemente (Gewässerstrukturen) vorhanden, Vorkommen nicht zu erwarten	Nein, nicht notwendig
Kreuzkröte <i>Bufo calamita</i>		
Wechselkröte <i>Bufo viridis</i>		
Laubfrosch <i>Hyla arborea</i>		
Knöblauchkröte <i>Pelobates fuscus</i>		
Moorfrosch <i>Rana arvalis</i>		
Springfrosch <i>Rana dalmatina</i>		
Kleiner Wasserfrosch <i>Rana lessonae</i>		
Kammolch <i>Triturus cristatus</i>		
Reptilien		
Schlingnatter <i>Coronella austriaca</i>	Keine relevanten Lebensraumelemente vorhanden, Vorkommen nicht zu erwarten	Nein, nicht notwendig
Zauneidechse <i>Lacerta agilis</i>		
Europäische Sumpfschildkröte <i>Emys orbicularis</i>		
Fledermäuse		
Mopsfledermaus <i>Barbastella barbastellus</i>	Das bestehende Gebäude bietet Fledermäusen ein gewisses Lebensraum-potenzial als Sommer-, Zwischen- und ggf. Winterquartier.	Ein Rückbau des leerstehenden Nebengebäudes ist zunächst nicht vorgesehen und zukünftig gem. § 61 Abs. 3 LBauO M-V der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. In diesem Zusammenhang ist das Vorkommen von Fledermäusen durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen. Der Hinweis Nr. III.4) des B-Plans Nr. 13 gilt unverändert fort.
Nordfledermaus <i>Eptesicus nilssonii</i>		
Breitflügel-fledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>		
Große Bartfledermaus <i>Myotis brandtii</i>		

Wissenschaftlicher Name	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens	Nähere Betrachtung/Prüfung der Verbotstatbestände notwendig?
Teichfledermaus <i>Myotis dasycneme</i>		
Wasserfledermaus <i>Myotis daubentonii</i>		
Großes Mausohr <i>Myotis myotis</i>		
Kleine Bartfledermaus <i>Myotis mystacinus</i>		
Fransenfledermaus <i>Myotis nattereri</i>		
Kleiner Abendsegler <i>Nyctalus leisleri</i>		
Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>		
Rauhhaufledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>		
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>		
Mückenfledermaus <i>Pipistrellus pygmaeus</i>		
Braunes Langohr <i>Plecotus auritus</i>		
Graues Langohr <i>Plecotus austriacus</i>		
Zweifarbflodermas <i>Vespertilio murinus</i>		
Weichtiere		
Zierliche Tellerschnecke <i>Anisus vorticulus</i>	Keine relevanten Lebensraumelemente vorhanden, Vorkommen nicht zu erwarten	Nein, nicht notwendig
Gemeine Flussmuschel <i>Unio crassus</i>		
Libellen		
Grüne Mosaikjungfer <i>Aeshna viridis</i>	Keine relevanten Lebensraumelemente vorhanden, Vorkommen nicht zu erwarten	Nein, nicht notwendig
Asiatische Keiljungfer <i>Gomphus flavipes (Stylurus flavipes)</i>		
Östliche Moosjungfer <i>Leucorrhinia albifrons</i>		

Wissenschaftlicher Name	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens	Nähere Betrachtung/Prüfung der Verbotstatbestände notwendig?
Zierliche Moosjungfer <i>Leucorrhinia caudalis</i>		
Große Moosjungfer <i>Leucorrhinia pectoralis</i>		
Sibirische Winterlibelle <i>Sympetma paedisca</i>		
Käfer		
Großer Eichenbock <i>Cerambyx cerdo</i>	Keine relevanten Lebensraumelemente vorhanden, Vorkommen nicht zu erwarten	Nein, nicht notwendig
Breitrand <i>Dytiscus latissimus</i>		
Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer <i>Graphoderus bilineatus</i>		
Eremit, Juchtenkäfer <i>Osmoderma eremita</i>		
Falter		
Großer Feuerfalter <i>Lycaena dispar</i>	Keine relevanten Lebensraumelemente vorhanden, Vorkommen nicht zu erwarten	Nein, nicht notwendig
Blauschillernder Feuerfalter <i>Lycaena helle</i>		
Nachtkerzenschwärmer <i>Proserpinus proserpina</i>		
Meeressäuger		
Schweinswal <i>Phocoena phocoena</i>	Keine relevanten Lebensraumelemente vorhanden, Vorkommen nicht zu erwarten	Nein, nicht notwendig
Landsäuger		
Biber <i>Castor fiber</i>	Keine relevanten Lebensraumelemente vorhanden, Vorkommen nicht zu erwarten	Nein, nicht notwendig
Fischotter <i>Lutra lutra</i>		
Haselmaus <i>Muscardinus avellanarius</i>		
Europäischer Wolf <i>Canis lupus</i>		

