



Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdia  
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 56 8888 81  
Tel: 0172 9683511

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)

# **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 18**

## **„Wohnungsbau östlich der Prerower Straße“**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

**Gemeinde Wieck / Darß**

**Satzungsexemplar**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

## I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. 1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

#### **I.1.1) Art der baulichen Nutzung**

##### **WA (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe.

Alle sonstigen unter § 4 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

#### **I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

§ 19(4) BauNVO: Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, mit Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um höchstens 50% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.

### I.2) Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die als Gebäude anzusprechen sind oder von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand von mindestens 4,0 m zur anliegenden Verkehrsfläche einhalten.

### I.3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.  
Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.

### I.3) Grünordnungsmaßnahmen

#### **I.3.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

**Pflanzung von Einzelbäumen:** Pflanzung und dauerhafter Erhalt von einem Einzelbaum je Baugrundstück an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten sowie von zwei Einzelbäumen im öffentlichen Raum (Verkehrsfläche).

Die Pflanzungen sind in 12 qm unversiegeltem Wurzelraum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm mit den folgenden Arten durchzuführen.

*Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus laevigata (Eingrifflicher Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Crataegus monogyna (Zweiggrifflicher Weißdorn), Malus sylvestris (Holz- Apfel), Prunus avium (Vogel- Kirsche), Pyrus pyraeaster (Wild- Birne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus torminalis (Elsbeere), Ulmus glabra (Berg- Ulme).*

Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

#### **I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

## **II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)**

### **II.1) Dachform / -material**

Dächer sind mit einer Dachneigung von 42 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer.

Als Dacheindeckung sind zulässig in

WA1: Reet,

WA2: Reet, nicht-glasierte Ziegel in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

### **II.2) Gauben / Dacheinschnitte**

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

Bei Gauben, die breiter als 1,8 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mind. 0,4 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Dacheinschnitte sind unzulässig; Loggien in Dachgauben sind zulässig.

### **II.3) Einfriedungen**

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind

- Einfriedungen aus lebenden Materialien als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,8 m,
- Einfriedungen mit bepflanzten Steinwällen bis zu einer Höhe von max. 0,8m (Steinwall).

### **II.4) Ordnungswidrigkeit**

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.3 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- EUR geahndet werden kann.

## **III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1 und 2) gem. §9 (6) BauGB und HINWEISE**

### **III.1) Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

### **III.2) Ortsrecht**

Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- Satzung der Gemeinde Wieck a. Darß über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)

- Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Wieck a. Darß  
in der jeweils aktuellen Fassung.

### **III.3) Artenschutz**

Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (z.B. Vögel). Insbesondere bei Rodungen von Gehölzen ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfäll- und -pflgearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

### **III.4) Altlasten**

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des LK Nordvorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1) Grundsätze.....</b>	<b>6</b>
1.1) Geltungsbereich / Plangrundlage.....	6
1.2) Ziele der Planung.....	6
1.3) Übergeordnete Planungen.....	6
1.3.1) Ursprüngliche Darstellung im FNP.....	6
1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung.....	6
1.4) Zustand des Plangebiets.....	7
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets.....	7
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet.....	8
1.4.3) Grundwasser.....	8
<b>2) Städtebauliche Planung.....</b>	<b>9</b>
2.1) Nutzungskonzept.....	9
2.2) Bebauungsentwurf.....	10
2.3) Begründung zentraler Festsetzungen.....	10
2.4) Flächenbilanz.....	10
2.5) Erschließung.....	11
2.5.1) Verkehrliche Erschließung.....	11
2.5.2) Ver- und Entsorgung.....	11
<b>3) Auswirkungen.....</b>	<b>12</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	12
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	12
3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	13
3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich .....	17
3.2.4) Mensch und seine Gesundheit.....	21
3.2.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	21
3.2.6) Wechselwirkungen / Monitoring.....	21
3.2.7) Schutzgebiete.....	21
3.2.8) Zusammenfassung.....	22

# 1) Grundsätze

## 1.1) Geltungsbereich / Plangrundlage

Das Plangebiet, das sich als unbebaute, jedoch allseitig von Siedlungsbereichen umgebene Freifläche darstellt, liegt nördlich des Ortszentrums an der Prerower Straße und umfasst die Flurstücke 115/18, 118/6 der Flur 6, Gemarkung Wieck mit einer Fläche von insgesamt rd. 1,14 ha.

Die Planzeichnung basiert auf einer topographischen Vermessung durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann aus Stralsund mit Darstellung der Flurstücke gemäß Liegenschaftskataster (ALK) mit Stand März 2012.

## 1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung soll primär der Wohnungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Damit versucht die Gemeinde den Entzug von früheren Wohngebäuden durch eine touristisch motivierte Nutzung auszugleichen.

Um eine touristisch motivierte Nutzung auszuschließen, werden nach den Erfahrungen der letzten Jahre die Planungsziele ergänzend zum Bauplanungsrecht durch Festlegung in einem städtebaulichen Vertrag abgesichert, in dem eine Nutzung der zu errichtenden Wohngebäude als Zweitwohnsitze ausgeschlossen wird.

Angesichts der Lage innerhalb der bestehenden Ortslage ist die Planung als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung zudem ein Beitrag zur Stärkung der bestehenden Ortslage und damit eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB. Mit der Innenentwicklung kann der weitere Verbrauch freier Landschaftsflächen verringert werden. Der Bebauungsplan kann deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche liegt mit rund 3.377 qm weit unterhalb der Schwelle von 20.000 qm. Kumulativ zu berücksichtigende Planungen (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang) bestehen nicht. Es ist nicht erkennbar, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

## 1.3) Übergeordnete Planungen

### 1.3.1) Ursprüngliche Darstellung im FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wieck weist den Planbereich als Sonstiges Sondergebiet Markt aus.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt.

### 1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) wird

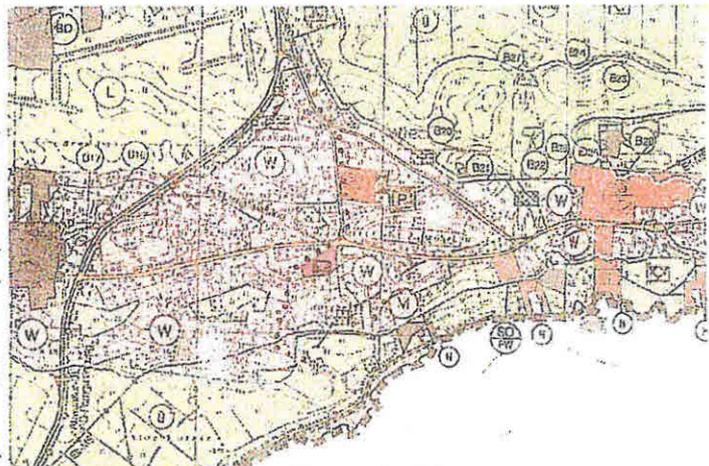


Abbildung 1: FNP Ausschnitt unmaßstäblich

Wieck a. Darß den Tourismusschwerpunkträumen zugeordnet. In diesen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund.

Darüber hinaus gehört Wieck a. Darß zum Nahbereich des Grundzentrums Zingst und wird seitens des RREP VP als Ländlicher Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis bezeichnet

Entsprechend Programmpunkt: 4.1(1) 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 den Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren (Programmpunkt 4.1(3)). Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Ziel 4.1.4 Siedlungsentwicklung). Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7)). Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird bei der vorliegenden Planung durch eine kleinteilige Arrondierung entlang einer bestehenden Erschließungsstraße in einem vollständig umschlossenen Blockinnenbereich erreicht (sonstige Maßnahmen zur Innenentwicklung).

