



Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Einfacher Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

Nr. 16 „Tannenwieck West“ Gemeinde Wieck a. Darß

Satzung



Begründung

Inhalt

1 Ziele und Grundlagen der Planung	3
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	11
1.4.3 Hochwasserschutz	12
2 Städtebauliche Planung	13
2.1 Planungskonzept	13
2.1.1 Hauptstraße / Cavelhorst / Trommelplatz	13
2.1.2 Hauptstraße 16 bis 20 / Cavelhorster Gang 1	13
2.2 Begründung weiterer Festsetzungen	14
2.2.1 Mindestgrundstücksgrößen	14
2.2.2 Überschreitung GRZ im Sinne des § 19(4) BauNVO	14
2.2.3 Abweichende Bauweise mit Gebäudelänge bis 22 m	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
2.2.8 Hinweise	16
2.3 Erschließung	16
2.3.1 Verkehrliche Erschließung	16
2.3.2 Ver- und Entsorgung	17
2.4 Flächenbilanz	18
3 Auswirkungen	18
3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	18
3.2 Private Belange	19
3.3 Natur und Umwelt	20
3.3.1 Allgemeines	20
3.3.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild	21
3.3.2 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	26
3.3.3 Schutzgebiete	27
3.3.4 Zusammenfassung	27



1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Grundlagen

1.1.1 Lage des Plangebietes

Das knapp 8,0 ha große Plangebiet umfasst die Bebauung zwischen Hauptstraße, Tannenwiek und Bäderstraße. Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Hauptstraße,
- Im Osten durch den Cavelhorster Gang sowie den Tannenwiek,
- Im Westen durch die Bäderstraße,
- Im Süden durch den südlichen Ortsrand,

Die Planung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Der Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Schon aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan im Sinne § 30 (3) BauGB ohne Festsetzung von Baugebieten handelt, ist sichergestellt, dass die Grenzen des Innenbereichs nicht ausgeweitet oder reduziert werden. § 34 bleibt als letztendliche Genehmigungsgrundlage neben den Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen.

Durch die angestrebten Planungsziele ist ersichtlich, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären Plangrundlage.

Die Planzeichnung basiert auf einem Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte mit Stand vom Mai 2017. Die Darstellung des Gebäudebestands wurde soweit erforderlich 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), wobei nicht zuletzt verträgliche Obergrenzen der Nutzungsdichte vor dem Hintergrund der vorhandenen Bebauungs- und Erschließungsstrukturen festzulegen sind,
- Erhalt zusammenhängender, grundstücksübergreifender Grünbereiche, wobei sowohl größere Flächen als auch kleinere Blockinnenbereiche (als Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zu berücksichtigen 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 Hafen- und Steganlage durch Symbol als Hafenstandort vermerkt.

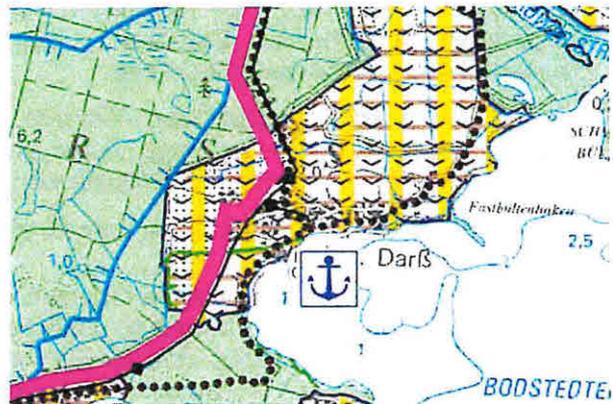


Abbildung 1: Karte RREP VP, Ausschnitt

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

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 2012/13 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 und wird dementsprechend stark frequentiert.
- Bauzone 3 „Altes Fischerdorf“ für den Bereich Nordkaten / Südkaten mit seinen gewachsenen kleinteiligen Strukturen,
- Bauzone 4a „Gewachsener Ort“ für den größten Teil des gewachsenen Siedlungsbereichs,
- 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.

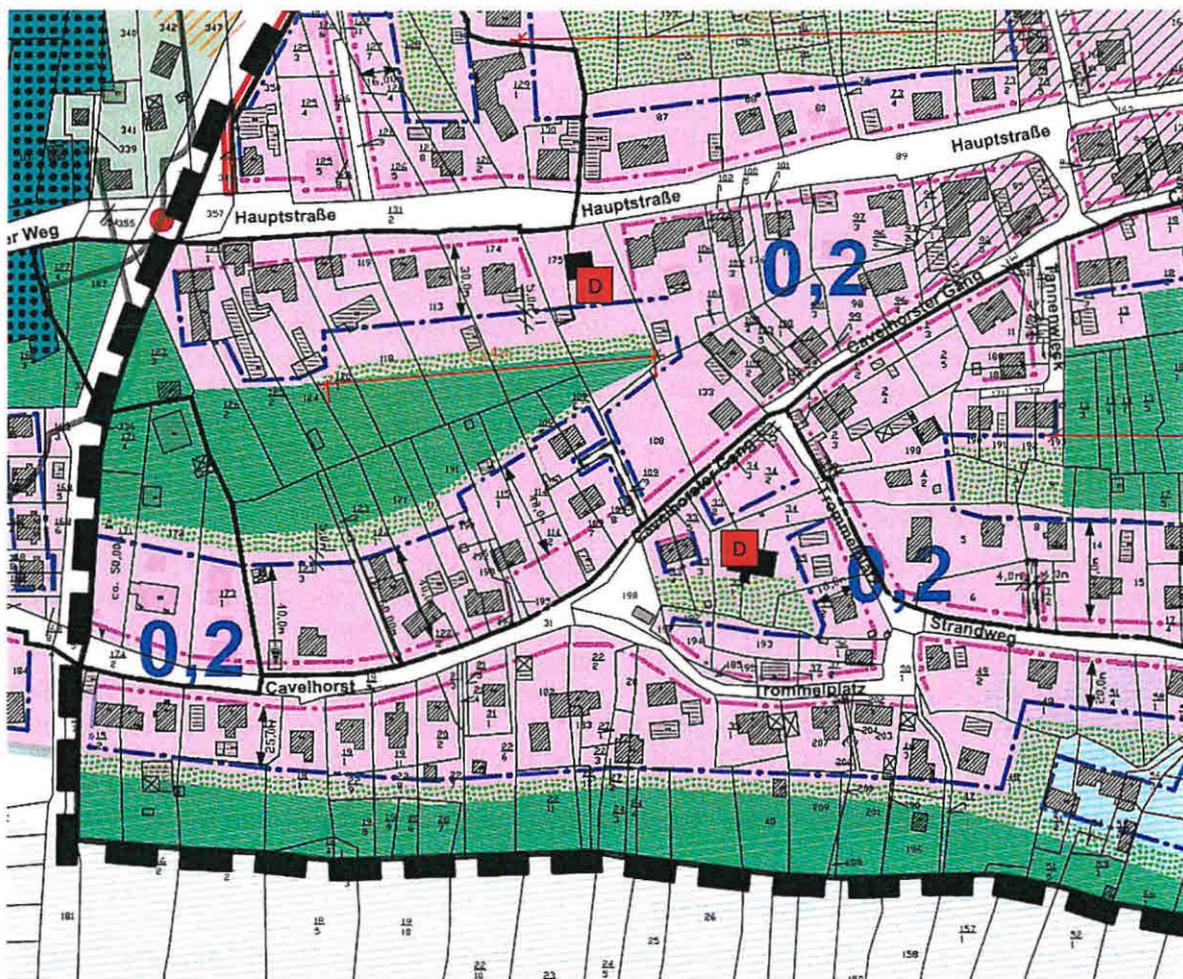


Abbildung 2: Rahmenplan, Stand 30.12.2013



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

Der Rahmenplan weist im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 „Tannenwieck West“ einheitlich folgende Bauzone aus:

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.

