

Dipl.-Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl.-Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel. 0721 378564  
Fax 0721 5688881

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel. 03831 203496  
Fax 03831 203498

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

**Einfacher Bebauungsplan  
mit Örtlichen Bauvorschriften**  
im vereinfachten Verfahren  
nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

**Nr. 13 „Wieck Ost“**  
Gemeinde Wieck a. Darß

Satzung

# Begründung

## Inhalt

<b>1 Ziele und Grundlagen der Planung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Grundlagen .....	3
1.1.1 Lage des Plangebietes .....	3
1.1.2 Plangrundlage .....	3
1.2 Ziele der Planung .....	3
1.3 Übergeordnete Planungen .....	4
1.3.1 Raumordnung und Landesplanung .....	4
1.3.2 Rahmenplan Innenentwicklung .....	4
1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung .....	7
1.4.1 Bebauung .....	7
1.4.2 Schutzgebiete .....	10
1.4.3 Hochwasserschutz .....	12
<b>2 Städtebauliche Planung .....</b>	<b>12</b>
2.1 Planungskonzept .....	12
2.1.1 Nord- / Südkaten (vgl. Bauzone 3) .....	12
2.1.2 Bauernreihe Nr. 1 bis 5 und 8 bis 14 (vgl. Bauzone 4) .....	13
2.1.3 Bauernreihe Nr. 2 bis 6 (vgl. Bauzone 5) .....	13
2.2 Begründung weiterer Festsetzungen .....	14
2.2.1 Grünflächen .....	14
2.2.2 Mindestgrundstücksgrößen .....	14
2.2.3 Überschreitung GRZ im Sinne des § 19(4) BauNVO .....	14
2.2.4 Beschränkung der Wohneinheiten je Wohngebäude .....	15
2.2.5 Ausnahmen für bestehende Anlagen .....	15
2.2.6 Grünordnungsmaßnahmen .....	16
2.2.7 Örtliche Bauvorschriften .....	16
2.3 Erschließung .....	16
2.3.1 Verkehrliche Erschließung .....	16
2.3.2 Ver- und Entsorgung .....	17
2.4 Flächenbilanz .....	17
<b>3 Auswirkungen .....</b>	<b>17</b>
3.1 Abwägungsrelevante Belange .....	17
3.2 Private Belange .....	18
3.3 Natur und Umwelt .....	20

# 1 Ziele und Grundlagen der Planung

## 1.1 Grundlagen

### 1.1.1 Lage des Plangebietes

Das 8,3 ha große Plangebiet umfasst die Bebauung vorwiegend südlich der Bauernreihe sowie der Bereiche Nordkaten und Südkaten. Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen und Norden durch die Bauernreihe und die Geltungsbereiche des VEP Nr. 1 „Haferland“ sowie des B-Plans Nr. 1 „Alter Zeltplatz“,
- Im Osten durch die Niederung,
- Im Süden durch den Uferbereich des Boddens.

Die Planung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Der Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird verzichtet, der Festsetzungsumfang entsprechend der Planungsziele begrenzt. Es ist nicht erkennbar, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

### 1.1.2 Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einem Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte mit Stand vom Juli 2013, Fortschreibungen wurden bis zum Stichtag 12/2016 berücksichtigt. Die Darstellung des Gebäudebestands wurde nach aktuellen Luftbildern ergänzt.

## 1.2 Ziele der Planung

Die Gemeinde verfolgt als Planungsziel die Sicherung einer bestandsorientierten Entwicklung unter besonderer Beachtung des prägenden Straßenbilds durch:

- Erhalt des charakteristischen Straßenbilds insb. in den noch historisch geprägten Bereichen, wobei neben der Gestaltung nicht zuletzt die Stellung und Ausrichtung der Gebäude, die Maßstäblichkeit der Baukörper und das Gleichgewicht von Bebauung und Freiräumen zu berücksichtigen ist,
- Sicherung der hohen Wohnqualität (auch im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität für die touristischen Gäste des Erholungsorts Wieck), wobei nicht zuletzt verträgliche Obergrenzen der Nutzungsdichte vor dem Hintergrund der vorhandenen Bebauungs- und Erschließungsstrukturen festzulegen sind,
- Sicherung und Entwicklung landschaftlicher Potenziale im Siedlungsbereich, insb. der inneren Grünbereiche sowie des ortsbildprägenden Baumbestands (Einzelbäume u. Gehölzgruppen).

Angesichts der Planungsziele wird der Plan als einfacher (nicht qualifizierter) Bebauungsplan aufgestellt; die Festsetzungen beziehen sich vor allem auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind angesichts der Prägung durch die bestehende Bebauung nicht notwendig. Damit ist für Bauherren auch weiterhin das reguläre Baugenehmigungsverfahren nach §§ 63 oder 64 LBauO M-V zu durchlaufen. Insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist ergänzend zu den getroffenen Festsetzungen das Einfügegebot des § 34 BauGB zu beachten.

## 1.3 Übergeordnete Planungen

### 1.3.1 Raumordnung und Landesplanung

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) für die Planungsregion Vorpommern rechtskräftig. Die Ortslage Wieck ist in der Karte des RREP flächig als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz sowie als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Während der Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege geführt ist, sind die Niederungsbereiche nordöstlich und südwestlich der Ortslage überlagernd zu den o.g. Vorbehaltsgebieten als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Im Bereich der Ortslage ist zudem die Hafenanlage durch Symbol als Hafenstandort vermerkt.

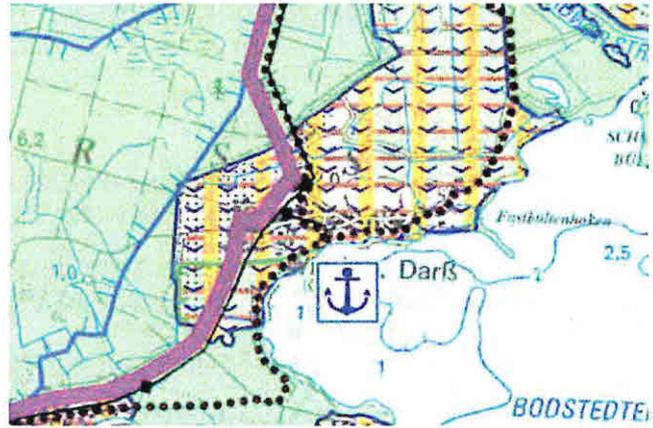


Abbildung 1 Karte RREP VP. Ausschnitt

Wieck als ländliche Gemeinde wird dem Einzugsbereich des Grundzentrums Zingst zugeordnet. Zur Sicherung einer ortsnahen Grundversorgung ist zudem die Nachbargemeinde Born als Siedlungsschwerpunkte festgelegt.

Bezogen auf den Planungsanlass sind folgende Ziele und Grundsätze für die Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen:

- In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen. Vorbehaltsgebiete Küstenschutz umfassen die Gebiete, die nach fachplanerischer Darstellung des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes liegen (für den Küstenbereich Wieck / Bodstedter Bodden 1,75 m HN). Die maßstabsbedingt grobe Darstellung ist deshalb für den größten Teil der Ortslage, die auf einer Höhe > 2,0 m liegt, nicht einschlägig. Planungen und Maßnahmen in den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz müssen die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund des voraussichtlich ansteigenden Meeresspiegels an der Ostseeküste die Aufwendungen der öffentlichen Hand für den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten zunehmen, wenn Belange des Küstenschutzes ungenügend berücksichtigt werden.

Allgemein soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden. In ländlichen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.

### 1.3.2 Rahmenplan Innenentwicklung

Angesichts der starken Bautätigkeit wurde in den Jahren 2012-14 für die gesamte Ortslage ein Rahmenplan zur vorbereitenden Steuerung der zukünftigen Innenentwicklung erarbeitet. Ziel ist eine behutsame Weiterentwicklung des Bestands, wobei die historischen Strukturen und Ordnungen zu erhalten, abschnittsweise aber auch erst wiederherzustellen oder bewusst weiterzuentwickeln sind. Der Rahmenplan arbeitet dabei methodisch mit einer Überlagerung

allgemeiner Grundsätze (Bauzonen) und der sorgfältigen Berücksichtigung einzelner besonderer (gewachsener) Situationen.

Auf der Grundlage der detaillierten Aufnahme der bestehenden Baulichkeiten und Nutzungen werden im Rahmenplan Bauzonen als in sich homogene Teilbereiche bestimmt. Insgesamt werden für den Ort Wieck folgende Bauzonen unterschieden:

- Bauzone 1a „Ortszentrum“ im direkten Umfeld der Darßer Arche als regionalem Anziehungspunkt.
- Bauzone 2 „Müggenberg“ für die Bebauung der Nordseite, die sich schon aufgrund einer charakteristischen, prägenden Gebäudetypologie aus traufständigen Hauptgebäuden und flankierend gegen die Straße vorgezogenen giebelständigen Ökonomiegebäuden von der übrigen Bebauung im Ort abhebt, zugleich ist der Müggenberg als wichtigste West-Ost-Achse die Verbindung von Ortszentrum mit dem alten Ort und seinen großen touristischen Einrichtungen (Hotel „Haferland“, „Alter Krug“) und wird dementsprechend stark frequentiert.
- Bauzone 3 „Altes Fischerdorf“ für den Bereich Nordkaten / Südkaten mit seinen gewachsenen kleinteiligen Strukturen,
- Bauzone 4a „Gewachsener Ort“,
- Bauzone 5 „Einzelgehöfte / Rand“ für die für den alten Ort charakteristische lockere Bebauung am Ortsrand im Übergang zur offenen Landschaft,
- Bauzone 6 „Waldsiedlung“ für die in den Wald hineingewachsenen Siedlungsbereiche westlich der Bäderstraße.

