
Gemeinde Wieck a. Darß

Bebauungsplans Nr. 21

„Gebiet zwischen Postreihe und Nordseite westlich der L 21“

Begründung

Stand Vorentwurf vom 23.10.2025
– noch nicht rechtsverbindlich –

**Gemeinde Wieck a. Darß
Der Bürgermeister**

Amt Darß/Fischland • Chausseestraße 68a • 18375 Born a. Darß • Tel. 038234 503-0

Bearbeitung:

 Planung Morgenstern • Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald • Tel. 03834 898366

INHALT

TEIL 1 – ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

1	Einleitung	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.3	Planungsvorgaben	3
2	Städtebauliche Ausgangssituation	4
2.1	Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets	4
2.2	Landschaft, Natur und Artenschutz	4
2.3	Wald	6
2.4	Immissionen, Betriebsbereiche und Anlagen mit Gefahrenpotenzial	6
2.5	Hochwasserschutz und Küstenschutz	6
2.6	Verkehrserschließung	6
2.7	Ver- und Entsorgung	7
3	Inhalt des Plans	7
4	Wesentliche Auswirkungen der Planung	8
4.1	Nutzungen und Bebauung	8
4.2	Umweltauswirkungen	9
5	Abschließende Erläuterungen	9
5.1	Verfahrensablauf	9
5.2	Rechtsgrundlagen	9

TEIL 2 – UMWELTBERICHT

1	Einleitung	10
1.1	Allgemeines	10
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans	10
2	Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes	11
2.1	Allgemeines	11
2.2	Fachgesetze und einschlägige Vorschriften	11
2.3	Zielvorgaben aus Fachplänen	12
2.4	Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft	13
3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	14
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	14
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	19
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Eingriffsermittlung	19
3.4	Additiver Kompensationsbedarf	23
3.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	23
3.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
4	Zusätzliche Angaben	24
4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	24

4.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	24
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
4.4	Quellenverzeichnis	24

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Wieck a. Darß ist amtsangehörige Gemeinde des Amts Darß/Fischland. Am 16.04.2024 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 beschlossen.

Ziel der Planung ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zur Ordnung und Sicherung der bestehenden Bebauungsstrukturen ohne Regelung der Art der baulichen Nutzung.

Dem Beschluss der Gemeinde ging die Antragstellung von Eigentümern einiger Grundstücke innerhalb des Plangebiets voraus. Mit dem Antrag begehrten die Eigentümer eine Beplanung, die der nachhaltigen und behutsamen Entwicklung des Ortes entsprechen soll. Die Abgrenzung des Plangebiets umfasst auch Grundstücke, die sich nicht im Eigentum der Antragsteller befinden. Die vorhandene Bebauung aller beplanter Grundstücke bildet einen städtebaulichen Zusammenhang und bildet daher eine städtebaulich sinnvolle Abgrenzung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 76/5; 76/7; 76/8; 76/9; 76/10; 77; 78; 320 und 321 in der Flur 1 der Gemarkung Wieck a. Darß und misst ca. 7500m².

Das Plangebiet ist begrenzt:

- nördlich durch die Straße „Nordseite“
- östlich durch ein mit Ferienhäusern bebautes Grundstück
- südlich durch die Straße „Postreihe“ und
- westlich durch überwiegend mit Forstgehölzen bestandene und teilweise bebaute Grundstücke.

1.3 Planungsvorgaben

Programmsätze der Raumordnung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemeinde Wieck a. Darß. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV) ist das Gebiet als Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt. Östlich des Plangebiets ist der Verlauf der L 21 als Teil des großräumigen Straßennetzes dargestellt. Westlich des Plangebiets ist das Gebiet des Nationalparks als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Ribnitz-Damgarten, das nächstgelegene (Teil-) Oberzentrum ist Stralsund.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist das Plangebiet innerhalb eines Tourismusschwerpunkttraums dargestellt. Ferner ist es innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Küstenschutz, eines Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft und eines Infrastrukturkorridors dargestellt. Östlich des Plangebiets sind im Bereich der L 21 die Verläufe einer bestehenden Ferngasleitung und des überregionalen Straßennetzes dargestellt. Westlich des Plangebiets ist das Gebiet des Nationalparks als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Die nächstgelegenen Siedlungsschwerpunkte sind Prerow und Born a. Darß. Das nächstgelegene Grundzentrum ist Zingst.

Die Planung betrifft ein Gebiet, das bereits durch das Wohnen sowie durch Ferienwohnungen baulich genutzt wird. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Flächen bilden die bestehenden Gebäude ab. Eine Intensivierung der baulichen Nutzung bzw. eine Steigerung von Kapazitäten, über den Bestand hinaus ist somit nicht zu erwarten. Die Programmpunkte (sowohl des LEP MV und des RREP VP) zum Tourismus und zur Siedlungsentwicklung werden durch die Planung somit berücksichtigt.

Angesichts dessen, dass das Plangebiet bereits baulich genutzt ist und zu einem beträchtlichen Teil durch Waldflächen überlagert ist, ist eine landwirtschaftliche Nutzung hier nicht abzusehen. Den Programmsätzen zur Landwirtschaft steht die Planung somit ebenfalls nicht entgegen.

Zu den im RREP VP dargestellten Infrastrukturkorridor ist der Programmsatz 6.4.1 (11) von Bedeutung. Demnach soll die Möglichkeit einer Verlängerung einer neu einzurichtenden Bahnstrecke Barth – Prerow (die ihrerseits bisher auch nur als Möglichkeit geführt wird) über Prerow hinaus bis nach Graal-Müritz bzw. Ribnitz-Damgarten geprüft werden. Mit einer solchen Bahnstrecke könnten sich Reisezeiten im ÖPNV verkürzen und die Straßen besonders in der Tourismussaison von Urlauberverkehr entlasten. Da sich das Plangebiet allerdings in einem baulichen Zusammenhang befindet (sowohl nördlich als auch südlich befinden sich bereits bebaute Privatgrundstücke), wird die Eignung des Plangebiets für eine mögliche Trassenführung als gering eingeschätzt. Sollte sich die Prüfung eines möglichen Trassenverkaufs in den kommenden Jahren konkretisieren (bspw. westlich der bestehenden Bebauung) stünde der Bebauungsplan dem jedoch nicht entgegen.