Für den östlichen Bereich südlich entlang der Hauptstraße wurde bei grundsätzlich gleicher Bauzonenzuordnung eine mit GRZ 0,3 stärkere Verdichtung vorgeschlagen, um der Lagegunst zu entsprechen (Lage an Hauptzufahrt, Zentralität).

Zudem weist der Rahmenplan auf folgende Defizite hin, die auch für das Plangebiet relevant sind:

- Unklare Abgrenzung der Ortsränder, angesichts ausufernder Nebengebäude und Nebenanlagen (Schuppen, Bungalows, Lagerplätze, etc.) droht eine klare Abgrenzung des bebauten Bereichs verloren zu gehen, z.B. südlich am Cavelhorst;
- Irreguläre Einzelfälle, die keine Vorbildwirkung für zukünftige Bebauung haben sollen wie rückwärtige Gebäude im Grünbereich zwischen Hauptstraße und Cavelhorst (Flst.127/3, 172));
- kleine, durch nachverdichtende Teilung entstandene Baugrundstücke ≤ 350 qm, die bei statistisch hoher Bebauungsdichte Vorbildfunktion für weitere Verdichtung erhalten können (z.B. Tannenwieck Nr. 1,2, 5, 6).

1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) für die Gemeinde Wieck weist den Siedlungsbereich mit geringen Ausnahmen als Wohnbauflächen aus. Auch der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Tannenwieck West“ ist als Wohnbaufläche vorgesehen. Ausgenommen ist lediglich eine schematisch abgegrenzte Freifläche im Blockinnenbereich.

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

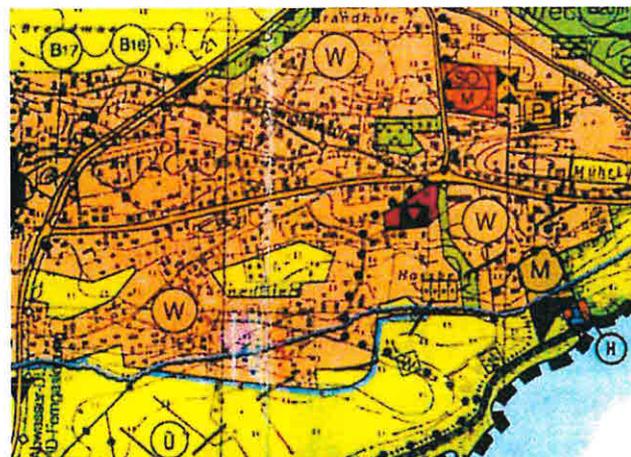


Abbildung 3: FNP Ursprungsplan (Ausschnitt)

der Durchmischung mit Ferienhäusern und I-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, Ferienwohnen und Wohnen sowie untergeordnet Gastronomie) angesprochen werden.

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 am Übergang Cavelhorster Gang (Flst. 33/2, 34/2, 114/1, 114/2, 108) sowie an der Bäderstraße (Flst. 171/7, 171/8), in vielen Bereichen besteht jedoch angesichts zum Teil großzügiger Grundstücksgrößen erhebliches Nachverdichtungspotenzial im Rahmen des Einfügegebots nach § 34 BauGB.

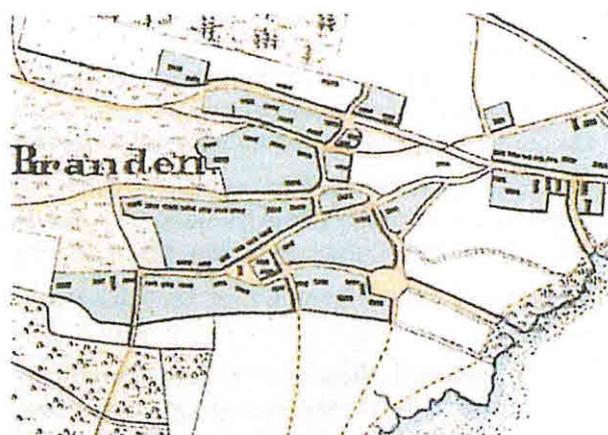


Abbildung 4: Karte von 1835

Das Plangebiet gehört zum historischen Siedlungsbereich des Ortes Wieck und war bereits in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts locker bebaut. Die Bebauung entwickelte sich entlang Hauptstraße und Cavelhorst / Cavelhorster Gang, während die Bäderstraße im frühen 19. Jahrhundert noch nicht bestand (vgl. Abbildung 4, 5).

Die historische Bebauung hat sich selten unverändert erhalten (vgl. die denkmalgeschützten Wohngebäude Hauptstraße 22, Trommelplatz 1), ist jedoch in der für eine Bebauung zum Teil schwierigen (weil unregelmäßigen, nicht rechteckigen) Parzellenstruktur zum Teil noch nachvollziehbar.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche weisen allgemein eine ähnliche bauliche Struktur auf wie die Bebauung im Plangebiet. Im Osten schließt der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 15 „Tannenwieck Ost“ an, der vergleichbare Festsetzungen enthält.

Nutzungen

Wie der Siedlungsbereich der Gemeinde Wieck allgemein ist das Plangebiet von einer kleinteiligen Mischung aus Wohnen und Beherbergung / Ferienwohnen geprägt und entspricht damit keinem der normierten Baugebiete der BauNVO. Insgesamt stehen

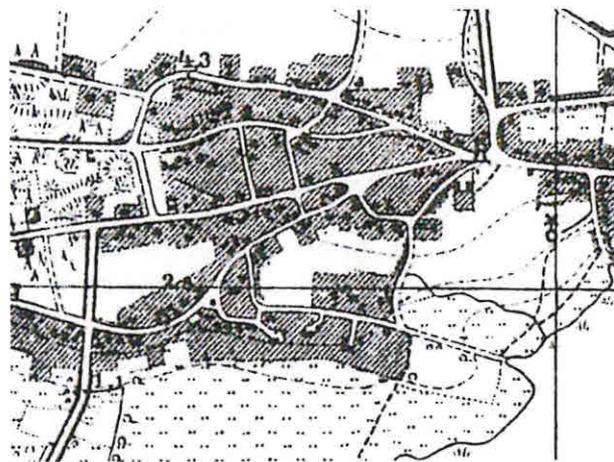


Abbildung 5: Topographische Karte, Stand 1932

in der Ortslage Wieck knapp 730 Einwohnern gut 1.900 Gästebetten gegenüber. Auch in den Straßenzügen im Plangebiet sind mehr Betten als Einwohner erfasst.