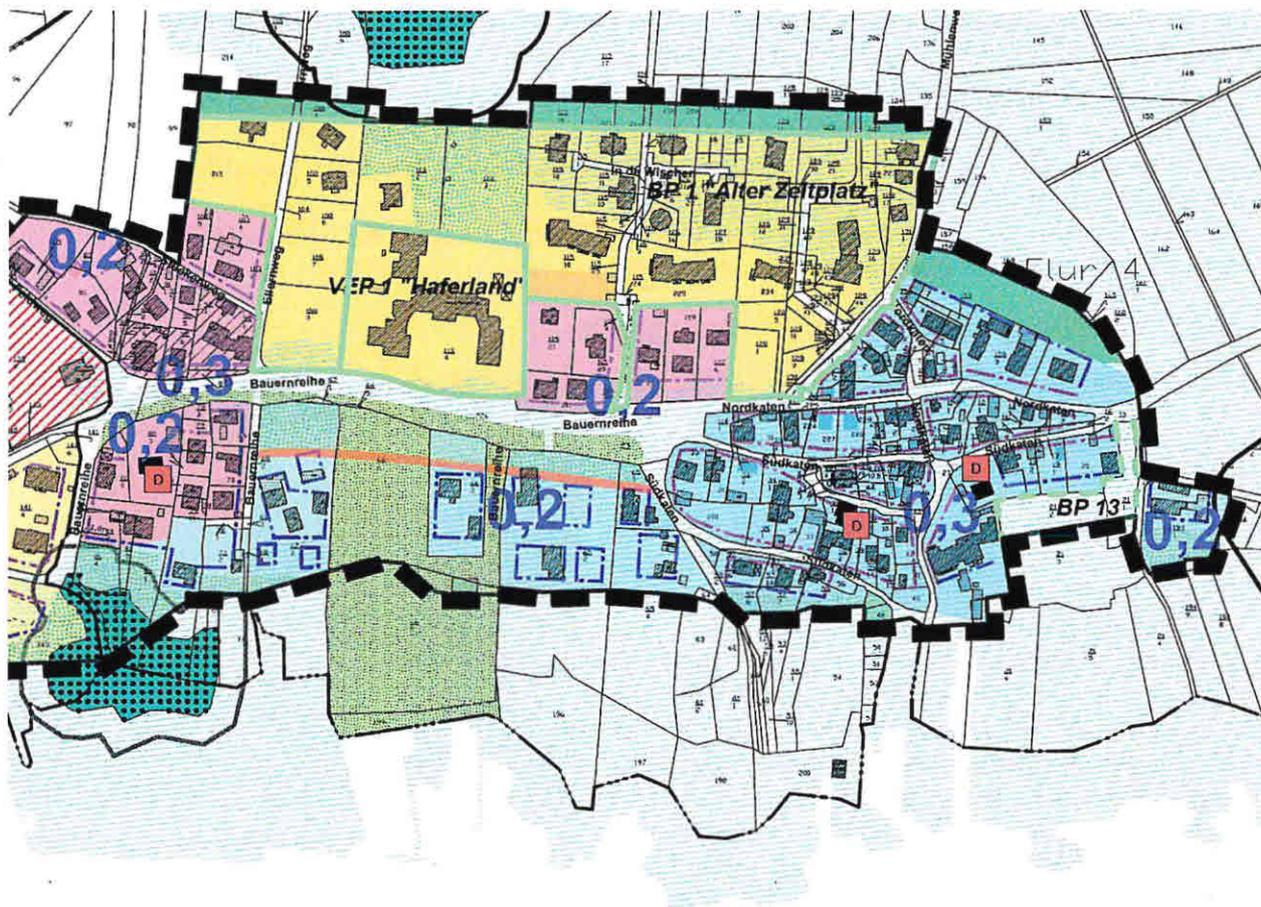


Abbildung 2 Rahmenplan, Stand 30.12.2013

Ausgehend von der Analyse werden im Rahmenplan für jede Bauzone differenzierte Entwicklungsziele und Festsetzungsbausteine vorgeschlagen.

Der Rahmenplan weist im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 13 „Wieck Ost“ folgende Bauzonen aus:

Bauzone 3 „Altes Fischerdorf“ (vgl. Abbildung 2: dunkelblau): *Der Bereich Nordkaten / Südkaten hebt sich schon durch die kleinteiligeren Strukturen (Wegenetz, Grundstücke) deutlich von den übrigen Siedlungsbereichen ab. Die häufig kleinen Gebäude stehen häufig mit wenig oder*

keinem Abstand zu den öffentlichen Wegen. Grundstücksweise schwankt die GRZ im Wesentlichen zwischen 0,1 bis 0,3, nur in relativ wenigen Fällen liegt sie zwischen 0,3 und 0,4 (z.B. Nordkaten 2, 3, 7; Südkaten 7, 12a,b, 14b). Das Maximum wird bei Nordkaten 14 mit 0,43 erreicht.

Vorgeschlagen wird eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in abweichender Bauweise mit begrenzter Gebäudelänge von 22 m sowie bestandsorientierter baulicher Dichte (GRZ 0,3). Stellplätze sollten erst außerhalb eines Bereichs von 2 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, Nebenanlagen als Gebäude erst hinter der straßenseitigen Bauflucht zugelassen werden.

Bauzone 4 „Gewachsener Ort“ (vgl. Abbildung 2: rosa): Die Bebauung besteht i.d.R. aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern auf zumeist unregelmäßig geschnittenen Grundstücken. In weiten Bereichen besteht eine mehrreihige, jedoch lockere Bebauung mit zum Teil großen Grundstücks- und Bautiefen. Der Charakter der historisch geprägten Straßenzüge wird gegenwärtig durch eine den stark gestiegenen Grundstückspreisen geschuldete Nachverdichtung mit deutlicher Zunahme der Grundstücksausnutzung bedroht. Der Verlust des historischen Erscheinungsbilds resultiert bei Veränderung des Rhythmus durch zusätzliche Grundstücksteilungen, durch Auflösung historischer Baufluchten mit Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Falle einer Bebauung innerer Grünflächen. Mit der stärkeren baulichen Verdichtung geht die Zunahme der Nebenanlagen einher (Stellplätze, Nebengebäude), die insb. bei Anordnung im straßennahen Bereich das Straßenbild negativ beeinflussen.

Vorgeschlagen wird eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in abweichender Bauweise mit begrenzter Gebäudelänge sowie moderater baulicher Dichte (GRZ 0,2) und einer Sicherung von Mindestgrundstücksgrößen.

Bauzone 5 „Einzelgehöfte / Rand“ (vgl. Abbildung 2: hellblau): Die eingeschossigen Gebäude erreichen selten eine GRZ von über 0,1. Stärker noch als in Bauzone 4 kommt der Sicherung der lockeren Bebauungsstruktur für die eher randlich im Übergang zur offenen Landschaft liegenden Bereiche eine hohe Bedeutung zu.

Vorgeschlagen wird die Festsetzung von Einzelbaufenstern für Gebäude mit begrenzter Gebäudelänge sowie geringer baulicher Dichte.

### 1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) für die Gemeinde Wieck weist den Siedlungsbereich mit geringen Ausnahmen als Wohnbauflächen aus.

Im Laufe der Zeit hat sich der Ort vor allem im bebauten Bereich anders entwickelt als der FNP vorgibt. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen sind heute angesichts der Durchmischung mit Ferienhäusern und /-wohnungen in der Regel nicht mehr als solche anzusprechen und entsprechen keinem der normierten Baugebiete der BauNVO. Vielleicht mit Ausnahme des zentralen Bereichs im Umfeld der Darßer Arche sowie der größeren Hotel- und Ferienanlagen (Hotel Haferland, Alter Krug) könnte der Siedlungsbereich weitgehend einheitlich als Sonstiges Sondergebiet „Feriengebiet“ (mit gleichwertig kleinteiliger Beherbergung und Wohnen sowie vereinzelt Gastronomie und vorwiegend touristische Dienstleistung) angesprochen werden.

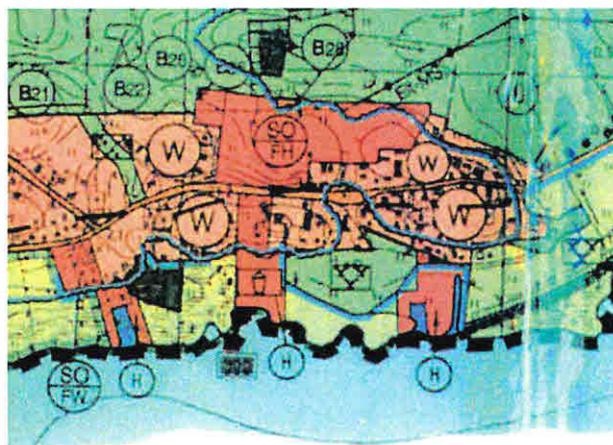


Abbildung 3 FNP Ursprungsplan (Ausschnitt)

Diese Entwicklung wurde mit Erlass der Satzung der Gemeinde Wieck a. Darß zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen nach § 22 BauGB vom 10.05.2012 für den gesamten Innenbereich der Ortslage bestätigt.

Der Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung der fortgeschrittenen baulichen Entwicklung (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar, RNr. 4 zu § 8) sowie der eingeschränkten

Festsetzungstiefe (einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung

### 1.4.1 Bebauung

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortes im Wesentlichen bebaut. Das Straßenbild wird allgemein durch eine offene, eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Steildach geprägt. Offensichtliche Baulücken bestehen kaum, in einigen Bereichen besteht jedoch angesichts zum Teil großzügiger Grundstücksgrößen erhebliches Nachverdichtungspotenzial im Rahmen des Einfügegebots des § 34 BauGB, so z.B. Bauernreihe Nr. 2, Südkaten Nr. 6a und 20).

Grundsätzlich besteht die Bebauung in Wieck zu großen Teilen aus Ein- und Zweifamilienhäusern: 86% der Wohngebäude sind Einfamilienhäuser, 96% Ein- und Zweifamilienhäuser ([http://sisonline.statistik.m-v.de/gemeinden\\_zeitreihe.php](http://sisonline.statistik.m-v.de/gemeinden_zeitreihe.php)).

Im Norden schließt an das Plangebiet der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Haferland“ für das gleichnamige Hotel sowie des Bebauungsplans Nr. 1 „Alter Zeltplatz“ an, der im Wesentlichen eine Ferienwohnnutzung mit insgesamt mäßiger baulicher Dichte (GRZ 0,3) zulässt.

#### Nutzungen

Wie der Siedlungsbereich der Gemeinde Wieck allgemein ist das Plangebiet von einer kleinteiligen Mischung aus Wohnen und Beherbergung geprägt und entspricht damit keinem der normierten Baugebiete der BauNVO. Insgesamt stehen in der Ortslage Wieck knapp 730 Einwohnern gut 1.900 Gästebetten gegenüber. Auch in den drei Straßenzügen im Plangebiet (Bauernreihe, Nordkaten, Südkaten) sind mehr Betten als Einwohner erfasst.

Tabelle 1 Nutzungen (Quelle: Begründung zur Fremdenverkehrssatzung)

Straße	Einwohner	Betten	Betten / Einwohner
Bauernreihe	43	292	6,8
Nordkaten	18	53	2,9
Südkaten	36	105	2,9
<b>Wieck gesamt</b>	<b>726</b>	<b>1.907</b>	<b>2,63</b>

Nördlich entlang der Bauernreihe bestehen einige gewerbliche Einrichtungen (Beherbergung, Gastronomie), darunter das Hotel Haferland.

#### Bebauungsdichte

Vor allem der kleinteilig bebaute Bereich Nordkaten / Südkaten fällt im Vergleich zum allgemeinen Durchschnitt des Ortes mit hohen Dichten (Gebäude-Hauptanlage zu Grundstücksfläche) in der Regel nahe 0,3, in einigen Fällen auch zwischen 0,3 und 0,4 auf (Südkaten 7, 11, 12a/b, 14, 14b). Ansonsten bleibt die bauliche Dichte in einem vergleichsweise engen Bereich zwischen 0,1 und 0,2. Geringere Dichten unter 0,1 sind vor allem bei den Gehöften südlich der Bauernreihe prägend (Bauernreihe 2, 4, 6).

Schwierig ist die rechnerische Bestimmung der bestehenden Bebauungsdichte im Übergang zum Außenbereich, da die rückwärtige Abgrenzung des Baulands nicht der Grundstücksgrenze entspricht. Dies gilt zum vor allem für die Grundstücke am Südrand des Ortes, die nur teilweise im Innenbereich und damit im Bauland liegen (Bauernreihe Nr. 2, 5 8 14b, Südkaten Nr. 2, 10, 22, Nordkaten 1a).



Abbildung 4 Überbauungsgrad

Allgemein ist das Plangebiet durch eine eingeschossige Bebauung geprägt, auch wenn die Geschossigkeit bei Gebäuden mit zwei ausgebauten Dachgeschossen, hier wäre die eindeutige Bestimmung der Geschossigkeit nur mit differenzierten Bestandsunterlagen möglich (vgl. § 87(2) LBauO M-V). Baurechtlich zweigeschossig sind wahrscheinlich z.B. die Gebäude Südkaten Nr. 10 (westlicher Flügel mit breiter Schleppgaube). Als im Straßenbild auffallende Ausnahme von der generellen eingeschossigkeit darf allein Nordkaten Nr. 1a mit 2 geraden Vollgeschossen zuzüglich des ausgebauten Steildachs gelten.

