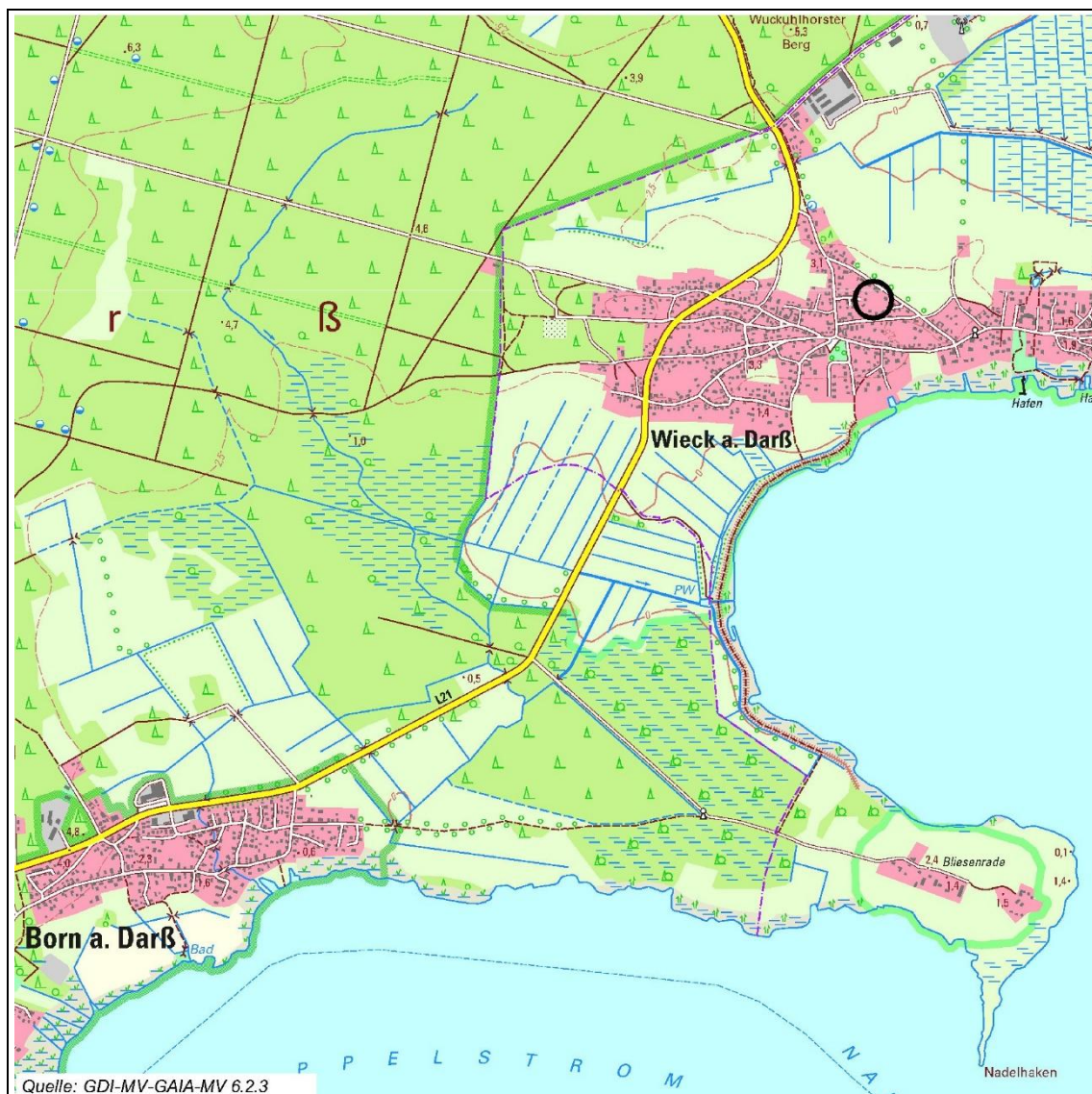


Gemeinde Wieck a. Darß

Kreis Vorpommern-Rügen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnungsbau zwischen Kargweg und Kielstraße“