Tabelle 1 Nutzungen (Quelle: Begründung zur Fremdenverkehrssatzung)

Straße	Einwohner	Betten	Betten / Einwohner
Cavelhorst	50	50	1,0
Cavelhorster Gang	25	55	2,2
Hauptstraße	88	116	1,3
Trommelplatz	14	41	2,9
Wieck gesamt	726	1.907	2,63

Im Norden des Plangebiets an der Hauptstraße bestehen zudem einige gewerbliche Einrichtungen (Gastronomie / Hotel, Kfz-Werkstatt).

Bebauungsdichte

Allgemein ist der Bestand durch eine vergleichsweise geringe bauliche Dichte gekennzeichnet. Ausgenommen hiervon sind in flächiger Betrachtung nur die Grundstücke südlich entlang der Hauptstraße mit einer Überbauung von 20 bis 26% der Grundstücksfläche (Hauptstraße 16 mit 26%, 30 und 34 mit jeweils 23%, 20 mit 22% sowie das an der Hauptstraße gelegene Gebäude Cavelhorster Gang 1 mit 22%). Die stärkere Verdichtung setzt sich entlang der Hauptstraße östlich außerhalb des Plangebiets fort. Die höhere Dichte ist u.a. auch Ergebnis einer größeren Nutzungsmischung; entlang der Hauptstraße finden sich Gaststätten und Beherbergungsbetriebe, Läden und Handwerksbetriebe.

Allgemein liegt der Überbauungsgrad (Grundfläche Hauptgebäude / Grundstücksgröße) der Siedlungsbereiche an Cavelhorst, Trommelplatz und Cavelhorster Gang bei 10 bis 15% und bleibt nahezu immer deutlich unter 20% bezogen auf die Grundstücksfläche.



Abbildung 6: Überbauungsgrad

Bei den dichter bebauten Grundstücken Cavelhorst 2c (mit 21%) und Trommelplatz 3 (mit 22%) handelt es sich um unregelmäßige Flurstücksteilungen; bei Einbeziehung der jeweils offensichtlich mitgenutzten, nicht eigenständig erschlossenen Hinterliegergrundstücke ergeben sich der Umgebung entsprechende, durchschnittliche Dichtewerte von unter 20%.



Schwierig ist die rechnerische Bestimmung der bestehenden Bebauungsdichte im Übergang zum Außenbereich sowie im Blockinnenbereich zwischen Hauptstraße und Cavelhörst, da die rückwärtige Abgrenzung des Baulands nicht der Grundstücksgrenze entspricht.

Allgemein ist das Plangebiet durch eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Steildach geprägt. Fraglich könnte die Geschossigkeit rechtlich im Einzelfall bei Gebäuden mit großen Gauben sein, hier wäre die eindeutige Bestimmung der Geschossigkeit nur mit differenzierten Bestandsunterlagen möglich (vgl. 2(6) LBauO M-V).

Gebäudegrößen

Die Gebäudegrößen sind bei der historischen Bebauung unabhängig von Grundstücksgrößen durch typologische Vorgaben festgelegt. Bei der Bebauung handelt es sich häufig um Einzelhäuser. Gerade für die historische Bebauung sind aber auch Doppelhäuser charakteristisch (Cavelhörst Nr. 1/3, 5/7, 8/10), so dass sich auch neuere Doppelhäuser einfügen (Cavelhörster Gang 11/13, 15/17).

Einzelhäuser weisen im Wesentlichen Gebäudelängen bis 16 m auf und überschreiten selbst in Einzelfällen kaum eine Länge von 20 m (Cavelhörst 2 mit 20,2 m). Größere Gebäudelängen bestehen vor allem entlang der Hauptstraße bei Gebäude mit Anbauten (Hauptstraße 20 mit 32 m, 34 mit 29 m, 16 mit 23 m).



Abbildung 7: Luftbild, Quelle Umweltkarten M-V

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 Trommelplatz 2 bis 5d und die Bebauung südlich Cavelhorst (u.a. 2, 2b, 2c, 4a). Auch die gegenüber dieser Flucht in den Außenbereich vorspringenden Nebenanlagen (z.B. Cavelhorst 8a) sowie Gartenhäuser gehören zum Innenbereich; aufgrund fehlender Prägung durch Hauptnutzungen fügen sich Wohngebäude hier jedoch regelmäßig nicht ein.

Größere, die Abmessungen von ortsüblichen Baulücken überschreitende Freiflächen können den Bebauungszusammenhang durchbrechen und einen sog. Außenbereich im Innenbereich darstellen. Für den rückwärtigen Gartenbereich zwischen Hauptstraße und Cavelhorst ist dies angesichts zahlreicher Nebengebäude und bebauungsakzessorischer Nutzungen jedoch fraglich. Nichts desto trotz fügen sich Hauptanlagen rückwärtig der durch Hauptnutzungen geprägten straßenbegleitenden Grundstücksbereiche nicht ein.

Planungsrecht

Für den östlich angrenzenden Bereich ist der einfache Bebauungsplan Nr. 15 „Tannenwieck Ost“ in Aufstellung. Der Entwurf sieht eine GRZ von 0,3 entlang der Hauptstraße sowie von 0,25 in den übrigen Abschnitten für eine allgemein eingeschossige Bebauung (Firsthöhe 9,0 m über Straße) vor. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestandsorientiert gemäß der örtlichen Prägung ausgewiesen. Dabei wird allgemein ein Vorgarten mit 3 bis 5 m Tiefe von Bebauung frei gehalten.

Immissionsbelastung

Westlich wird das Plangebiet durch die stark befahrene Bäderstraße tangiert. Aus der Verkehrsmengenkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern geht hervor, dass an der Zählstelle Dierhagen ein durchschnittlicher täglicher Verkehrsstrom

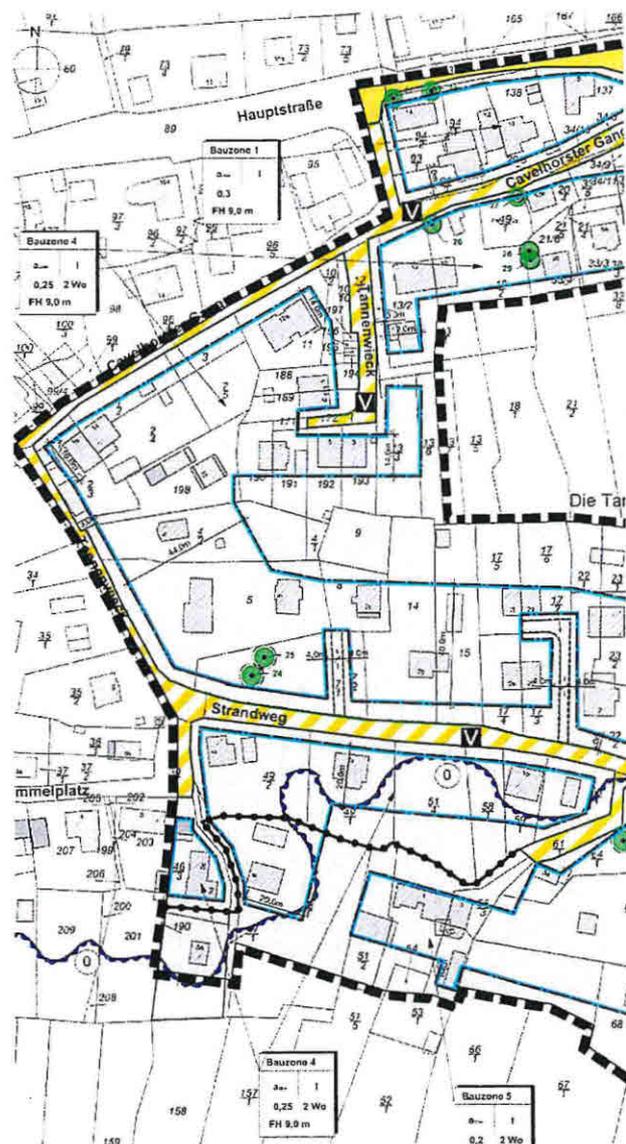


Abbildung 8: Entwurf zur Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 15, Ausschnitt ohne Maßstab



von 7.777 Fahrzeugen, davon 209 LKW und an der Zählstelle Meinickenbrücke ein DTV von 7.728 Fahrzeugen, davon 205 LKW, vorhanden ist.