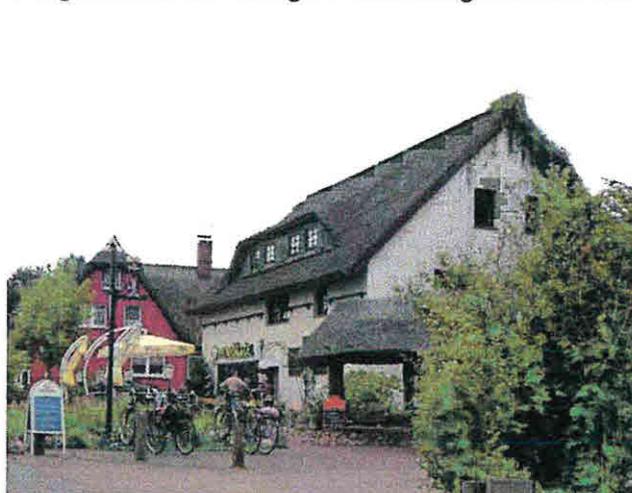


Abbildung 5a, b: Nordkaten 1a,



Südkaten 10 mit breiter Schleppgaube

### Gebäudegrößen

Die Gebäudegrößen sind unabhängig von Grundstücksgrößen durch typologische Vorgaben festgelegt. Bei der Bebauung handelt es sich im Wesentlichen um Einzelhäuser, bei älterer Bebauung auch charakteristischerweise auch Doppelhäuser (Nordkaten 2/4, 3/5, 6) sowie Sonderfälle wie Südkaten 16a/b/18. Angesichts des Verdichtungsdrucks sowie dem durch die touristische Nutzung bedingten Trend zu kleineren Nutzungseinheiten wurden in den letzten Jahren wieder neue Doppelhäuser errichtet (Südkaten 12a/b, Bauernreihe 12a/b, 12c/d).

Einzelhäuser weisen im Wesentlichen Gebäudelängen zwischen 12 und 16 m auf und überschreiten selbst in Einzelfällen kaum eine Länge von 20 m. Größere Gebäudelängen bestehen nur bei dem aus mehreren Häusern gewachsenen Beherbergungsbetrieb Südkaten Nr. 10 mit rund 42 m sowie dem mehrfach geteilten Gebäude Südkaten 16a/b/18 mit 23 m.



Abbildung 6 Luftbild 2005 (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>)

### Innenbereich

Grundsätzlich endet der Innenbereich am letzten Baukörper des vorhandenen Bebauungszusammenhangs. Die Grenzlinie ist entlang jedes einzelnen Hauses zu ziehen, auch wenn sich dadurch eine verwinkelte Abgrenzung ergibt. Ob es sich bei den Gebäuden um Wohnhäuser, gewerblich genutzte Vorhaben, landwirtschaftliche Anwesen oder auch Nebengebäude handelt, ist für die Frage, wie weit der Bebauungszusammenhang reicht, gleichgültig. Auch Baulichkeiten wie Scheunen und Ställe bleiben somit nicht außer Betracht. Zum Bebauungszusammenhang gehört aber nicht jede noch so unbedeutende bauliche Anlage, sondern nur eine solche Bebauung, die maßstabsbildend ist, die also einerseits optisch wahrnehmbar ist und andererseits ein gewisses Gewicht besitzt, so dass sie geeignet ist, das Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. Zum Bebauungszusammenhang gehören daher auch Nebenanlagen, die häufig im hinteren Teil des Grundstücks errichtet werden, etwa Gartenhäuser, Hühnerställe, Schuppen, Spiel- oder Sportanlagen. Zudem braucht der Bebauungszusammenhang nicht stets unmittelbar am letzten Baukörper zu enden, sondern kann je nach den Umständen bei einem Wohnhaus einen angemessenen Hausgarten einschließen. Zum Innenbereich zählt somit auch eine sich an das letzte Gebäude noch anschließende Freifläche, die als Garten, Hof oder in ähnlicher Weise bebauungsakzessorisch genutzt wird.

Der südliche Rand des Siedlungsbereichs wird geprägt durch die Wohngebäude Bauernreihe 8, 4a, 2 und Südkaten 22, 21, 19, 14a, die eine nahezu geradlinig verlaufende, durchgehende Bauflucht bilden. Auch die Nebenanlagen sowie das Nebengebäude rückwärtig zu Südkaten 10 oder der Hausgarten zu Bauernreihe 6 zählen somit zum Innenbereich.

Das derzeit unbebaute Flst. 72/2 ist noch im Sinne einer nachwirkenden Prägung Bestandteil des Innenbereichs. Der Altbestand (Doppelhaus) wurde Ende 2009 abgerissen; 2010 erfolgte der Neubau des westlichen Gebäudes (Bauernreihe 8) abgerückt von der Grundstücksgrenze als Einzelhaus. Der Neubau des östlichen Gebäudes ist beabsichtigt, verzögerte sich aber

aufgrund des laufenden Bebauungsplanverfahrens seit Februar 2012 (Aufstellungsbeschluss). Der Bauherr hat sich nachweislich fortlaufend um eine Bebauung bemüht.

Grundsätzlich gilt, dass ein Altbestand, der vernichtet, oder eine Nutzung, die aufgegeben worden ist, nicht automatisch die prägende Kraft verliert, von der § 34 (1) BauGB es abhängen lässt, wie weit der Bezugsrahmen reicht. Die Prägung dauert fort, solange mit einer Wiederbebauung oder einer Wiederaufnahme der Nutzung zu rechnen ist. Innerhalb welcher zeitlichen Grenzen Gelegenheit besteht, an die früheren Verhältnisse wieder anzuknüpfen, richtet sich nach der Verkehrsauffassung (vgl. BVerwG, Urteil vom 27.08.1998 - BVerwG 4 C 5.98 sowie BVerwG, Beschluss vom 02.10.2007 - Aktenzeichen 4 B 39.0). Dabei sind die Umstände des jeweiligen Einzelfalles maßgebend zu berücksichtigen. Das OVG Sachsen-Anhalt hat mit Urteil vom 01.02.2006 (2 L 912/03) bei einer Zeitspanne von mehr als 60 Jahren die zeitliche Grenze als überschritten angesehen. Der Bayerische VGH hat mit Urteil vom 17.01.2011 (15 B 10.1446) eine solche nachwirkende Prägung durch ein ehemaliges Wohnhaus nach Ablauf von mehr als 25 Jahren seit dem Abbruch bei einem stark verwilderten Grundstück nicht mehr angenommen. Im vorliegenden Fall wurde eine Wiederbebauung u.a. auch durch die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erlassene Veränderungssperre verzögert. Das eingezäunte Grundstück wird regelmäßig gepflegt, so dass mit einer Wiederbebauung sichtbar zu rechnen ist.

Grundsätzlich ist eine nicht planbedingte Änderung der Innenbereichsgrenze jedoch nicht auszuschließen. Dies wäre z.B. der Fall, wenn z.B. nach Abriss eines Gebäudes am Rand des heutigen Siedlungsbereichs im Laufe der Zeit durch Voranschreiten der Sukzession die nachwirkende Prägung wegfiel.

#### **1.4.2 Schutzgebiete**

##### Landschaftsschutzgebiet ‚Boddenlandschaft‘

Das Plangebiet liegt nach der Kartendarstellung vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ‚Boddenlandschaft‘ (LSG), das alle aus dem Nationalpark ‚Vorpommersche Boddenlandschaft‘ ausgesparten Flächen auf der Halbinsel Darß-Zingst umfasst. Aufgrund der Ausdehnung des Schutzgebiets und der vorhandenen Siedlungsstrukturen wurde seinerzeit kartenmäßig auf eine exakte Abgrenzung der bebauten Ortslagen verzichtet. Dem LSG inbegriffen sind außerdem ein Teil der anliegenden Boddengewässer, wie der Saaler Bodden und der Barther Bodden und ein Streifen Festland bis hin zum Zipker Bach. Das LSG umfasst eine Gesamtfläche von 272 km<sup>2</sup>.

Im LSG sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild schädigen.

Gemäß § 2 (3) der Schutzgebietsverordnung sind jedoch von den Bestimmungen der Verordnung ausgenommen die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gem. § 34 BauGB. Allgemein müssten die Karten und die Beschreibung von Schutzgebietsverordnungen in hinreichender Klarheit erkennen lassen, welche Grundstücke zum Schutzgebiet gehören; bei Zweifeln gelten die Flächen gemäß der Rechtsprechung des BVerwG als nicht betroffen (vgl. § 15(7) NatSchAG M-V).

Die ungenügende Präzision der Festlegung führte in der Vergangenheit dazu, dass die Schutzgebietsausweisung bei Vorhaben im direkten Anschluss an den Innenbereich (z.B. Joh.-Segebarth-Weg, Flst. 151/6) teilweise wirkungslos blieb.



Abbildung 7 Schutzgebiete (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))  
 LSG (grün), EU-Vogelschutzgebiet (braun), FFH-Gebiet (blau überlagernd), Nationalpark (gelb schraffiert)

### 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Der südliche Abschnitt des Plangebiets liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V. Im Küsten- und Gewässerschutzstreifen dürfen bauliche Anlagen nicht erreicht oder wesentlich geändert werden. Dies gilt nach § 29(2) Nr. 3 jedoch nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht. Im Küsten- und Gewässerschutzstreifen ist keine Ausweitung der Bebauung gegenüber dem derzeit bestehenden / zulässigen Maß vorgesehen. Eine Ausweitung des Innenbereichs scheiterte schon an der Tatsache, dass es sich um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan handelt, so dass §§ 34 oder 35 BauGB als letztendliche Genehmigungsgrundlage erhalten bleiben.

### Weitere Schutzgebiete in der näheren Umgebung

Der gesamte Ort liegt wie eine Insel allseitig umgeben vom 805 km<sup>2</sup> umfassenden Nationalpark *Vorpommersche Boddenlandschaft*, welcher sich über den Darß, die Halbinsel Zingst sowie weite Teile der Insel Hiddensee und einen schmalen Streifen auf Westrügen erstreckt.

In einem Abstand von rund 90 m südlich zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet *Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst* mit der EU-Nummer: DE 1542-302 bildet ein großes Gebiet von 27.890 ha auf bzw. im Umfeld der Halbinsel Zingst.

In einem Abstand von rund 50 m südlich (sowie rund 780 m nördlich) zum Plangebiet liegt das Vogelschutzgebiet *Vorpommersche Boddenlandschaft und der Strelasund*, das im Umfeld von Wieck neben den Wasserflächen des Bodstedter Boddens auch die Landflächen des Nationalparks umfasst.

### Baudenkmale

Im Plangebiet sind gemäß Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern (Stand: Mai 2012) folgende Gebäude als Denkmale ausgewiesen:

Südkaten 8	Wohnhaus (Mitte 19. Jh. mit Scheune)
Südkaten 14	Wohnhaus
Bauernreihe 14	Wohnhaus von 1814
Bauernreihe	Kriegerdenkmal 1914/18

### Wald

Südwestlich angrenzend an das Plangebiet besteht eine kleinere Waldfläche im Sinne des § 2 LWaldG M-V, die auf den Flst. 80/1, 81/3 und 81/4 geringfügig in das Plangebiet hineinragt.

Wald i.S. des Waidgesetzes M-V ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung (§ 2 Abs. 1 LWaldG M-V). Nach § 2 Abs. 2 LWaldG M-V gelten ferner im Wald liegende oder mit ihm verbundene und ihm dienende Flächen wie insbesondere Moore, Heiden und sonstige ungenutzte Ländereien (Ödflächen). Weiterhin muss der Bestand eine Mindestgröße von 0,2 ha aufweisen, um einen typischen Waldcharakter ausbilden zu können (§ 2 Abs. 3 LWaldG M-V).