Nach 4.2(3) soll in allen Teilen der Planungsregion eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei darf die Ansiedlung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind, in den Kommunen die Wohnraumversorgung der örtlichen Bevölkerung nicht beeinträchtigen (4.2(9)).

## 1.4) Zustand des Plangebiets

### 1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet stellt sich derzeit als zusammenhängende Grün-/Brachfläche mit randlichem Baumbewuchs auf. Die freie Fläche ist jedoch vollständig durch die Bebauung entlang der Prerower Straße, des Kargwegs sowie der Kielstraße umgeben.

Der straßenseitige Bereich war bis in die 90er Jahre hinein mit gewerblichen Anlagen bebaut. Ein erster Planungsanlauf für das Plangebiet wurde 1997 unternommen. Dabei wurde eingeschätzt, dass die Bauleitplanung notwendig sei, um die Umnutzung der früher gewerblich genutzten Fläche zu steuern, eine geordnete Erschließung zu erreichen sowie eine abgestimmte Gestaltung zu sichern. Die grundsätzliche Bebaubarkeit der Fläche schien damals offensichtlich nicht fraglich.

Während des ersten Planungsanlaufs wurde das Plangebiet voreilig beräumt und stellt sich inzwischen planungsrechtlich als eine sogenannte Außenbereichsinsel im Innenbereich dar.

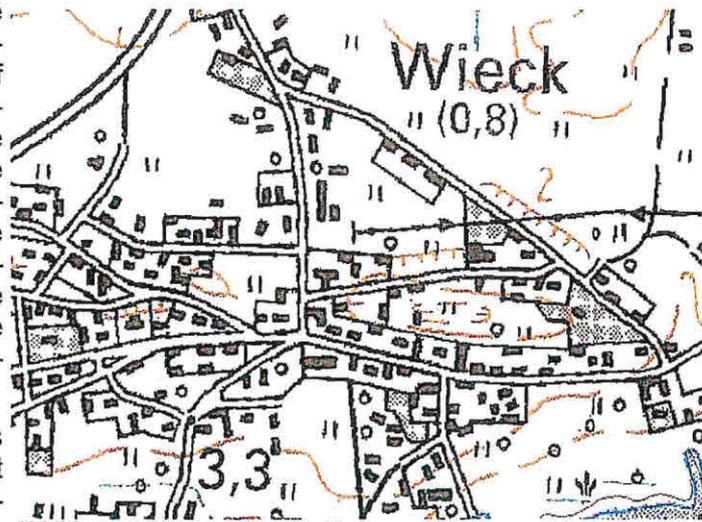


Abbildung 2: Topographische Karte, ca. 1995

Im Norden am Kargweg befinden sich neben eingeschossigen Wohn- und Ferienwohngebäuden zwei mehrgeschossige Geschosswohnungsbauten, ein größerer nicht störender Gewerbebetrieb (Darßmanufaktur) sowie das neue, noch im Bau befindliche Feuerwehrhaus der Gemeinde.

Die im Süden angrenzende Bebauung der Kielstraße besteht aus eingeschossigen Wohn- und Ferienwohngebäuden.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine weitere Brachfläche, auf der die Gemeinde die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes für Tagesbesucher plant.

#### 1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

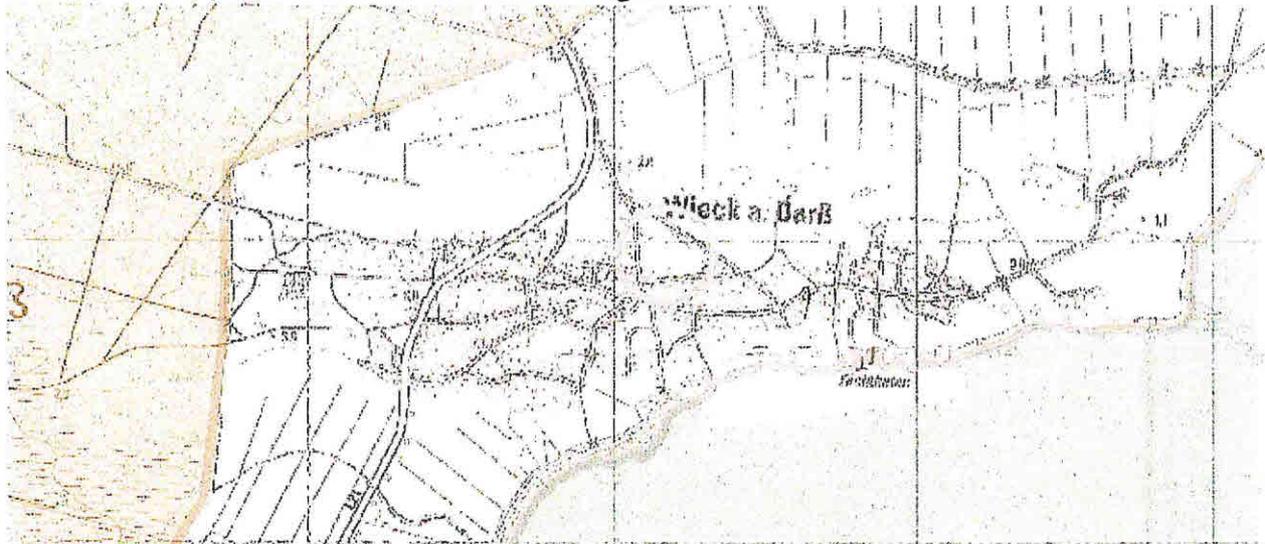


Abbildung 3: Natura 2000-Gebiete: EU-Vogelschutzgebiete (braun), FFH-Gebiete (blau); Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Internationale Schutzgebiete befinden sich erst in einer größeren Entfernung von deutlich über 300 m zum Plangebiet.

Das Plangebiet liegt wie die gesamte Ortslage von Wieck a. Darß vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ‚Boddenlandschaft‘ (LSG), das alle aus dem Nationalpark ‚Vorpommersche Boddenlandschaft‘ ausgesparten Flächen auf der Halbinsel Darß-Zingst umfasst. 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. Die ausdrücklich genannten Verbote beziehen sich nicht auf den Bereich der bebauten Ortslagen. Nach § 3(3) der VO muss sich neue Bebauung in die vorhandenen Ortslagen einpassen beziehungsweise unmittelbar an die Orte anschließen.

Archäologische Fundstätten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten bleibt hiervon unberührt.

#### 1.4.3) Grundwasser

Angesichts der geringen Höhenlage liegen die Flurabstände zum Grundwasser im Plangebiet großteils unter 2,00 m.