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 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 km².

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 zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Schutzgebietsverordnung. Diese textliche Präzisierung der groben Schutzgebietskarten ist jedoch in der Praxis ungenügend, da die Innenbereichsabgrenzung zum Stichtag des In-Kraft-Tretens am 01.10.1993 kaum noch zu rekonstruieren ist. 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).

Da sich die Planung auf die bestehende Ortslage und damit auf den Innenbereich bezieht und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, ist davon auszugehen, dass die Belange des LSG nicht betroffen sind.

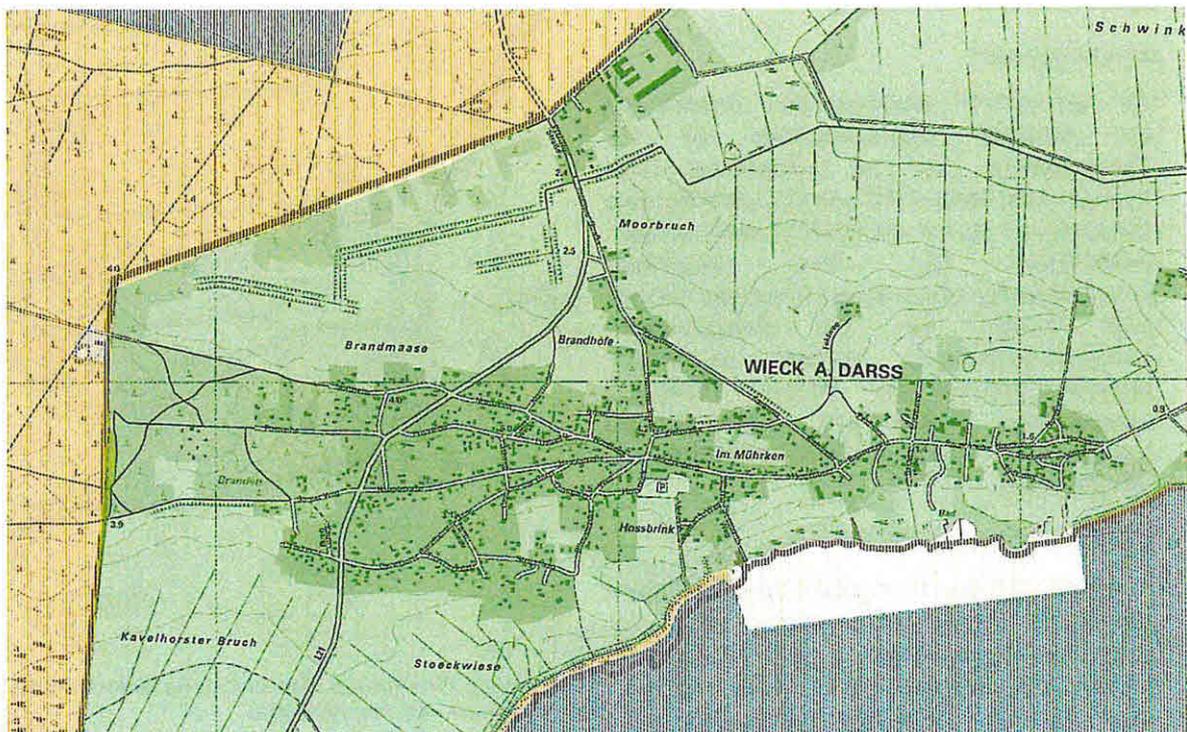


Abbildung 9: Schutzgebiete (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)
LSG (grün), EU-Vogelschutzgebiet (braun), FFH-Gebiet (blau überlagernd), Nationalpark (gelb schraffiert)

Weitere Schutzgebiete in der näheren Umgebung

Der gesamte Ort liegt wie eine Insel allseitig umgeben vom 805 km² 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 280 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 275 m südlich 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.

Das Plangebiet liegt außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

Baudenkmale

Im Plangebiet sind gemäß Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern zum heutigen Zeitpunkt folgende Gebäude als Denkmale ausgewiesen:

- Hauptstraße 22 Wohnhaus
- Trommelplatz 1 Wohnhaus

Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Umgang mit evtl. auftretenden Funden ist zu beachten.

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. 16 „Tannenwieck West“ 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.

Die Bebauung im Plangebiet liegt allgemein auf einer Höhe von $\geq 2,0$ m und damit hochwassersicher. Ausgenommen ist nur der tieferliegende Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile südlich Cavelhorst. Die überflutungsgefährdeten Bereiche liegen dabei in der Regel außerhalb des Geltungsbereichs.

Allgemein gilt § 13 LBauO M-V zum Schutz gegen schädliche Einflüsse. Demnach müssen bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Die Prüfung

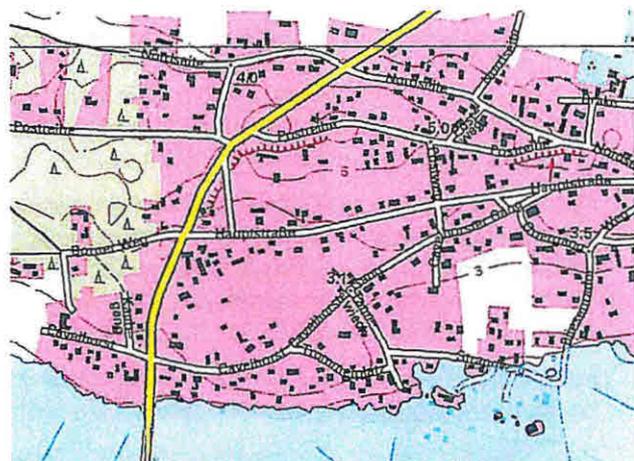


Abbildung 10: bei BHW 1,9 m NHN überflutungsgefährdeter Bereich (blau eingefärbter Landbereich), Quelle StALU



dieser bauordnungsrechtlichen Anforderungen ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens, hierzu ist regelmäßig ein amtlicher Lageplan mit Höhenangaben erforderlich.

Die bei Eintritt eines BHW von 1,9 m NHN überflutungsgefährdeten Flächen sind in Abbildung 10 dargestellt (blau eingefärbte Landbereiche) und werden in der Planzeichnung als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 nach § 9(6a) BauGB gekennzeichnet.