Wissenschaftlicher Name	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens	Nähere Betrachtung/Prüfung der Verbotstatbestände notwendig?
Fische		
Baltischer Stör <i>Acipenser sturio</i>	Keine relevanten Lebensraumelemente vorhanden, Vorkommen nicht zu erwarten	Nein, nicht notwendig
Gefäßpflanzen		
Sumpf-Engelwurz <i>Angelica palustris</i>	Keine relevanten Lebensraumelemente vorhanden, Vorkommen nicht zu erwarten	Nein, nicht notwendig
Kriechender Sellerie <i>Apium repens</i>		
Frauenschuh <i>Cypripedium calceolus</i>		
Sand-Silberscharte <i>Jurinea cyanoides</i>		
Sumpf-Glanzkrout <i>Liparis loeselii</i>		
Schwimmendes Froschkraut <i>Luronium natans</i>		

Im Plangebiet und dessen Umfeld ist ein gewisses Brutvogelvorkommen zu erwarten. Wie die Tabelle 3 zeigt, ist außerdem ein Fledermausvorkommen nicht auszuschließen. Die mit der Planung vorgesehene Anpassung der Baugrenze berührt jedoch keine relevanten Habitatstrukturen gegenüber dem bereits aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 bestehenden Zulässigkeitsmaßstab. Daher gelten die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 13 unverändert fort. Ergänzend sind die im Kap. 6.3.2 festgelegten Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten.

Zum Schutz eines möglichen Brutvogelvorkommens sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 31. Januar zulässig. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potenziellen Teillebensraums von Fledermäusen sind Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen. Auf die eventuelle Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

Natura 2000-Gebiete

Das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000 dient der Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich zusammen aus den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB, ehemals FFH-Gebiete) und den Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete). Projekte sind gem. § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen.

Ca. 300 m südlich bzw. über 1,4 km nordwestlich des Plangebietes befinden sich das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ und das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“. Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der geringen Projektwirkungen, der räumlichen Entfernung und der trennenden und abschirmenden Wirkung der bestehenden Ortslage Wieck a. Darß nicht zu erwarten.

Landschaft und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildraum „Grünland um Prerowstrom und Bodstedter Bodden“ (Nr. II 5 - 4). Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildraumes wird als hoch bewertet. Besonderheiten des Landschaftsbildraumes sind das breite Niederungstal mit dem Prerower Strom. Die Inselbereiche mit den Schmidtbülten, Bueten und dem Bodstedter Bodden bilden eine harmonische Einheit mit Schilfsäumen [1].

Das Plangebiet befindet sich jedoch in der Ortslage Wieck und liegt damit nicht in der freien Landschaft. Die für den Landschaftsbildraum wertgebenden Strukturen (Niederung mit Prerower Strom, Bodstedter Bodden mit Bülten und Uferbereich) werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Mit Umsetzung der Planung wird der nördliche Siedlungsrand der Ortslage behutsam weiterentwickelt. Die Begrenzung der maximal zulässigen Geschosshöhe auf ein Vollgeschoss trägt im Zusammenhang mit der geringfügig nachjustierten Firsthöhe von 9,5 m dazu bei, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu begrenzen. Es ist davon auszugehen, dass sich die neu entstehende Bebauung aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird. Die Planung trägt dazu bei, das im Rahmenplan „Innenentwicklung“ (vgl. Kap. 2.3) herausgestellte Defizit eines ungestalteten Ortsrandes durch eine bauliche Neugestaltung zu beheben.

Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Das Plangebiet grenzt an die bestehende Wohn- und Ferienwohnbebauung der Ortslage an und führt diese fort. Die planbedingte Zunahme des Verkehrs und des Verkehrslärms ist als äußerst geringfügig einzuschätzen und damit nicht vom allgemeinen Straßenverkehr zu unterscheiden. Baubedingt sind Auswirkungen u. a. durch Baustellenlärm und erhöhten Schwerverkehr zu erwarten. Diese werden aufgrund der zeitlichen Befristung, der Einhaltung von Ruhezeiten und des geringen Planumfangs als nicht erheblich eingeschätzt.

Das Vorhaben befindet sich gemäß RREP im Tourismusschwerpunktraum. Der Erholungsfunktion wird daher ein besonderes Gewicht beigemessen. Das Plangebiet selbst hat jedoch keine touristische Bedeutung. Beeinträchtigungen der Erholungs- und Freizeitfunktion sind daher nicht zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich der Planänderung sind derzeit keine Bau-, Kunst- oder Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind mangels Vorkommen nicht erkennbar.

6.2 Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“. Diese Eingriffe sind zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung gilt gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG für Bauleitpläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, soweit nach diesen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Im Gegensatz zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung bereits auf der Planungsebene und nicht erst bei der Zulassung konkreter Bauvorhaben durchgeführt. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Planverfahren unterliegt der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die nachfolgende Eingriffsermittlung erfolgt in Anlehnung an die Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE, Neufassung 2018 [9]) auf Grundlage der Biotoptypenkartierung gemäß der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen [8].

6.2.1 Berechnung des Eingriffsäquivalents

Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG ist die Eingriffsregelung im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden. Die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen bewertet die südliche Teilfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB (vgl. Kap. 3.1.3). Eingriffe in Natur und Landschaft werden daher für die Teilfläche bilanziert, welche sich bislang außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und damit im Außenbereich befinden.

Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 der HzE die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert.

Tabelle 4: Ermittlung des Biotopwertes

Biotoptyp	Biotopcode	Wertstufe	Biotopwert
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	RHU; 10.1.3	2	3

Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor). Der Lagefaktor ist entsprechend der konkreten Betroffenheit differenziert zu ermitteln. Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung sind für das Plangebiet die Lagefaktoren 0,75 aufgrund des Abstandes von weniger als 100 m zu vorhandenen Störquellen (Siedlungsbereiche, Straßen) und anteilig 1,25 (Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes) anzusetzen. Dabei wird der Lagefaktor für das Schutzgebiet aufgrund des Abstandes zu einer Störquelle von weniger als 100 m um den Wert von 0,25 reduziert. Entsprechend ist der Lagefaktor von 1 anzusetzen.

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

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Für den Biotoptyp „Baumgruppe“ wird kein Funktionsverlust geltend gemacht, da sich die Biotopstruktur außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet und der Vorhabenträger den Erhalt der Fichtengruppe beabsichtigt. Ebenfalls wird kein Funktionsverlust für die Biotoptypen „Ziergarten“ / „Artenarmer Zierrasen“ angesetzt, zum einen da die Fläche mit nur 15 m² quantitativ vernachlässigbar ist und zum anderen weil auch nach Umsetzung der Planung davon auszugehen ist, dass die nicht überbauten Flächen als Zierrasen/Ziergarten angelegt werden.

Tabelle 5: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für unmittelbare Beeinträchtigungen.

Biotoptyp [-]	Fläche [m ²]	Faktor Biotopwert [-]	Lagefaktor [-]	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	868	3	1	2.604
Σ				2.604

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen im Wirkraum der Planung (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 Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Für Wohnbebauung ist gemäß Anlage 5 der HzE ein Wirkungsbereich I von 50 m und ein Wirkungsbereich II von 200 m zu berücksichtigen.

Im Wirkungsbereich der Planung befinden sich ausweislich des Umweltkartenportals und der Bestandserfassung vor Ort keine gesetzlich geschützten oder wertgebenden Biotope. Mittelbare Wirkungen werden daher nicht geltend gemacht.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung und Überbauung im Plangebiet

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.