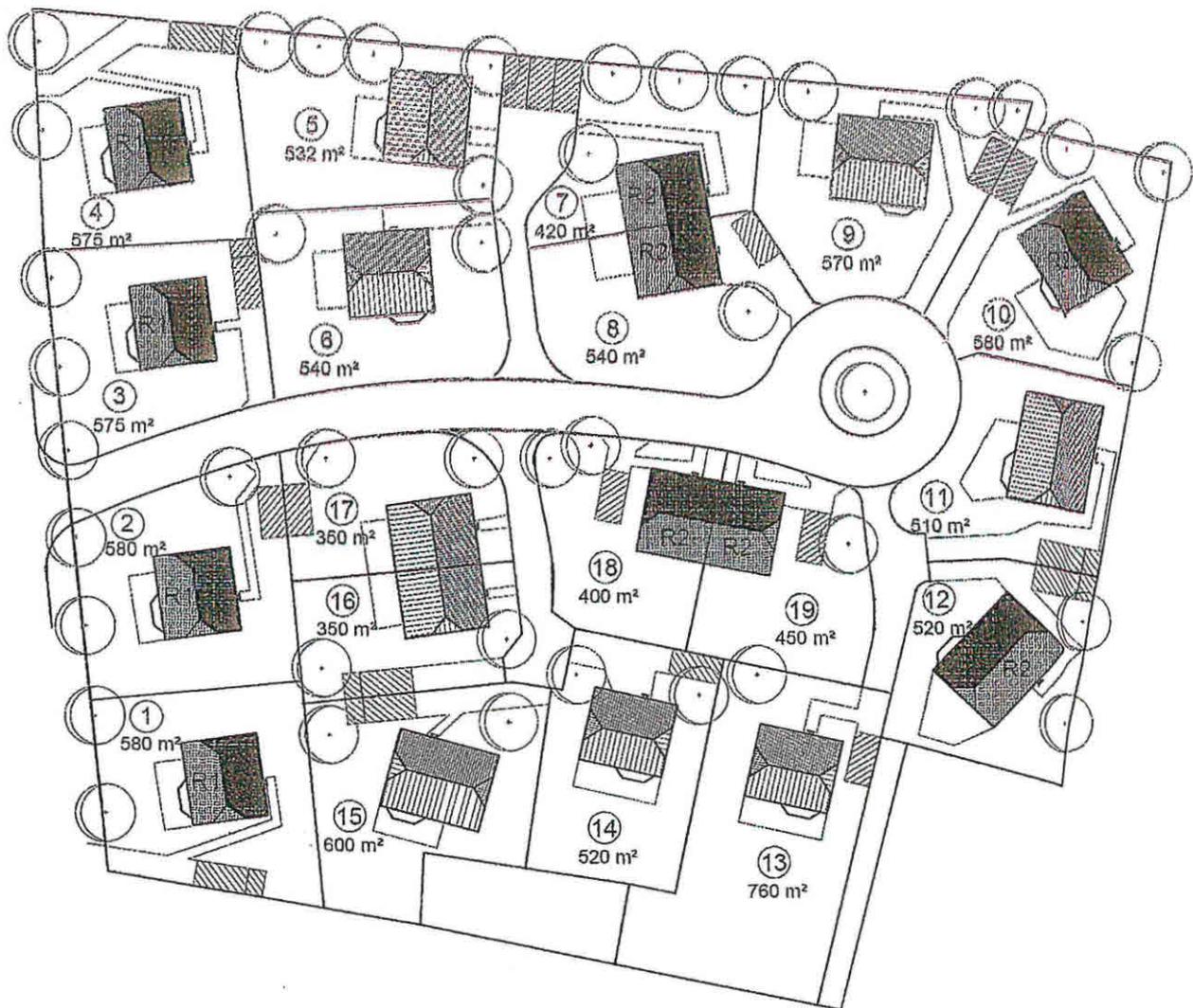


Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf, Stand 02/2012

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept

Zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Wohnbauland für ortsansässige Familien sollen im Plangebiet ca. 19 neue Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser entwickelt werden.

Auch wenn sich durch die lebhafte Bautätigkeit der letzten Jahre mit durchschnittlich 12 fertiggestellten Wohneinheiten / 1.000 Einwohner die Zahl der statistisch erfassten Wohnungen in der Gemeinde deutlich um gut 27% seit dem Jahr 2002 erhöht hat, so kam diese Entwicklung nahezu ausschließlich einer touristisch motivierten Nutzung (als Ferienhäuser oder Zweitwohnsitze) zugute. Die Einwohnerzahl stieg in diesem Zeitraum seit 2002 lediglich gering um 4,5%.<sup>1</sup>

Zur Sicherung der Wohnungsversorgung der ortsansässigen Bevölkerung sind der Gemeinde im Bestand enge Grenzen gesetzt. Zum Einen besteht planungsrechtlich kein Unterschied zwischen Wohngebäuden zur Haupt- oder Nebennutzung, so dass ohne ergänzende Regelungen eigengenutztes Freizeitwohnen selbst in Wohngebieten nicht ausgeschlossen werden kann. Zum Anderen kann im Bestand angesichts der flächigen Prägung durch touristische Nutzungen (faktische Sondergebiete mit gleichberechtigt Wohn- und Feriennutzung) eine Wohnnutzung nur bei Inkaufnahme

<sup>1</sup> Alle Angaben gemäß [http://sisonline.statistik.m-v.de/orte/2010/Wieck\\_a\\_Darss](http://sisonline.statistik.m-v.de/orte/2010/Wieck_a_Darss)

von Eingriffen in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer (Aufhebung einer zulässigen Nutzung, vgl. Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB) durchgesetzt werden. Wegen der stark gestiegenen hohen Bodenpreise stehen deshalb die im Bestand vorhandenen Baulandreserven für die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungssichten praktisch nicht mehr zur Verfügung.

In enger Abstimmung mit einem Bauträger will die Gemeinde deshalb im Plangebiet bezahlbare familienaugliche Angebote entwickelt werden.

Eine Zweckentfremdung durch touristische Nutzung wird durch Ausschluss von Beherbergungsbetriebe und Ferienhäusern sichergestellt. Nach den Erfahrungen der letzten Jahre werden die Planungsziele ergänzend durch Festlegung in einem städtebaulichen Vertrag abgesichert, in dem eine Nutzung der zu errichtenden Wohngebäude als Zweitwohnsitze für bestimmte Zeit ausgeschlossen wird.

## **2.2) Bebauungsentwurf**

Das kompakte, nahezu quadratische Plangebiet wird zentral von der westlich angrenzenden Prerower Straße aus über eine zentrale Stichstraße erschlossen, die im Osten in eine platzartige Aufweitung mündet. Gebäude in der zweiten Reihe können von der Stichstraße aus über kurze Wohnwege erreicht werden.

Die Grundstücksgrößen liegen im Allgemeinen zwischen 500 qm und 600 qm.

Für die im Westen unmittelbar an der Prerower Straße gelegenen Gebäude wird im Sinne einer am traditionellen Ortsbild orientierten Planung ausschließlich eine Reetdeckung vorgesehen. Die Gebäude sind hier traufständig organisiert und stärken den Bebauungszusammenhang entlang der Prerower Straße als historischer Ortseinfahrt von Norden kommend.

Für die im Blockinnenbereich gelegenen Gebäude ist wahlweise eine Reet- oder eine Hartdeckung zulässig, um im Sinne der Zielsetzung die Ausnutzung des Wohngebiets zu verbessern. Bei einer moderaten GRZ ist eine für die Ortslage Wieck angemessene Durchgrünung des Plangebietes durch private Gärten gewährleistet. Zur Strukturierung mit Großgehölzen wird die Pflanzung eines Baumes je Grundstück festgesetzt.

## **2.3) Begründung zentraler Festsetzungen**

Als Art der baulichen Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (6, 9) BauNVO wird die Zulässigkeit der ansonsten zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weiter differenziert und eingeschränkt.

Ausnahmsweise zugelassen werden die der Versorgung des Gebiets dienende Handwerksbetriebe, Läden und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Dabei ist bei der Auslegung des Passus „zur Versorgung des Gebiets“ angesichts der beschränkten Größe des Plangebiets ein größerer Bereich heranzuziehen. Bei den sonstigen Gewerbebetrieben ist vor allem an wohnungsnahen Nutzungen zu denken. Neben Räumen für freie Berufe, die bereits nach § 13 BauNVO zulässig sind (z.B. Arzt, Steuerberater, Werbegrafiker), kommen hier vor allem Vermietungs- und Hausmeisterservice, kleinere (Handwerks-)Betriebe ohne Werkstatt oder eine private Kinderbetreuung in Frage.