Soweit bisher ersichtlich gehen von der Planung keine Wirkungen aus, die für die Belange des Küstenschutzes, der benachbarten Ferngasleitung, der Landesstraße L 21, sowie des Vorranggebiets „Naturschutz und Landschaftspflege“ nachteilig wären. Die Planung steht den jeweiligen Programmsätzen somit nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wieck a. Darß (Rechtswirksam mit Ablauf des 13.07.2006) stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan trägt dem Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB Rechnung.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets werden durch eine lockere Einzelhausbebauung genutzt. Die Gebäude werden sowohl zum Wohnen, als auch als Ferienwohnung / Ferienhäuser genutzt. Außerhalb der bebauten Flächen befinden sich Hausgärten mit Bäumen und weiterer Bepflanzung sowie Waldflächen.

2.2 Landschaft, Natur und Artenschutz

Landschaftsschutzgebiet

Wie die Gesamtheit des Ortes Wieck a. Darß befindet sich auch das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebiets L 53 „Boddenlandschaft“. Bei Vor-Ort-Termin im Dezember 2023 mit der UNB wurde eingeschätzt, dass die Flurstücke im Plangebiet aufgrund der baulichen Vorprägung als wenig

wertgebend eingeschätzt werden, so dass eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht erforderlich wäre. Stattdessen wurde für die Bebauung ein Antrag auf Erlaubnis nach § 5 der LSG-Verordnung angeraten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird geprüft, welche Schritte in welcher zeitlichen Abfolge für die Antragstellung vorzunehmen sind.

Nationalpark

Ca. 150 m westlich befindet sich der Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft.

NATURA 2000-Gebiete

Im Umfeld des Plangebiets erstrecken sich verschiedene europäische Schutzgebiete, die sich in weiten Teilen überlagern. Es handelt sich dabei um:

- EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“.
- FFH-Gebiet 1541-301 „Darß“.
- FFH-Gebiet DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine Biotoptypenkartierung. Dem Geoportal GAIA ist jedoch zu entnehmen, dass sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs folgende gesetzlich geschützte Biotope befinden:

- entlang der westlichen Plangebietsgrenze: „Kiefernwald auf Küstendüne nahe Wieck“
- ca. 15 m südöstlich des Plangebiets – auf der gegenüberliegenden Straßenseite der „Postreihe“: „Trocken- und Magerrasen; Dünen; Naturnahe Feldgehölze“. Die Biotoptypenkartierung hat den Biotoptyp „Gebüsch trockenwarmer Standorte“ – hier Ginster - ermittelt
- ca. 40 m östlich des Plangebiets – unmittelbar nördlich der Einmündung der „Postreihe“ in die L 21: „Kleiner Magerrasen im Westen von Wieck“. Im Zuge der Biotoptypenkartierung konnte das Biotop nicht identifiziert werden. Innerhalb der 502-m-Pufferzone befinden sich Gebäude und ein Garten.

Baumbestand

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Bäume. Soweit es bereits abzusehen ist, befinden sich die Bäume zum überwiegenden Teil innerhalb der Waldflächen und unterliegen somit den Bestimmungen des Forstrechts. Eine Bestätigung bzw. Feststellung der Waldflächen im Plangebiet durch die zuständige Forstbehörde steht jedoch noch aus. Vorbehaltlich dessen befinden sich die übrigen Bäume – darunter drei Eichen – innerhalb von Hausgärten. Nordöstlich des Plangebiets befinden sich zwei weitere Eichen, deren Kronen in das Plangebiet hineinragen.

Die gemäß der Gehölzsatzung der Gemeinde (Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Wieck a. Darß) bzw. durch § 18 NatSchAG M-V sowie den Baumschutzkompensationserlass M-V geschützten Bäume wurden nachrichtlich in die Planung übernommen. Außerdem wurden ihre Wurzelschutzbereiche (Radius Baumkrone zzgl. 1,5 m) dargestellt.

Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bestehen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote in Form von Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverboten. Im Zuge der Planung wird daher eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung erarbeitet, die geeignete Schutzmaßnahmen der durch die Planung ggf. betroffenen Arten benennt.

2.3 Wald

Sowohl innerhalb des Plangebiets, als auch unmittelbar angrenzend befinden sich Waldflächen. Auf Grundlage eines aktuellen Luftbilds wurde die Abgrenzung dieser Waldflächen in die Planzeichnung aufgenommen. Diese Darstellung ist jedoch noch nicht durch das zuständige Forstamt Schuenhagen bestätigt.

Im Abstand von 30 m zum Wald sind Waldabstandsflächen zu berücksichtigen. Da sich im Plangebiet jedoch bereits bauliche Nutzungen befinden, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, gelten die Abstandsflächen zum Wald ihrerseits als baulich geprägt. Laut Protokoll eines Vor-Ort-Termins mit dem Forstamt Schuenhagen im Dezember 2023, ist daher abweichend vom 30 m-Abstand, der von den Bestandsgebäuden geprägte Waldabstand zu berücksichtigen. Gebäude, die durch den Bebauungsplan zulässig gemacht werden, dürfen den bereits baulich geprägten Waldabstand nicht weiter unterschreiten.

2.4 Immissionen, Betriebsbereiche und Anlagen mit Gefahrenpotenzial

Störende Immissionen durch Schall oder durch andere Quellen (bspw. Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung), die auf das Plangebiet wirken oder vom Plangebiet ausgehen, sind nicht bekannt.

Zwar befindet sich in ca. 150 m östlich des Plangebiets die Ortsdurchfahrt der L 21. Durch die Entfernung sowie die zwischen Straße und Plangebiet befindlichen Gebäude ist das Plangebiet von dieser Immissionsquelle jedoch weniger stark exponiert. Wesentliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind an dieser Stelle jedenfalls nicht bekannt.

