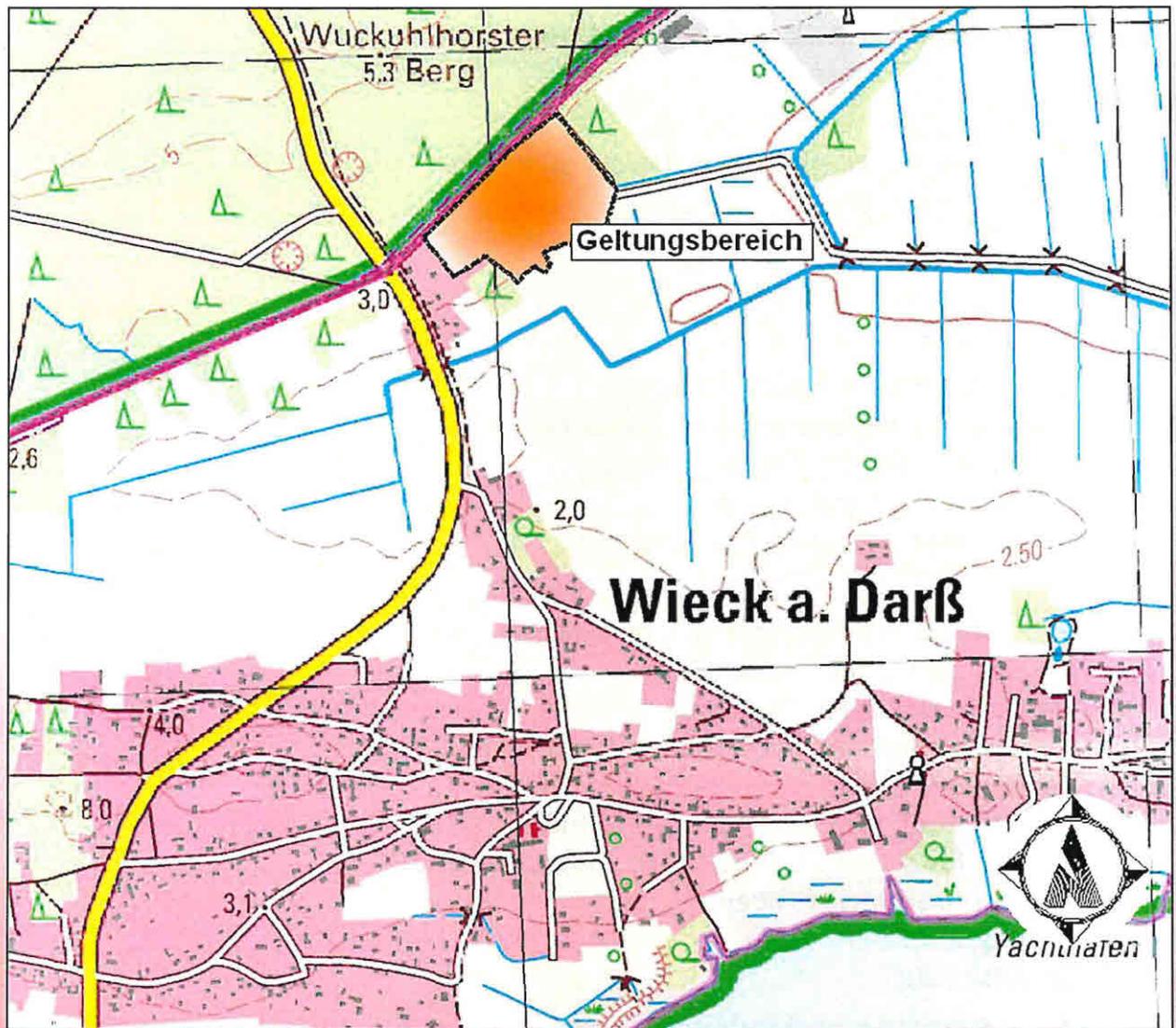




GEMEINDE WIECK AM DARß

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „GEWERBEGEBIET AM EICHBERG“



B E G R Ü N D U N G

APRIL 2014

INHALT:

INHALTSVERZEICHNIS	2
1. EINFÜHRUNG	3
Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
Rechtsgrundlagen	3
Planungsgrundlagen	4
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4. AUSGANGSSITUATION	5
Städtebauliche Einbindung	5
Bebauung und Nutzung	6
Ver- und Entsorgung	6
5. PLANUNGSBINDUNGEN	7
Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
Erfordernisse der Raumordnung	7
Flächennutzungsplanung	12
Sonstige kommunale Planungen	13
Fachgesetzliche Vorgaben	13
6. Ziele und Inhalt der Planung	14
Art der baulichen Nutzung	15
Maß der baulichen Nutzung	17
Bauweise und überbaubare Grundstücke	18
Verkehrsflächen	18
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur	
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
Örtliche Bauvorschriften	19
Hinweise	19
Brandschutz	20
7 UMWELTPRÜFUNG	21
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	23
9. UMWELTBERICHT ALS GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG	

1. Einleitung und Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wieck am Darß hat auf ihrer Sitzung am 10. April 2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Am Eichberg“ aufzustellen.