Die bestehende Bebauung liegt zum Teil im gesetzlichen 30 m-Waldabstand (Bauernreihe Nr. 8); es gilt der örtlich geprägte Waldabstand, der jedoch nicht weiter verringert werden darf (vgl. § 3(1) Satz 2 WAbstVO M-V).

### **1.4.3 Hochwasserschutz**

Angesichts der geringen Höhenlage der Ortslage kommt dem Hochwasserschutz als Voraussetzung für sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen eine zentrale Bedeutung zu. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) für den Küstenabschnitt beträgt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ 1,90 NHN (entspricht 1,75 m HN). Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 Wieck Ost sind Anlagen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe im Sinne des § 83 LWaG weder vorhanden noch geplant. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden bei Sturmfluten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

## **2 Städtebauliche Planung**

### **2.1 Planungskonzept**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bauen auf den Grundaussagen des Rahmenplans auf, der in einer detaillierten Aufnahme der bestehenden Baulichkeiten und Nutzungen für den gesamten Siedlungsbereiche verschiedene Bauzonen als in sich relativ homogene Teilbereiche bestimmt (vgl. Abschnitt 1.3.2). Die Zuordnung der Grundstücke zu einer Bauzone sowie die Festsetzungen wurden kleinräumig auf der Grundlage einer erneuten Bewertung überprüft bzw. überarbeitet.

Im Plangebiet werden hinsichtlich der Festsetzungen unterschiedliche Bereiche unterschieden:

#### **2.1.1 Nord- / Südkaten (vgl. Bauzone 3)**

Der Bereich Nordkaten / Südkaten hebt sich schon durch die kleinteiligeren Strukturen (Wegenetz, Grundstücke) deutlich von den übrigen Siedlungsbereichen ab. Die häufig kleinen Gebäude stehen häufig mit wenig oder keinem Abstand zu den öffentlichen Wegen. Verglichen mit anderen Siedlungsbereichen erreicht die kleinteilige Bebauung eine hohe Dichte.

Die Bebauungsdichte wird mit GRZ von 0,3 festgelegt. Die festgesetzte GRZ ermöglicht in der Regel einen angemessenen Entwicklungsspielraum auf den einzelnen Baugrundstücken. Ausgenommen sind die bereits übermäßig verdichteten Grundstücke Südkaten 7, 12a/b, 14, 14b.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird generell durch grundstücksübergreifende Baufenster ausgewiesen, wobei versucht wurde, generell einen wenigstens schmalen Vorgartenbereich zu berücksichtigen. Boddenseitig orientiert sich die Baufensterausweisung am Bestand.

Die Firsthöhe von 9,0 m entspricht der generell im Ort anzusetzenden Höhe. Grundsätzlich wird für Gebäude mit einer Eindeckung in Rohr / Reed eine Überschreitung um bis zu 0,5 m überschritten zugelassen, um die konstruktionsbedingt größere Dicke der Dachdeckung sowie die konstruktiv bedingte Mindestdachneigung zu berücksichtigen. Die Überschreitung wird aufgrund des geringen Maßes nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Bebauung führen.

Entsprechend der Maßstäblichkeit der bestehenden Gebäudevolumina wird eine abweichende Bauweise mit auf 22 m begrenzten Gebäudelängen festgelegt, die angesichts der hier bestehenden Doppelhäuser höher ausfällt als in anderen Bereich des Bebauungsplans. Für das bestehende Hotel (Südkaten 10) wird eine bestandssichernde Festsetzung vorgesehen.

### **2.1.2 Bauernreihe Nr. 1 bis 5 und 8 bis 14 (vgl. Bauzone 4)**

Die Bebauung der Nordseite der Bauernreihe (Bauernreihe 1 bis 5) sowie des westlichen Abschnitts der Bauernreihe (Bauernreihe 8 bis 14) besteht aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in von der Straße aus mehrreihiger Anordnung und entspricht damit der allgemein im Ort verbreiteten Struktur.

Der Bereich ist mit vergleichsweise moderatem Maß unregelmäßig bebaut, der Überbauungsgrad schwankt im Wesentlichen zwischen 0,1 und 0,2, erreicht in Einzelfällen aber fast 0,3. Grundstücke mit stärkerer Verdichtung bleiben jedoch Einzelfälle, so dass die größere Dichte städtebaulich nicht wirksam wird. Mit einer Festlegung auf eine eingeschossige Bebauung mit GRZ von 0,2 wird das bisherige Erscheinungsbild eines locker bebauten Siedlungsbereichs gesichert, auch wenn das zulässige Maß zukünftig auf allen Grundstücken vollständig ausgeschöpft würde. Dabei verbleibt in aller Regel Spielraum für eine weitere bauliche Entwicklung (vgl. Abbildung 4).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird generell durch grundstücksübergreifende Baufenster ausgewiesen, wobei die örtlich geprägte Vorgartentiefe als bestimmendes Element des Straßenbilds gesichert wird. Ein Vorrücken der Bebauung ist nicht zuletzt aus Gründen des Umgebungsschutzes des als Einzeldenkmal ausgewiesenen Gebäudes Bauernreihe 14 auszuschließen.

Bei Bauernreihe 14b musste die südliche Ausdehnung aufgrund des angrenzenden Waldes eng bestandsorientiert entlang der bestehenden Gebäudekanten festgeschrieben werden. Eine wesentliche Ausweitung der Bebauung in den Waldabstand hinein ist auszuschließen.

Die Firsthöhe von 9,0 m entspricht der generell im Ort anzusetzenden Höhe (siehe BZ 3). Entsprechend der Maßstäblichkeit der bestehenden Gebäudevolumina wird eine abweichende Bauweise mit auf 18 m begrenzten Gebäudelängen festgelegt, womit die Festsetzung in allen Fällen deutlich über den tatsächlich vorhandenen Gebäudelängen liegt. Baukörperlängen mit 50 m, wie in der offenen Bauweise ansonsten zulässig, würden im Ort als Fremdkörper wirken und sind daher auszuschließen.

### **2.1.3 Bauernreihe Nr. 2 bis 6 (vgl. Bauzone 5)**

Schon der breite Straßenquerschnitt (mit einem straßenbegleitenden öffentlichen Grünstreifen südlich von Fahrbahn und Gehweg), erst recht jedoch die extrem tiefen Vorgärten heben diesen Abschnitt der Bauernreihe von der Bebauung angrenzender Bereiche ab. Die heutige Bebauung lässt noch die ursprüngliche Siedlungsstruktur erkennen: als Aneinanderreihung einzelner Hofanlagen, die jeweils als Ensembles aus Wohn- und Ökonomiegebäuden vergleichsweise frei und locker auf den großen Wiesengrundstücken zwischen Bauernreihe und Boddenufer platziert wurden.

Angesichts der extremen Größe der Grundstücke bestehen erhebliche Nachverdichtungspotenziale, deren Umsetzung den Charakter dieses Abschnitts vollständig verändern könnten – wie dies bereits im westlichen Abschnitt geschehen ist (Bauernreihe 12ff., 14ff.). Um die straßenbildprägende Lockerheit sowie die großen Vorgartentiefen zu sichern, wird eine vergleichsweise geringe GRZ ausgewiesen; eine ergänzende Bebauung ist ohne Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild vor allem in den rückwärtigen Grundstücksbereichen möglich. Entsprechend wird zusätzlich der straßennahe (nördliche) Bereich der Grundstücke von raumbildenden Anlagen (überdachte Stellplätze, Garagen, etc.) freigehalten. Damit wird der Charakter einzelner Hofstellen gestärkt und gleichzeitig die vorhandene Südausdehnung des Siedlungsbereichs, die durch die Gebäude Bauernreihe Nr. 2 und 8 gebildet wird, insgesamt beibehalten.

Die boddenseitige Kante des Siedlungsrandes wird vor allem durch das Gebäude Bauernreihe 8 geprägt, das nach dem Abriss des Nachbargebäudes jedoch bisher weitgehend isoliert dasteht. Entsprechend des Straßenverlaufs (als Bezugslinie für die Bestimmung der Bautiefe)

kann die zu erwartende Neubebauung auf Flst. 72/2 jedoch um gut 10 m nach Norden zurückweichen.

Mit der Anordnung des Gebäudes im Norden des Grundstücks wird zudem sichergestellt, dass der Neubau nicht in den Waldabstand hineinrückt. Eine Ausweitung der Bebauung in den Waldabstand hinein ist auszuschließen.

Die Firsthöhe von 9,0 m entspricht der generell im Ort anzusetzenden Höhe (vgl. BZ 3). Entsprechend der Maßstäblichkeit der bestehenden Gebäudevolumina wird eine abweichende Bauweise mit auf 18 m begrenzten Gebäudelängen festgelegt, womit die Festsetzung in allen Fällen deutlich über der tatsächlich vorhandenen Gebäudelängen liegt. Baukörperlängen mit 50 m, wie in der offenen Bauweise ansonsten zulässig, würden im Ort als Fremdkörper wirken und sind daher auszuschließen.

## **2.2 Begründung weiterer Festsetzungen**

### **2.2.1 Grünflächen**

Die prägende Grünfläche entlang der Bauernreihe, die die Erschließung der südlichen Grundstücke auf die wenigen vorgegebenen Zufahrten beschränkt, sowie der Park am Strandbad werden bestandsgemäß als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Das bestehende Gebäude des Schwimmbades wird durch Baufenster gesichert.

### **2.2.2 Mindestgrundstücksgrößen**

Um eine weitere Zersplitterung der Bebauung zu verhindern, werden im Bereich des Bebauungsplans Mindestgrundstücksgrößen für Wohnbaugrundstücke festgesetzt. Dabei werden in Abhängigkeit von der Bebauungstypologie für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 500 qm, für Doppelhaushälften von jeweils 350 qm bestimmt. Als Wohnbaugrundstücke gelten dabei alle mit einem Wohngebäude im Sinne des § 2(2) LBauO M-V zu bebauenden Flächen.

Ausgenommen von dieser Regelung bleibt jedoch die Bauzone 3. Im Bereich Nordkaten / Südkatzen ist angesichts der besonderen netzartigen Erschließungsstruktur die Kleinteiligkeit der Parzellierung in einem positiven Sinne prägend.

### **2.2.3 Überschreitung GRZ im Sinne des § 19(4) BauNVO**

Die Standardregelung des § 19(4) BauNVO zur möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Nebenanlagen sieht eine prozentuale Überschreitungsmöglichkeit von 50% bezogen auf die ausgewiesene GRZ vor. Dies führt gerade bei einer aufgelockerten Bebauung mit geringer GRZ zu Schwierigkeiten, wenn z.B. die Gebäude mit großer Vorgartentiefe (und entsprechend langer Zuwegung) platziert werden sollen. Entsprechend des ländlichen Charakters gerade der aufgelockert bebauten Bereich entsprechen zudem größere befestigte Hofflächen durchaus der historischen Bebauungsstruktur. Abweichend von § 19(4) BauNVO wird deshalb für Bereiche mit geringer GRZ eine erhöhte Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen einschließl. Stellplätze mit Zufahrten und Terrassen (s.u.) verankert. Dabei wird berücksichtigt, dass entsprechend der geringen Siedlungsdichte weiterhin mehr als 60% eines Baugrundstücks unversiegelt bleiben und gärtnerisch angelegt werden müssen.

