

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wieck Ost" der Gemeinde Wieck a. Darß

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wieck a. Darß vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wieck Ost“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

- Die Gemeindevertretung hat am 01.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wieck Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde in der Zeit vom 09.03.2022 bis 24.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend erfolgte am 09.03.2022 die Bekanntmachung im Internet.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG M-V und § 1 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Plananzeige mit Schreiben vom 01.11.2022 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 22.11.2022 bis zum 23.12.2022 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde in der Zeit vom 07.11.2022 bis 22.11.2022. Ergänzend erfolgte am 07.11.2022 die Bekanntmachung im Internet.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.11.2022 nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.06.2023 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wieck Ost" mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wieck Ost", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 01.08.2023 bis 01.09.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde in der Zeit vom 17.07.2023 bis 01.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend erfolgte am 17.07.2023 die Bekanntmachung im Internet.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 16.07.2023 nach § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung informiert.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 15.08.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wieck Ost", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 15.09.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wieck a. Darß, den 10.10.2023



Bürgermeisterin

Stralsund, den 04.10.2023



Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung

11. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wieck Ost", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wieck a. Darß, den 10.10.2023



Bürgermeisterin

12. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wieck Ost" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde in der Zeit vom 24.10.23 bis 07.11.23 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend erfolgte am 24.10.23 die Bekanntmachung im Internet. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wieck Ost" ist mit Ablauf des 07.11.23 in Kraft getreten.

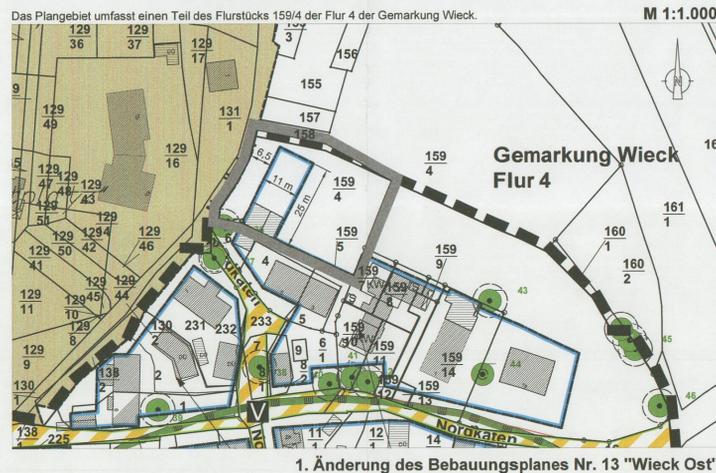
Wieck a. Darß, den 10.11.2023



L. S.

Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG - TEIL A



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gelten die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II PLANGRUNDLAGE

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung
- Grenzpunkt, vermarkt
- Grenzpunkt, unvermarkt
- Bestandsgebäude
- Bemaßung in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

Der Bebauungsplan Nr. 13 "Wieck Ost" der Gemeinde Wieck a. Darß wird wie folgt geändert:

- Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 bezogen auf die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche werden innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung gemäß der Planzeichnung der 1. Änderung (Teil A) ersetzt.
- Die textliche Festsetzung Nr. I.1.2) des Bebauungsplanes Nr. 13 wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung (Teil A) wie folgt neu gefasst:
"I.1.2) Erdgeschossfußbodenhöhe
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) von Neubauten muss eine Höhenlage von 2,40 m NHN aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb von 2,40 m NHN) sind unzulässig."
- Die im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzte Firsthöhe von 9,0 m wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung (Teil A) auf 9,5 m geändert.

Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 bleiben von der Änderung unberührt. Der Bebauungsplan Nr. 13 "Wieck Ost" der Gemeinde Wieck a. Darß gilt damit in der Fassung seiner 1. Änderung.

HINWEISE

1. Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. BNatSchG und der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) wird hingewiesen.
Es sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

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 Übersteigenschutz. Die Installation bedarf einer fachkundigen Person. Der Abbau ist erst nach Abschluss der Bauphase vorzunehmen.

VM 2 - Bauzeitenregelung
Die Bepflanzung der Fläche (flächige Beseitigung von Vegetation) ist außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Die Tötung von geschützten und/oder baumbildenden Individuen durch evtl. notwendige Rodungsarbeiten ist durch die Festlegung auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 31. Januar auszuschließen.

VM 3 - Kollisionsgefahr Fensterscheiben
Große Fensterfronten sind zur Vermeidung von Individuenverlusten durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen durch reflexionsarme Glassorten (Außenreflexionsgrad von max. 15%), entsprechende Beschichtungen / Folien, Außenjalousien oder ähnlich wirksame Maßnahmen zu versehen. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, ist durch die Verwendung von halbdurchsichtigen Materialien wie z. B. Milchglas zu vermeiden.

VM 4 - Schutz vor Kleintierfallen
Um anlagebedingte Tötungen auszuschließen, sind typische Kleintierfallen wie Gullys oder Kabelschächte mit Ausliegehilfen (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.

2. Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich bestehen Gefahren durch Hochwasser sowie Seegang. Gemäß Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) 1,90 m über Normal Höhenull (NHN). Es ist zu erwarten, dass das künftige BHW ab 2022/2023 bei 2,40 m NHN liegen wird.

Es sind ausreichende Schutzmaßnahmen für Mensch, Natur und Umwelt, Gebäude und sonstige Sachgüter zu treffen. Insbesondere wird hier auf die Sicherstellung der Standsicherheit und auf den Verzicht einer Unterkellerung von Gebäuden verwiesen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten und in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

3. Grundwasserbenutzungen/Grundwasserabsenkungen, Erdaufschlüsse/Bohrungen
Grundwasserabsenkungen sind Gewässerbenutzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen unter Umständen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen. Erdaufschlüsse, bspw. für Baugrunduntersuchungen oder Gründungen, sind gem. § 49 WHG der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen 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 WHG dar und ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

4. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird hingewiesen. Die Neuerrichtung und der Rückbau von Anlagen sind in Abhängigkeit von ihrer Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen.

HINWEISE

5. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6. Bodenschutz

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 und Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht, hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insb. §§ 4 & 7 BBodSchG, §§ 6-8 BBodSchV) zu erfolgen.

7. Externer Ausgleich

Das Kompensationsdefizit von 3.482 Flächenäquivalenten wird durch Abbuchung von dem Okokonto BRASOR-001 "Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)" erbracht. Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Wieck a. Darß und dem Vorhabenträger.

8. Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage ist der Bebauungsplan Nr. 13 "Wieck Ost" 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.

9. Benennung und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Flurstücks 159/4 der Flur 4 der Gemarkung Wieck. Der Änderungsbereich wird begrenzt im Westen durch die Straße Nordkatzen/Mühlenweg, im Norden durch die angepasste Grenze des Bebauungsplanes Nr. 13, im Osten durch eine Nadelbaumgruppe und im Süden durch die bestehende Bebauung entlang der Straße Nordkatzen.



Gemeinde Wieck a. Darß

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wieck Ost"

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

Satzungsfassung
(§ 10 Abs. 1 BauGB)

Planung Dillmann
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung

Stand: September 2023

Maßstab: 1:1.000