Darüber hinaus sind im Plangebiet und seiner Umgebung keine Immissionen oder Immissionsquellen bekannt, von denen maßgebliche Beeinträchtigungen für das Plangebiet ausgehen könnten.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BlmSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

2.5 Hochwasserschutz und Küstenschutz

Das Plangebiet befindet sich ca. 800 m nordwestlich des Bodstedter Boddens. Es liegt auf einer Höhe von 5,0 m bis 6,5 m NHN. Eine außergewöhnliche Gefährdung durch Hochwasserereignisse steht zum gegenwärtigen Kenntnisstand nicht zu befürchten.

2.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraßen „Nordseite“ und „Postreihe“ erschlossen, über welche die L 21 erreicht werden kann.

2.7 Ver- und Entsorgung

Leitungsbestände und Anlagen der Ver- und Entsorgung

Im Umfeld des Plangebiets verlaufen Leitungsbestände, über die die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Trinkwasser und Elektrizität gewährleistet wird. Die Leitungsverläufe erstrecken sich entlang der Straßen „Nordseite“ und „Postreihe“. Im Zuge der Planaufstellung werden die Leitungsträger zu ihren weiteren Anlagebeständen bzw. Leitungsverläufen im Umfeld des Plangebiets abgefragt.

Löschwasser

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich zwei Hydranten, welche sich jeweils an der „Nordseite“ und der „Postreihe“ befinden. Beide befinden sich etwa auf Höhe des Schotterwegs, der zwischen „Nordseite“ und „Postreihe“ verläuft.

3 Inhalt des Plans

Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR), der zulässigen Grundfläche 2 (GR 2) sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (H) sowie der Zahl der Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß geregelt. Die Festsetzungen erfolgen grundstücksbezogen.

Die Festsetzung der GR wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO getroffen. Sie erfolgt, um bauliche Nutzung im Rahmen der bereits bestehenden Bebauung im Plangebiet zuzulassen. Gebäude mit einer Grundfläche, die über das bestehende Maß hinausgehen, werden durch diese Festsetzung nicht zugelassen. Dem gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird damit Rechnung getragen.

Die Festsetzung der GR 2 erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 ff. BauNVO. Mit der Festsetzung der Grundfläche 2 wird ein Rahmen für die Errichtung von Nebenanlagen geschaffen. Das Maß der auf den Baugrundstücken bestehenden Nebenanlagen wird nur geringfügig überschritten, um eine individuelle Ausgestaltung der jeweiligen Privatgrundstücke zuzulassen und unnötige Härten zu vermeiden. Gleichzeitig soll mit Grund und Boden schonend umgegangen sowie zusätzliche Versiegelungen eingegrenzt werden.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der baulichen Prägung im näheren Umfeld des Plangebiets mit flachen Gebäuden, die ein ausgebautes Satteldach haben können.

Zur Bestimmung der getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist folgende textliche Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO die Bezugshöhe erforderlich: „Die in der Planzeichnung enthaltenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen beziehen sich auf das Höhenniveau NHN DHNN 2016 (Bezugshöhe).“

Überbaubare Flächen

Die auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Flächen erfolgen zeichnerisch durch Baugrenzen. Die Festsetzung soll die bestehende Bebauung im Sinne einer aufgelockerten Struktur sichern und eine weitere bauliche Nutzung der Bestandsgebäude ermöglichen.

Nachrichtliche Übernahmen

Geschützte Bäume

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Bäume, die unter den Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V, § 3 der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Wieck a. Darß bzw. im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsplanung des Baumschutzkompensationserlasses fallen. Diese Bäume sind mit den zu berücksichtigenden Wurzelschutzbereichen in der Planzeichnung markiert um auf deren Schutzstatus aufmerksam zu machen.

Abgrenzung Wald und Waldabstand

In der Planzeichnung sind die bestehenden Waldflächen nachrichtlich übernommen. Hier sind die einschlägigen forstrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen. Ferner sind die Flächen, die sich im Abstand von 30 m Abstand zu den Waldflächen befinden nachrichtlich übernommen. Hier sind die Bestimmungen der WAbstVO M-V zu berücksichtigen.

Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage des Bebauungsplans ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Krawutschke, Meißen, Schönemann, Stralsund 2024. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Nutzungen und Bebauung

Der einfache Bebauungsplan Nr. 21 „Gebiet zwischen Postreihe und Nordseite westlich der L 21“ ist eine verbindliche Bauleitplanung, die rechtsverbindliche planungsrechtliche Festsetzung für die städtebauliche Ordnung enthält.

Das Plangebiet umfasst eine mit Einzelhäusern bebaute Fläche, dessen bauliche Nutzung planungsrechtlich gesichert wird. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden Festsetzungen getroffen, die eine kleinteilige Bebauung gewährleisten.

Der städtebaurechtliche Rahmen, der mit der Planung geschaffen wird, lässt eine Bebauung zu, die im Wesentlichen auf das bestehende Maß begrenzt wird. Eine geringfügige Neuversiegelung ist im Rahmen der Planung dennoch nicht vermeidbar. Hiermit werden also Eingriffe in die Natur und Landschaft verursacht (bspw. durch den Bau ergänzender Nebenanlagen). Zusätzliche Immissionen (etwa durch Verkehr und Beheizung) stehen nicht zu befürchten. Grundsätzlich wird im Zuge der Planung eine Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt. Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

4.2 Umweltauswirkungen

Da die geplante Bebauung das bestehende Maß geringfügig überschreitet, werden durch den Bebauungsplan Eingriffe in die Natur und Landschaft verursacht (Versiegelung durch Bebauung). Diese Eingriffe lassen sich nicht gänzlich vermeiden. Im Zuge der weiteren Bearbeitung findet eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung statt. Im Rahmen der Planaufstellung wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Gegebenenfalls erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen werden in die Planung aufgenommen.