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 Siedlungsbereich 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 überarbeitet. Dabei wurde Bauzone 4a als Bereich mit einer höheren Verdichtung in abgestufter Form nach Westen entlang der Hauptstraße ausgeweitet.

Im Plangebiet werden hinsichtlich der Festsetzungen unterschiedliche Bereiche unterschieden:

2.1.1 Hauptstraße / Cavellhorst / Trommelplatz (vgl. Bauzone 4 „Gewachsener Ort“)

Der Bereich Cavellhorst, Cavellhorster Gang und Trommelplatz ist mit vergleichsweise moderatem Maß unregelmäßig bebaut, der Überbauungsgrad schwankt im Wesentlichen zwischen 10 und 15%. Mit einer Festlegung auf eine eingeschossige Bebauung mit GRZ von abschnittsweise 0,2 bis 0,25 wird dem Bestand entsprochen, wobei die geringere GRZ auf den Bereich der ungewöhnlich tiefen Baugrundstücke nördlich Cavellhorst beschränkt bleibt. Grundsätzlich verbleibt jedoch in allen Bereichen Spielraum für eine weitere bauliche Entwicklung (vgl. ergänzend Abschnitt 2.2.2).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird generell durch grundstücksübergreifende Baufenster ausgewiesen, wobei sowohl die straßenseitige als auch rückwärtige Bauflucht gemäß dem örtlichen Bestand an Hauptgebäuden festgelegt werden. Unterbrochen wird das durchgehende Baufeld vor allem durch ausparzellierte Grundstückszufahrten zu Hinterliegergrundstücken, da diese nicht bebaubar sind (Flst. 109/9).

Bestehende Baulücken (z.B. die Fläche entlang der Bäderstraße Flst. 171/7, 171/8) werden bei der Ausweisung überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt.

Das direkte Umfeld denkmalgeschützter Gebäude wird im Sinne des Umgebungsschutzes freigehalten, sofern die Gebäude eine straßenbildbestimmende Ausstrahlung aufweisen (Trommelplatz 1, Hauptstraße 22).

Die Freifläche zwischen Hauptstraße und Cavellhorst ist nicht durch Hauptanlagen geprägt und steht daher für eine eigenständige bauliche Nutzung nicht zur Verfügung. Würde man diese Fläche bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche dem Bauland zuschlagen, wären angesichts der extremen Größenunterschiede der Grundstücke je nach Anteil an den Gärten im Blockinnenbereich extrem Dichteunterschiede zu erwarten. Damit würde die vergleichsweise einheitliche Struktur entlang der Straßen und damit das Straßenbild gefährdet.

Mit der Ausweisung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Nutz- und Erholungsgärten wird die bisherige Nutzung beibehalten. Dies schließt die Errichtung von Gartenlauben im Falle einer Erholungsnutzung oder Unterständen bzw. Ställen im Falle von Nutzgärten ein.

2.1.2 Hauptstraße 16 bis 20 / Cavellhorster Gang 1 (vgl. Bauzone 4 „Gewachsener Ort“, verdichteter Bereich)

Bereits im Rahmenplan wurde bestandsorientiert eine höhere Dichte für den nordöstlichen Abschnitt an der Hauptstraße (bis Hauptstraße 16) empfohlen. Mit einer GRZ von 0,3 wird im



Sinne der Gleichbehandlung die entsprechende Festlegung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 15 „Tannenwiek Ost“ weitergeführt. Gegenüber dem Vorschlag des Rahmenplans wurde der verdichtete Bereich bis einschließlich Hauptstraße 20 (Gaststätte und Pensiopn "Tun Eikkoter") nach Westen erweitert und so der bestehenden gewerblichen Nutzung entsprochen. Das westlich anschließende denkmalgeschützte Gebäude mit dem umfangreichen Baumbestand markiert den Abschluss des inneren Bereichs.

2.2 Begründung weiterer Festsetzungen

2.2.1 Mindestgrundstücksgrößen

Um eine weitere Zersplitterung der Bebauung zu verhindern, werden im Bereich des Bebauungsplans Mindestgrundstücksgrößen für Wohnbaugrundstücke festgesetzt. Angesichts hoher Bodenpreise dürfen dabei aber keine nur für Wohlhabende überwindbare Hürden aufgebaut werden. Die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Anforderungen kostensparenden Bauens sind zu berücksichtigen. Deshalb werden in Abhängigkeit von der Bebauungstypologie für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 450 qm, für Doppelhaushälften von jeweils 350 qm bestimmt, womit vor allem die Extremfälle ausgeschlossen bleiben. Als Wohnbaugrundstücke gelten dabei alle mit einem Wohngebäude im Sinne des § 2(2) LBauO M-V zu bebauenden Flächen.

Bestehende Wohngrundstücke mit geringeren Größen genießen Bestandsschutz und können auch weiterhin baulich genutzt werden.

2.2.2 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 einschließlich 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 Benachteiligung von Terrassen gegenüber sonstigen Nebenanlagen wie z.B. Stellplätzen oder die besagten Freisitze im Garten nicht nachvollziehbar, da es sich in allen Fällen um flächige 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 im Sinne des § 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.

2.2.3 Abweichende Bauweise mit Gebäudelänge bis 22 m

Im gesamten Plangebiet soll allgemein die Kleinteiligkeit der Bebauung gesichert werden (Prinzip der offenen Bauweise mit Gebäudelänge bis 22 m).

Die maximal zulässige Gebäudelänge wird im Bestand nur durch Hauptstraße 20 mit 32 m, 34 mit 29 m, 16 mit 23 m überschritten. Für die Gebäude werden bestandssichernde Festsetzungen vorgesehen (vgl. 2.2.5).



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 mit Ausnahme der zentralen Bereiche entlang der Hauptstraße sowie angrenzend an die Darßer Arche die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Als Wohngebäude gelten dabei alle Gebäude mit Wohnungen im Sinne des § 2(2) LBauO M-V, d.h. auch Gebäude mit Ferienwohnungen.

Mit der Festlegung auf Ein- und Zweifamilienhäuser wird der jeweils vorherrschenden Gebäudetypologie entsprochen. Eine Einschränkung erfolgt für die gesamte Bauzone 4 mit Ausnahme des bereits verdichteten Bereichs an der Hauptstraße, der als Bauzone 4a abgesetzt wird.

Die Beschränkung der Nutzungsintensität ist für die südlichen Bereiche (Cavelhorst, Trommelplatz) auch durch das nur gering dimensionierte Straßennetz begründet. Die Anliegerstraßen stellen sich als schmale Wege mit Mischverkehrsnutzung dar, die ohne Nutzungskonflikte kein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen aufnehmen können.