Die ortsübliche Bebauungsstruktur mit vorwiegend eingeschossigen, freistehenden Einzelhäusern wird aufgenommen. Die GRZ wird bereichsweise unterschiedlich festgesetzt, da die straßenbegleitenden Gebäude an der Prerower Straße angesichts der zwingenden Reetdeckung größere Abstände und damit größere Grundstücke erfordern. Zur zusätzlichen Absicherung der Höhenentwicklung wird die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude beschränkt.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf maximal 2 Wohnungen je Grundstück begrenzt, um den Charakter eines Einfamilienhausgebiets zu erhalten.

## **2.4) Flächenbilanz**

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	GR	Planung	Grundfläche	Versiegelung nach § 19 (4) BauNVO
Allgemeines Wohngebiet		10.045 qm	3.249 qm	4.874 qm
davon WA1	0,30	2.190 qm	657 qm	986 qm
WA2	0,33	7.855 qm	2.592 qm	3.888 qm
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.		1.358 qm		ca. 1.220 qm
Gesamtgebiet		11.403 qm	3.249 qm	6.095 qm

## 2.5) Erschließung

### 2.5.1) Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die westlich angrenzende Prerower Straße gewährleistet.

Die innere Erschließung wird über einen neuen Stichweg sichergestellt, an dessen östlichem Ende eine Wendemöglichkeit für Müll- und Versorgungsfahrzeuge vorgesehen wird. Der Stichweg wird angesichts des geringen Verkehrsaufkommens als verkehrsberuhigter Bereich mit Mischverkehrsfläche ausgebaut.

### 2.5.2) Ver- und Entsorgung

Die Leitungsnetze sind in der Prerower Straße vorhanden und müssen innerhalb des Plangebiets ergänzt werden.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz zu realisieren. Die wassertechnische Erschließung ist mit dem örtlichen Versorgungsträger zu regeln und ggf. vertraglich zu vereinbaren. Die Abstimmungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Ein Erschließungsvertrag ist abzuschließen. Die Kosten für die Netzerweiterungen bzw. Erneuerungen im Plangebiet inkl. Planungsleistungen sind durch den Vorhaben- bzw. Erschließungsträger zu übernehmen. Die Trinkwasserversorgung ist über das bestehende Versorgungsnetz des Versorgungsträgers gesichert.

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen ebenfalls Anschlussmöglichkeiten in der Prerower Straße zur Verfügung. Das örtliche Kanalnetz ist als Druckentwässerung ausgebildet.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Es kann und muss vor Ort dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Eine Ableitung ist angesichts des Fehlens einer geeigneten Vorflut nicht möglich.

Gemäß Baugrunderkundung (Baugrund Stralsund vom 03.05.2012) sind die anstehenden Sande zur Versickerung geeignet. Die Durchlässigkeitsbeiwerte liegen etwa bei  $5 \cdot 10^{-5}$  m/s. Ein ausreichender Sickerraum > 1,0 m ist lt. TV-DVWK gegeben; da es sich um unbedenkliche Niederschlagsabflüsse handelt, kann auch ein zeitweise geringerer Sickerraum (< 0,5 m) vertreten werden, so dass eine Versickerung auch bei jahreszeitlichen Schwankungen des Grundwasserstandes möglich ist (Grundwasserstand am 26.04.2012 zwischen 1,4 und 1,8 m HN; Bemessungswasserstand ca. 2,20 m HN).

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h (800 l/min) für mindestens 2 Stunden erforderlich. Eine Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann über das Versorgungsnetz nur in Höhe des Grundbedarfs von 48 m³/h gesichert werden (Unterflurhydranten gem. DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten gem. DIN 3222 Teil 1). Der über den Grundbedarf hinausgehende Löschwasserbedarf ist in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr durch eine geeignete Löschwasserbevorratung nachzuweisen.

## 3) Auswirkungen

### 3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die *sozialen Belange* zu berücksichtigen; d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weite Kreise der Bevölkerung.
- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz* sind angesichts der Vorprägung durch den umschließenden Siedlungsbereich nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs (unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen) können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden (sonstige Maßnahme der Innenentwicklung).

Darüber hinaus sind die privaten Belange der verschiedenen Grundstückseigentümer angemessen zu berücksichtigen.

### 3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

#### 3.2.1) Allgemeines

Die Darstellung 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. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen. Aktuell wurde eine Biotoptypen-/Gehölzkartierung gem. Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG MV 2010) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Naturschutzausführungsgesetz zugrunde liegt. Vertiefende Untersuchungen der Schutzgüter Flora / Fauna waren nach vorausgegangener Relevanzprüfung nicht notwendig.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten allgemein Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß §18 NatSchAG M-V sind bei gewissen Ausnahmen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1,0 Metern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Da das Ortsrecht (Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Wieck a. Darß) abweichende Regelungen enthält, gilt die jeweils strengere Festlegung.

Abweichungen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung können sich zudem durch spezifische Schutzbestimmungen ergeben. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 'Boddenlandschaft' ist gemäß § 5(2) der SchutzgebietsVO die Errichtung von baulichen Anlagen erlaubnispflichtig. Nach § 5(5) der SchutzgebietsVO sind für erlaubnispflichtige Maßnahmen entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Deshalb sind die ökologische Eingriffe zu bilanzieren und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen darzustellen.

#### Alternativen:

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Bebauungsentwürfe zwischen Vorhabenträger und Gemeinde besprochen. Die gewählte Variante mit einer großzügigen Einzelhausreihe entlang der

Prerower Straße wurde vor allem in Hinsicht auf die umgebende lockeren Bebauung ausgewählt.

### 3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild

#### Klima

Bestand: Rügen 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. Das Plangebiet ist bereits durch Gebäude und Erschließungsflächen im direkten Umfeld vorbelastet.

Bewertung: 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.

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

#### Wasser

Bestand / Bewertung: Stillgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 330 m nördlich befindet sich der Bodstedter Bodden.

Der Grundwasserflurabstand des Plangebietes wird mit  $\leq 2$  m angegeben. Ein kleiner Bereich im südwestlichen Teil des Plangebietes besitzt einen Grundwasserflurabstand von  $> 2 - 5$  m.

Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 20 - 25% im Plangebiet eine sehr hohe Bedeutung (Stufe 4). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine sehr hohe Bedeutung ( $> 10.000 \text{ m}^3/\text{d}$ ) beigemessen. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Das Plangebiet wird dem oberirdischen Einzugsgebiet 9651552000 (Polder Wieck) zugeordnet. Es entwässert in die Ostsee/Bodstedter Bodden.

Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnten. Eine Entwicklung von neuen Bauplätzen inmitten eines voll bebauten Siedlungsbereiches birgt bei normaler Nutzung keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser. Da keine geeignete Vorflut besteht, verbleibt anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet.

#### Boden / Geologie:

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet grundwasserbestimmte Sande vor. Das Plangebiet ist eine ehemals mit Gewerbehallen bebaute Fläche, die sich nach Rückbau der Gewerbestandorte als Freifläche präsentiert. Das Plangebiet ist vollständig vom bestehenden Siedlungsbereich umgrenzt. Versiegelungen sind derzeit innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Bewertung: Auf eine Ausweisung von Gebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer behutsamen Ergänzung von Flächen in baulich bereits vorgeprägten Standorten verzichtet. Die Planung umfasst eine ehemals durch Bebauung geprägte Freifläche innerhalb eines bereits seit Jahren bebauten Gebietes mit flächenhaften Versiegelungen. Zusätzliche Versiegelung innerhalb des Gebietes ist durch den Bau von Wohnhäusern nicht zu vermeiden.