5 Abschließende Erläuterungen

5.1 Verfahrensablauf

Folgender Verfahrensablauf wurde bisher erreicht bzw. wird angestrebt:

- | | |
|--|--------------------|
| • Aufstellungsbeschluss | 16.04.2024 |
| • erste Öffentlichkeitsbeteiligung | 4. Quartal 2025 |
| • erste Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 4. Quartal 2025 |
| • Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | 1./2. Quartal 2026 |
| • zweite Beteiligung der Öffentlichkeit | 2. Quartal 2026 |
| • zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 2. Quartal 2026 |
| • Abwägungs- und Satzungsbeschluss, Rechtskraft | 3. Quartal 2026 |

5.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch _____ geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)

Wieck a. Darß, den

Die Bürgermeisterin

TEIL 2 UMWELTBERICHT

(§ 2a BauGB)

Der Arbeitsstand des Umweltberichts legt dar,

- welche für den Bebauungsplan zutreffenden umweltrelevanten Dokumente bereits vorliegen und
- in welchem Umfang und Detailierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung beabsichtigt ist.

1 Einleitung

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Wieck a. Darß hat am 16.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Gebiet zwischen Postreihe und Nordseite westlich der L 21“ beschlossen. Der Bebauungsplan soll der Ordnung und Sicherung der bestehenden Bebauungsstrukturen dienen. Er wird als einfacher Bebauungsplan, ohne Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgestellt.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Wieck a. Darß folgende Flurstücke: 76/5; 76/7; 76/8; 76/9; 76/10; 77; 78; 320 und 321. Das Plangebiet ist begrenzt:

- nördlich durch die Straße „Nordseite“
- östlich durch ein mit Ferienhäusern bebautes Grundstück
- südlich durch die Straße „Postreihe“ und
- westlich durch überwiegend mit Forstgehölzen bestandene und teilweise bebaute Grundstücke.

Nach § 2a BauGB ist für Bauleitpläne ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, im Teil 1 der Begründung dargestellt sind, und konzentriert sich somit auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden, Wasser, Klima /Luft, Ökologie (Biotope, Arten), Landschaft, Fläche), die Schutzgüter Mensch, Kultursachgüter/kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen untereinander. Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21.

1.2 Flächenbedarfs des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der Planung umfasst ca. 7500 m². Hier befinden sich bereits durch eine Wohnbebauung sowie durch Ferienwohnungen genutzte Grundstücke. Um diese bauliche Nutzung planungsrechtlich zu sichern werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu überbaubaren Flächen sowie zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Zur Ermittlung des geplanten Flächenbedarfs werden diese Größen herangezogen. Eine Festsetzung von Baugebieten i.S.v. §§ 2 bis 13a BauGB findet nicht statt.

Flurstücks-Nr.	Fläche	zulässige GR	zulässige GR 2	zulässige Grundfläche gesamt
76 / 7	627 m ²	115 m ²	120 m ²	235 m ²
76 / 8	515 m ²	70 m ²	245 m ²	315 m ²
76 / 9	656 m ²	70 m ²	195 m ²	265 m ²
76 / 10	678 m ²	70 m ²	115 m ²	185 m ²
76 / 5 und 77	759 m ²	120 m ²	220 m ²	340 m ²
78	2588 m ²	130 m ²	75 m ²	205 m ²
320	600 m ²	60 m ²	75 m ²	135 m ²
321	1131 m ²	120 m ²	265 m ²	385 m ²
Gesamtfläche	7554 m ²	755 m ²	1310 m ²	2065 m ²

Tabelle 01: Übersicht der zulässigen Grundfläche für Gebäude, Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO

2 Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

2.1 Allgemeines

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in Raumordnungs- bzw. Landesentwicklungsplänen festgelegt. Für die Gemeinde Wieck a. Darß sind dass das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP). Daneben sind insbesondere die gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuchs, der Naturschutzgesetze, die Aussagen und Ziele des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans und der Schutzverpflichtungen der verschiedenen Schutzkategorien zu beachten.

2.2 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V

Für den Bebauungsplan Nr. 21 gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes sowie mit dem § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V). Das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23.02.2010 verweist auf die im Bundesnaturschutzgesetz formulierten Grundsätze des Naturschutzes.

Baumschutzkompensationserlass M-V

Der Baumschutz erfolgt gem. § 18 NatSchAG M-V bzw. § 3 der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Wieck a. Darß und im Rahmen der HzE. Der Baumschutzkompensationserlass als Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 bildet die Basis für eine grundsätzlich landesweit einheitliche Kompensationspraxis bei der Beseitigung und Schädigung geschützter Bäume. Er trifft dabei Regeln zur Kompensation von nach Landesrecht geschützten Bäumen. Die Kompensation von Bäumen, die nur nach § 3 der Gehölzschutzsatzung geschützt sind, erfolgt nach den dort genannten Bestimmungen.

Wald und Waldabstandsflächen

Innerhalb des Plangebiets erstrecken sich Waldflächen. Eine Bestätigung der genauen Abgrenzung dieser Flächen durch die zuständige Forstbehörde steht noch aus. Innerhalb der gesetzlichen Waldabstandsflächen (30 m gemäß LWaldG M-V und WAbstVO M-V) befinden sich bestehende Gebäude, die diese Abstandsflächen baulich prägen.

Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Wieck a. Darß

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Gehölze, die gem. § 3 der Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Wieck a. Darß („Gehölzschutzsatzung“) unter Schutz stehen.

2.3 Zielvorgaben aus Fachplänen

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV)

Folgende Aussagen des LEP M-V betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- er befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Tourismus
- östlich ist der Verlauf der L 21 als Teil des großräumigen Straßennetzes dargestellt
- westlich ist das Gebiet des Nationalparks als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Folgende Aussagen des RREP VP betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- er befindet sich innerhalb eines Tourismusschwerpunkttraums
- er befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Küstenschutz, eines Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft und eines Infrastrukturkorridors
- östlich sind im Bereich der L 21 die Verläufe einer bestehenden Ferngasleitung und des überregionalen Straßennetzes dargestellt
- westlich ist das Gebiet des Nationalparks als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern 2009 (GLRP-VP)

