



Übersichtsplan

Begründung
1. Änderung Innenbereichssatzung der Gemeinde Wieck,
 Landkreis Nordvorpommern,
für den Bereich „Jagdhaus“
 nördlich der Straße „Jagdhaus“ und westlich vom Flurstück 31/10 der Flur 11
 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Wieck, März 2010



Evers, Bürgermeister

iv. Evers

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen/Verfahrensablauf
2. Anlass zur Aufstellung/Änderung der Satzung
3. Voraussetzungen zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung
4. Geltungsbereich der Innenbereichssatzung
5. Angaben zum Bestand
6. Nutzungsbeschränkungen/Altlasten
7. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB
8. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB
9. Erschließung der einbezogenen Außenbereichsflächen
 - 9.1 Verkehrsanbindung
 - 9.2 Schmutzwasserableitung
 - 9.3 Regenwasserableitung
 - 9.4 Wasserversorgung
 - 9.5 Stromversorgung
 - 9.6 Hausmüllentsorgung
 - 9.7 Telekommunikation
10. Flächenangaben

1. Grundlagen

Grundlage der Innenbereichssatzung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).

Die Gemeinde Wieck hat beschlossen, für den Bereich Jagdhaus die Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) zu ändern. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergeben sich aus § 34 Abs. 6 BauGB. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit soll in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung, sowie über eine Beteiligung der berührten Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB des Satzungsentwurfs durchgeführt werden. Die entsprechende gesetzliche Grundlage wird in den Planunterlagen aufgeführt.

2. Anlass zur Aufstellung/Änderung der Satzung

In der Gemeinde Wieck gibt es weiterhin Bedarf an Grundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern sowie ergänzende Nutzungen von Beherbergungsbetrieben. Aus diesem Grunde ist geprüft worden, ob geeignete Flächen hierfür durch die Gemeinde kurzfristig bereitgestellt werden können. Die im Bereich „Jagdhaus“ gelegenen unbebauten Grundstücke sind für diese Zwecke grundsätzlich geeignet. Die Grundstücke sind zwar baurechtlich im Außenbereich zuzuordnen, liegen aber in Randlage zu bereits vorhandener Bebauung. Die technische Erschließung ist zum Teil gesichert oder kann mit geringem Aufwand hergestellt werden. Die Zufahrt ist über die öffentliche Straße „Jagdhaus“ ebenfalls gesichert.

Im Rahmen der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll geprüft werden, ob öffentliche oder private Belangen der zukünftigen Bebauung der Fläche entgegenstehen.

Nach Rechtskraft der Satzung sind Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB i. V. m. den ergänzenden Festsetzungen der Innenbereichssatzung nach § 9 Abs. 1 BauGB zulässig.

Im Zuge der detaillierten hochbaulichen Anlagen macht es sich erforderlich, dass die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig verändert werden müssen. Auch eine Verschiebung der anzupflanzenden Bäume in der Kompensationsmaßnahme ist erfolgt.

3. Voraussetzung zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil) ist, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs muss sich die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergeben. Die Außenbereichsflächen müssen unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen.

Diese Voraussetzungen sind bei der Innenbereichssatzung „Jagdhaus“ erfüllt. Das Satzungsgebiet grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Wieck. Unmittelbar östlich und südlich angrenzend befindet sich die Bebauung entlang der Straße „Jagdhaus“. Es handelt sich hierbei um eingeschossige, zum Teil typisierte Häuser mit ausgebautem Steildach. Östlich angrenzend befindet sich entlang der Stichstraße „Jagdhaus“ ein Beherbergungsbetrieb. Südlich vom Geltungsbereich befinden sich Wohnhäuser mit ausgebautem Steildach, die zum Teil zu Ferienzwecken genutzt werden.