#### Pflanzen und Tiere

Bestand: Pflanzen. Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet keine Vegetationsgesellschaft aus. Für die Flächen angrenzend an den Siedlungsbereich wird Drahtschmielen- Buchen-

wald einschließlich der Ausprägung als Schattenblumen-Buchenwald ausgewiesen. Dieser Bestand würde sich vermutlich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Das Plangebiet umfasst eine Freifläche, die umgeben ist vor allem von intensiv genutzten Wohn- und Ferienwohngrundstücken. Im Inneren des Plangebiets kommen keine Gehölze vor. Bäume und Sträucher befinden sich eher randlich bzw. nahe der Grenze des Plangebietes. An der nördlichen Grundstücksgrenze steht ein strauchartig gewachsener Ahorn (*Acer platanoides*), umgeben von einem Schlehengebüsch. Der überwiegende Teil an Großgehölzen im Plangebiet befindet sich an der südlichen Grenze (Aufwuchs von größtenteils Ahorn, Pappel und Birke). Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze (innerhalb eines Privatgrundstücks) stehen Koniferen sowie eine Kiefern(baum)reihe. An der westlichen Grundstücksgrenze stehen zwei Fichten sowie angrenzend an das Plangebiet Alleebäume der Prerower Straße. Die Allee wurde westlich der Prerower Straße bereits durch Neupflanzung von Kastanien aufgefüllt. Östlich der Straße weist sie starke Lücken auf bzw. ist aufgrund von Neubebauungen entlang der Straße kaum noch vorhanden. Aufgrund der vorgefundenen Situation wird die Allee als Bestandsform *Lückige Allee (LA)* kartiert.

Der Einzelbaumbestand stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang
1	<i>Aesculus hippocastanum</i>	48	4,00	Straßenbaum/ Alleebaum (LA)	E
2	<i>Aesculus hippocastanum</i>	37	3,00	Straßenbaum/ Alleebaum (LA)	E
3	<i>Populus x canescens</i>	103	6,00		F
4	<i>Acer platanoides</i>	170	8,00	Straßenbaum, Rindenschäden, holzbohrende Insekten	E
5	<i>Acer platanoides</i>	122	7,00	Straßenbaum, / Alleebaum (LA), Rindenschäden, holzbohrende Insekten	E
6	<i>Picea abies</i>	124	8,00		F
7	<i>Acer platanoides</i>	198	10,00	Straßenbaum, / Alleebaum (LA), Rindenschäden, holzbohrende Insekten, schwarze und weiße Flecken am Stamm (evtl. Brandkrustenpilzbefall)	F
8	<i>Picea abies</i>	109	8,00		F
9	<i>Acer platanoides</i>	174	10,00	Straßenbaum/ Alleebaum (LA)	E
10	<i>Acer platanoides</i>	173	10,00	Straßenbaum/ Alleebaum (LA)	E
11	<i>Aesculus hippocastanum</i>	38	3,00	Straßenbaum/ Alleebaum (LA)	E
12	<i>Acer platanoides</i>	185	10,00	Straßenbaum/ Alleebaum (LA)	E
13	<i>Acer platanoides</i>	168	9,00	Straßenbaum, / Alleebaum (LA), 2 größere Totholzäste	E
14	<i>Quercus robur</i>	117, 96	7,00	2-stämmig	E
15	<i>Betula pendula</i>	108, 117	8,00	2-stämmig	E
16	<i>Betula pendula</i>	137, 157	8,00	2-stämmig	
17	<i>Betula pendula</i>	99, 92, 39, 65, 102, 77	10,00	Baumgruppe	F
18	<i>Acer platanoides</i>	75, 65	5,00	mehrstämmig	F
19	<i>Pinus nigra</i>	103	7,00		F
20	<i>Acer pseudoplatanus</i>	45	3,00		f
21	<i>Pinus nigra</i>	69, 49	5,00	2-stämmig	f
22	<i>Pinus nigra</i>	77	5,00		f
23	<i>Pinus nigra</i>	67	5,00		f
24	<i>Acer pseudoplatanus</i>	30, 23, 39	3,00		f
25	<i>Acer pseudoplatanus</i>	62, 45	5,00		f
26	<i>Acer pseudoplatanus</i>	73, 111, 71, 95	7,00	mehrstämmig	
27	<i>Acer pseudoplatanus</i>	45, 66	5,00	2-stämmig	
28	<i>Acer platanoides</i>	37	2,00		f
29	<i>Pinus nigra</i>			Baumreihe, entlang Grundstücksgrenze Privatgrundstück	
30	<i>Acer platanoides</i>	stbu	4,00	mehrstämmig	f

aufgenommen am 28.03.2012 Kartierer: Förste

F= Fällung wahrscheinlich, Schutz gem. Baumschutzsatzung bzw. § 18 NatSchAG M-V

f= Fällung wahrscheinlich

E= Erhalt

stbu= Stammbusch/ mehrstämmig, strauchartiger Wuchs

Gemäß §20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope kommen innerhalb sowie in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vor.

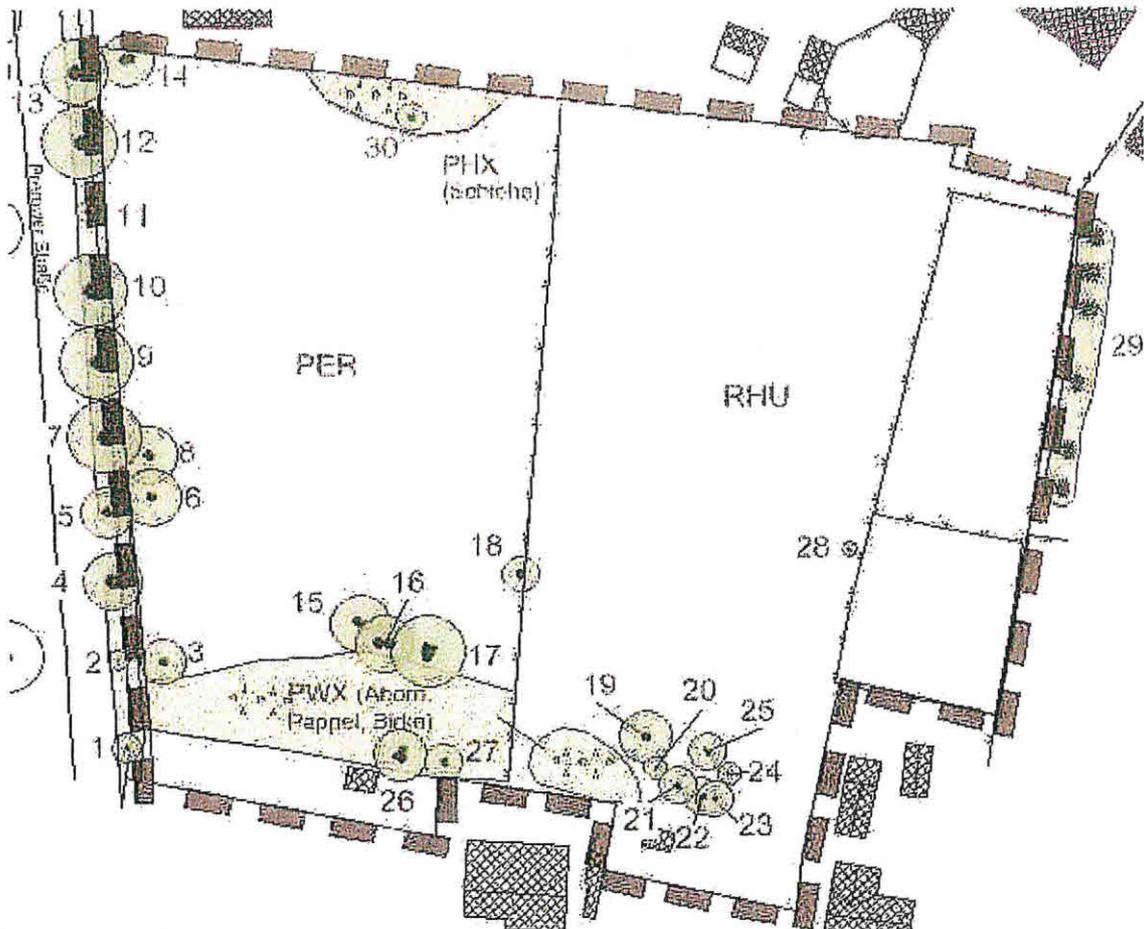


Abbildung 5: Bestand Biotoptypen (unmaßstäblich)