Die zulässige Versiegelung im Plangebiet ergibt sich aus der im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 und der Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen um 50 % gem. der textlichen Festsetzung Nr. I.1.1). Insgesamt ist damit für den 1.300 m² großen Änderungsbereich eine maximale Versiegelung von 810 m² zu erwarten. Es wird eine Vollversiegelung (Zuschlag 0,5) bilanziert.

Tabelle 6: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Versiegelung/Überbauung.

Biotoptyp [-]	Maximal zulässige Versiegelung (GRZ = 0,3 + 50 % Überschreitung)	Faktor für Zuschlag Vollversiegelung/Überbauung [-]	Eingriffsflächenäquivalent Überbauung [m ² EFÄ]
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	585	0,5	878
Σ			878

6.2.2 Gesamtbilanzierung und Kompensation

$$\begin{aligned}
 & \text{Korrigierter multifunktionaler} & & \text{Eingriffsflächen-} & & \text{Eingriffsflächen-} \\
 & \text{Kompensationsbedarf} & = & \text{äquivalent} & + & \text{äquivalent} & (1) \\
 & \text{[m}^2 \text{ EFÄ]} & & \text{für Biotopbeseitigung} & & \text{für Vollversiegelung} \\
 & & & \text{bzw. Biotopveränderung} & & \text{bzw. Überbauung}
 \end{aligned}$$

Für die Planung ergibt sich gemäß der vorgenannten Gleichung (1) ein korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf von 3.482 m² EFÄ.

Das Defizit von 3.482 m² Eingriffsflächenäquivalenten wird durch die Zahlung in das Ökokonto BRASOR-001 „Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)“ kompensiert. Hauptmaßnahmetyp des Ökokontos ist die Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht. Die Sicherung der Maßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB vor Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt.

6.3 Vermeidungsmaßnahmen

6.3.1 Hinweise zum Schutz des Grundwassers

Erdaufschlüsse, bspw. für Baugrunduntersuchungen, sind gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn anzuzeigen.

Das Einleiten von Wasser in ein Gewässer (oberirdisches Gewässer, Grundwasser) stellt eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 dar und ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Grundwasserabsenkungen sind Gewässerbenutzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen u. U. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird hingewiesen.

Die Neuerrichtung und der Rückbau von Anlagen sind in Abhängigkeit von ihrer Gefährdungstufe der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen.

6.3.2 Artenschutz

Aufgrund der nördlich angrenzenden Feuchtwiese und diverser Gräben ist nicht auszuschließen das sich im Vorhabengebiet Landlebensräume von Amphibien befinden. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

VM 1 - Schutz wandernder Amphibien während der Bauphase und Baufeldfreimachung

Vor Baufeldfreimachung und Baubeginn ist entlang der nördlich und östlich verlaufenden Gehölzstrukturen das Baufeld durch einen Amphibienschutzzaun vor Einwanderung der Tiere abzusichern. Ausgeführt werden sollte die Absperrung als mindestens 60 cm hohe Leitstruktur mit Übersteigschutz. Die Installation bedarf einer fachkundigen Person. Der Abbau ist erst nach Abschluss der Bauphase vorzunehmen.

VM 2 - Bauzeitenregelung

Die Beräumung der Fläche (flächige Beseitigung von Vegetation) ist außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Die Tötung von gebüsch- und/oder baumbrütenden Individuen durch evtl. notwendige Rodungsarbeiten (zur Baufeldfreimachung) ist durch die Festlegung auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 31. Januar auszuschließen.

Damit ist der gesetzliche Ausschlusszeitraum nach § 39 Absatz 1 BNatSchG erweitert worden, um auch von den häufigen Brutzeiten abweichende Vogelarten nicht zu gefährden.

VM 3 - Kollisionsgefahr Fensterscheiben

Sollten großflächige Fensterscheiben vorgesehen sein, kann eine Gefährdung durch Kollision von Vögeln eintreten, die meist zur Tötung führen. Wenn bei dem geplanten Neubau große Fensterfronten geplant sind, sind diese durch entsprechende reflexionsarme Glassorten, entspiegelnde Beschichtungen/Folien, Außenjalousien oder ähnlich wirksame Maßnahmen zu versehen.

Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Kollisionsrisiko sind in der Studie des BfN und der Schweizer Vogelschutzwarte (Broschüre Vogelschlag an Fenstern) sowie den Empfehlungen der Vogelschutz-warten (LAG VSW 21-01_Bewertungsverfahren Vogelschlag) zu finden.

VM 4 - Schutz vor Kleintierfallen

Um anlagebedingte Tötungen auszuschließen, sind typische Kleintierfallen wie Gullys oder Kabelschächte mit Ausstiegshilfen (Drainagematten, Lochblechschienen, Ausstiegsrohre) zu versehen, die ein Herausklettern ermöglichen. Alternativ sind die Strukturen so zu verschließen, dass ein Hineinfallen verhindert wird. Hier ist die Verwendung von engmaschigen Siebeinsätzen oder Gitterrosten mit schmalen Schlitz (max. 1,7 cm) oder Kastenrinnen (Schlitzbreite max. 5 mm) zu beachten.

6.4 Referenzliste der Quellen

- [1] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern,“ 06 04 2022. [Online]. Available: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>.
- [2] BAUGRUND Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH, Baugrundgutachten, Stralsund, 21.04.2023.
- [3] Bundesverband Boden e.V., Bodenschutz in der Bauleitplanung, Bd. 6, 2001.
- [4] W. Eichstädt, W. Scheller, D. Sellin, W. Starke und K.-D. Stegemann, Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern, Friedland: Steffen Verlag, 2016.
- [5] F. Vökler, Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Greifswald, 2014.
- [6] A. Merkel, „Climate-Data.org,“ AM Online Projects, [Online]. Available: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/mecklenburg-vorpommern/prerow-711395/>. [Zugriff am 06 04 2022].
- [7] G. W. a. Darß, Rahmenplan Innenentwicklung, 2013.
- [8] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, 3. ergänzte und überarbeitete Auflage Hrsg., Güstrow, 2013.
- [9] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Schwerin, 2018.

Wieck a. Darß, den 20.10.2023

Anke Schüler
Bürgermeisterin



6.4 Referenzliste der Quellen

- [1] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern,“ 06 04 2022. [Online]. Available: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>.
- [2] BAUGRUND Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH, Baugrundgutachten, Stralsund, 21.04.2023.
- [3] Bundesverband Boden e.V., Bodenschutz in der Bauleitplanung, Bd. 6, 2001.
- [4] W. Eichstädt, W. Scheller, D. Sellin, W. Starke und K.-D. Stegemann, Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern, Friedland: Steffen Verlag, 2016.
- [5] F. Vökler, Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Greifswald, 2014.
- [6] A. Merkel, „Climate-Data.org,“ AM Online Projects, [Online]. Available: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/mecklenburg-vorpommern/prerow-711395/>. [Zugriff am 06 04 2022].
- [7] G. W. a. Darß, Rahmenplan Innenentwicklung, 2013.
- [8] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, 3. ergänzte und überarbeitete Auflage Hrsg., Güstrow, 2013.
- [9] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Schwerin, 2018.

Wieck a. Darß, den 20.10.2023

Anke Schüler
Bürgermeisterin



Anlage 1: Biotoptypenkartierung

Legende zur Biotypenkartierung

gemäß Anleitung für die Kartierung von Biotypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern

2. Feldgehölze, Alleen und Baumreihen (B)

2.7 Einzelbaum und Baumgruppe (BB)

- 1 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)
- BBG 2.7.3 Baumgruppe

9. Grünland und Grünlandbrachen (G)

9.3 Intensivgrünland (GI)

- GIM 9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten

10. Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrassen (R)

10.1 Staudensaum und Ruderalflur (RH)

- RHU 10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte

13. Grünanlagen der Siedlungsbereiche (P)

13.8 Hausgarten (PG)

- PGB 13.8.2 Hausgarten mit Großbäumen
- PGZ 13.8.4 Ziergarten

14. Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen (O)