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet Am Eichberg“ sollen die im Plangebiet vorhandenen bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebäudestrukturen einer gewerblichen Umnutzung zugeführt werden.

Das Gelände der Rinderanlage diene bisher der Unterbringung von bis zu 600 Rindern. Stallanlagen und Lagerhallen sind ausgehend von der Straße „Am Eichberg“ durch unterschiedliche Betonflächen und Zuwegungen erschlossen.

Vorliegende Investitionsabsichten zielen darauf ab, den baulichen Bestand in Teilbereichen so umzunutzen, dass Kleingewerbebetriebe Büro-, Verwaltungs- und Lagerräume eingerichtet werden können.

Die sehr günstige Verkehrsanbindung bietet einen entscheidenden Standortvorteil. Handwerksbetrieben der Region soll die Möglichkeit geschaffen werden, sich aus störungsempfindlichen Wohngebieten in diesen Geltungsbereich zu verlagern. Es wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans ein Entwicklungsraum für kleine und mittlere Gewerbebetriebe der Region geschaffen, um die touristisch geprägten Ortslagen Wieck, aber auch die umliegenden Gemeinden Zingst, Prerow und Born zu entlasten.

Aufgabe des Bebauungsplans soll es darüber hinaus sein, durch die Ausweisung eines Mischgebietes im Südwesten des Plangebietes eine an die bestehende Nutzung angelehnte Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich abzusichern.

2. Grundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Landeswaldgesetz-LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald** (Waldabstandverordnung-WAbstVO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V S. 805)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Wieck a. Darß in der aktuellen Fassung

Planungsgrundlagen

- Vermessungsplan des Vermessungsbüros Frank Sauder, Neubrandenburg, Stand 01.08.2012 (Höhenbezug DHHN 92, Lagebezug ETRS 89)
- Auszug ALK (automatische Liegenschaftskarte) im digitalen Format EDBS vom 12. 12. 2013, Katasteramt Fachdienst 41 Landkreis Vorpommern-Rügen

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. **4,18 ha**. Er erstreckt sich auf das Gebiet der bestehenden Tierhaltungsanlage „Am Eichberg“ sowie auf ein südwestlich angrenzendes Grundstück im Außenbereich innerhalb der Gemarkung Wieck (Flurstücke 45 (teilweise), 46-52, 53/5, 53/3 und 53/4 der Flur 2; Flurstücke 1, 12/1, 12/2, 12/3, 13, 14/1, 15/1 und 16/1 der Flur 3 sowie Flurstück 194 [teilweise] der Flur 12).

Das Plangebiet wird nordwestlich durch die Straße „Am Eichberg“ (Flurstück 35/7, Flur 2 Gemarkung Wieck), im Nordosten durch ein Waldstück (Flurstück 44, Flur 2, Gemarkung Wieck), im Südosten durch Grünflächen (Flurstücke 8, 10, 11, 14/2, 15/2, 16/2, Flur 3, Gemarkung Wieck) und im Südwesten durch Wohnnutzungen (Flurstück 55/5, Flur 2, Gemarkung Wieck) begrenzt.

Die Abgrenzung wurde so gewählt, dass sowohl das Betriebsgelände der ehemaligen Tierhaltungsanlage als auch die südwestlich angrenzenden Wohnnutzungen einbezogen werden, um die zu erwartenden Immissionswirkungen berücksichtigen zu können.

4. Ausgangssituation

Städtebauliche Einbindung

Der Planungsraum befindet sich in Randlage der Ortschaft Wieck am Darß, ca. 1,5 km vom Ortskern entfernt.

Die nordwestliche Plangebietsgrenze verläuft getrennt durch die Straße Am Eichberg unmittelbar entlang des Nationalparkgebietes Vorpommersche Boddenlandschaft. Westlich und auch nördlich ergeben sich aus der Waldeigenschaft Abstandsforderungen für geplante bauliche Anlagen.

Südöstlich grenzen an den Geltungsbereich Wohnnutzungen im Außenbereich, die durch eine entsprechende Satzung planungsrechtlich erfasst sind. Regelungslücken innerhalb des Bebauungsplangebietes können mit der Überplanung als Mischgebiet geschlossen werden.

Die städtebauliche Zuordnung des Planungsraumes entlang der Straße „Am Eichberg“ und die Inanspruchnahme des Geländes einer ehemaligen Tierhaltungsanlage mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad bieten ein hohes Entwicklungspotenzial für die angestrebte gewerbliche Umnutzung.

Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist größtenteils bebaut. Der Planungsraum diente bisher überwiegend der Rinderanlage zur Unterbringung von bis zu 600 Rindern. Die Stallanlagen und Lagerhallen sowie die an das Bürogebäude angrenzende Wohnbebauung sind über die Straße „Am Eichenberg“ erschlossen.