**Bewertung:** Pflanzen. Das Vorhaben wird innerhalb eines vorbeeinträchtigt und seit Jahren intensiv genutzten und bebauten Gebietes umgesetzt. Plangebiet ist eine Freifläche innerhalb des Siedlungsbereiches von Wieck a. Darß.

#### Legende

RHU Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte

PER Artenarmer Zierrasen 13.3.2

PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten 13.2.1

PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten 13.1.1

**Tiere / Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG:** Gem. § 44 BNatSchG sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung von Eingriffsvorhaben die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die im Land Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,

Brutvogelarten nach dem Atlas der Brutvögel in M-V (Eichstädt et al. 2006) (gefährdete Arten mit Rote Liste-Status, Arten nach Anhang I VSchRL) und Rastvögel wurden einer Relevanzprüfung unterzogen, welche zum Ausschluss bestimmter Arten von den weiteren Prüfschritten führt.

Nach der Relevanzprüfung bzw. der projektspezifischen Ermittlung des prüfungsrelevanten Artsspektrums ist im positiven Fall eine Prognose und Bewertung der Schädigungen bzw. Störung von Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie gemäß §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erstellen.

Generell: Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist durch einen gewachsenen Siedlungsbereich geprägt. Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine Flächen mit besonderen Habitatqualitäten beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevanter Lebensräume vermuten ließen.

Avifauna: Der Gehölzbestand wurde im Frühjahr 2012 im unbelaubten Zustand auf das Vorhandensein von Nestern und Höhlungen untersucht. Hinweise auf Brutstätten wurden aktuell nicht festgestellt. Durch die saisonale Nutzung großer Teile der Grundfläche als PKW-Parkplatz wird eine Bedeutung der Fläche für Bodenbrüter ausgeschlossen.

Da nicht auszuschließen ist, dass der Gehölzbestand in Zukunft von Brutvögeln besiedelt wird, sind Baumfäll- und -pfegearbeiten gem. BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig. Für Arbeiten am Gehölzbestand außerhalb dieses Zeitraumes ist eine vorausgehende Artenschutzkontrolle erforderlich.

Fledermäuse: Der Gehölzbestand des Plangebietes ist von seiner Altersstruktur her nicht geeignet, schützenswerten Lebensraum für Fledermäuse zur Verfügung zu stellen. Er weist keine Höhlen oder Rindentaschen auf, die als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet wären. Als Freifläche inmitten umgebender Nutzungen / Bebauungen besitzen die vorgefundenen Gehölzstrukturen keine Bedeutung als Leitstruktur für Jagd bzw. Nahrungssuche der Fledermäuse.

Glattnatter / Zauneidechse: das Vorkommen von Glattnatter bzw. Zauneidechse kann im Plangebiet ausgeschlossen werden, da das Plangebiet innerhalb der gewachsenen Ortsstruktur liegt und im Umfeld intensive gärtnerische Grundstücksnutzungen sowie Straßen und andere siedlungsbedingte Störungen vorliegen, die Wanderbewegungen zu bekannten Vorkommen ausschließen. Das Plangebiet selbst weist keine für die Arten besonders geeigneten Habitatstrukturen auf.

Bewertung: Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauung, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen. Geeignete Habitatstrukturen streng geschützter Arten wurden nicht festgestellt.

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt. Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen, sofern das Vorhaben nicht innerhalb der kommenden 5 Jahre realisiert wird. Im positiven Fall wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Diese wäre bei der Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu beantragen, wo auch Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festgelegt würden.

Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

#### Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gebiet um Wieck in das Nördliche Insel- und Boddenland als Landschaftseinheit Fischland-Darß-Zingst und südliches Boddenkettenland eingeordnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde der nördliche Bereich des Untersuchungsgebietes (Landschaftsbildraum: Grünland um Prerowstrom und Bodstedter Bodden Nr. II 5 - 4) der Stufe hoch bis sehr hoch zugeordnet.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlichen Rand von Wieck. Es wird im Norden durch die Bebauung des Kargweges, im Süden durch die Bebauung der Kielstraße, im Westen durch die Bebauung der Prerower Straße und im Osten durch eine weitere Brachfläche begrenzt.

Die wichtigsten Aspekte hinsichtlich des Schutzzgutes Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet ist die Lage innerhalb eines Siedlungsbereiches. Das Plangebiet ist von Bebauungen (Wohn- und Ferienhäuser, Erschließungsstraßen) umgeben. Der Siedlungsbereich wird intensiv vom Menschen genutzt. Stadt- und landschaftsprägende Elemente oder Sichtbeziehungen werden vom Vorhaben nicht gestört.

### **3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Aufgrund des Ausmaßes der für das Vorhaben erforderlichen Flächen wird unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine intensive Grundstücksauslastung gewählt, die als grünordnerische Mindestanforderung Maßnahmen zum Einbinden der Flächen in die umgebende Landschaft festsetzen.

Es werden keine ungestörten Landschaftsräume oder gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope beansprucht.

#### Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Ein Verlust an Einzelbäumen wird innerhalb des Plangrundstücks kompensiert. Der durch das Vorhaben verursachte ermittelte Eingriff wird teilweise als kompensationsmindernde Maßnahme (gärtnerische Anlage der Grundstücke) innerhalb des Geländes, sowie in einer externen Sammelkompensationsmaßnahme (Ökokonto Prosnitz) ausgeglichen.

#### Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf das unmittelbar erforderliche Maß reduziert. Das Vorhaben beansprucht ein ehemals bebautes Gelände, welches inmitten einer gewachsenen Ortsstruktur liegt für eine erneute Bebauung.

Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Überwiegend betroffen sind die vorhandenen Biotoptypen Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU), Artenarmer Zierrasen (PER), Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) sowie Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX). Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt.

Es werden Flächen für die Anlage von Gebäuden und Erschließungsflächen voll- und teilversiegelt.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt  $\leq 50\text{m}$ . Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

### Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

#### Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU)	10.1.3	3.030,00	2	[2,0 + 0,5] x 0,75	5.681,25
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	2.739,00	0	[0,5 + 0,5] x 0,75	2.054,25
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	13.2.1	50,00	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	56,25
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.1.1	275,00	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	412,50
<b>Gesamt:</b>		<b>6.285,00</b>			<b>8.204,25</b>

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

#### Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Für die Umwandlung von Artenarmer Zierrasen in Hausgartenflächen wird kein Funktionsverlust angerechnet. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen mit Rasen- und Gehölzflächen wird in der vorhandenen Lebensraumqualität als gleichwertig betrachtet.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU)	10.1.3	2.700,00	2	2,0 x 0,75	4.050,00
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	13.2.1	94,00	1	1,0 x 0,75	70,50
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.1.1	452,00	1	1,5 x 0,75	508,50
<b>Gesamt:</b>		<b>3.546,00</b>			<b>4.629,00</b>

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

\* Für die Umwandlung von heimischen Siedlungsgehölzen bzw. Ruderales Staudenflur in Grünflächen (mit Bäumen und Sträuchern) wird lediglich ein Funktionsverlust angerechnet

#### Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen. Gemäß Rundschreiben des LUNG vom 27.5.2011 (Ergänzung zur HZE hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung von PVF) sind Beeinträchtigungen im Randbereich derartiger Anlagen nach bisherigen Erkenntnissen nicht zu erwarten und somit auch nicht in Ansatz zu bringen.