Die vorhandene Bebauung vermittelt den Eindruck einer eingeschossigen aufgelockerten Bebauung, die mit der zukünftigen Bebauung der einbezogenen Außenbereichsfläche eine entsprechende Fortsetzung und zugleich einen logischen Abschluss erfahren würde. Die Linienziehung der hinteren Grenze des Geltungsbereiches ist auf Grund der Fluchtpunkte hintere Kante des Gebäudes auf dem Flurstück 31/10 und vordere Kante des Flurstücks 11 aufgenommen worden. Dieser Bereich bildet die hintere Bebauungslinie. Damit entspricht die Satzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Für das Satzungsgebiet ergibt sich daraus der Beurteilungsmaßstab für zukünftige Bauvorhaben. Zulässig wären demnach eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Gebäudehöhen müssen sich dabei am vorhandenen Bestand orientieren, der sich auf Grund der zum Teil typisierten Baukörper relativ einheitlich darstellt.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist weiterhin, dass:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgebietes bestehen.

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Hierzu zählen u. a.:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Förderung kostensparenden Bauens
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Für die Neubebauung der einbezogenen Außenbereichsfläche sind die Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) maßgebend. Die darin enthaltenden öffentlichen- rechtlichen Vorschriften, insbesondere über das Grundstück und seine Bebauung, sichern eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der zukünftigen Gebäude.

Von der südlich gelegenen Straße „Jagdhaus“ sind, auf Grund der geringen Verkehrsbelastung, keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Die Straße hat keine überörtliche Funktion und dient lediglich die Erschließung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke. Durch die offensichtlich geringe Frequentierung der Straße kann auf einen gesonderten Nachweis verzichtet werden.

Das Gebiet der Innenbereichssatzung ist keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt. Emissionsquellen, etwa von Gewerbebetrieben, sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Förderung kostensparenden Bauens

Mit der Innenbereichssatzung kann eine neue Baufläche für die Errichtung einer ergänzenden Einrichtung zum vorhandenen Beherbergungsbetrieb bereitgestellt werden. Diese Bebauung entspricht der dörflichen Prägung der Ortslage Wieck und auch dem dörflichen bedarf. Die Erschließung erfolgt über die Stichstraße „Jagdhaus“. Eine Bebauung ist ohne weiteren größeren Erschließungsaufwand, insbesondere für Wasser- und Abwasser möglich.

die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Mit der Innenbereichssatzung wird der Bereich „Jagdhaus“ in angemessener Weise fortentwickelt und gleichzeitig zum Abschluss gebracht. Mit der Bebauung erfolgt keine unproportionale Fortentwicklung des vorhandenen Bestandes. Die hintere Bebauungslinie bildet die Fluchtlinie für ein harmonisches Einfügen.

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Bereich der Innenbereichssatzung keine Bodendenkmale betroffen. Baudenkmale sind durch die Aufstellung der Satzung ebenfalls nicht betroffen.

Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst eine Fläche von ca. 16.000 ha und erstreckt sich fast über die gesamte Boddenregion des ehemaligen Landkreises Ribnitz- Damgarten. Das LSG dient der Erhaltung der charakteristischen und einmaligen Landschaft zwischen Ostseeküste und Binnenland mit dem Ziel, deren Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu bewahren. Besondere Bedeutung besitzen die unzersiedelten Landschaftsräume, die in Verbindung mit der vorhandenen typischen Ortsbebauung in hohem Maße den landschaftlichen Reiz der Region bestimmen.

Nach § 3 der Schutzgebietsverordnung muss sich neue Bebauung deshalb in die vorhandenen Ortslagen einpassen bzw. unmittelbar an die Orte anschließen. Das ist mit der vorliegenden Innenbereichssatzung gegeben. Das Satzungsgebiet grenzt unmittelbar westlich bzw. nördlich an die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Straße „Jagdhaus“. Der Geltungsbereich der Satzung verläuft entlang der hinteren Gebäudeflucht der Bebauung auf dem Flurstück 31/10 bis hin zur vorderen Gebäudekante der Bebauung auf dem Flurstück 11. Durch diese Grenzziehung wird ein zu großer Einschnitt in das LSG vermieden. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“ kann, auch wegen des geringen Umfangs der Satzung, ausgeschlossen werden.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise auf den bisher unbebauten Flächen des Satzungsgebietes orientieren sich an der vorgegebenen Prägung des vorhandenen Bestandes. Dieser ist durch eine eingeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Satzung demnach nicht begründet.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäischen Vogelschutzgebiete FFH Gebiete

Ziel der FFH Gebiete ist es, ein zusammenhängendes europäisches Netz besonderer Schutzgebiete zu errichten, zu erhalten und zu entwickeln. Damit sollen bestimmte Pflanzen- und Tierarten und deren Lebensräume erhalten werden.