Die landwirtschaftliche Nutzung verursachte einen hohen Versiegelungsgrad der Fläche.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches wird mit zahlreichen Medienleitungen abgesichert.

Es sind Anlagen der Wasserver- und Abwasserentsorgung, der Elektroversorgung, der Versorgung mit Multimedien und Telekommunikation sowie Gasversorgungsleitungen vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich hochwertige **Telekommunikationslinien** der Telekom.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Zu den vorhandenen **elektrischen Betriebsmitteln** der **E.ON edis AG** 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.

Für den Anschluss an das elektrische Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum vorzusehen.

Die Abwasserbeseitigungspflicht liegt beim **Abwasserzweckverband Darß**. Dieser Bereich ist zentral erschlossen, und das Abwasser ist dem Abwasserzweckverband nach seinen Maßgaben zu übergeben.

Für Hausinstallationsanlagen mit Trinkwasserverbräuchen größer 3,0 l/s wird nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfs ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert.

Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. 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.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ergibt sich ein Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 4 der Abfallsatzung des Landkreises Nordvorpommern vom 28. Oktober 2013

5. Vorgaben übergeordneter Planungen

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Planungsgebiet wurde der Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Am Eichberg“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 2 Absatz 1 BauGB im April 2012 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wieck am Darß aufgestellt.

Erfordernisse der Raumordnung

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Wieck am Darß ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, mehrfach geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30.05.2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 308)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) vom 19.08.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 453)

Die wesentlichen Ziele und Grundsätze der für die Gemeinde Wieck maßgeblichen Regionalplanung ergeben sich aus dem RREP VP 2010. Das RREP VP beinhaltet ein regionales Gesamtkonzept des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern auf der Grundlage sachlich und räumlich konkretisierter Ziele und Grundsätze für die Planungsregion Vorpommern. Die Gemeinde Wieck a. D. befindet sich innerhalb der Planungsregion Vorpommern.

Der B-Plan der Gemeinde Wieck am Darß liegt nach der Karte M 1:100.000 des RREP VP in einem der dort dargestellten Tourismusschwerpunkträume sowie in Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft und den Hochwasserschutz. Mit den raumordnerisch bedeutsamen Belangen u. a. des Tourismus, der Landwirtschaft und des Hochwasserschutzes hat sich die Gemeinde planerisch wie folgt auseinandergesetzt:

Tourismus:

Gemäß Programmsatz 3.1.1 (3) RREP VP zählt die Gemeinde Wieck a. D. zu den ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis, die weiter gestärkt werden sollen, damit sie als bedeutende Wirtschaftsstandorte ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot für die Bevölkerung bereithalten können. Mit diesem regionalplanerischen Grundsatz ist die Planungsabsicht der Gemeinde zur Entwicklung eines Gewerbegebietes vereinbar. Die Bereitstellung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet stärkt i. V. m. der Ansiedlung von Unternehmen die Wirtschaftskraft der Gemeinde.

Auf der Grundlage des Programmsatzes 3.1.3 (2) RREP VP wurden die Tourismusräume des LEP M-V in der Planungsregion Vorpommern weiter differenziert. Die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst zählt mit dem Gemeindegebiet Wieck a. D. gemäß Programmsatz 3.1.3 (3) RREP VP zu einem der in der Karte M 1:100.000 dargestellten Tourismusschwerpunkträume.

Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Nach Programmsatz 3.1.3 (8) RREP VP sind stärker als bisher Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen. Gemäß Programmsatz 3.1.3 (13) RREP VP soll die Umsetzung interkommunaler Konzepte zur Entwicklung integrierter touristischer Angebote unterstützt werden.

Die vorstehend genannten regionalplanerischen Grundsätze werden von der Planung nicht beeinträchtigt, verhalten sich zur Planung weitgehend neutral mit Vorteilen zugunsten einer weiteren, evtl. sogar nachhaltigeren touristischen Entwicklung. Die Aufbewahrung/Einlagerung touristischen Inventars für die Campingplätze auf dem Darß (Campingwagen, Strandkörbe u. dgl. m.), die Winterlagerung von Booten und Fahrrädern mit verbundener Reparatur sowie der Darßbahn Prerow (5 - 6 Kleinbahnen für touristische Rundfahrten) widerspiegeln den Bedarf für die Nachnutzung der freien Kapazitäten. Die Lagerung von Objekten/Artikeln mit Bedeutung für die touristische Vermarktung in relativer Nähe zum Einsatzort ist möglicherweise von Vorteil z. B. bei stabilen Hochwetterlagen, da eine rasche Verfügbarkeit gewährleistet ist. Unterstellmöglichkeiten für den Winter, Lagerflächen und Werkstätten sind für Betriebe mit touristischem Profil (etwa Fahrradverleih, Strandkorbverleih, touristische Events) wesentlich für deren Fortbestand. Das mit dem Planvorhaben verbundene Angebot zur Bereitstellung dieser Flächen an die regionale Tourismuswirtschaft trägt dazu bei, diesen Wirtschaftszweig weiter zu festigen.