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 nur bei einem Einzelfall zum Tragen (vgl. Abschnitt 1.4.1, insb. Abbildung 6), wobei grundstückswise mit dem Grad der Überbauung (Gebäude-Hauptanlage zu Grundstückgröße) folgender, das zulässige Maß überschreitende Werte erreicht wird:
 - Cavelhorster Gang 3 (34% teilw. mit Unterschreitung der Abstandsflächen)Die festgesetzte maximal mögliche Überschreitung um 0,1, d.h. bis zu einer GRZ von 0,35, berücksichtigt den Bestand, gewährleistet aber gleichzeitig gute Wohnbedingungen, da die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Wohn- und Ferienhausgebiete selbst bei diesem bereits verdichtet bebauten Grundstück noch nicht erreicht werden.
- Anzahl der Vollgeschosse: Die Regelung bezieht sich auf nur auf Sonderfälle, die obwohl optisch als eingeschossig wirkend, durch Drempel 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 Überschreitungen der festgesetzten berücksichtigt einzelne „gewachsene“, aus mehreren Baukörpern zusammengesetzte Gebäude (Hauptstraße 20 mit 32 m, 34 mit 29 m, 16 mit 23 m). Die ausnahmsweise Abweichung von der festgesetzten zulässigen Gebäudelänge kann unter der Maßgabe, dass die bestehende Gebäudelänge nicht vergrößert wird, bis zu einer Länge von 32 m zugelassen werden. Um Benachteiligungen bei ungleichmäßigen Haushälften auszugleichen, kann die Ausnahme zudem in Anspruch genommen werden, sofern je Doppelhaushälfte eine maximale Gebäudelänge von 13,0 m nicht überschritten wird.



2.2.6 Grünordnungsmaßnahmen

Festgesetzt werden neben privaten Grünflächen Erhaltungsgebote für die orts- und straßenbildprägenden Gehölzbestände. Grundsätzlich ist dabei zu berücksichtigen, dass der Gehölzbestand nach der gültigen Baumschutzsatzung der Gemeinde Wieck a. Darß geschützt ist.

Die privaten Grünflächen können entsprechend der historischen Nutzungen als Nutzgarten (Gemüsegarten, Hobbytierhaltung) oder siedlungsnah als Erholungsgarten genutzt werden. Je nach Nutzung können untergeordnet bauliche Anlagen, die für die jeweilige Grünflächennutzung erforderlich sind, zugelassen werden, z.B. kleine Gartengeräteschoppen oder Kleintierställe.

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.

2.2.8 Hinweise

Artenschutz

Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (z.B. Vögel oder Gebäude bewohnende Tierarten wie z.B. Fledermäuse). Insbesondere bei Rodungen von Gehölzen oder bei Umbau, Sanierung oder Abbruch vorhandener Gebäude, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 BNatSchG zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist.

Dabei ist auch auf die allgemeinen gesetzlichen Vorgaben zu Baumfäll- und -pflgearbeiten hinzuweisen. Nach § 39 BNatSchG sind diese zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden.

Auf die eventuelle Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

Beleuchtungsanlagen

Angesichts der Nähe der Ortslage insgesamt zur Bundeswasserstraße ist bei der Bebauung darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz erschlossen.



Mit Ausnahme der Hauptstraße handelt es sich um vergleichsweise schmale Anliegerstraßen mit Mischverkehrsfläche. Eine straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches, i. S. § 42 Abs. 4 a Straßenverkehrsordnung (StVO), kommt nur in Betracht, wenn die örtlichen und baulichen Voraussetzungen erfüllt sind. Die an das Zeichen 325.1 und 325.2 „verkehrsberuhigter Bereich“ StVO geknüpften Verkehrsregeln gehen von einem gleichberechtigten Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern auf einer gemeinsamen Verkehrsfläche aus. In diesen, so gekennzeichneten Bereichen, gelten sowohl für den ruhenden wie auch fließenden Verkehr besondere Regeln. Dementsprechend stellen verkehrsberuhigte Bereiche abweichend von dem „normalen Erscheinungsbild einer Straße (Fahrbahn mit abgesetzten Gehwegen) einen besonderen „Straßentyp“ dar. Sie müssen bereits durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung hat. Dies kann nur dadurch erreicht werden, dass sich der Ausbauzustand eines verkehrsberuhigten Bereiches deutlich von den angrenzenden „normalen Straßen unterscheidet und so insbesondere die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, dass sie sich in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf die nicht verkehrliche Nutzung von Aufenthalt und Spiel befinden. Es muss auch Vorsorge für den ruhenden Verkehr, Ausweisung von Parkflächen, getroffen werden.

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 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 Teil des erschlossenen Grundstückes sind.

Insbesondere sofern über diese Stichwege Gebäude erschlossen werden, die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt liegen, sind sie als Feuerwehrezufahrt 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 LBauO 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 Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen

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. Der Abwasserzweckverband Darß hält keine Leitungen für Niederschlagswasser in diesem Bereich vor. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit der Versickerung, wobei die Boden- und Grundwasserverhältnisse zwingend bei der Wahl der Versickerungsanlage zu beachten sind. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist auszuschließen. Der Nachweis der schadlosen Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers ins Grundwasser hat nach



DWA-Arbeitsblatt A 138 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen. Dabei ist ein Lageplan mit der Versickerungsanlage einzureichen. 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.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest-, Bio- sowie Sperrmülls gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 19. Dezember 2016 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

2.4 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzungsart	Fläche	Anteil	GRZ	Zulässige Grundfläche	
Bauzone 4	39.560 qm	50%	0,25	9.890 qm	
	18.600 qm	23%	0,2	3.720 qm	
Bauzone 4a	7.582 qm	10%	0,3	2.275 qm	
Verkehrsfläche	7.279 qm	9%			
Grünflächen	6.745 qm	8%			
Plangebiet	79.766 qm			15.885 qm	

Insgesamt werden rund 6,57 ha Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 15.885 qm überplant.

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

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

- Die Belange des Tourismus: Angesichts der landes- und regionalplanerischen 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 dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen kommt den Belangen des Tourismus 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. Dem Naturschutz ist deshalb eine hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen.
Grundsätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Siedlungsbereich durch die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen vorgeprägt ist, die Eingriffe in Natur und Landschaft (durch Bebauung und Versiegelung) also bereits erfolgt 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 (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 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 wäre die Eingriffsregelung im Bauantrag abzuarbeiten.

- Die Belange des Küstenschutzes sowie sicherer Wohnverhältnisse. Angesichts der zum Teil geringen Höhenlage im Ort unterhalb des Bemessungshochwassers (BHW) sind die Belange des Küstenschutzes zu beachten. Bei Geländehöhen unterhalb BHW ist Objektschutz zu gewährleisten (u.a. Nachweis der Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber BHW, OK Fertigfußboden oberhalb BHW, Verzicht auf Unterkellerung, Beachtung des BHW bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe). Das Plangebiet liegt allgemein oberhalb BHW (vgl. Abbildung 10).
- 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.

Angesichts des flächendeckend im gesamten Plangebiet bestehenden Baurechts ist den privaten Belangen eine sehr hohe Bedeutung beizumessen. Im Plangebiet bestehen umfangreiche bauliche Anlagen / Nutzungen und damit Sachgüter in erheblichem Umfang. Genehmigterweise bestehende Nutzungen genießen Bestandsschutz. Darüber hinaus besteht ein Anspruch auf angemessene Berücksichtigung von im Rahmen des Einfügegebots nach § 34 BauGB zulässigen, aber im Moment nicht ausgeübten Nutzungen (vgl. Abschnitt 3.2).

3.2 Private Belange

Beim Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

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 Bestandsorientierung des Bebauungsplans soll das Maß der zulässigen Bebauung gegenüber dem bisher zulässigen Maß nicht erheblich verändert werden. Eine Vergrößerung oder Reduzierung des Innenbereichs erfolgt nicht und würde bereits an der Tatsache scheitern, dass es sich um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan im Sinne § 30(3) BauGB handelt, bei dem § 34 BauGB als letztendliche Genehmigungsgrundlage erhalten bleiben.