Ca. 300 m östlich des Satzungsgebietes befindet sich das Vorschlagsgebiet nach Art. 4 Abs. 1 der Fauna- Flora- Habitatrichtlinie (DE 1542-302 Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst, Stand: Kabinettsbeschluss vom 25.05.2004). Durch die große Entfernung zum FFH Gebiet, der geringen Größe des Satzungsgebietes und der daraus resultierenden Beschränkung auf höchstens zwei Einfamilienhäusern, sind Auswirkungen auf das FFH Gebiet nicht zu erwarten.

Europäische Vogelschutzgebiete

Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet befindet sich ca. 300 m östlich (Bereich Prerow-Strom) des Satzungsgebietes. Es handelt sich um das Gebiet (SPA 15 DE 1543-401) „Vorpommersche Boddenlandschaft“. Auswirkungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet durch die Satzung sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Bodenschutzklausel

Mit dem Grund von Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Grundsätze der Bodenschutzklausel sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Mit der vorliegenden Satzung wird auf bisherigen Außenbereichsflächen Baurecht hergestellt. Damit sind künftige Vorhaben des § 34 Abs. 1 BauGB zulässig. Es kommt zu einer Bebauung bisher unbebauter Flächen, verbunden mit zusätzlicher Versiegelung.

Das Satzungsgebiet wird im Osten von einem Beherbergungsbetrieb und im Süden durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt und ist bereits zum großen Teil erschlossen. Die vorgenannten Tatsachen und die geringe Größe des Satzungsgebietes, rechtfertigen die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine Abrundung der vorhandenen Bebauung im Bereich „Jagdhaus“.

4. Geltungsbereich der Innenbereichssatzung

Das Plangebiet befindet sich ca. 500 m nordöstlich der Ortslage Wieck. Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung umfasst die Flurstücke Teil aus 15/1, 16/3, 16/4 und 31/10 der Flur 11 Gemarkung Wieck. Die Satzung wird begrenzt durch die vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Jagdhaus“ im Süden, durch die vorhandene Bebauung im Osten und nördlich durch die hintere Gebäudeflucht der Bebauung auf dem Flurstück 31/10 bis hin zur vorderen Gebäudekante der Bebauung auf dem Flurstück 11. Durch diese Grenzziehung wird ein zu großer Einschnitt in das LSG vermieden.

5. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist relativ eben. Die Geländehöhen bewegen sich um die 2,00 m über HN. Der Geltungsbereich liegt somit außerhalb des sturmflutgefährdeten Bereichs gem. Generalplan des Landes M-V zu Küsten- und Hochwasserschutz. Nach Norden außerhalb des Geltungsbereiches fällt das Gelände auf 0,50 m über HN leicht ab. Den geologischen Untergrund bilden Sande und teilweise stark mit organischem Material vermischte Sande des ehemaligen Reffs. Der überwiegende Planungsraum ist von ruderalisiertem Sandmagerrasen geprägt, der sich auf Grund des sandigen Untergrundes gebildet hat.

6. Nutzungsbeschränkungen/Altlasten

Schutzgebiete

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Boddenlandschaft“. Von den Bestimmungen der LSG- Verordnung ausgenommen sind die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereiches gem. § 34 BauGB. Da das Satzungsgebiet nicht mehr dem Innenbereich zugerechnet werden kann, ist ein Erlaubnis gem.

§ 5 Abs. 2 der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Die Erlaubnis wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Innenbereichssatzung bei der unteren Naturschutzbehörde eingeholt.

Bergbau

Bergbauliche Belange werden durch die Innenbereichssatzung nicht berührt.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Zum Schutz des Wassers und er Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (Heizöl) gem. § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes M-V in Verbindung mit § 19 Wasserhaushaltsgesetz der Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Satzungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 1 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle ist bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Kampfmittel

Das Satzungsgebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Bei dennoch auftretenden Einzelfunden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Altlasten

Hinweise auf Altlasten gibt es derzeit nicht. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen angetroffen werden, sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

7. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB

Gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Innenbereichssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Nach § 9 Abs. 1 BauGB werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Auf Grund eines benachbarten großen Gebäudes, werden Baugrenzen vorgenommen. Dadurch wird das Maß der baulichen Nutzung einer harmonischen Einfügung gewährleistet. Im Änderungsverfahren werden diese Baugrenzen geringfügig verschoben.