Landwirtschaftsräume

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll nach Programmsatz 3.1.4 (1) RREP VP dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. Gemäß Programmsatz 3.1.4 (2) RREP VP sollen im konventionellen Landbau und in der landwirtschaftlichen Tierhaltung die an den entsprechenden Standorten vorhandene Ertragsfähigkeit des Bodens bzw. produktive Betriebsstrukturen erhalten und gestärkt werden, um eine nachhaltige, am Weltmarkt orientierte landwirtschaftliche Produktion zu sichern.

Mit Programmsatz 5.4 (1) (Landwirtschaft) RREP VP soll insbesondere in den Ländlichen Räumen die Landwirtschaft als leistungsfähiger Zweig der Gesamtwirtschaft erhalten und entwickelt werden. Im Gesamttraum sollen nach Programmsatz 5.4 (3) RREP VP auch außerhalb der Landwirtschaftsräume landwirtschaftliche Betriebe erhalten und entwickelt werden. Ein Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche soll soweit wie möglich vermieden und die Wiedernutzbarmachung von Flächen für die Landwirtschaft soll gefördert werden. Bei einem notwendigen Entzug von Flächen soll die Existenz betroffener Betriebe möglichst nicht gefährdet werden.

Die Gut Darß GmbH & Co.KG hat als Eigner der Flächen die vormalige landwirtschaftliche Nutzung aufgrund von Flächenverlusten aufgegeben und erklärt, die Rinderhaltung am Standort Wieck a. D. nicht wieder zu reaktivieren. Das Gelände steht einer Umnutzung für gewerbliche Zwecke zur Verfügung. Belange der Landwirtschaft werden nicht mehr berührt.

Freiraumentwicklung

Nach Programmsatz 5.1.2 (2) (Boden und Gewässer) RREP VP sollen flächenbeanspruchende Maßnahmen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen. Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung, der Vorrang der Innenentwicklung von Siedlungsgebieten, die Altlastenbewältigung und die Bündelung von Nutzungen sollen verstärkt werden.

Die Nachnutzung bestehender Siedlungsbrache entspricht dem vorstehenden regionalplanerischen Grundsatz zur Schonung des Freiraums.

Hochwasserschutz

Gemäß Programmsatz 5.3 (2) RREP VP sollen in den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen. Nach der derzeitigen Ausgangssituation umschließt eine Verwallung den östlichen Teil des Plangebietes. Diese ist nicht geeignet, das Plangebiet vor Überflutungen zu schützen. Deshalb sind in Abstimmung mit der zuständigen Behörde Festlegungen zu treffen, wie z. B. durch Planfestsetzungen zum Erdgeschossniveau oder Objektschutz die Belange des Hochwasserschutzes gewahrt werden sollen.

Für den Bereich der Ortslage Wieck a. D. gilt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungswasserstand BHW von 1,90 m DHHN zuzüglich des Wellenauflaufes. Für das Plangebiet wurde ein unteres Maß der Fußbodenhöhe von 2,20 m DHHN festgesetzt. Mit dieser Maßnahme wird dem Hochwasserschutz Rechnung getragen.

Siedlungsstruktur

Gemäß Programmsatz 4.1 (5) RREP VP soll die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte konzentriert werden. In den anderen Gemeinden soll sich die gewerbliche Bauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, orientieren. Dabei ist gemäß Programmsatz 4.1 (6) RREP VP grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Nach Programmsatz 4.1 (7) Satz 1 RREP VP soll sich die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Bei größeren Baulandausweisungen ist eine Kooperation benachbarter Gemeinden nach Programmsatz 4.1 (9) RREP VP anzustreben. Insbesondere bei der Ausweisung und Nutzung von Gewerbegebieten soll eine verstärkte Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden erfolgen.

Die Gemeinde Ostseebad Zingst hält die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Nahbereich für sinnvoll, um Abwanderungen von Unternehmen aus den Gemeindegebieten zu vermeiden. Dabei wird sich auf den Bedarf ortsansässiger Firmen in Zingst bezogen, die mangels eigener Erweiterungsmöglichkeiten auf benachbarte Angebote zurückgreifen würden. Weitere Handwerksbetriebe (z. B. Kfz-Werkstatt, Tischlerei, Dachdeckerfirma, Landschaftsbau und Gartenbetriebe, Hausmeisterdienste) befinden sich innerhalb der Ortslage und erzeugen ggf. weiteren Bedarf, wenn nachbarrechtliche Spannungen auftreten.

Die Gemeinde Ostseebad Zingst hat keine Potenzialflächen für geeignete gewerbliche Entwicklungen und begrüßt die Umnutzung von Flächen für gewerbliche Ansiedlungen. Wenngleich eine relativ kleine Fläche zur Umnutzung vorgesehen ist, so folgt die Gemeinde Wieck a. D. dem vorgeannten regionalplanerischen Grundsatz zur interkommunalen Zusammenarbeit.