Folgende Aussagen des GLRP-VP betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- er befindet sich innerhalb der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“; der Großlandschaft 12 „Nördliches Insel- und Boddenland“ sowie der Landschaftseinheit 120 „Fischland-Darß-Zingst und südliches Boddenkettenland“.
- In das Plangebiet ragen als „naturahe Wälder“ gekennzeichnete Flächen.
- Für die Schutzgüter Arten und Lebensräume ist das Gebiet mit „sehr hoher Schutzwürdigkeit“ markiert.
- Für den Grundwasserschutz (Teilbereich Schutzfunktion mit Deckschichten) ist das Gebiet mit „hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit (Schutzfunktion ungünstig)“ markiert.
- Für das Landschaftsbild ist das Gebiet mit „sehr hoher Schutzwürdigkeit“ markiert.
- Für landschaftliche Freiräume (Funktionsbewertung) ist das Gebiet mit „sehr hoher Schutzwürdigkeit“ markiert.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Bereichen mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft.
- Ein Teil des Plangebiets ist Zielgebiet von Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen. Auf naturnahen Waldflächen, die (im Fall des Plangebiets) ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellen, soll sollen Maßnahmen zur „Weitgehend ungestörten

Naturentwicklung naturnaher Wälder unter Berücksichtigung besonderer ökologischer Erfordernisse“ (GLRP-VP S. III-51 Maßnahme 8.3) erfolgen.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wieck a. Darß (Rechtswirksam mit Ablauf des 13.07.2006) stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Wohnbauflächen dar.

2.4 Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Internationale Schutzgebiete

Im Umfeld des Plangebiets erstrecken sich verschiedene europäische Schutzgebiete, die in weiten Teilen dieselben Flächen mit eingrenzen. Es handelt sich dabei um:

- EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (Abstand zum Plangebiet ca. 460 m).
- FFH-Gebiet 1541-301 „Darß“ (Abstand zum Plangebiet ca. 1.300 m).
- FFH-Gebiet DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ (Abstand zum Plangebiet ca. 800 m)

Nationale Schutzgebiete

Wie die Gesamtheit des Ortes Wieck a. Darß befindet sich auch das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebiets L 53 „Bodenlandschaft“. Bei einem Vor-Ort-Termin im Dezember 2023 mit der UNB wurde eingeschätzt, dass die Flurstücke im Plangebiet aufgrund der baulichen Vorprägung als wenig wertgebend eingeschätzt werden, so dass eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht erforderlich wäre. Stattdessen wurde für die Bebauung ein Antrag auf Erlaubnis nach § 5 der LSG-Verordnung angeraten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird geprüft welche Schritte in welcher zeitlichen Abfolge für die Antragstellung vorzunehmen sind.

Ca. 150 m westlich befindet sich der Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft.

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Bodenlandschaft“

Geschützte Biotope

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine Biotoptypenkartierung. Dem Geoportal GAIA ist jedoch zu entnehmen, dass sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs folgende gesetzlich geschützte Biotope befinden:

- entlang der westlichen Plangebietsgrenze: „Kiefernwald auf Küstendüne nahe Wieck“
- ca. 15 m südöstlich des Plangebiets – auf der gegenüberliegenden Straßenseite der „Postreihe“: „Trocken- und Magerrasen; Dünen; Naturnahe Feldgehölze“. Die Biotoptypenkartierung hat den Biotoptyp „Gebüsch trockenwarmer Standorte“ – hier Ginster - ermittelt
- ca. 40 m östlich des Plangebiets – unmittelbar nördlich der Einmündung der „Postreihe“ in die L 21: „Kleiner Magerrasen im Westen von Wieck“. Im Zuge der Biotoptypenkartierung konnte das Biotop nicht identifiziert werden. Innerhalb der 502-m-Pufferzone befinden sich Gebäude und ein Garten.

Baumschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Bäume. Soweit es bereits abzusehen ist, befinden sich die Bäume zum überwiegenden Teil innerhalb der Waldflächen und unterliegen somit den Bestimmungen des Forstrechts. Eine Bestätigung bzw. Feststellung der Waldflächen im Plangebiet durch die zuständige

Forstbehörde steht jedoch noch aus. Vorbehaltlich dessen befinden sich die übrigen Bäume – darunter drei Eichen – innerhalb von Hausgärten. Nordöstlich des Plangebiets befinden sich zwei weitere Eichen, deren Kronen in das Plangebiet hineinragen.

Die nach § 18 NatSchAG M-V bzw. § 3 der Gehölzschutzsatzung bzw. im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsplanung des Baumschutzkompenstationserlasses geschützten Bäume wurden nachrichtlich in die Planung übernommen. Außerdem wurden ihre Wurzelschutzbereiche (Radius Baumkrone zzgl. 1,5 m) dargestellt.

3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Die Aufnahme von Natur und Landschaft erfolgte anhand von Ortsbegehungen, einschlägigen Grundlagenmaterialien, thematischen Karten und Luftbildern.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Immissionen / Emissionen

Der Verkehr, der mit der Erschließung der zum Wohnen und durch Ferienwohnungen genutzten Grundstücke sowie des weiter westlich an der Postreihe befindlichen Friedhofs einhergeht, erreicht kein störendes Ausmaß. Ca. 150 m östlich des Plangebiets verläuft die Ortsdurchfahrt der L 21. Durch die Entfernung sowie die zwischen Straße und Plangebiet befindlichen Gebäude ist das Plangebiet von dieser Immissionsquelle jedoch weniger stark exponiert. Wesentliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind an dieser Stelle jedenfalls nicht bekannt.

Darüber hinaus sind im Plangebiet und seiner Umgebung keine Immissionen oder Immissionsquellen bekannt, von denen maßgebliche Beeinträchtigungen für das Plangebiet ausgehen.

Nutzung zum Wohnen und für Ferienwohnungen

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets werden durch Wohngebäude sowie Ferienhäuser genutzt. Diese haben innerhalb des Ortes Wieck a. Darß bzw. innerhalb des Tourismusschwerpunkttraums einen allgemeinen Stellenwert.

3.1.2 Schutzgut Fläche

Der räumliche Geltungsbereich der Planung ist ca. 7500 m² groß und mit Einzelhäusern sowie deren Nebenanlagen bebaut. Die Flächenversiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen ist mit ca. 2000 m² insgesamt jedoch relativ gering.