Auf weitere ergänzende Festsetzungen ist verzichtet worden, weil sich der Beurteilungsmaßstab aus der baulichen Prägung des angrenzenden Bereichs zweifelfrei ableiten lässt.

Zur Abschirmung der Kompensationsmaßnahmen wird ein 1,00m hoher Zaun entlang der Anpflanzung zum Satzungsgebiet hin festgesetzt. Die Kompensationsmaßnahmen werden auf Flächen an anderer Stelle, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind teilweise zugeordnet.

8. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum befindet sich in Wieck, östlich vom Zentrum in der Straße „Jagdhäuser“. Es handelt sich um einen locker bebauten Bereich, in dem sich Ein- und Mehrfamilienhäuser und Ferienhäuser befinden. Es sind sowohl ältere, bäuerliche Gehöfte vorhanden, als auch Neubauten mit Nebengelassen.

Der Vorhabensbereich umfasst eine Fläche von ca. 970 qm. Nördlich des Geltungsbereiches schließen sich Vegetationsbereiche (Hochstaudenflur) an, die von Entwässerungsgräben durchzogen sind. Es handelt sich hier um ehemalige Moore, die trockengelegt wurden. Gehölzwuchs und Einzelbäume grenzen in Teilen nördlich an den Vorhabensbereich an. Südlich und westlich des Geltungsbereiches schließt sich die beschriebene Bebauung an.

1. Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung

1.1 Naturraum/ Relief

Der zu untersuchende Bereich gehört zur Großlandschaft Nördliches Insel- und Boddenland, Landschaftszone Ostseeküstenland. Das Untersuchungs- und Planungsgebiet stellt sich als nahezu ebenes Gelände gemäß Topografischer Karte dar.

Der zu untersuchende Bereich befindet sich außerhalb des Ortszentrums, jedoch im Siedlungs- und Ortsbereich und ist als Siedlungsfläche gekennzeichnet.

1.2 Geologie/ Böden

Im Planungsgebiet können zwei Gruppen von Böden unterschieden werden: feuchte, grundwasserbeeinflusste sandige Böden und Moorböden.

Die Bodenfunktionsbereiche werden im unmittelbaren Untersuchungsraum als gering bis mittel bewertet, im nahe liegenden Bereich der ehemaligen Moore ist ein Bodenbereich mit sehr hohen Bodenfunktionen anzutreffen. Diese Bereiche werden von der Baumaßnahme in keiner Weise berührt.

Eine Bewertung dieser angrenzenden ehemaligen Moorstandorte erfolgte mit der Wertstufe 2 (gering bis mittel). Moorschutzkonzepte haben in diesen näheren Bereichen des Untersuchungsgebietes keine Bedeutung.

1.3 Grundwasser/ Oberflächenwasser

Das Gebiet befindet sich in Nachbarschaft zum Saaler Bodden. Ein hoher Grundwasserstand ist anzutreffen. Das nutzbare Grundwasserdargebot hat im gesamten Bereich eine sehr hohe Bedeutung (Klasse 4).

Im nördlich angrenzenden Bereich, der von Gräben durchzogen ist, findet man einen Vernässungs- und Überflutungsbereich vor. Dieser tangiert das Planungsgebiet nicht.

1.4 Klima/ Luft

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt in dieser Region bei 8,3 C°. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt rd. 600 mm/a.

Kennzeichnend für dieses Gebiet sind milde Winter und mäßig warme Sommer. Die aus westlichen Richtungen kommenden Winde sind prägend für diesen Landschaftsbereich.

Durch Land- und Seewindzirkulationen können lokale Windsysteme auftreten, sie sind auf einen lokalen Temperatenausgleich zurückzuführen.

Der Untersuchungsraum wird, wie der gesamte Ortsteil von Wieck, als Küstenbereich mit einer geringen bis mittleren Wertung kartiert (Wertstufe 2).

1.5 Heutige potentielle natürliche Vegetation
Die beschriebene Potentielle Natürliche Vegetation für diesen Bereich: Subatlantische Stieleichen-Buchenwälder (Periclymeno-Fagetum).