Die Gemeinde Wieck a. D. entspricht mit ihrer Planung dem Antrag des Flächeneigners (Gut Darß) auf Umwidmung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Gewerbegebiet. Das Gut Darß verweist in seinem Antrag auf den bestehenden innerörtlichen und regionalen Bedarf. Verschiedene Branchen wie der Tischlereibetrieb Wendt aus Wieck, der Bauhof Wieck, das Autohaus Maschke aus Prerow, die Fa. Adebar Eventagentur, ein Garten- und Landschaftsbauunternehmen aus Barth, ein Fleischzerlegebetrieb aus Born fragen insbesondere Miet-, Lager- und Werkstattflächen nach. Der gemäß Programmsatz 4.1 (5) RREP VP erforderliche Eigenbedarf für Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion aufweisen, wird damit nachgewiesen.

Die Gemeinde entspricht mit der beabsichtigten Planung den regionalplanerischen Grundsätzen zur Siedlungsstruktur des RREP VP. Alternativen bestehen im Gemeindegebiet nicht. Das würde eine Inanspruchnahme von anderen Raumfunktionen zugeordneten Flächen bedeuten und den vorgeannten Grundsätzen widersprechen.

Verkehr

Unter Hinweis auf die Karte M 1:100.000 des RREP VP ist nicht zweifelsfrei zu erkennen, ob der B-Plan Nr. 12 zu Teilen oder zur Gänze im Infrastrukturkorridor für die Darßbahn liegt. Da hierfür noch keine konkrete Planung verfügbar ist, wird davon ausgegangen, dass beide Planungen miteinander vereinbar sind.

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördeninternes Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Beispielsweise bildet der Flächennutzungsplan den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt ist.

Insbesondere im Außenbereich obliegt den Darstellungen eines Flächennutzungsplans eine erhebliche Bedeutung als öffentlicher Belang.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB können privilegierte Vorhaben an den Darstellungen des FNP scheitern, wenn diese als öffentliche Belange der Zulässigkeit eines Vorhabens entgegenstehen.

Da der wirksame Flächennutzungsplan für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12 weitestgehend keine Festsetzungen getroffen hat, hat die Gemeinde Wieck am Darß die Aufstellung der 2. Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Weißfläche soll im Rahmen des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB einbezogen werden. Gleichzeitig sollen Teilbereiche der bestehenden Wohnbaufläche zu Gunsten eines Mischgebietes reduziert werden.

Sonstige kommunale Planungen

Mit dem Planentwurf wird eine Teilfläche der seit 1. August 2008 rechtverbindlichen Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Wieck für die Ortslage „Am Eichberg“ überplant. Die Satzung regelt die Zulässigkeiten des Wohnens im Außenbereich vorwiegend für die sich südöstlich anschließenden Hoflagen entlang der Landesstraße L 21.

Sie bezieht trotz einer entsprechenden Ausweisung im Flächennutzungsplan nicht alle dem Wohnen zgedachten Gebäude ein, so dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan erhaltenswerte Bausubstanz im Außenbereich nachhaltig gesichert werden kann.

Die Rechtskraft des Bebauungsplans vorausgesetzt, wird damit eine Fläche, die bisher bewusst der Beurteilung gemäß § 35 BauGB unterliegen sollte, nach § 30 BauGB bzw. den Zulässigkeiten und Unzulässigkeiten des im Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebietes zu beurteilen sein.

Dabei greift insbesondere für den bereits überplanten Teil des Grundstücks (bestehendes Wohnhaus) der Grundsatz „*lex posterior derogat legi priori*“. Das neu geschaffene Recht verdrängt das frühere Recht. Der neue Bebauungsplan überlagert damit gleichsam den früheren Plan mit der Folge, dass dessen Festsetzungen das entgegenstehende frühere Recht verdrängen, ohne es aufzuheben¹.

Fachgesetzliche Vorgaben

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 gelegenen Flächen sind nicht Bestandteil des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft. Der Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft ist dennoch von den geplanten Maßnahmen betroffen.

Die nordwestliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 verläuft unmittelbar entlang des Nationalparkgebietes, hier Wald. Im Nordosten befindet sich ebenfalls ein Waldstück. Gemäß § 20 Abs. 1 **Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern** (LWaldG M-V) vom 27. Juli 2011 ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand zum Wald von 30 Metern einzuhalten.

Die Errichtung von baulichen Anlagen im Waldabstandsbereich (30 m von der baulichen Anlage zur Waldgrenze) ist nach § 2 Abs. 1-6, § 3 Abs. 2 Waldabstandsverordnung als Ausnahme grundsätzlich genehmigungspflichtig.