3.1.3 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich über dem Grundwasserkörper WP_KO_2_16. Laut Umweltkartenportal des LUNG M-V beträgt der Grundwasserflurabstand im Plangebiet mit 2 bis 5 m. Die Grundwasserneubildung mit Berücksichtigung eines Direktabflusses ist mit 64,5 mm/a angegeben.

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan bewertet die Schutzwürdigkeit des Grundwassers im Plangebiet hoch bis sehr hoch (Schutzfunktion ungünstig).

3.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Boddenküste“. Im GLRP ist für das Landschaftsbild im Plangebiet eine „sehr hoher Schutzwürdigkeit“ markiert. Für Landschaftliche Freiräume (Funktionsbewertung) markiert der GLRP im Plangebiet eine „sehr hohe Schutzwürdigkeit“. Außerdem sind das Plangebiet und seine Umgebung als ein Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft markiert.

3.1.5 Schutzgut Boden

Im Umweltkartenportal des LUNG M-V ist für das Plangebiet als generalisierte Bodenart SL angegeben, für: Sand-Geschiebelehm-Mosaik.

Weite Teile des Plangebiets sind mit Bäumen bestanden (teilweise Wald). Es besteht damit nur eine geringe Gefahr der Erosion.

Verdacht auf Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen besteht nicht.

3.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Vorpommern liegt im Bereich des noch stark ozeanisch geprägten Klimas. Gem. GLRP handelt es sich in der Gemeinde Wieck a. Darß um ein niederschlagsnormales Klima. Die Jahresdurchschnittstemperaturen lagen in der Vergangenheit zwischen 8 und 10 °C (Zeitraum von 1971 bis 2000 gemäß dwd¹). Die Luftgüte im Plangebiet kann aufgrund der Küstennähe positiv eingeschätzt werden, da die höheren Windgeschwindigkeiten den Luftaustausch begünstigen.

3.1.7 Ökologie: Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz und biologische Vielfalt

Beurteilung der Empfindlichkeit nach Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

Der GLRP markiert das Plangebiet innerhalb von Flächen mit sehr hoher Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume (Textkarte 3).

Biototypen

Im Zuge der Planung wurde am 29.03.2025 eine Biototypenkartierung gem. Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen, LUNG 2013, Heft 2 durchgeführt. Die Bewertung erfolgt nach HzE, 2018.

Im Plangebiet wurden folgende Biototypen vorgefunden:

¹ dwd – Deutscher Wetterdienst. Deutscher Klimaatlas, Lufttemperatur. verfügbar:
https://www.dwd.de/DE/klimaumwelt/klimaatlas/klimaatlas_node.html aufgerufen am 11.02.2025

Nummer Biotopcode Biotoptyp (Code Biotoptyp)

1.8.4 Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte (WKZ)

Vorherrschende Baumart: Kiefer (*Pinus sylvestris*), sonst Birke (*Betula pendula*) und Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), tlw. Aufwuchs aus Kiefer

Kein §20-Biotop, da kein typisches Dünenrelief

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)

Die als Einzelbäume dargestellten Bäume haben einen Stammdurchmesser über 50 cm in 130 cm Höhe.

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Die als Einzelbäume dargestellten Bäume haben einen Stammdurchmesser unter 50 cm in 130 cm Höhe.

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Bankette entlang der Wege

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.8.4 Ziergarten (PGZ)

Die Einzelgrundstücke werden als Garten genutzt und regelmäßig gemäht.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.4.2 Lockeres Einfamilienhausgebiet (OEL)

Hier: Gebäude

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD)

Hier: Unbefestigte Flächen auf Privatgrundstücken, Zuwege und Einfahrten, Wege, i. d. R. Rasenwege

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)

Hier: Befestigte Flächen auf Privatgrundstücken, Terrassen und Einfahrten, Gehwege

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

Innerhalb der 50m Pufferzone wurden folgende Biotoptypen angetroffen:

Nummer Biotopcode Biotoptyp (Code Biotoptyp)

1.8.4 Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte (WKZ)

Vorherrschende Baumart: Kiefer (*Pinus sylvestris*), sonst Birke (*Betula pendula*) und Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

1.8.4 Dünenkiefernwald (WKZ/UKG) §

Vorherrschende Baumart: Kiefer (*Pinus sylvestris*), sonst Birke (*Betula pendula*) und Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), tlw. Aufwuchs aus Buche,

§20-Biotop, da typisches Dünenrelief

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

2.1.1 Gebüsch trockenwarmer Standorte (BLT) §

Hier: Überwiegend Besenginster

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 3, Gesamtbewertung Stufe 3, §20-Biotop

2.5.5 Neuanpflanzung einer Allee (BAJ)

Lindenallee, rel. frisch gepflanzt Durchmesser ca. 12-15 cm, tlw. lückig

9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)

Als Weide genutztes Grünland am nördl. Rand der Pufferzone.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten (PWX)

Hier: Überwiegend Kiefer, Eiche, Birke

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)

Hier: Überwiegend Kartoffelrose

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

13.2.2 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)

Hier: Thuja, Flieder

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Bankette, Flächen seitl. der Nordseite

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.8.2 Hausgarten mit Großbäumen (PGB)

Gärten mit einem hohen Anteil an Baumbestand.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 2

13.8.3 Nutzgarten (PGN)

Für die Hühnerhaltung genutzter Garten.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.8.4 Ziergarten (PGZ)

Die Einzelgrundstücke werden als Garten genutzt und regelmäßig gemäht.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD)

Hier: Unbefestigte Flächen auf Privatgrundstücken, Zuwege und Einfahrten, Wege

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)

Hier: Befestigte Flächen auf Privatgrundstücken, Terrassen und Einfahrten, Gehwege

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.5 Straße (OVL)

Postweg und Nordseite

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

Einzelbaumbestand

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Bäume, die geschützt sind. Die nach § 18 NatSchAG M-V(§) bzw. § 3 der Gehölzsatzung (GS) bzw. im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsplanung des Baumschutzkompensationserlasses (EA) geschützten Bäume wurden nachrichtlich in die Planung übernommen. Außerdem wurden ihre Wurzelschutzbereiche (Radius Baumkrone zzgl. 1,5 m) dargestellt.