14.5 Dorfgebiet / landwirtschaftliche Anlage (OD)

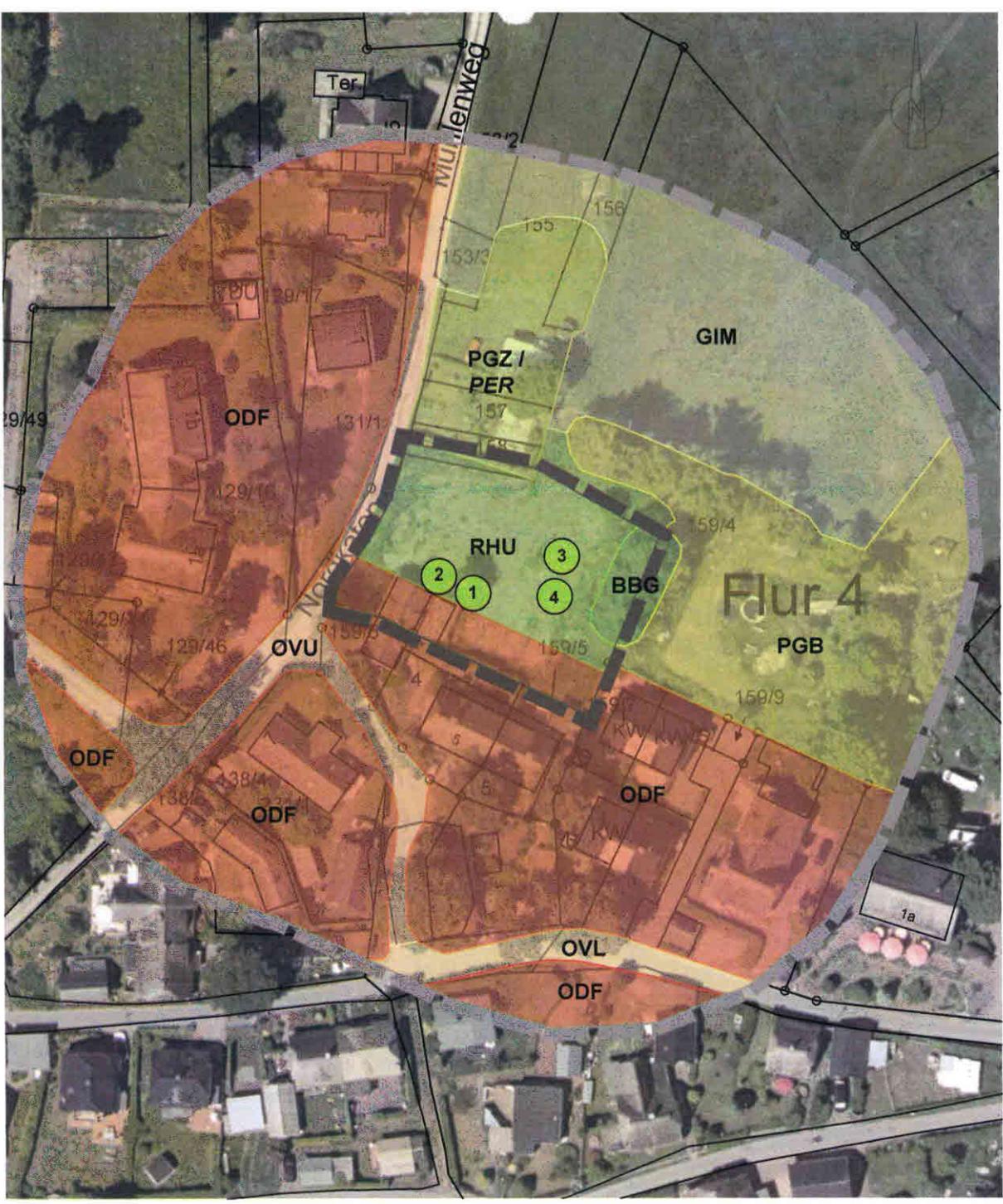
- ODF 14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet

14.7 Verkehrsflächen (OV)

- OVU 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
- OVL 14.7.5 Straße

Sonstige Zeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des Untersuchungsraumes (50m-Wirkbereich)
- PGZ / PER Hauptcode / Nebencode (Zusatzcode ohne farbliche Darstellung)



Biotypenkartierung	
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wieck Ost" Gemeinde Wieck a. Darß	
Planung Dillmann Büro für Stadt- und Landschaftsplanung	
Stand Mai 2023	Maßstab: 1 : 1.000