Terrassen mit Anbindung an das Wohngebäude sind als Bestandteil der Hauptanlage bei der GRZ-Berechnung entsprechend zu berücksichtigen. In der Vergangenheit wurde die Behandlung von Terrassen bei Wohngebäuden trotz eindeutiger Vorgaben jedoch unterschiedlich gehandhabt. Zudem kann die Vorgabe durch bauliche „Tricks“ leicht umgangen werden (z.B. indem ein Freisitz im Garten mit kleiner Trennung zum Wohngebäude angegeben wird).

Städtebaulich ist die durch die Anrechnung als Hauptanlage bewirkte Benachteiligung von Terrassen gegenüber sonstigen Nebenanlagen wie z.B. Stellplätzen oder den besagten Freisitzen im Garten nicht nachvollziehbar, da es sich in allen Fällen um flächige (Teil-)Versiegelungen handelt. Um hier zu einer eindeutigen Vorgabe zu kommen, wird ergänzend eine Überschreitung für nicht überdachte Terrassen (nicht raumhaltig) aufgenommen mit der Maßgabe, dass die zulässige Überschreitung der GRZ (gemäß B-Planfestsetzung oder § 19(4) BauNVO) eingehalten wird. Die ergänzende Regelung wirkt sich damit weder auf die sichtbaren Gebäudevolumina/Baukörper noch auf die insgesamt auf den Grundstücken zulässige Versiegelung aus.

## 2.2.4 Beschränkung der Wohneinheiten je Wohngebäude

Um den Charakter der bestehenden Siedlungsbereiche zu erhalten und auch zukünftig eine Abstufung der Nutzungsintensität am Rand zu gewährleisten, wird abschnittsweise die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Als Wohngebäude gelten dabei alle Gebäude mit Wohnungen im Sinne des § 2(2) LBauO M-V.

Mit der Festlegung auf Ein- und Zweifamilienhäuser wird der jeweils vorherrschenden Gebäudetypologie entsprochen. Eine Einschränkung erfolgt für die Bauzonen 3 und 5.

Bauzone 3 ist durch die sehr kleinteilige Bebauung an Nordkaten und Südkaten geprägt; größere Einheiten würden sich hier in die kleinteilige Struktur nicht einfügen und mit dem entsprechenden Verkehrsaufkommen das nur aus engen Wegen bestehende Straßennetz überfordern.

Für die großen Grundstücke südlich der Bauernreihe in Bauzone 5 soll der historische Charakter, der durch die als Ensemble mehrere kleinerer Gebäude zusammengesetzten früheren Hofanlagen gebildet wird, erhalten werden. Der Bereich der im Westen anschließenden früheren Hofstellen (Bauernreihe 12, 14) wurde bereits vor langer Zeit aufgeteilt und mehrreihig bebaut; hier soll die Typologie der Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung auf den rückwärtigen (südlichsten) Grundstücken gesichert werden, um am Ortsrand im Übergang zur offenen Landschaft eine kleinteilig dörfliche Bebauung zu sichern und die Verkehrsbelastung der straßenseitigen Bebauung zu begrenzen.

Ausgenommen von der Festlegung auf Ein- und Zweifamilienhäuser bleibt die Bauzone 4, da der Bereich direkt an der Bauernreihe wesentlich durch das Umfeld aus Hotelanlage Haferland, Appartementshäuser auf dem früheren Zeltplatz (Bebauungsplan Nr. 1 „Alter Zeltplatz“) oder Appartementsanlage „Alter Krug“ geprägt ist und damit anders als ähnlich strukturierte Bereiche im Ort letztlich kein klassisches Ein- und Zweifamilienhausgebiet mehr darstellen kann.

## 2.2.5 Ausnahmen für bestehende Anlagen

Angesichts des umfangreichen Gebäudebestands, der nach § 34 BauGB und damit unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans entstanden ist, werden Ausnahmen vorgesehen, die sicherstellen sollen, dass eine angemessene Nutzungsmöglichkeit für Bestandsgebäude erhalten wird. Dabei wird in Entsprechung des § 1(10) BauNVO unterschieden in Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung.

Erweiterung und Änderung sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken. Nutzungsänderung (mit oder ohne bauliche Maßnahme) ist eine Änderung von der bisherigen in eine andere Nutzungsart. Erneuerung bedeutet nach einem Verfall, einer Zerstörung oder Beseitigung erfolgende Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung.

Die formulierten Ausnahmen beziehen sich dabei auf folgende Fälle:

- GRZ: Die Ausnahmeregelung kommt im gesamten Plangebiet bei Einzelfällen zum Tragen (vgl. Abschnitt 1.4, insb. Abbildung 4), wobei grundstückswise mit dem Grad der Überbauung (Gebäude-Hauptanlage zu Grundstücksgröße) folgende, das zulässige Maß überschreitende Werte erreicht werden:
  - Bauernreihe Nr. 3a (21%), 8a (28%), 10 (21%), 12a/b und 12c/d (24%),
  - Nordkaten Nr. 3 (34%), 11 (34%),
  - Südkaten Nr. 7 (40%), 12a/b (39%), 12c (40%), 14b (35%)

Die festgesetzte maximal mögliche Überschreitung um 0,1, d, h, bis zu einer GRZ von 0,3 in den Bauzonen 4 und 5 bzw. bis zu einer GRZ von 0,4 in der Bauzone 3, berücksichtigt den Bestand, gewährleistet aber gleichzeitig noch gute bzw. ausreichende Wohnbedingungen, da die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Wohn- und Ferienhausgebiete selbst bei diesen bereits verdichtet bebauten Grundstücken noch nicht erreicht werden. Nur im Fall Südkaten Nr. 14 kommt es mit 43% zu einer rechnerischen stärkeren Überschreitung als gemäß Ausnahmeregel zulässig; Grund hierfür ist eine unglückliche Grundstücksteilung, wobei sogar ein Teil der Abstandsfläche auf dem unbebauten Nachbargrundstück liegt (Flst. 39/6).

- Anzahl der Vollgeschosse: Die Regelung bezieht sich auf nur wenige Gebäude und zielt vor allem auf Neubauten, die, obwohl optisch als eingeschossig wirkend, durch Drempe

und Dachgauben rechtlich bereits als zweigeschossig gelten müssen. Da der Gemeinde die Dachgeschossgrundrisse nicht vorliegen, ist in diesen Fällen eine abschließende Nachweisführung über die Geschossigkeit nicht möglich.

- Bauweise: Die Ausnahme für Gebäudelängen bis 50 m berücksichtigt das einzelne „gewachsene“, aus mehreren Baukörpern zusammengesetzte Gebäude (Südkaten 10 mit 40,5 m). Die ausnahmsweise Abweichung von der festgesetzten zulässigen Gebäudelänge kann bis zu einer Länge von 50 m im Rahmen der bestehenden Gebäudelänge, die in der Plangrundlage dokumentiert ist, zugelassen werden.

### **2.2.6 Grünordnungsmaßnahmen**

Festgesetzt werden neben öffentlichen und privaten Grünflächen Erhaltungsgebote für die orts- und straßenbildprägenden Gehölzbestände.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Gehölzbestand nach der gültigen Baumschutzsatzung der Gemeinde Wieck a. Darß geschützt ist. Etwaige Fällungen sind zu beantragen; in der Fällgenehmigung ist ein entsprechender Ersatz für den Bestandsverlust festzusetzen.

### **2.2.7 Örtliche Bauvorschriften**

Örtliche Bauvorschriften werden erlassen, um das einheitliche Erscheinungsbild der eingeschossigen Gebäude mit ausgeprägtem Steildach zu sichern. Neben dem Prinzip des geneigten Steildaches (Dachneigung) werden mögliche Dachaufbauten hinsichtlich ihrer Größe und Einordnung auf der Dachfläche reglementiert, um zu verhindern, dass unproportionierte Dachaufbauten das Grundprinzip des geneigten Steildaches in Frage stellen.

Ergänzend werden Festsetzungen zur straßenseitigen Einfriedung der privaten Baugrundstücke erlassen, um eine deutliche Abgrenzung öffentlicher und privater Flächen zu erhalten. Die Örtliche Bauvorschrift unterstützt die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen sowie zur Anordnung von Nebenanlagen.

## **2.3 Erschließung**

### **2.3.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz erschlossen.

Angesichts geringer Straßenbreiten sind Nord- und Südkaten als Einbahnstraße für Kfz jeweils nur in einer Richtung befahrbar.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Als Grundlage für die straßenbauliche Entwurfsplanung sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, der Arbeitsgruppe Straßenentwurf in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegt der abschließenden Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

Die bestehenden Straßen werden gemäß ihrem bestehenden Ausbau flächenmäßig übernommen. In Fällen, in denen nur Teilflächen der Straßen einbezogen wurden, wurde auf Darstellung einer Straßenbegrenzungslinie verzichtet. Dies betrifft z.B. den westlichen Abschnitt der Bauernreihe sowie die Zufahrt zu Südkaten 2.

Die Binnenerschließung insbesondere rückwärtiger Bereiche erfolgt zum Teil über private Wohnwege, die in der Planzeichnung als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dargestellt werden, sofern die Wege nicht bereits selbst Teil des zu erschließenden Grundstücks sind.

Insbesondere sofern über solche privaten Stichwege Gebäude erschlossen werden, die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt liegen, sind sie als Feuerwehzufahrt mit entsprechender Breite und Befestigung auszubauen (Anforderungen der Feuerwehr nach LBauO M-V § 5). Nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken-

Fassung August 2006 ist die Befestigung so vorzunehmen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBau0 M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

### 2.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung wird über die bestehenden Anlagen sichergestellt.

Die Erschließung mit Trinkwasser wird durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland gewährleistet. Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser und Abwasser GmbH - Boddenland- besteht nicht.

Die Beseitigungspflicht für Schmutz- und Niederschlagswasser obliegt dem Abwasserzweckverband Darß. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt örtlich durch Versickerung. Grundsätzlich stellt die Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG einen Benutzungstatbestand dar und bedarf nach § 8 Abs. 1 WHG einer Erlaubnis.

Zur Gasversorgung besteht ein flächendeckendes Versorgungsnetz.

Die Stromversorgung wird über die bestehenden Anlagen des örtlichen Versorgungsbetriebs sichergestellt.

Der Bebauungsplan ist telekommunikationstechnisch erschlossen, eine Erweiterung ist nur noch in Bebauungslücken erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes in den Bebauungslücken ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Bauausführung der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### 2.4 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzungsart	Fläche	Anteil	GRZ	Zulässige Grundfläche
Bauzone 3	28.283 qm	34%	0,3	8.485 qm
Bauzone 4	13.280 qm	16%	0,2	2.656 qm
Bauzone 5	15.069 qm	18%	0,2	3.014 qm
Grünflächen	16.551 qm	19%		
Verkehrsfläche	9.901 qm	12%		
<b>Plangebiet</b>	<b>83.084 qm</b>			<b>14.155 qm</b>

Insgesamt werden 5,7 ha Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 14.155 qm überplant.

## 3 Auswirkungen

### 3.1 Abwägungsrelevante Belange

Neben den unter Punkt 1.2 genannten Planungszielen sind bei der Planung insbesondere die im Folgenden überblickshaft genannten Belange zu berücksichtigen:

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Dieser Grundsatz wurde im aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm

Vorpommern (RREP VP) bekräftigt.

Für das Plangebiet als zentraler Teil der Ortslage heißt dies vor allem: Erhalt des Ortsbilds sowie grundstücksübergreifend prägender Freiflächen als wichtiger Garant für die Attraktion der Gemeinde als Tourismusdestination.