Nr.	Art	StU	D Krone	Geschützt nach
1	Kiefer	1,2 m	6,0 m	GS / EA
2	Eiche	1,0 m	6,0 m	EA
3	Kiefer	1,3 m	6,0 m	GS / EA
4	Kiefer	1,0 m	6,0 m	EA
5	Kiefer	1,0 m	6,0 m	EA
6	Kiefer	1,4 m	8,0 m	GS / EA
7	Kiefer	1,4 m	8,0 m	GS / EA
8	Eiche	1,0 m 2-st.	6,0 m	§
9	Tanne	0,8 m	5,0 m	EA
10	Kiefer	1,8 m	12,0 m	§
11	Eiche	1,0 m	4,0 m	EA
12	Kiefer	1,3 m	12,0 m	GS / EA
13	Tanne	0,7 m	5,0 m	EA
14	Kiefer	1,6 m	8,0 m	§
15	Kiefer	1,6 m	8,0 m	§

16	Kiefer	1,6 m	8,0 m	§
17	Kiefer	2,0 m	12,0 m	§
18	Kiefer	1,8 m	8,0 m	§
19	Kiefer	1,7 m	12,0 m	§
20	Kiefer	1,7 m	12,0 m	§

Die Planung kann grundsätzlich ohne Fällung von Bäumen realisiert werden. Im Zuge individueller Bauvorhaben kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass dennoch einzelne Bäume gefällt werden. Die Ersatzpflanzung erfolgt in so einem Fall nach Baumschutzkompensationserlass (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0) bzw. nach den Bestimmungen der Gehölzschutzsatzung.

Artenschutz

Im Zuge der Planung wird die Bearbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfolgen.

3.1.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Bau- und Kunstdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt. Darüber hinaus sind hier keine anderweitigen Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt, die von mehr als nur allgemeiner Bedeutung wären.

3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet sind keine erheblichen negativen Wechselwirkungen bekannt.

3.1.10 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich in einem mit Wohnhäusern sowie Ferienhäusern bebauten Bereich mit Hausgärten, Einzelbaumbestand sowie Waldflächen. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich nach gegenwärtigen Kenntnisstand gesetzlich geschützte Biotope. Es befindet sich innerhalb eines landschaftlich wertvollen Zusammenhangs, was sich insbesondere mit der Festlegung des Landschaftsschutzgebiets „Boddenlandschaft“ zeigt.

Das Artenspektrum hinsichtlich der Fauna wird im Zuge der Planaufstellung erfasst werden.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Würde der Bebauungsplan nicht aufgestellt werden, wäre weiterhin mit dem Fortbestand der bestehenden baulichen Nutzung zu rechnen. Lediglich die Möglichkeiten für Um- oder Ersatzbauten, blieben nach den städtebaurechtlichen Bestimmungen ohne Bebauungsplan stark eingeschränkt.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Eingriffsermittlung

Im Weiteren werden die Konflikte und Beeinträchtigungen, die sich auf Grund der zu erwartenden Eingriffe durch die Planung ergeben werden, benannt.

Zur Verwirklichung der Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe durch das Bauvorhaben aufgezeigt. Für die verbleibenden Eingriffswirkungen werden Maßnahmen, die zu einer Kompensation führen, genannt.

3.3.1 Schutzgut Mensch

Immissionen / Emissionen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden anhand der bestehenden baulichen Nutzungen getroffen. Es ist daher abzusehen, dass sich mit der Planung keine (negativen) Veränderungen an den vorliegenden Immissionen bzw. Emissionen im Plangebiet und seiner Umgebung ergeben werden.

Nutzung zum Wohnen und für Ferienwohnungen

Die Planung schafft einen städtebaurechtlichen Rahmen, der die bestehenden Nutzungen weiterhin zulässt. Negative Folgen für die bestehende Nutzung sind nicht zu erwarten.

Bewertung

Auf das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt

Internationale, nationale Schutzkategorien, geschützte Biotope

Internationale Schutzgebiete im Umfeld der Planung sind nicht betroffen.

Im Umgang mit dem Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ ist das nötige Vorgehen im Zuge der Planaufstellung noch festzulegen.

Weitere Schutzgebietskategorien auf nationaler Ebene sind durch die Planung nicht betroffen.

Im Zuge der Planaufstellung wird eine Biotoptypenkartierung erarbeitet anhand derer die Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope bewertet werden wird.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft wird auf Grundlage der Biotoptypenkartierung im Zuge der weiteren Bearbeitung erfolgen.

Auf Grund der Vorprägung des Plangebiets und der geringen ermöglichten Neuversiegelung ist eine Auswirkung auf die Biotoptypen außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten, so dass die 50 m und die 200 m Wirkzonen nicht weiter betrachtet werden.

Baumschutz

Es gilt der Baumschutzkompensationserlass MV vom 15. Oktober 2017 in Verbindung mit dem NatSchAG M-V. Ferner gilt die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Wieck a. Darß.

Durch die Planung sind keine Baumfällungen vorgesehen. Werden Baumfällungen notwendig, so sind diese einzeln gem. der geltenden Vorgaben zu beantragen und auszugleichen.

Artenschutz

Die Bewertung von Auswirkungen auf geschützte Arten erfolgt im Zuge des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Hier werden bei Erfordernis auch geeignete Maßnahmen zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Bestimmungen genannt werden.

Biologische Vielfalt

Anhand der anthropogenen Vorprägung und aufgrund dessen, das die baulichen Veränderungen durch die Planung gering ausfallen werden, sind erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt im Plangebiet nicht abzusehen.

Bewertung

Durch die Planung werden die Entwicklungs- und Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags können hinsichtlich des Artenschutzes Vermeidungs- oder andere Maßnahmen notwendig werden. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Zuge der Planaufstellung ermittelt.

Die Einstufung der Erheblichkeit wird im Zuge der Planaufstellung ermittelt.

3.3.3 Schutzgut Fläche

Eine intensivere, als die bisher vorgesehene städtebauliche Verdichtung, nimmt der Bebauungsplan nicht vor. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch die Planung fällt damit sehr gering aus.