Die Besonders wertvollen Biotope sind im Plangebiet sowie dessen näheres Umfeld nicht vorhanden.

Negative Auswirkungen auf den Einzelbaumbestand werden konzeptionell weitestgehend ausgeschlossen, der Verlust an Einzelbäumen wird entsprechend kompensiert. Mittelbare Eingriffswirkungen werden in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

#### Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	8.204,25 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	4.629,00 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0,00 Kompensationsflächenpunkte
<b>Gesamteingriff</b>	<b>12.833,25 rd. 12.833,00 Kompensationsflächenpunkte</b>

### Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Ermittlung des Flächenäquivalents für die internen Kompensationsmaßnahmen:

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Kompensationsmindernde Maßnahme; gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche	3.546,00	0	0,6	0,5	1.063,80
Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent):					<b>1.063,80</b>

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Umfang von 12.833,00 Kompensationsflächenpunkten steht intern ein rechnerisch ermittelter Ausgleich im Umfang von 1.063,80 rd. 1.064 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Das verbleibende Defizit im Umfang von 11.769,00 Kompensationsflächenpunkten wird in einer externen Maßnahme ausgeglichen.

### Externe Kompensationsmaßnahme Ökokonto Prosnitz

Zur Kompensation des verbleibenden rechnerisch ermittelten Eingriffs im Umfang von 11.769,00 Kompensationsflächenpunkten wird die Zahlung von 1,85 € (zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer) je Kompensationsflächenpunkt in die Sammelkompensationsmaßnahme Ökokonto Prosnitz festgesetzt (25.909,50 €). Das Ökokonto Prosnitz (Gemeinde Gustow, Gemarkung Prosnitz, Landkreis Vorpommern-Rügen) ist eine private Sammelkompensationsmaßnahme, die von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt wird. Die erforderlichen Unterlagen sind bei der Behörde eingereicht.

Als Einzelmaßnahmen sind die Entwicklung von Wirtschaftswald zu Naturwald initiiert sowie eine Erstaufforstung unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Anforderungen durchgeführt worden. Die fachliche Bestätigung der Maßnahmen erfolgte im Frühjahr 2012.

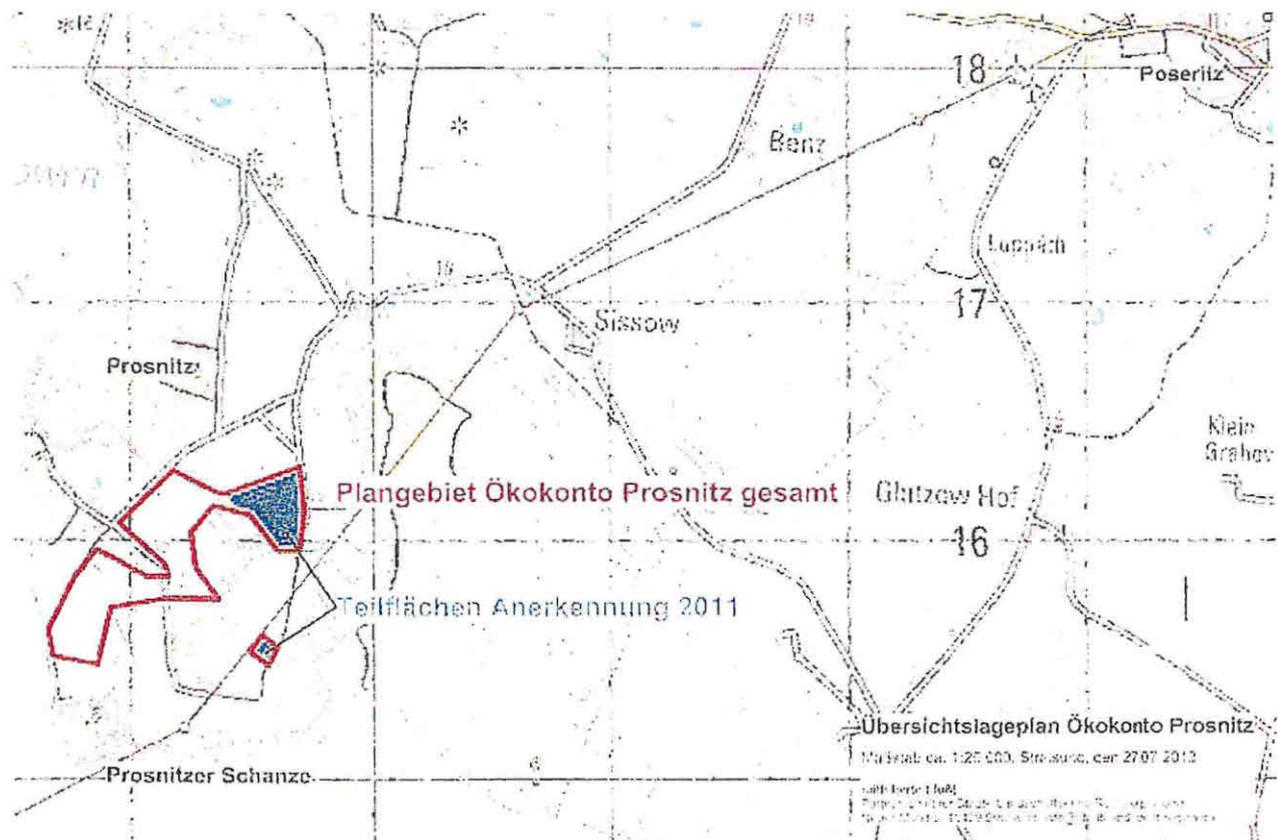


Abbildung 6: Übersichtslageplan Ökokonto Prosnitz, unmaßstäblich, genordet

Mit Erbringung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sowie der Zahlung in den Flächenpool Prosnitz gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.

### Kompensation gem. Baumschutzsatzung Wieck a. Darß bzw. Baumschutzkompensationserlass

Der Baumbestand im Plangebiet ist teilweise nach § 18 NatSchAG M-V bzw. nach Baumschutzsatzung Wieck a. Darß vom 25.02.2003 geschützt. Bei einer Bestandsminderung gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteile (vgl. § 29 BNatSchG) besteht die Forderung nach Verpflichtung zu einer angemessenen und zumutbaren Ersatzpflanzung unabhängig von der Eingriffsregelung. Eine Fällung von geschützten Einzelbäumen ist separat zu beantragen und entsprechend auszugleichen.

#### *Baumschutzsatzung Wieck a. Darß*

Die Satzung zum Schutz des Baumbestands in der Gemeinde Wieck a. Darß regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindeterritoriums einschließlich der Bebauungsplangebiete. Demnach sind geschützte Bäume sind Laubbäume mit einem Stammumfang ab 120 cm (entspricht 38 cm Durchmesser) in 1,0 m Höhe. 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. Obstbäume einschließlich Walnussbäume und Esskastanien unterliegen den Bestimmungen der Satzung ab einem Stammumfang von 120 cm (Durchmesser 38 cm). Geschützt sind zudem Nadelgehölze mit einem Stammumfang ab 120 cm.