Angesichts der zum Teil sich deutlich abzeichnenden „faktischen rückwärtigen / vorderen Baugrenzen“ bestehen aus dem Einfügegebot des § 34 BauGB heraus auch Vorgaben für die Einordnung neuer / zusätzlicher Gebäude. Die vorgenommene Baufensterausweisung orientiert



sich an dieser faktisch bestehenden überbaubaren Grundstücksfläche. Dabei werden städtebauliche Fehlentwicklungen nicht weitergeführt und daher nicht berücksichtigt (z.B. rückwärtige Bungalows am Trommelplatz (Flst. 40) und Cavelhorst (Flst. 22/6, 22/7).

Grundsätzlich werden sich zusätzliche Gebäude sowie Ersatzneubauten auch in vergrößerter Form 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 großen Gärten bestimmt wird (aufgelockerte offene Einzelhausbebauung), auch wenn es bereits einzelne, durch Teilung entstandene kleine und entsprechend dichter bebaute Grundstücke gibt.

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. 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 Wieck insgesamt gefährdet.

Die Planung geht bestandsorientiert vor und schränkt im Einzelfall die bei rücksichtsloser Bebauung mögliche Grundstücksausnutzung möglicherweise ein, ohne jedoch eine angemessene Nutzung mit gleichmäßig hoher Wohn- / Nutzqualität zu behindern. Die festgesetzte Dichte liegt dabei in der Regel über der bisher realisierten Dichte, so dass eine weitere bauliche Entwicklung zulässig bleibt. Für die wenigen Fälle, in denen die Bestandsbebauung bereits über dem zukünftig zulässigen Maß der baulichen Nutzung liegt, werden 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

3.3.1 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.

Methoden: Die Prüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Cursorisch 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. Da der sich aus § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt; eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ist nicht erforderlich.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nahen Natura 2000-Gebiete vor; die bestehende Ortslage wurde bei der Abgrenzung des Schutzgebiets berücksichtigt und ausgespart. In der Ortslage sowie im näheren Umfeld bestehen keine Störfallanlagen.

Bereits zulässige Eingriffe sind nach § 1a BauGB nicht als Planungsfolge in die Abwägung einzustellen. Ausgenommen von der Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung 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 Baumschutz muss weiterhin wie vor Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 15 im Baugenehmigungsverfahren abschließend nachgewiesen werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:
Grundsätzlich orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftigen Zulässigen an der bestehenden Bebauung. Die bebaubaren Bereiche werden nicht zulasten bestehender Außenbereichsflächen ausgeweitet. Der Anteil an versiegelter Fläche wird im Vergleich mit einer ungeordneten Entwicklung (schrittweise anhaltende Verdichtung nach § 34 BauGB) geringer ausfallen, da eine Ausdehnung hoher baulicher Dichten in bislang nur geringer bebaute Bereiche hinein verhindert werden kann und insbesondere auch für die Nebenflächen nach § 19 (4) BauNVO klare Grenzen eingeführt werden.

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. Bei anhaltend hohem Baudruck könnte durch eine ungesteuerte schrittweise Verdichtung am Ende eine deutlich dichtere Bebauung entstehen als mit dem Bebauungsplan zugelassen werden soll. Dies schließt mit den Jahren die Entstehung städtebaulicher Missstände durch eine zu intensive bauliche Nutzung ein.

3.3.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Klima

Bestand/ Bewertung: Die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst und somit auch das Plangebiet 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 sind nicht vorhanden.

Plangebiet durch die stark befahrene Bäderstraße tangiert. Aus der Verkehrsmengenkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern geht hervor, dass an der Zählstelle Dierhagen ein durchschnittlicher täglicher Verkehrsstrom von 7.777 Fahrzeugen, davon 209 LKW und an der Zählstelle Meinickenbrücke ein DTV von 7.728 Fahrzeugen, davon 205 LKW, vorhanden ist.

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. 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 200 m Schutzstreifen nach § 89 LWaG M-V. zum Bodstedter Bodden hinein, der 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V ist nicht betroffen.

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 III liegt ca. 1000 m in westlicher Richtung entfernt.

Das Plangebiet beschränkt sich auf Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches. Die tiefer liegenden bebauten Flächen vor allem südlich des Strandwegs sind überflutungsgefährdet (vgl. Abschnitt 1.4.3).

Zustand nach Durchführung: Der Oberflächenversiegelungsgrad wird sich vom heutigen Bestand nur unwesentlich unterscheiden; das Oberflächenwasser wird auch zukünftig im Landschaftsraum verbleiben. Die Bebauung wird nicht in Richtung Bodden ausgeweitet. Es sind keine erheblichen Auswirkung auf den Landschaftswasserhaushalt und keine erhebliche



Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erkennen.

Pflanzen und Tiere

Bestand: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Quelle: 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 Biotoptypen des Siedlungsraums anzutreffen sind (häufig artenarmer Zierrasen mit hin und wieder Einzelbäumen und Baum- sowie Zierstrauchgruppen).

Die Gemeinde Wieck a. Darß besitzt 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.

Pflanzen / Bewertung: Die vorgefundenen Biotoptypen weisen größtenteils keine besonders wertvollen Strukturen auf. Der Standort ist angesichts der Nutzung als touristisch geprägtes Siedlungsgebiet nicht als landschaftlich ungestört anzusprechen. Innerhalb des Geltungsbereichs sowie angrenzend finden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Gem. § 20 NatSchAG-MV geschützte Biotope

Im direkten Plangebiet sind keine 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 dieses ausüben wird. Die bodennahe Bebauung wird ihre Baugrenze beibehalten und die Nutzung an der direkten Planungsgrenze (Wohn- bzw. Ferienwohnhäuser) nicht geändert.

- NVP14863, Biotopname: Trockenbiotop im Westen von Wieck, Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen; Dünen; Naturnahe Feldgehölze, Fläche in m²: 2933, Entfernung vom Plangebiet: ca. 150 m nord-westlich (auf der anderen Seite der L21)
- NVP14863, Biotopname: Trockenbiotop im Westen von Wieck, Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen; Dünen; Naturnahe Feldgehölze, Fläche in m²: 2933, Entfernung vom Plangebiet: ca. 60 m nord-westlich (auf der anderen Seite der L21)
- NVP14861, Biotopname: Kiefernwald auf Küstendüne nahe Wieck, Gesetzesbegriff: Dünen, Fläche in m²: 109549, Entfernung vom Plangebiet: ca. 65 m westlich (auf der anderen Seite der L21)

Zustand nach Durchführung: Die bestehende Bebauungsstruktur wird durch die Planung gesichert. 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.