- Die Belange des Tourismus: Angesichts der landesplanerischen Ausweisung als Tourismusraum ist der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu sichern und zu entwickeln. Seine Belange haben gemäß den Aussagen des LEP M-V bzw. RREP VP Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Nicht zuletzt in Verbindung mit vorstehendem Punkt (Wirtschaft) kommt den Belangen des Tourismus daher eine sehr hohe Bedeutung zu. Dabei ist jedoch die Nachhaltigkeit der touristischen Entwicklung durch schonende Nutzung der (nicht erneuerbaren) Potenziale „Landschaft“ und „bauliches Erbe/Ortsbild“ zu beachten.
- Die Belange des Naturschutzes. Der Siedlungsbereich ist flächendeckend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, kleine Teiche des Planbereichs liegen innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens. Dem Naturschutz ist deshalb eine hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen.

Grundsätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um einen Innenbereich nach § 34 BauGB handelt und der Siedlungsbereich durch die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen vorgeprägt ist, die Eingriffe in Natur und Landschaft (durch Bebauung und Versiegelung) also bereits erfolgt und zulässig sind. Auch der ökologisch begründete Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden spricht grundsätzlich für eine Investitionslenkung in den Bestand. § 1a (2) BauGB fordert ausdrücklich: „die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“. Als Urlaubsort ist die Gemeinde Wieck a. Darß in besonderem Maße auf die naturräumlichen Potenziale angewiesen (schonende Nutzung). Hierzu zählen auch die erhaltenen Landschaftsbestandteile innerhalb der Ortslage (z.B. grundstücksübergreifende Freiflächen).

Angesichts der Bestandsorientierung des Bebauungsplans wird das Maß der zulässigen Bebauung gegenüber dem bisher zulässigen Maß nicht erheblich verändert, so dass mit der Planung auch keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet werden. Eine Ausweitung des Innenbereichs scheiterte schon an der Tatsache, dass es sich um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan im Sinne § 30 (3) BauGB handelt, so dass §§ 34 oder 35 BauGB als letztendliche Genehmigungsgrundlage erhalten bleiben. In den Fällen des § 34 BauGB ist die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG auch heute nicht anzuwenden. In den Fällen einer Genehmigung nach § 35 BauGB ist die Eingriffsregelung im Bauantrag abzuarbeiten.

- Die Belange des Waldes / der Forstwirtschaft: Angrenzend an das Plangebiet sowie in einem geringen Bereich auch in das Plangebiet hineinragend befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Im Bebauungsplan ist die dem Wald zugewandte Baugrenze gemäß der örtlichen Prägung durch die Bestandsgebäude festgelegt worden. Eine Ausweitung der Bebauung in Richtung Wald (sprich eine zusätzliche Verringerung des örtlich geprägten Waldabstands) ist nicht vorgesehen. Damit wird der bestehenden Regelung nach § 3(1) Satz 2 WAbstVO M-V (Ausnahme für Baulückenbebauung) entsprochen und eine Verschlechterung des Schutzes des Waldes unter Wahrung der bisherigen Rechtsposition der privaten Grundstückseigentümer verhindert. Außerhalb der Baufenster sind auf den privaten Baugrundstücken nur Nebenanlagen zulässig, für die nach § 2 WAbstVO M-V Ausnahmen grundsätzlich möglich sind.
- Die Belange der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds. Allgemein kommt dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds in der Gemeinde schon wegen seiner Bedeutung für den Tourismus eine hohe Bedeutung zu. Insgesamt ist für die zukünftig zu errichtenden Gebäude eine Bauweise anzustreben, die sich harmonisch in den Bestand einfügt. Dabei sollten auch moderne Bauformen möglich sein, sofern ein hoher gestalterischer Standard erreicht wird.

### 3.2 Private Belange

Angesichts des bestehenden Baurechts ist den privaten Belangen eine sehr hohe Bedeutung beizumessen.

- Im Plangebiet bestehen zum Einen umfangreiche bauliche Anlagen / Nutzungen und damit Sachgüter in erheblichem Umfang. Genehmigterweise bestehende Nutzungen genießen unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans Bestandsschutz.
- Zum Anderen besteht für das Plangebiet Baurecht nach § 34 BauGB, die bislang zulässige bauliche Nutzung ist als Ausgangslage in der Abwägung zu berücksichtigen.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB (vgl. hierzu der Abschnitt *Innenbereich* unter 1.4.1). Der Innenbereich ist bisher im Rahmen des Einfügegebots des § 34 BauGB bebaubar. Dabei sind bei der Beurteilung der bisher möglichen Entwicklung insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaute Grundstücksfläche / Stellung der Gebäude zu berücksichtigen. Da der einfache Bebauungsplan keine Aussagen zur Art der baulichen Nutzung der privaten Baugrundstücke enthält, sind hinsichtlich der zulässigen Nutzungen keine Veränderungen gegenüber dem bisherigen Zulässigkeitsmaßstab zu erwarten.

Angesichts der zum Teil sich deutlich abzeichnenden „faktischen rückwärtigen / vorderen Baugrenzen“ bestehen aus dem Einfügegebot des § 34 BauGB heraus auch bisher bereits differenzierte Vorgaben für die Einordnung neuer / zusätzlicher Gebäude. Die vorgenommene Baufensterausweisung orientiert sich an dieser faktisch bestehenden überbaubaren Grundstücksfläche. Zu berücksichtigen waren vor allem

- der tiefe, über gut 220 m Straßenlänge prägende Vorgarten südlich entlang der Bauernreihe zwischen Bauernreihe Nr. 6 im Westen und Südkaten Nr. 24 im Osten,
- die Südausdehnung des Ortes, die durch die Gebäude Bauernreihe Nr. 8 im Westen über Bauernreihe Nr. 2 bis zum Abschnitt Südkaten Nr. 19 bis 22 geprägt wird,
- Vorgaben des LWaldG M-V über den einzuhaltenen Waldabstand (z.B. Bauernreihe Nr. 14b) bzw. des Denkmalschutzes (Verzicht auf Bebauung im Vorgarten wegen Umgebungsschutz für Bauernreihe Nr. 14).

Grundsätzlich werden sich zusätzliche / erweiterte Gebäude harmonisch in die überbaubaren Grundstücksflächen einfügen können. Dabei ist es angesichts unterschiedlicher Grundstücksgrößen und unregelmäßiger Grundstückszuschnitte schwer, das Maß der nach § 34 BauGB rechtlich zulässigen baulichen Nutzung allgemein und abschließend numerisch zu bestimmen. Erschwerend kommt hinzu, dass der bisherige Gesamteindruck durch die zum Teil großen Gärten bestimmt wird (aufgelockerte offene Einzel- und teilweise Doppelhausbebauung), auch wenn es bereits rechtlich einzelne, durch Teilung entstandene kleine und entsprechend dichter bebaute Grundstücke gibt (z.B.). Auch entsprechen die sichtbaren Wohngrundstücke nicht immer der tatsächlichen Flurstücksteilung, sondern setzen sich aus mehreren selbständigen Flurstücken zusammen (z.B. Südkaten Nr. 14 mit Flst. 38/1, 39/6).

Im Zuge des Rahmenplans wurde bei einer weiter ungesteuerten Entwicklung deshalb eine starke Veränderung der bisher locker bebauten Bereiche und die Entstehung gravierender städtebaulicher Missstände prognostiziert (vgl. Rahmenplan, Plan 1.7 „Worst-Case-Entwicklung“). Bei Auffüllen sämtlicher verbliebener Freibereiche in der derzeit bei grundstückswise Betrachtung beispielgebenden maximalen Dichte wäre die Erholungsqualität und damit der gemeinsame wirtschaftliche Erfolg / die wirtschaftliche Lebensgrundlage des Erholungsortes gefährdet.

Die Planung geht deshalb von den städtebaulich prägenden, d.h. bereichsweisen (grundstücksübergreifend durchschnittlichen) Dichtewerten aus und schränkt im Einzelfall die bei rücksichtsloser Bebauung mögliche Grundstücksausnutzung ein, ohne jedoch eine angemessene Nutzung mit gleichmäßig hoher Wohn- / Nutzqualität zu behindern. Die festgesetzte Dichte liegt dabei in grundstücksübergreifender Betrachtung über der bisher realisierten Dichte, so dass eine weitere bauliche Entwicklung für die meisten Grundstücke zulässig bleibt. Für die wenigen Fälle, in denen die Bestandsbebauung bereits über dem zukünftig zulässigen Maß der baulichen Nutzung liegt, werden im Sinne bestandssichernder Festsetzungen umfangreiche Ausnahmen vorgesehen, die auch hier eine bestandsorientierte Entwicklung über den engeren Bestandsschutz hinaus ermöglichen (vgl. Abschnitt 2.2.3).

Durch den vorgenommenen Ausgleich zwischen zusätzlicher Verdichtung einerseits und Qualitätssicherung andererseits ist die Planung geeignet, den Wert der privaten Baugrundstücke im Plangebiet nachhaltig zu sichern.

### 3.3 Natur und Umwelt

#### Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Alternativen/Nullvariante: Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung der Ortslage bestehen nicht. Der Bereich ist auch ohne Bauleitplanung nach § 34 BauGB in vergleichbarem Umfang bebaubar.

Methoden: Die Prüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Kursorisch betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild, das Schutzgut Mensch).

Angesichts der Bestandsorientierung des Bebauungsplans wird das Maß der zulässigen Bebauung gegenüber dem bisher zulässigen Maß nicht ausgeweitet, so dass mit der Planung auch keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet werden. Eine Ausweitung des Innenbereichs scheiterte schon an der Tatsache, dass es sich um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB handelt, da in diesem Fall §§ 34 oder 35 BauGB als letztendliche Genehmigungsgrundlage erhalten bleiben. Grundsätzlich verdrängt ein einfacher Bebauungsplan §§ 34 und 35 BauGB nur in der Reichweite seines Regelungsgehaltes. Die bauplanungsrechtliche Konsequenz, dass sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 oder § 35 BauGB beurteilt, gilt auch für die Anwendbarkeit der Eingriffsregelung.

Grundsätzlich kann für die Zukunft dabei auch eine Änderung der Innenbereichsgrenze nicht ausgeschlossen werden. Dieser Fall könnte sich z.B. nach Abriss eines Gebäudes am Rand des heutigen Siedlungsbereichs im Laufe der Zeit bei Wegfall der nachwirkenden Prägung ergeben.

In den Fällen des § 34 BauGB ist die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG nicht anzuwenden. Ausgenommen hiervon sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

- Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Der Schutz gilt bei Gehölzen in Hausgärten jedoch nur für Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen.
- Ergänzenden Schutz bietet die Satzung zum Schutz des Baumbestands, die für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereiche einschließlich der B-Plangebiete) gilt. Demnach sind Laubbäume mit einem Stammumfang ab 120 cm (entspricht 38 cm Durchmesser) in 1,0 m Höhe geschützt. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 120 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.

Angesichts des auf eigener rechtlicher Grundlage bestehenden Gehölzschutzes konnte für den einfachen Bebauungsplan auf die Festlegung umfangreicher Erhaltungsgebote für den Gehölzbestand verzichtet werden. Der bestehende Baumschutz wird durch die Planung nicht berührt, da es nicht zu einer Ausweitung von Bauland kommt (der den gesetzlichen Baumschutz auf wenige Fälle einschränkende Status als Hausgarten ist im Siedlungsbereich bereits gegeben) und die gemeindliche Baumschutzsatzung weiterhin gilt.