1.6 Vegetation
Das Untersuchungsgebiet stellt sich gemäß Biotoptypenkartierung Mecklenburg-Vorpommern als Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte dar. Des Weiteren befindet sich eine Baumgruppe (Eschen) im Untersuchungsgebiet, wobei 2 Gehölze im Vorhabensbereich zu finden sind, ein weiterer Baum befindet sich unweit der geplanten Baugrenze. Der Bereich ist geprägt von den noch wirkenden Entwässerungsgräben.

Die Bäume gelten aufgrund ihrer Größe und ihres Stammdurchmessers als gesetzlich geschützt. Floristische Besonderheiten wurden nicht festgestellt. Geschützte Arten nach § 41 und § 42 Bundesnaturschutzgesetz und Zielarten von Natura 2000 – Gebieten sind nicht zu erwarten und wurden bisher nicht gesichtet, Fauna – Flora – Habitatgebiete werden nicht berührt.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft.

1.7 Nutzungstypen
Das Gelände ist als Grünland mit einer geringen bis mittleren Wertstufung kartiert. In der näheren Umgebung findet man Gehölzbiotope vor, die sich als naturnahe Feldgehölze mit Bäumen darstellen.

1.8 Fauna
Untersuchungsgebiet sind keine nennenswerten Fauna –Vorkommen kartiert, die gemäß der Roten Liste beachtet werden müssen.

1.9 Landschaftsbild/ Erholung
Das gesamte Gebiet in und um den Ort Wieck wird als Landschaftsbereich bewertet, der eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für die Erholung darstellt. Gemäß RROP (Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Stand 1994) wird der Bereich in und um Wieck als störungsarmer Siedlungsraum eingestuft (<3%). Architektonische Höhendominanten, Aussichtspunkte, dominierende Straßen und Verkehrslinien sind nicht festzustellen.

1.10 Schutzgebiete
Das Gebiet befindet sich, wie der gesamte Ortsbereich von Wieck, im Landschaftsschutzgebiet "Boddenlandschaft".

1.11 Landschaftsplanung
Folgende Landschaftsplanerischen Maßnahmen tangieren den Untersuchungsraum mittel- und unmittelbar:

1. der Landschaftsraum um Wieck ist als Biotopverbund-Bereich festgesetzt
2. die Regeneration entwässerter Moore ist für den nördlichen, mit den bereits erwähnten Entwässerungsgräben durchzogenen Raum vorgesehen.
3. der Untersuchungsraum besitzt eine Rastplatzfunktion für Vögel.
4. Landschaftliche Freiräume sind freizuhalten

2. Geplante Bebauung und Ihre Auswirkungen

- 2.1 Grundzüge des Entwurfes zur Abrundungssatzung
(Textliche Ausarbeitung durch das Architekturbüro Banghard)

3. Eingriffe in Natur und Landschaft

- 3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft
Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen verbunden.

Im Folgenden werden die gesammelten Erkenntnisse zusammengefasst und ausgewertet, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu evaluieren und planerische Maßnahmen zum Ausgleich dieses Eingriffes aufzuzeigen und zu bilanzieren.

Gemäß Biotopwertestufung mit Hilfe des Biotoptypenkatalog Mecklenburg – Vorpommern handelt es sich bei der vorliegenden Freifläche um eine Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte im Landschaftsschutzgebiet "Boddenlandschaft". Des Weiteren ist die vorhandene Baumgruppe als gesetzlich geschützt einzustufen. Die beiden Einzelbäume sind als jüngere Laubbäume einzustufen, der Baum mit 53 cm Stammdurchmesser zählt zur Gruppe der älteren Laubbäume.

Im Rahmen des baulichen Planungsvorhabens ist geplant, auf dieser Fläche ein Gebäude zu errichten. Es kommt zu einer totalen Versiegelung von ca. 190 m² Fläche. Im südlichen Teil des Vorhabensbereiches (wegeseitig) wird von einer intensiven Nutzung der Freifläche durch den Menschen ausgegangen.