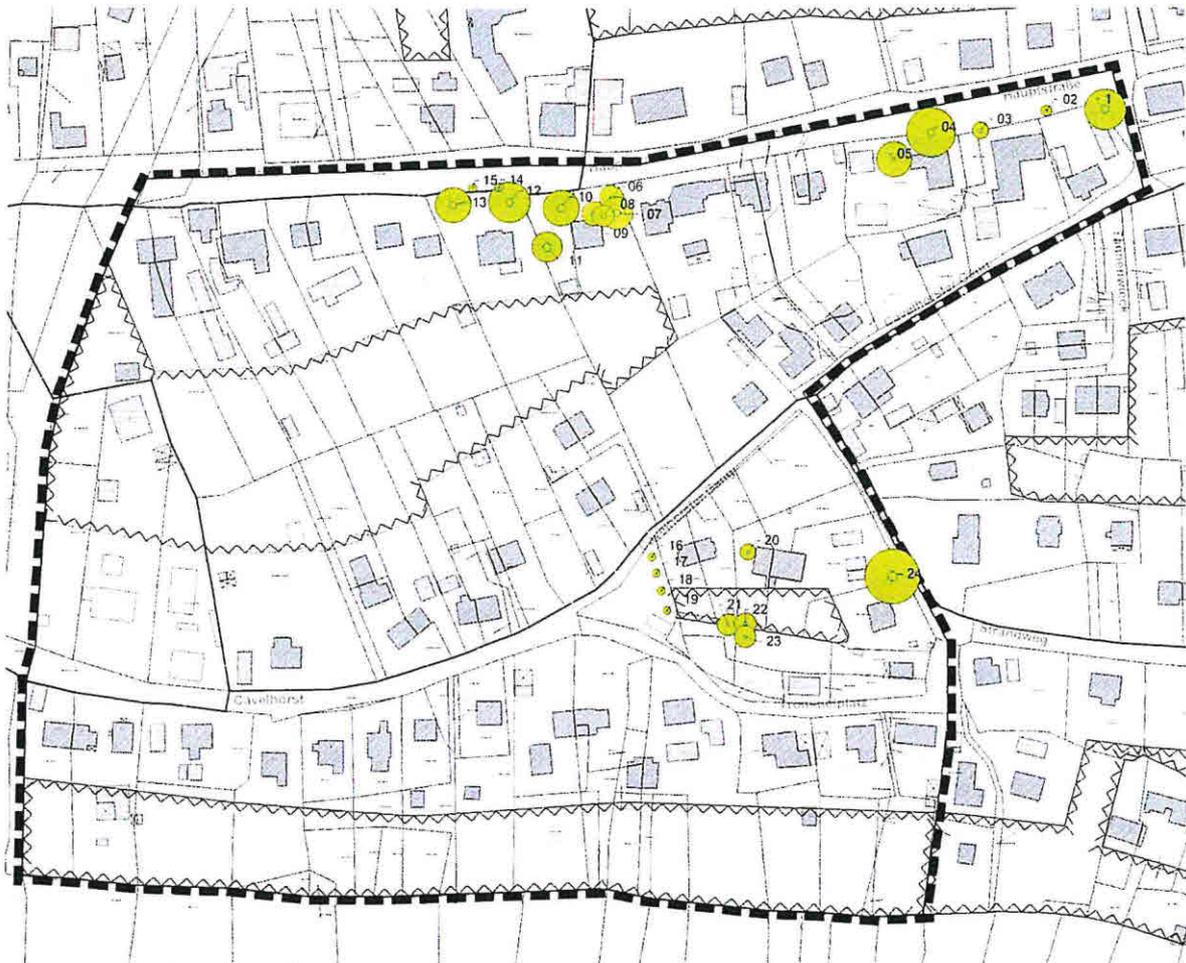


Abbildung 11: Der ortsbildprägende Baumbestand im Plangebiet

Die folgende Tabelle zeigt die Ortsbildprägenden Gehölze im Plangebiet. Sie werden in der Planzeichnung festgesetzt.

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen
1	Acer pseudoplatanus	2,86	15	leichter Anfahrtschaden in der Krone Schrägstand
2	Acer pseudoplatanus	~0,9	3	traditioneller Kopfbaum, Zwiesel in 1,5 m Höhe
3	Ilex aquifolium	0,77	4	Hoch aufgeastet
4	Quercus robur	~2,8	18	sehr schöner Wuchs
5	Quercus robur	~1,30	14	
6	Quercus rubra	~1,40	8	sehr schöne Baumgruppe mit Bezug zum denkmalgeschützten Gebäude
7	Quercus rubra	~2,00	8	
8	Quercus rubra	~1,80	7	
9	Quercus rubra	~1,90	8	
10	Quercus rubra	~2,40	20	
11	Quercus rubra	~3,00	25	
12	Quercus rubra	~2,60	25	
13	Quercus robur	~2,80	15	viel Efeu



Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen
14	Aesculus hippocastanum	~0,9	3	Traditioneller Kopfbaum
15	Aesculus hippocastanum	~0,9	3	Traditioneller Kopfbaum
16	Acer platanoides	0,6	3	Neupflanzung
17	Acer platanoides	0,58	3	Neupflanzung
18	Acer platanoides	0,6	3	Neupflanzung
19	Acer platanoides	0,55	3	Neupflanzung
20	Pinus sylvestris	1,20	6	schöner Wuchs
21	Quercus robur	~1,20	8	Gruppe
22	Quercus robur	~1,20	8	
23	Quercus robur	~1,20	8	
24	Quercus robur	3,46	20	imposanter Wuchs

Tabelle Baumbestand, aufgenommen am 06.02.2014 und 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 -pflegearbeiten 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 8.837 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 von 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: Die Flächen werden 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 Gebäudeabriss, einzelfallweise evtl. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) ausgeschlossen werden.

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 gärtnerisch anzulegen.

Zustand nach Durchführung: Das Landschaftsbild prägende Elemente oder Sichtbeziehungen werden nicht gestört. Neue Gebäude werden sich in Ausmaß und Gestaltung dem Ortsbild anpassen. Ortsbildprägende Gehölze innerhalb des Siedlungsbereichs sind durch die geltende Baumschutzsatzung auch weiterhin geschützt.

3.3.2 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich zwei Einzeldenkmale:

Trommelplatz 1	Wohnhaus
Hauptstraße 22	Wohnhaus

für die bestandsorientiert eine Sicherung durch enge Baufensterausweisung erfolgt.

Bodendenkmäler: 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 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

3.3.3 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“

Das Plangebiet liegt inmitten des Landschaftsschutzgebietes 'Boddenlandschaft'. Die in der Schutzgebietsverordnung ausdrücklich genannten Verbote beziehen sich nicht auf die Bereiche der im Zusammenhang bebauten, zum Stichtag nach § 34 BauGB bebaubaren Ortslagen. Da der Siedlungsbereich räumlich nicht in die südlich angrenzenden Landschaftsbereiche hinein ausgeweitet werden soll, ist die Planung mit der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet vereinbar.

FFH-Gebiet „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ sowie SPA „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“

In einem Abstand von rund 280 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 275 m südlich 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 (vgl. Abbildung 9).

Der 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. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gilt weiterhin das Einfüßgebot des § 34 BauGB.

Die bestehende Ortslage wurde bei der Abgrenzung des Schutzgebiets berücksichtigt und ausgespart. Das Vorhaben ist damit nicht geeignet die Belange der Schutzgebiete erheblich zu beeinflussen.

3.3.4 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Tannenwieck West“ 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. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die bestandsorientierte Überplanung der vorhandenen Siedlungsflächen nicht verursacht.

Gemeinde Wieck a. Darß
April 2019