Der Baumschutz muss deshalb weiterhin wie vor Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 13 im Baugenehmigungsverfahren abschließend nachgewiesen werden. Für etwaige Fällungen sind Ersatzpflanzungen gemäß der Vorgaben der gemeindlichen Baumschutzsatzung sowie des Baumschutzkompensationserlasses nachzuweisen. Allgemein sind Ausnahmen vom Baumschutz zulässig, wenn z.B. eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann

(vgl. § 18 (3) Nr. 1 NatSchAG M-V, § 7 (1) Nr. b Baumschutzsatzung). Auch vor der Aufstellung des Bebauungsplans besteht für das Gebiet Baurecht nach § 34 BauGB.

Bäume, die aufgrund natürlicher Ursachen absterben oder abgestorben sind, unterliegen ebenfalls keiner Kompensationspflicht. Zu den natürlichen Ursachen gehören insbesondere das Alter und Baumkrankheiten.

In den Fällen einer Genehmigung nach § 35 BauGB ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Bauantrag abzuarbeiten.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Grundsätzlich orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftigen Zulässigen an der bestehenden Bebauung sowie den bestehenden Baugrundstücken. Die bebaubaren Bereiche werden nicht zulasten bestehender Außenbereichsflächen ausgeweitet. Der Anteil an versiegelter Fläche wird im Vergleich mit einer ungeordneten Entwicklung (nach § 34 BauGB) eher geringer ausfallen, da mit der Planung eine Ausweitung hoher baulicher Dichten in bislang nur geringer bebaute Bereiche hinein verhindert werden kann und insbesondere auch für die Nebenflächen nach § 19 (4) BauNVO Grenzen eingeführt werden. Das zugelassene Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer GRZ zwischen 0,2 und 0,3 gering.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Angesichts des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB ist zu erwarten, dass sich ohne Planung die Entwicklung der Ortslage in der in den letzten Jahren zu beobachtenden Richtung fortsetzt. Dies schließt mit den Jahren die Entstehung städtebaulicher Missstände durch eine zu intensive bauliche Nutzung ein.

### Naturhaushalt und Landschaftsbild

#### Klima

Bestand/ Bewertung: Die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,0 °C.

Entscheidend für die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Planungsgebiet sind neben den oben beschriebenen makroklimatischen Bedingungen vor allem die Vegetationsstruktur und –dichte bzw. die Geländerauigkeit und die Lage möglicher Emissionsquellen. Im Plangebiet ist eine lockere Bebauung vorhanden, umgeben von Grünflächen und Gartenanlagen. Emittierende Betriebe bzw. stark frequentierte Verkehrswege sind nicht vorhanden.

Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima. Die Nähe zur Ostsee und der vorhandene aufgelockerte Baumbestand im Gebiet werden als positive Faktoren im Hinblick auf die zu bewahrenden Nutzungen betrachtet. Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume.

Zustand nach Durchführung: Auch die Durchführung wird keine erhebliche Veränderung des Klimas hervorrufen, da die Planung eine Sicherung der bestehenden Bebauungsdichte und der bestehenden Grün- / Gartenflächen beinhaltet.

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

## Boden

Bestand/Bewertung: Nach Aussage der Umweltkarten wird für das Untersuchungsgebiet als Bodengesellschaft angegeben: Sand-Gley/ Regosol (Ranker); holozäne Sande, marin-brackisch und limnisch, mit Grundwassereinfluss, eben (Sande grundwasserbestimmt).

Im Gutachterlichen Landschaftsprogramm (2003) der Region Vorpommern wurde dem Plangebiet, aufgrund der innerstädtischen Lage, kein Bodenfunktionsbereich zugeordnet.

Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch starke menschliche Nutzung (besiedelter Bereich) gekennzeichnet sind. Auch die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist weitestgehend durch Bebauung charakterisiert

Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Böden. Im Plangebiet herrschen anthropogen veränderte Bodenbedingungen vor. Auf eine Ausweisung von Gebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer behutsamen Ergänzung von Flächen in baulich bereits vorgeprägten Strukturen verzichtet.

Zustand nach Durchführung: Bei Durchführung der Planung wird sich das Bodengefüge des Planungsgebietes nicht erheblich verändern. Durch Beschränkung auf den bereits bestehenden Siedlungsbereich wird die Inanspruchnahme ungestörter, nicht baulich vorbelasteter Flächen vermieden. Die Bebauungsstruktur bleibt erhalten, die Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Bauliche Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

## Wasser

Bestand/Bewertung: Fließ- sowie Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet ragt südlich in den 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V bzw. den 200 m Schutzstreifens nach § 89 LWaG M-V. zum Bodstedter Bodden hinein. Das Bemessungshochwasser BHW für den Bodstedter Bodden wird gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ mit Wasserständen von 1,90 m NHN zuzüglich des Wellenaufbaus angegeben. (1,90 m NHN entsprechen 1,75 m HN). Teile des Siedlungsbereichs sind damit potenziell überflutungsgefährdet. Bei Baumaßnahmen im überflutungsgefährdeten Bereich sind zur Minimierung der Gefährdung geeignete Maßnahmen vorzusehen:

Die Grundwasserhöhengleichen im Gebiet liegen zwischen 0,0 m HN und 1,0 m HN. Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird für den überwiegenden Teil mit <2 - 5 m angegeben und liegt im nördlichen Randgebiet bei etwa <2m. Angesichts geringer Überdeckung gilt der Grundwasserleiter als unbedeckt und entsprechend gering geschützt. Das Grundwasserdargebot ist gering bzw. nicht nutzbar.

Das Wasserschutzgebiet MV\_WSG\_1541\_01 ‚Darß‘ der Schutzzone II liegt ca. 2.100 m in westlicher Richtung entfernt.

Das Plangebiet beschränkt sich auf Flächen innerhalb des bestehenden, durch regelmäßig intensive Nutzung geprägten Siedlungsbereiches.

Zustand nach Durchführung: Der Oberflächenversiegelungsgrad wird sich vom heutigen Bestand nur unwesentlich unterscheiden; das Oberflächenwasser wird auch zukünftig im Landschaftsraum verbleiben. Der Siedlungsbereich wird die nicht in Richtung Gewässer ausgeweitet. Durch Beschränkung auf den bereits bestehenden Siedlungsbereich wird die Inanspruchnahme ungestörter, nicht baulich vorbelasteter Flächen vermieden. Es sind keine erheblichen Auswirkung auf den Landschaftswasserhaushalt und keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erkennen.

## Pflanzen und Tiere

Bestand/Bewertung: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)) macht für das direkte Untersuchungsgebiet aufgrund der Siedlungsflächen keine Angaben. Das weiter westlich gelegene Umland wiederum wird als Drahtschmielen-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Schattenblumen-

Buchenwald beschrieben. Südlich grenzt ein Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald auf nassen organischen Standorten an.

Das Plangebiet umfasst ein historisch gewachsenes Siedlungsgebiet, so dass auf den Freiflächen heute im Wesentlichen Biototypen des Siedlungsraums anzutreffen sind (häufig artenarmer Zierrasen mit hin und wieder Einzelbäumen und Baum- sowie Zierstrauchgruppen).

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Der Schutz gilt bei Gehölzen in Hausgärten jedoch nur für Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen. Die Gemeinde Wieck a. Darß besitzt Darüber hinaus eine Satzung zum Schutz des Baumbestands, die für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereiche einschließlich der B-Plangebiete) gilt. Demnach sind Laubbäume mit einem Stammumfang ab 120 cm (entspricht 38 cm Durchmesser) in 1,0 m Höhe geschützt. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 120 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.

Die vorgefundenen Biototypen weisen größtenteils keine besonders wertvollen Strukturen auf. Der Standort ist angesichts der Nutzung als touristisch geprägtes Siedlungsgebiet nicht als landschaftlich ungestört anzusprechen.

Innerhalb des Plangebiets sind keine gem. § 20 NatSchAG-MV\_besonders geschützten Biotope vorhanden. Die folgend aufgelisteten Biotope grenzen als nächstes an, es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben aufgrund der Entfernung keinen Einfluss auf diese ausüben wird. Die bodennahe Bebauung wird ihre Ausdehnung beibehalten und die Nutzung an der direkten Planungsgrenze (Bootshafen) nicht ändern.

- NVP14867, Biotopname: Baumgruppe, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche in m<sup>2</sup>: 484, Entfernung vom Plangebiet: ca. 90 m nördlich
- NVP14866, Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche in m<sup>2</sup>: 88, Entfernung vom Plangebiet: ca. 150 m.
- VBL01600, Biotopname: Offenwasser Bodden, Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Fläche in m<sup>2</sup>: 26989181, Entfernung von Plangebiet: ca.35 m in südlicher Richtung (Bootshafen)

Zustand nach Durchführung: Durch Beschränkung auf den bereits bestehenden Siedlungsbereich wird die Inanspruchnahme ungestörter, nicht baulich vorbelasteter Flächen vermieden. Die Bebauungsstruktur wird sich nicht erheblich verändern. Die sich nach den heutigen Baufluchten orientierenden Baufenster halten die vorhandenen zusammenhängenden Grün- und Gärtenbereiche auch zukünftig frei. Das ausgewiesene Maß der zukünftig zulässigen Bebauung orientiert sich am Bestand.

Da es sich um einen bestandsorientierten einfachen Bebauungsplan handelt, der keine Erweiterungen der Siedlungsfläche vorsieht, wird ein bestehender Schutz von Einzelbäumen nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V sowie nach gemeindlicher Baumschutzsatzung nicht aufgehoben.

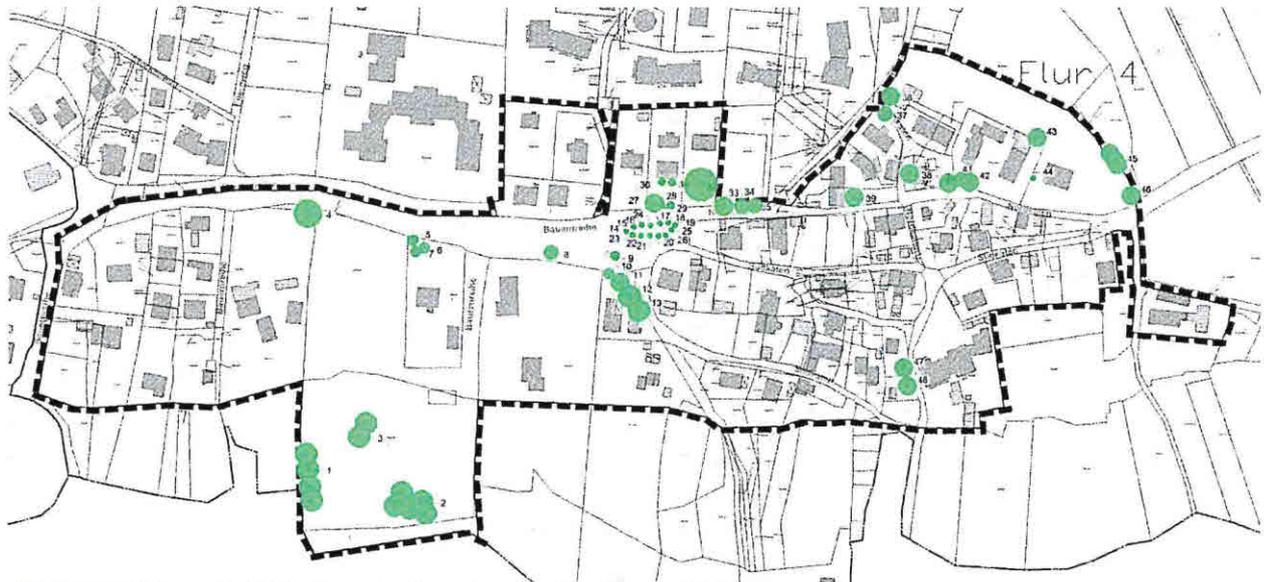


Abbildung 8 Der ortsbildprägende Baumbestand im Plangebiet

Die folgende Tabelle zeigt die ortsbildprägenden Gehölze im Plangebiet. Sie werden in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzt.