¹ BVerwG, Urt. V. 10.08.1990 – 4 C 3.90

Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können gemäß § 2 Nr. 6 der WAbstVO M-V zugelassen werden bei Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Das kommunale Planungskonzept berücksichtigt die Vorgaben der Waldabstandsverordnung und beschränkt die Nutzung innerhalb der mit GE 1 gekennzeichneten Gewerbegebiete und MI 1 gekennzeichneten Mischgebiet auf die durch § 2 Nr. 6 der WAbstVO M-V gedeckten Nutzungen. Hintergrund ist der Bestand an baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches. Seit Jahrzehnten vorhandene Lagerhallen können ohne weiteres auch für gewerbliche Einlagerungen genutzt werden, sofern die Funktion als gewerbliche Lagerhalle nicht mit dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen verbunden ist.

6. Ziele und Inhalt der Planung

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Ziel des o. g. Bauleitplanverfahrens ist es, die vorhandene bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gebäudestruktur einer gewerblichen Nutzung zuzuführen und die vorhandene Wohnbebauung in ihrem Bestand planungsrechtlich zu sichern sowie angemessene Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Dabei sind die Vorgaben der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (WAbstVO M-V) zu beachten.

Der mit dem Planvorhaben verbundene Entzug bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen ist damit begründet, dass der Standort für die Tierhaltung bezüglich der Anforderungen an die Schutzgüter Mensch, Tier und Pflanzen etc. entsprechende Abstände zur angrenzenden Wohnnutzungen einhalten muss. Landwirtschaftliche Betriebe sind innerhalb dieser Gebietsausweisung nicht mehr geplant, da derzeit keine begründete Annahme besteht, dass sich solche ansiedeln wollen.

Aufgabe des Bebauungsplans soll es darüber hinaus sein, durch die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO eine an die bestehende Nutzung angelehnte Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich abzusichern.

Ergänzend zur Wohnnutzung wird damit die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe in diesem Mischgebiet ermöglicht. Diese Mischnutzung bildet eine Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklungsperspektive der Ortslage Wieck am Darß.

Die privaten Grünflächen des Plangebietes sind überwiegend als Maßnahmeflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und beschränken sich größtenteils auf den Randbereich des Plangebietes. Diese sind innerhalb einer Flächenbilanz der tatsächlichen Nutzungen als untergeordnet zu bewerten.

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird unter anderem Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO) zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben festgesetzt.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. *Das ausgewiesene Gewerbegebiet **GE 1** dient gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2 Nr. 6 der WAbstVO M-V gewerbliche Lagerhäuser und Lagerplätze, die nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.*
2. *Das ausgewiesene Gewerbegebiet **GE 2** dient gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*
3. *Die maximale Grundflächenzahl ist für die Gewerbegebiete **GE 1** und **GE 2** gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,8 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.*

Für die Nutzung im Gewerbegebiet GE 2 wird den Gewerbetreibenden mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen für die Betriebsinhaber eine optimale Nutzung ermöglicht. Diese untergeordnete Funktion soll eine wirtschaftliche Betreuung für das Unternehmen fördern.

Des Weiteren wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO im Geltungsbereich festgesetzt. Die Gemeinde strebt eine lebendige Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe an. Beide Nutzungen sollen quantitativ erkennbar sein, grundsätzlich sollte aber keine der angestrebten Nutzungen deutlich überwiegen. Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme kommt entsprechend eine besondere Bedeutung zu.

Geprüft wurde auch aufgrund des dörflichen Charakters und der vorhandenen Immissionssituation die Ausweisung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.

Der Bestand weist zwar Rudimente land- und forstwirtschaftlicher Betriebsstätten auf. Diese werden allerdings größtenteils nicht mehr land- oder forstwirtschaftlich genutzt.

Dennoch besteht hier eine klare Nutzungstrennung zur geplanten gewerblichen Nutzung im Norden und dem Wohnen dienenden Nutzungen im Südosten außerhalb des Plangebietes.

Das Baugesetzbuch trifft für diese Situation enge Vorgaben. Ein Dorfgebiet kann die zur Wahrung des Gebietscharakters erforderliche landwirtschaftliche Prägung grundsätzlich nur durch einen im Gebiet selbst ansässigen Betrieb nach § 201 BauGB erfahren.

Es genügt nicht, wenn sich ein landwirtschaftlicher Betrieb im angrenzenden Innen- oder Außenbereich auf das Baugebiet auswirkt. Ist diese Voraussetzung nicht erfüllt, kann eine MD-Festsetzung die Nichtigkeit des Bebauungsplans erwirken.²

Planungsabsicht der Gemeinde ist zudem die Sicherung einer breiten Entwicklung von nicht störenden Gewerbebetrieben auch für früher landwirtschaftlich genutzte Gebäude parallel zur Förderung der Wohnnutzungen. Die ungenutzten Scheunen und Ställe bieten Perspektiven für die Erschließung gewerblicher Strukturen.

Die Gemeinde setzt aus diesen o. g. Gründen und entsprechend der tatsächlichen Nutzung ein Mischgebiet mit nachbarschützender Wirkung fest. Wohnen ist damit ohne wesentliche Störungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen möglich; parallel können nicht wesentlich störende Gewerbe auf ihre Duldung vertrauen.

Ein MI-Gebiet liegt nur dann vor, wenn es sich um eine sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehende Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe handelt.

² Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Land Brandenburg, Juni 2006

Maßgeblich für die Festsetzung von Mischgebieten ist nach der geltenden Rechtsprechung, dass die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben tatsächlich möglich oder zumindest zu erwarten ist.³

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. *Das ausgewiesene Mischgebiet **MI 2** dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
2. *Innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes **MI 1** sind im Sinne von § 6 BauNVO sowie gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2 Nr. 6 der WAbstVO M-V ausschließlich gewerbliche Lagerhäuser und Lagerplätze, die nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, zulässig.*
3. *Innerhalb der ausgewiesenen Mischgebiete **MI 1** und **MI 2** sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.*
4. *Die maximale Grundflächenzahl ist für die Mischgebiete **MI 1** und **MI 2** gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,5 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.*

Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, das Orts- und Landschaftsbild und die vorhandenen Umweltauswirkungen beabsichtigt die Gemeinde, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken. Besondere Beachtung bedarf es hierbei dem Landschaftsbild. Die Umstrukturierung darf das Landschaftsbild nicht nachteilig beeinflussen.

Dabei gelten die in § 17 BauNVO festgelegten gebietsspezifischen Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der Nutzung; dementsprechend ist für das Gewerbegebiet die Obergrenze von 0,8 und für das Mischgebiet 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der Obergrenzen ist nicht zu erwarten.

Um den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung zu tragen, wird die die Fußbodenhöhe für geplante bauliche Anlagen mit 2,20 Metern über DHHN als Mindestmaß unter Berücksichtigung des amtlichen Bemessungshochwassers von 1,90 m NHN festgesetzt.

³ U. Kuschnerus, „Der sachgerechte Bebauungsplan“, 3. Auflage, November 2005, S. 263, Abschnitt 547 u. 547

Bauweise und überbaubare Grundstücke

Die Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke wird durch Baugrenzen beschränkt. Festsetzungen zur Bauweise gehören nicht zum Gegenstand der Regelungsabsicht der Gemeinde, um dem zukünftigen Nutzer keine unnötigen Schranken aufzuerlegen.

Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen erfolgt entsprechend den Vorgaben von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die detaillierte Gliederung dieser Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Die in der Darstellung der Planzeichnung Teil A erkennbaren öffentlichen Verkehrsflächen beinhalten auch die Nebenflächen wie Grünstreifen, Versickerungsmulden, Böschungen und Straßenbegleitgrün und sind dementsprechend dimensioniert. Die Führung der Verkehrsflächen ermöglicht eine optimale Grundstücksnutzung mit gesicherter Erschließung.

Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr werden nicht separat festgesetzt, sondern sind innerhalb der Baugebiete zulässig.

Durch die Umnutzung der Flächen können vorhandene derzeit ungenutzt versiegelte Strukturen einer bedarfsgerechten Nutzung zugeführt und damit die Ansprüche des gewerblichen Lieferverkehrs befriedigt werden.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB hat die Gemeinde die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Für die Grünfläche im südöstlichen Teil des Plangebietes (mit A gekennzeichnet) wird eine Bepflanzung in Art und Qualität festgesetzt. Für die mit B gekennzeichnete Fläche soll eine Baumhecke entwickelt werden.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1. Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt zu bepflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche sind jeweils 10 Sträucher der Arten *Rosa tomentosa*, *Rhamnus catharticus* in der Qualität 60/100, jeweils 10 Sträucher der Arten *Rosa canina*, *Rosa rubiginosa*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana* in der Qualität 60/100, 15 Sträucher der Art *Prunus spinosa* und 20 Sträucher der Art *Crataegus spec.* in der Qualität 60/100 anzupflanzen.*

2. Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Baumhecke zu entwickeln.

Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Dachneigung sowie die Zulässigkeit der Höhe der Einfriedungen und die darin erforderlichen Öffnungen geregelt. Bei Einfriedungshöhen über 2,0 m sind Abstandsflächen von und mit der Einfriedung einzuhalten.

Hinweise

Da sich im Geltungsbereich Festpunkte im Sinne des § 26 GeoVemG M-V befinden, sind folgende Hinweise zu beachten:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich diverse geodätische Aufnahmeplätze, deren Erhalt gesichert werden muss. Diese Festpunkte sind mit Vermessungsmarken im Sinne des § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVemG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVBl. M-V S. 713), gekennzeichnet. Festpunkte dürfen nur von den in § 5 Absatz 2 GeoVermG M-V genannten Stellen eingebracht, in der Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende von Baumaßnahmen ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht.

Er muss dies rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahme vor Ort der unteren Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitteilen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich **keine Bau- oder Bodendenkmale** im Sinne des Denkmalschutzgesetzes M-V.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12ff) die 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 hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

Im Plangeltungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan keine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zur Verfügung zu stellen.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist eine mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (192 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die erforderliche Löschwasserversorgung von 192 m³ je Brandfall zu gewährleisten. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die **Löschwasserversorgung** des Plangebietes kann vorliegend über Hydranten der Trinkwasserversorgung sowie über den Löschwasserteich im Südosten des Geltungsbereiches abgesichert werden. Die erforderliche Löschwasserversorgung ist mit der örtlichen Feuerwehr und den zuständigen Behörden abzustimmen.

7. Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Mensch/Siedlung, Geologie/Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Die innerhalb des Bebauungsplans ausgewiesenen Gewerbeflächen sollen vorrangig der Ansiedlung von Kleingewerben im Bereich eines ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsstandortes dienen.

Gegenstand der Umweltprüfung ist es zu prüfen, ob sich die vorhersehbaren Wirkungen mit entsprechenden Empfindlichkeiten des Planungsraumes überlagern.

Zu diesem Zweck erfolgte eine Bewertung der planungsrelevanten Arten im Rahmen einer Potenzialanalyse auf der Grundlage der vorliegenden Verbreitungsinformationen der Fachbehörden, Vorortbegehungen, von vorherrschenden Lebensraumstrukturen und den vorhersehbaren Wirkungen des Vorhabens.

Nach Einschätzung der Gemeinde Wieck ist eine detaillierte Kartierung von Brutvogelarten nicht erforderlich, weil die geplanten Gewerbeflächen ausschließlich stark anthropogen vorgeprägte Flächen in Anspruch nehmen.

Ein erhöhter Untersuchungsbedarf ergibt sich dennoch für Gebäudebrüter und Fledermäuse. Die im Bereich der Gewerbeflächen bestehenden Gebäudeteile können nicht von vornherein als Quartier für Fledermäuse ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von Niststätten von Gebäudebrütern ist möglich.

Für das Schutzgut Mensch waren insbesondere die vorhandenen Wohnbauungen südöstlich des Geltungsbereiches beurteilungsrelevant. Das Schutzgut Landschaft wurde aufgrund möglicher Beeinträchtigungen durch die geplanten baulichen Anlagen untersucht.

Zusammenfassend sind **drei Konfliktschwerpunkte** mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festzustellen.

- Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Versiegelungen betreffen die Schutzgüter Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen.
- Die Immissionswirkungen durch Lärm und Staub innerhalb der Bau-phase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Luft in Verbindung mit der nächstgelegenen Wohnbebauung lediglich verbal-argumentativ zu beurteilen.
- Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Landschaft zu beurteilen.

Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten.

Die Prüfung der Wirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab, dass diese nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden (siehe hierzu: *Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung*).

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter kann nicht festgestellt werden.

8. Auswirkungen der Planung

Das Gelände der Rinderanlage diene bisher der Unterbringung von bis zu 600 Rindern. Stallanlagen und Lagerhallen sind ausgehend von der Straße „Am Eichberg“ durch unterschiedliche Betonflächen und Zuwegungen erschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet Am Eichberg“ sollen die im Plangebiet vorhandenen bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebäudestrukturen einer gewerblichen Umnutzung zugeführt werden. Hierzu sollen die Flächen als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Dabei sind die Vorgaben der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (WAbstVO M-V) zu beachten.

Deshalb sollen die Innerhalb der Baugebiete GE2 und MI 1 vorhandenen baulichen Anlagen ausschließlich als gewerbliche Lagerhäuser und Lagerplätze, die nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, ungenutzt werden. Hier werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Um- oder Neubaumaßnahmen vorgenommen.

Auch innerhalb der mit MI 2 gekennzeichneten Baugebiete werden aufgrund der Vorprägung keine wesentlichen baulichen Veränderungen eintreten.

Zu bewertende Eingriffe werden nach den vorliegenden Investitionsabsichten hauptsächlich innerhalb der mit GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebiete stattfinden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Gemeindestraße Am Eichberg, die an die Landesstraße L 21 anschließt, vorgesehen.

Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist der Anschluss der Gemeindestraße an die L 21 nicht entsprechend der Nutzung ausgebaut. Eine Deckensanierung wird geprüft. Über die Gemeindestraße werden der Recyclinghof der Firma Döring sowie eine Kläranlage erschlossen.

Grundsätzlich kann auf Grund des anstehenden Bodens und des Grundwasserstandes eine Versickerung ins Grundwasser erfolgen. Der Nachweis der Versickerung hat für beide Nutzungsarten (MI und GE) unter Maßgabe der maximalen Bebaubarkeit zu erfolgen. Die DWA-Regelwerke Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138 sind zu beachten. Die Versickerung ist auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem es anfällt, vorzunehmen. Nachbargrundstücke sind nicht zu beeinträchtigen.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Gewerbegebietes sind die Eckausrundungen des Anschlussbereiches der Gemeindestraße an die L 21 an die zukünftigen Nutzungen anzupassen. Bemessungsgrundlage sind abgeleitet durch bestehenden Fahrzeugverkehr der Recycling-Anlage Sattelzüge als Bemessungsfahrzeug. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der L 21 ist Benutzen des Gegenfahrstreifens der L 21 nicht erlaubt.