Bewertung

Von zusätzlicher Versiegelung allgemein naturhaushaltswirksamer Bodenflächen sind Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche zu erwarten, die auf Grund ihres geringen Umfangs als weniger erheblich einzustufen sind. Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsplanung kompensiert.

3.3.4 Schutzgut Boden

Der Boden wird durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung beeinträchtigt. Durch die Planung werden durch den Bau oder der Erweiterung von Gebäuden sowie durch die Anlage von Nebenanlagen geringe Teile des Plangebiets zusätzlich versiegelt. Die Flächeninanspruchnahme verteilt sich jedoch auf einzelne bereits Bebaute Bereiche. Die Realisierung von Einzelvorhaben wird voraussichtlich nicht gleichzeitig stattfinden.

Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Durch die bisherige Nutzung des Areals kann davon ausgegangen werden, dass der vorhandene Baugrund die Errichtung bzw. weitere Nutzung baulicher Anlagen zulässt.

Bewertung

Durch die Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten, die auf Grund der geringen Größe als weniger erheblich eingestuft werden können. Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsplanung kompensiert.

3.3.5 Schutzgut Wasser

Die Versickerung von Oberflächenwasser und damit die Grundwasserneubildung werden durch Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen durch die Errichtung von Gebäuden und sonstiger versiegelter Flächen beeinflusst.

Grundwasser

Das Vorhaben liegt in einem Gebiet mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers. Als generalisierte Bodenart wird für das Plangebiet ein Sand-Geschiebelehm-Mosaik angegeben. Angesichts

dessen wird eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens erwartet. Da sich die zusätzliche Versiegelung durch die Planung in engen Grenzen hält, wird die Grundwasserneubildung durch die Planung voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt.

Bewertung

Die Flächenversiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsplanung betrachtet. Das Schutzgut Wasser ist durch Verringerung der Grundwasserneubildung nicht erheblich beeinträchtigt.

3.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Die Gebiete, die im Rahmen der geplanten Bebauung versiegelt bzw. teilversiegelt werden, haben aufgrund ihrer wärmespeichernden Eigenschaften eine dauerhaft negative Wirkung auf das Mikroklima. Es sind nur sehr geringe Windfeldänderungen sowie Temperaturerhöhungen zu erwarten, da das Gebiet bereits bebaut ist. Lufthygienische Konflikte sind im Gebiet nicht zu erwarten.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft sind von dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

3.3.7 Schutzgut Landschaft

Die Durchführung der Planung wird aufgrund der Vorprägung der Fläche des Plangebiets zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft führen.

Im Umgang mit dem Landschaftsschutzgebiet „Bodenlandschaft“ ist das nötige Vorgehen im Zuge der Planaufstellung noch festzulegen.

Bewertung

Das Schutzgut Landschaft wird durch die im Plangebiet zulässige Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt.

3.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter betroffen.

Bewertung

Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

3.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Von der Planung gehen keine (negativen) Auswirkungen für mögliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes aus.

3.3.10 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BlmSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

3.3.11 Zusammenfassung der Prognose

Bei Durchführung der Planung ist mit den genannten Umweltauswirkungen zu rechnen.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Intensive Vorprägung	-
Pflanzen und Tiere	Intensive Vorprägung	X
Fläche	Weinig Neuversiegelung	X
Boden	Wenig Neuversiegelung	X
Wasser	Wenig Neuversiegelung	X
Klima / Luft	Intensive Vorprägung, wenig Neuversiegelung	X
Landschaft	Kein Eingriff	-
Kultur- und Sachgüter	Kein Eingriff	-
Wechselwirkung	Keine Wechselwirkungen	-

Tabelle 02: Zusammenfassung – Zu erwartende Umweltauswirkungen auf Schutzgüter
xxx sehr erheblich xx erheblich x weniger erheblich - nicht erheblich

3.4 Additiver Kompensationsbedarf

Der Kompensationsbedarf wird im Zuge der Planaufstellung ermittelt.

3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Klima / Luft

Emissionen von Treibhausgasen lassen sich reduzieren, indem bei der Wahl der Baumaterialien und -konstruktionen klimatische Aspekte berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen. Auch für technische Vorkehrungen zur Wärmedämmung sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien trifft der Bebauungsplan keine nachteiligen Festsetzungen.

Pflanzen

Bäume unterliegen dem Baumschutz, die Fällung ist bei Bedarf zu beantragen. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wird die Beeinträchtigung von Biotopen ausgeglichen.

Tiere

Vorbehaltlich des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden bestimmte Maßnahmen zur Vermeidung und / oder Minderung von Beeinträchtigungen erforderlich sein.

Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft

Im Zuge der Planaufstellung werden Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert.

3.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da die Planung darauf abzielt, die bestehende bauliche Nutzung zu ordnen und zu sichern, stehen keine alternativen Flächen zur Verfügung.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage der Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen wie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern sowie dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte durchgeführt. Weiterhin wurden die im Umweltkartenportals des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>) zur Verfügung gestellten Daten für die Bewertung und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes zu Hilfe genommen.

Zur Bewertung des zu erwartenden Eingriffs und Ermittlung des Kompensationserfordernisses wurden die „Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern“ in der Neufassung von 2018 angewendet.

4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gem. § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

(wird ergänzt)

4.4 Quellenverzeichnis

Literatur und Gutachten

- LUNG M-V: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Güstrow 2013
- MLU M-V: Hinweise zur Eingriffsregelung, Schwerin 2018

Fachpläne

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Erste Fortschreibung Oktober 2009
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wieck a. Darß

Internetquellen

- Deutscher Wetterdienst. Deutscher Klimaatlas, Lufttemperatur. verfügbar:
https://www.dwd.de/DE/klimaumwelt/klimaatlas/klimaatlas_node.html aufgerufen am 11.02.2025
- Umweltkartenportal des LUNG. verfügbar:
www.umweltkarten.mv-regierung.de aufgerufen am 11.02.2025
- Geoportal des Landesamts für innere Verwaltung GAIA. verfügbar:
<https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php> aufgerufen am 11.02.2025