Nr.	Baumart	StU in m	Kr. Ø in m	Bemerkungen
1	Gruppe Erlen			am Weg zum Hafen
2	Gruppe Erlen			an der Badestelle
3	Gruppe Erlen			im zentralen Wiesenbereich
4	Quercus robur	3,5	15	sehr imposanter Wuchs, etwa Totholz
5	Pinus sylvestris	~0,9	6	als Gruppe innerhalb einer Reihe stehend
6	Pinus sylvestris	~0,9	6	
7	Pinus sylvestris	~0,9	6	
8	Betula pendula	1,20	8	
9	Quercus robur	0,75	5	
10	Quercus robur	~1,30	6	starke Reihe
11	Quercus robur	~1,40	10	
12	Quercus robur	~3,00	12	
13	Quercus robur	~2,80	12	
14	Aesculus hippocastanum	0,2	3	Neupflanzung, beschädigte Rinde am Fuß
15	Aesculus hippocastanum	0,25	3	Neupflanzung, beschädigte Rinde am Fuß
16	Aesculus hippocastanum	0,35	3	Neupflanzung, beschädigte Rinde am Fuß
17	Aesculus hippocastanum	0,2	3	Neupflanzung, beschädigte Rinde am Fuß
18	Aesculus hippocastanum	0,5	3	Neupflanzung, beschädigte Rinde am Fuß
19	Aesculus hippocastanum	0,55	3	Neupflanzung, beschädigte Rinde am Fuß
20	Aesculus hippocastanum	0,25	3	Neupflanzung, beschädigte Rinde am Fuß
21	Aesculus hippocastanum	0,35	3	Neupflanzung, beschädigte Rinde am Fuß
22	Aesculus hippocastanum	0,5	3	Neupflanzung, beschädigte Rinde am Fuß
23	Aesculus hippocastanum	0,2	3	Neupflanzung, beschädigte Rinde am Fuß
24	Tilia cordata	0,55	3	Neupflanzung
25	Tilia cordata	0,7	3	Neupflanzung
26	Tilia cordata	0,65	3	Neupflanzung
27	Larix decidua	~1,8	10	markanter Wuchs
28	Tilia cordata	~1,1	4	traditioneller Kopfbaum am Eingangstor
29	Tilia cordata	~1,1	4	traditioneller Kopfbaum am Eingangstor
30	Tilia cordata	~1,1	4	traditioneller Kopfbaum vor der Hausfront
31	Tilia cordata	~1,1	4	traditioneller Kopfbaum vor der Hausfront
32	Quercus robur	~3,0	20	imposanter Wuchs
33	Aesculus hippocastanum	1,85	10	
34	Pinus sylvestris	1,41	8	einseitig
35	Pinus sylvestris	1,67	8	einseitig
36	Robinia pseudoacacia	á 0,6	10	2-stämmig
37	Robinia pseudoacacia	1,75	10	

Nr.	Baumart	StU in m	Kr. Ø in m	Bemerkungen
38	Fraxinus excelsior	1,96	8	ausladende Krone
39	Juglans regia	~2,00	10	Krone stark beschnitten
40	Pinus sylvestris	á 1,18	10	2-stämmig, schrägstand
41	Aesculus hippocastanum	1,77	5	
42	Aesculus hippocastanum	2,15	10	vor langer Zeit geköpft
43	Fraxinus excelsior	~2,30	10	schrägstand
44	Tilia cordata	~0,7	3	
45	Fraxinus excelsior	1,98	10	Baumgruppe
46	Quercus robur	1,90	10	
47	Fraxinus excelsior	~2,00	10	
48	Fraxinus excelsior	~2,30	10	

Tabelle Baumbestand, aufgenommen 6.02.2014 am 11.02.2014, Bearbeiter: A. Stahr, K. Böttcher  
~ geschätzt, Baum nicht frei zugänglich

Tiere / Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

Das Plangebiet bietet den vorgefundenen Biotoptypen (Siedlungsraum) entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände und die vorhandenen Gebäude für wenig störungsempfindliche Fledermaus- und Brutvogelarten (Kulturfolger und vorwiegend Allerweltsarten). Amphibien und Reptilien können aufgrund fehlender Habitats (keine geeigneten Gewässer, keine störungsfreien Sonnenplätze/ Rückzugsräume) im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden. Ebenfalls können Bodenbrüter und Fischotter aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen innerhalb des Plangebiets durch den Menschen und der fehlenden Rückzugsmöglichkeiten ausgeschlossen werden.

Vögel: Der Gehölzbestand im Gelände weist Nester sowie Nistkästen auf. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen sind Baumfäll- und -pflgearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Der nahe gelegene Bodstedter Bodden ist als Gewässer mit Rastgebietsfunktion ausgewiesen. Auf einer vierstufigen Bewertungsskala erhielt dieses Gebiet mit seinen insgesamt 8837 ha die Stufe 4 (sehr hoch). Da das Plangebiet eine bestehende Siedlung umfasst und die zukünftige Bebauung auch unter dem Aspekt des Artenschutzes gelenkt wird (Festsetzung von Grünflächen sowie Gehölzen, Baugrenzen sowie Art der Bebauung orientieren sich an der bestehenden Siedlungsstruktur), ist davon auszugehen, dass negative Einflüsse wie eine erhöhte Scheuchwirkung nicht zu erwarten sind.

Fledermäuse: Gerade leerstehende Scheunen sowie nicht umfassend sanierte Wohngebäude, wie sie für ältere Ortslagen charakteristisch sind, würden sich mit ihren Spalten und Nischen grundsätzlich für manche Fledermausarten als Tagesquartier (Sommernutzung) eignen. In der Umgebung sind geeignete Jagdreviere vorhanden. Aufgrund der intensiven Beanspruchung des Geländes durch den Menschen und des damit verbundenen hohen Störfaktors wird jedoch davon ausgegangen, dass ein besonderes Potenzial als Teillebensraum für Fledermäuse nicht gegeben ist. Hinsichtlich des Potenzials als Winterquartier sowie für die Nutzung als Wochenstuben können die Gebäude wegen fehlender Zugänglichkeit nicht eingeschätzt werden.

Da das Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn von Sanierungsarbeiten an Gebäuden eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Gebäude für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier), sollten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden. Evtl. ist die Kontinuität der ökologischen Funktionalität durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu sichern, z.B. durch Anbringen einschlägiger Fledermauskästen.

Tiere / Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauungen, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen.

Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von konkreten Bauarbeiten zu prüfen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten.

Der überwiegende Teil der Ortsbildprägenden Gehölze wird zur Erhaltung festgesetzt. Das bietet vor allem den Brutvögeln und Fledermäusen ein flächendeckendes Habitat. Die vorhandenen zusammenhängenden Grünflächen innerhalb der Quartiere sowie an den Ortsrändern sind von einer zukünftigen Bebauung freizuhalten.

Zustand nach Durchführung: Durch Beschränkung auf den bereits bestehenden Siedlungsbereich wird die Inanspruchnahme ungestörter, nicht baulich vorbelasteter Flächen vermieden. Der Zustand der bestehenden Siedlungsflächen wird sich nicht oder nur gering verändert. Bestehende Strukturen werden durch die Planung gesichert, die Freiflächen bleiben erhalten und dürfen nicht stärker versiegelt werden.

Zusammenfassung Schutzgut Pflanzen und Tiere: Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar. Die Planung orientiert sich stark am Bestand. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung der vorgegebenen Zeitfenster für Baumfällungen und Gebäudeabrisse, einzelfallweise evtl. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) ausgeschlossen werden. Der Baumbestand ist auch weiterhin durch die gemeindliche Baumschutzsatzung geschützt.

### Landschaftsbild

Bestand/Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Gemeindegebiet von Wieck in der Landschaftseinheit '*Fischland-Darß-Zingst und das südliche Boddenkettenland*'. Das Vorhabengebiet wird der Landschaftsbildraum „Grünland um Prerowstrom und Bodstedter Bodden“ zugeordnet und hinsichtlich der Landschaftsbildbewertung mit hoch bis sehr hoch eingestuft.

Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Die Sicherung eines raumbildenden Baumbestandes schafft ein nachhaltig harmonisches Bild und bindet den Siedlungsraum in die Landschaft ein. Die nicht unmittelbar für die bauliche Nutzung benötigten Freiflächen sind gemäß § 8 LBauO M-V gärtnerisch anzulegen.

Zustand nach Durchführung: Durch Beschränkung auf den bereits bestehenden Siedlungsbereich wird die Inanspruchnahme ungestörter, nicht baulich vorbelasteter Flächen vermieden. Das Landschaftsbild prägende Elemente oder Sichtbeziehungen werden nicht gestört. Neue Gebäude bleiben innerhalb des geprägten Siedlungsraums und werden sich in Ausmaß und Gestaltung dem Ortsbild anpassen. Ortsbildprägende Gehölze innerhalb des Siedlungsbereichs werden als zu erhaltend festgesetzt; allgemein ist der Gehölzbestand im Ort durch die geltende Baumschutzsatzung auch weiterhin geschützt.

### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich folgende Einzeldenkmale:

- Bauernreihe Kriegerdenkmal 1914/18
- Bauernreihe 14 Wohnhaus von 1814
- Südkaten 8 Wohnhaus (Mitte 19. Jh. mit Scheune)
- Südkaten 14 Wohnhaus

Für die denkmalgeschützten erfolgt bestandsorientiert eine Sicherung durch vergleichsweise enge Baufensterausweisung zumindest an der straßenbildprägenden Vorderseite.

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Zum Schutz nicht bekannter Bodendenkmale sind jedoch folgende Hinweise im Rahmen der allgemeinen Sorgfaltspflicht zu

beachten: Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### Schutzgebiete

*Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“:* Das Plangebiet liegt inmitten des Landschaftsschutzgebietes 'Boddenlandschaft'. Die in der Schutzgebietsverordnung ausdrücklich genannten Verbote beziehen sich nicht auf den Bereich der bebauten, zum Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens) nach § 34 BauGB bebaubaren Ortslagen. Da der Siedlungsbereich räumlich nicht in die südlich angrenzenden Landschaftsbereiche hinein ausgeweitet wird, ist die Planung mit der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet vereinbar.

*FFH-Gebiet „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ sowie SPA „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“:* Das Plangebiet liegt mit seiner südlichsten Spitze ca. 35 m vom Bodstedter Bodden entfernt. Der B-Planbereich umfasst ausschließlich durch den Menschen stark genutzte Siedlungsflächen. Eine räumliche Ausweitung des Siedlungsbereichs erfolgt nicht. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand und überschreitet nicht das bereits nach § 34 BauGB zulässige Maß der Verdichtung. Das Vorhaben ist damit nicht geeignet die Belange der Schutzgebiete erheblich zu beeinflussen.

### Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Wieck Ost“ der Gemeinde Wieck a. Darß ist auf Grundlage der vorausgegangenen Betrachtung der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter als umweltverträglich einzustufen. Durch Beschränkung auf den bereits bestehenden Siedlungsbereich wird die Inanspruchnahme ungestörter, nicht baulich vorbelasteter Flächen vermieden. Es besteht bereits Baurecht nach § 34 BauGB. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die mit dem Bebauungsplan angestrebte Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung der vorhandenen Siedlungsflächen nicht verursacht.

Gemeinde Wieck a. Darß,  
Januar 2017