Die Anzahl der als Ersatz zu pflanzenden Bäume richtet sich nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes (in 1,0 m Höhe gemessen) und bestimmt sich wie folgt:

- Stammumfang des zu fällenden Baumes 70 – 120 cm = Pflanzung von zwei Ersatzbäumen,
- Stammumfang des zu fällenden Baumes 121 – 150 cm = Pflanzung von drei Ersatzbäumen,
- Stammumfang des zu fällenden Baumes über 150 cm = Pflanzung von vier Ersatzbäumen.

Zur Neupflanzung ist ausschließlich Baumschulware zu verwenden, wobei der Stammumfang der Ersatzbäume mindestens 16 – 18 cm (in 1,0 m Höhe gemessen) zu betragen hat.

#### *Gesetzlicher Baumschutz / Baumschutzkompensationserlass*

Da die Satzung zum Teil von den Festlegungen des § 18 NatSchAG M-V i.V.m. Baumschutzkompensationserlass abweicht gilt ergänzend der gesetzliche Mindestschutz. 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. Dies gilt jedoch u.a. nicht für Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Pappeln im Innenbereich.

#### Kompensation

Die Fällung von Einzelbäumen ist jeweils separat zu beantragen und gemäß Baumschutzsatzung Wieck a. Darß bzw. gemäß § 18 NatSchAG M-V i.V.m. Baumschutzkompensationserlass zu bewerten. Nach § 18(3) NatSchAG M-V hat die Naturschutzbehörde von den Verboten des Absatzes 2 (gesetzlicher Baumschutz) Ausnahmen zuzulassen, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Eine gleichlautende Festlegung enthält die gemeindliche Baumschutzsatzung (vgl. § 7(1)b).

Der genaue Umfang des Verlusts an geschützten Bäumen ergibt sich erst bei der Umsetzung. Unter Beachtung der Lage sowie des Erscheinungsbilds der betroffenen Bäume sind jedoch zumindest folgende Fällungen wahrscheinlich.

Stammumfang	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18cm)
100 - 119	1	3, 8, 19	3
120 - 150	3	6,18	6
>150	4	16, 17,26	12
<b>Gesamt</b>			<b>21</b>

Innerhalb des Plangebiets sind planungsrechtlich Pflanzgebote für insgesamt 21 Bäume festgesetzt (1 Baum je Baugrundstück sowie 2 Bäume in der Verkehrsfläche), die in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu erbringen sind und somit auf den im Rahmen der Fällgenehmigungen festzusetzenden Ersatz für den Ausgleich der Bestandsminderung angerechnet werden können.

Kompensation gem. Alleenerlass M-V

Durch die Anlage einer Grundstückszufahrt wird die Fällung eines bestehenden Alleebaumes notwendig.

An zu fällenden Alleebaum (Acer platanoides) wurde eine Stammwunde (Rindenschaden) festgestellt. Im Umfeld der Wunde haben sich vermehrt weißliche und zum Teil auch schwarze Flecken ausgebildet. Dies könnte auf einen Befall des Brandkrustenpilzes (Kretzschmaria deusta) hindeuten, wodurch langfristig die Verkehrssicherheit gefährdet wäre.

Bei der zuständigen Umweltbehörde ist eine Ausnahme von den Bestimmungen des Alleenschutzes mit dem Ziel der Neupflanzung des betroffenen Baumes zu beantragen.

Der Verlust an Alleebäumen wird gemäß Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in M-V vom 19.04.2002 wie folgt bewertet:

Stammumfang in cm	Ausgleich	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	Baumart	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18cm)
bis 250	1:2	7	Acer platanoides (Spitzahorn)	2
<b>Gesamt</b>				<b>2</b>

Als Ersatz für den gem. Alleenerlass kompensationspflichtigen Baum erfolgt eine Neupflanzung von 2 Bäumen in gleicher Art (Acer platanoides) als Ergänzung der Allee innerhalb des Gemeindegebiets in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahme gilt der Eingriff gem. Alleenerlass M-V als ausgeglichen.

**3.2.4) Mensch und seine Gesundheit**

Das Vorhaben ist auf die Verbesserung der Wohnraumversorgung in der Gemeinde ausgerichtet. Das Schutzgut Mensch wird in dieser Hinsicht vom Vorhaben profitieren.

**3.2.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Denkmalgeschützte Gebäude bzw. Bodendenkmale sind im Planbereich sowie im erweiterten Wirkungsbereich nicht vorhanden. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar. Folglich sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele zu erwarten.

**3.2.6) Wechselwirkungen / Monitoring**

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Vornutzung des Geländes als nicht erheblich einzustufen. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Die mit dem eigentlichen Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind eher einfacher Art und beschränken sich auf die Reduzierung von Waldfläche und die Versiegelung von Grundstücksflächen durch Überbauung bzw. Befestigung von Flächen.

Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt im Landschaftsraum. Durch die Festsetzung von Einzelbäumen zum Erhalt wird ein Mindestmaß an Großgrünstruktur für das Gebiet gesichert.

### Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind auf den Anwuchserfolg hin zu kontrollieren.

### **3.2.7) Schutzgebiete**

FFH- Gebiet DE 1542-302 *Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst* sowie SPA- Gebiet DE 1542-401 *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund*, sowie der Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft (NLP 2) befinden sich in einer Entfernung von über 300m zum Plangebiet, die ausreicht die Schutzgebiete durch das Vorhaben nicht zu beeinträchtigen.

#### Landschaftsschutzgebiet "Boddenlandschaft"

Das Plangebiet, sowie die gesamte Ortslage von Wieck a. Darß, liegt inmitten des 27.188 ha großen Landschaftsschutzgebietes 'Boddenlandschaft' (L53). Gemäß § 3 (5) der "Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ vom 21. Mai 1996 erfüllt das Landschaftsschutzgebiet mit seiner Großräumigkeit und Spezifik wichtige Aufgaben für den Tourismus der Gesamregion und für Kur- und Erholungseinrichtungen. Günstige Voraussetzungen bestehen für einen naturverbundenen Individualtourismus ebenso wie für einen erholsamen Familienurlaub in ruhiger Landschaft. Gute Möglichkeiten sind auch für Wassersportler, Angler und Jäger vorhanden.

Gemäß §3 (3) der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet sollen sich neue Bebauungen innerhalb bebauter Ortslagen in die vorhandenen Ortslagen einpassen bzw. unmittelbar an die Orte anschließen. Mit der Auffüllung der vollständig vom im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich der Ortslage Wieck a. Darß umgebenen Freifläche werden die Ziele des LSG auf Schutz offener Landschaftsräume gewahrt.

Aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes wird abweichend von den allgemeinen Vorschriften der §§ 1a, 13a BauGB der durch die Planung verursachte Ausgleich bilanziert und gemäß § 5(5) der SchutzgebietsVO ein entsprechender Ausgleich vorgesehen.

### **3.2.8) Zusammenfassung**

Planungsinhalt ist die Ergänzung der Bebauung auf einer innerörtlichen Freifläche an der Prerower Straße. Auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Flora/Fauna, Landschaftsbild sowie Mensch ist die Planung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Ergänzung der Bebauung nicht verursacht.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben. Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung sowie die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Die Eingriffe wurden gemäß den Erfordernissen der LandschaftsschutzgebietsVO bewertet und durch eine externe Maßnahme ausgeglichen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden / Wasser / Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Wieck a. Darß, November 2012 / September 2014