Im Zuge der Baumaßnahme sind zwei der vorhandenen Bäume zu roden. Einer der Bäume befindet sich im direkten Baubereich, der zweite Baum befindet sich ca. 3 Meter von der geplanten Baugrenze entfernt – sodass eine Schädigung des Wurzelbereiches des Baumes durch die Bautätigkeit erfolgen wird.

Da sich das Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet, d.h. in einem zu schützenden Landschaftsbereich befindet, ist eine Nutzung der Fläche nördlich der Bebauung auszuschließen, um den Eingriff in die Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten.

4. Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Entsprechend der "Hinweise zur Eingriffsregelung", Mecklenburg – Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3 kann der Eingriff wie folgt bilanziert werden:

Folgende Parameter werden für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ermittelt und herangezogen:

a) **Biotopwertansprache:**

Die Hochstaudenfläche (Code gem. Biotoptyp M-V: 6.4.3; gemäß Rote Liste Biotoptypen BRD "Stufe 2") ist der **Wertstufe "2"** zuzuordnen, hier sind Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen.

Der zu rodende Baum besitzt einen Stammdurchmesser von 32 cm (Code gem. Biotoptyp M-V: 2.7.2) und 53 cm (Code gemäß Biotoptyp M-V: 2.7.1; gemäß Rote Liste Biotoptypen BRD "Stufe 3/2"). Der Baum gilt zu den gesetzlich geschützten Bäumen. Er wird ein **Biotopwert** von "2" zugeordnet.

- b) Aufgrund der Werteinstufung "2" der Hochstaudenfläche wird ein **Kompensationserfordernis** der Wertstufe "3" ermittelt.
Für den zu fällenden älteren Einzelbaum ist der Kompensationswert "8" zuzuordnen.
- c) Zur Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades wird festgestellt, dass der Abstand zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen ≤ 50 Meter beträgt, demnach kein störungsarmer Landschaftsraum vorliegt. Es ergibt sich demzufolge der **Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1** für das zu betrachtende Vorhaben, es wird in der Bilanzierung der **Korrekturfaktor $\times 0,75$** in Ansatz gebracht.

A Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Gesamtfläche: 970 m² Plangebiet
davon versiegelte Fläche: 190 m² Gebäudefläche
entspricht 780 m² Freifläche

1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

<i>Biotoptyp</i>	<i>Flächenverbrauch (qm)</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad</i>	<i>Kompensationsflächenäquivalent</i>
Baufeld	190	2	(3+0,5) x 0,75	498,75
gesamt:				498,75

1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

<i>Biotoptyp</i>	<i>Flächenverbrauch (qm)</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad</i>	<i>Flächenäquivalent für Kompensation</i>
Hochstaudenflur	780	2	3 x 0,75	1755
Einzelbaum, älterer	1 Stück a 25 qm	2	8 x 0,75	75
gesamt:				1830

2. Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Summe:	1.1	498,75
	1.2	1830,00

Summe, gesamt: 2328,75

B Geplante Kompensationsmaßnahmen

1. Kompensationsmaßnahme

Zur Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft werden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen:

- Anlage eines natürlichen Feldgehölzsaumes sowie Pflanzung von Einzelbäumen -

(A) Baumpflanzungen

5 Solitäräume werden im Geltungsbereich bzw. auf dem Flurstück 16/2 (Eigentum des Vorhabensträgers) gepflanzt. Die standortgerechten heimischen Laubbäume sind 3x verpflanzt und weisen einem Stammumfang von 16 bis 18 cm auf. Die Lage der Einzelbäume darf, unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten, geringfügig verändert werden. Es erfolgt eine Entwicklungspflege der Gesamtpflanzung über 3 Jahre.

Für die Pflanzung geeignete Laubbäume sind: Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn) oder Quercus robur (Stiel-Eiche).

(B) Strauch- und Heisterpflanzungen

Als Begrenzung des nördlichen Landschaftsraumes ist die Anlage einer Feldhecke mit Heistern vorgesehen. Die Anlage der Hecke erfolgt auf den Flurstücken 16/2 und 16/1. Die Hecke wird außerhalb des Vorhabensbereiches angelegt, die Flächen befinden sich vollständig im Besitz des Vorhabensträgers.

Die Feldgehölzhecke besitzt eine Größe von ca. 1132,27 qm und erstreckt sich auf einer Länge von nahezu 70 m.

Die standortgerechten, heimischen Sträucher und Heister werden mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze/ 1,5m² gepflanzt, als Pflanzgut ist Baumschulware – mind. 2xverpflanzt, Höhe 80-100cm (Sträucher) und 150/175cm (Heister) – zu verwenden. Die Gehölze werden gemäß Lageplan gepflanzt. Im 2,0 m Saumbereich kleine Sträucher zu mind. 15 je Gruppe im stufigen Aufbau, (niedrig wachsende Sträucher südexponiert).

Pflanzliste:

Heister

Acer campestre	Feldahorn	4 Stk.
Quercus robur	Stiel-Eiche	1 Stk.

Sträucher

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	10 %
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn	15 %
Rosa tomentosa	Apfel - Rose	5 %
Rosa rubiginosa	Wein – Rose	5 %
Rosa canina	Hundsrose	5 %

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	10 %
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche	10 %
Prunus spinosa	Schlehe	15 %
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn	10 %
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	5 %
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	10 %

	<i>Fläche</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>Wirkungsfaktor</i>	<i>Kompensations- flächenäquivalent</i>
Anlage einer naturnahen Feldhecke	1132,27	2	1	2267,54
Pflanzung von Solitär-bäumen	5 Stück x 25 qm	2	1	250
gesamt:				2514,54

2. Bilanzierung

Flächenäquivalent (Bedarf) zu Flächenäquivalent (Planung):

$$2514,54 - 2328,75 = 185,79 \text{ Überhang}$$

Der Eingriff ist damit kompensiert.

9. Erschließung der einbezogenen Außenbereichsflächen

9.1 Verkehrsanbindung

Die Satzung wird unmittelbar über eine kleine öffentliche Stichstraße „Jagdhaus“ erschlossen. Diese Stichstraße hat eine ausreichende Breite für die Anbindung der Anlieger. Die Straße mündet selbst in die ebenfalls zum Ortsteil Jagdhaus hin führende Straße „Jagdhaus“. Diese Straße hat eine Grundstücksbreite von ca. 6 m und ist daher von Entsorgungsfahrzeugen befahrbar.

Die notwendigen Stellplätze und Garage sind auf dem zukünftigen Baugrundstück herzustellen.

9.2 Schmutzwasserableitung

Das anfallende Schmutzwasser soll in das öffentliche Schmutzwassernetz der Gemeinde eingeleitet werden. Weitere Ausführungen hierzu werden nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt.

9.3 Regenwasserableitung

Nach § 39 Abs. 3 LWaG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen verwertet bzw. dem Boden wieder zugeführt werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Bei Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die Vorflut, ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 LWaG zu beantragen.

9.4 Wasserversorgung

Versorgungsträger für die Wasserversorgung in der Gemeinde Wieck ist die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“. Diese betreibt in der Gemeinde bereits ein Leitungsnetz für die Wasserversorgung. Es wird davon ausgegangen, dass das neu zu errichtende Gebäude über das vorhandene Netz versorgt werden können.

Die detaillierten Wasserversorgungsbedingungen sind mit der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ zu regeln.

9.5 Stromversorgung

Eine Versorgung des Satzungsgebiet über das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist grundsätzlich möglich. Evtl. sind geringfügige Netzerweiterungen für die einbezogenen Flächen notwendig.

9.6 Gasversorgung

Konzessionsträger für die Gasversorgung ist die E.ON Hanse AG. Inwieweit eine Gasversorgung für das Satzungsgebiet mögliche ist, ist im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens zu präzisieren. Die Begründung wird nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt.

9.7 Hausmüllentsorgung

Die Gemeinde Wieck ist an die zentrale Abfallwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern angeschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt nach der jeweils gültigen Satzung über die Abfallwirtschaft des Landkreises und der dazu erlassene Gebührensatzung. Am Tag der Abfuhr sind deshalb die Abfallsammelbehälter am Einmündungsbereich der Stichstraße zur innerörtlichen Verkehrserschließung für die Entsorgungsfahrzeuge bereitzustellen.

9.8 Telekommunikation

Im Satzungsgebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Eine telekommunikationsseitige Erschließung des Satzungsgebietes ist durch die Erweiterung der vorhandenen Anlagen möglich.

10. Flächenangaben

Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von 970 m².