für das Gebiet zwischen dem Kargweg und Kielstraße in der Gemeinde Wieck a. Darß



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 01.07.2026

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung	6
1.1	Planungsanlass.....	6
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.3	Grundlage des Verfahrens	6
1.4	Rechtsgrundlagen	7
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse.....	7
2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	8
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	9
2.3	Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V.....	10
2.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern - Erste Fortschreibung 2009.....	10
2.5	NATURA 2000-Gebiete.....	11
2.6	Flächennutzungsplan	11
2.7	Rahmenplan Innenentwicklung	12
2.8	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	13
3	Bestandssituation	15
3.1	Städtebauliche Situation.....	15
3.2	Verkehrliche Erschließung	15
3.3	Natur und Umwelt	15
3.3.1	Vegetationsbestand	15
3.3.2	Topografie.....	16
3.4	Boden- und Grundwasserverhältnisse.....	16
3.4.1	Grundwasser.....	16
3.4.2	Niederschlagsversickerungen	16
3.5	Altlasten	16
3.6	Natur- und Artenschutz	16
3.6.1	Gesetzlich geschützte Biotope	16
3.6.2	Orts- und Landschaftsbild	17
3.7	Denkmalschutz	17
3.8	Eigentumsverhältnisse	17

3.9	Ver- und Entsorgung	17
3.10	Immissionsschutz	18
3.11	Hochwasserschutz	18
4	Planung	18
4.1	Ziele und Zweck der Planung	18
4.2	Flächenbilanz	18
4.3	Städtebaulicher Entwurf	18
4.4	Erschließung und Stellplätze	20
4.5	Grün- und Freiraumkonzept	20
4.6	Natur- und Artenschutz	21
4.6.1	Gesetzlich Geschützte Biotope	21
4.6.2	Artenschutz	21
4.7	Ver- und Entsorgung	29
4.7.1	Strom und Gas	29
4.7.2	Frisch- und Abwasser	29
4.7.3	Niederschlagswasser	29
4.7.4	Löschwasser	29
4.7.5	Abfallbeseitigung	30
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	30
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	30
5.2	Höhe baulicher Anlagen	31
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	31
5.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	31
5.5	Garagen und gedeckte Stellplätze	32
5.6	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	32
5.7	Verkehrsflächen	32
5.8	Flächen für die Ver- und Entsorgung	32
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32
5.10	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	33
5.11	Nutzung der solaren Strahlungsenergie	33

5.12	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	33
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	34
6.1	Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung	34
6.2	Einfriedungen	35
7	Nachrichtliche Übernahmen	35
8	Hinweise	36
9	Maßnahmen zur Bodenordnung	36
10	Kosten/Finanzwirksamkeit	36
11	Beschluss	36

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Wieck a. Darß, Bebauungsplan Nr. 22, Städtebaulicher Entwurf, Stand: 05.06.2026
- BSTF: Artenschutzfachbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnungsbau zwischen Kargweg und Kielstraße“ – Gemeinde Wieck a. Darß, Stand: 10.12.2025
- BSTF: Kartierbericht und Potenzialanalyse für den Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnungsbau zwischen Kargweg und Kielstraße“ – Gemeinde Wieck a. Darß, Stand: 12.11.2025

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohnungsbau zwischen Kargweg und Kielstraße“ ist es, die bestehende Parkplatzfläche im Sinne der Innenentwicklung wohnbaulich zu entwickeln. Die Entwicklung der 0,4 ha großen Fläche ist notwendig, um den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen für Familien innerhalb der Gemeinde zu decken und dabei durch Nachverdichtung möglichst flächensparend zu planen.

Hierzu hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wieck a. Darß am 14.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohnungsbau zwischen Kargweg und Kielstraße“ für das Gebiet zwischen dem Kargweg und dem Kielstraße in der Gemeinde beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohnungsbau zwischen Kargweg und Kielstraße“ liegt im Zentrum des Gemeindegebietes.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 119/3, 119/10, 119/13, 119/15, 119/18, und 130 der Flur 6 der Gemarkung Wieck mit einer Gesamtfläche von ca. 0,4 ha. Das Plangebiet wird derzeit nördlich über den Kargweg und damit über die Prerower Straße an die L 21 und an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

Er wird begrenzt durch:

- Wohnbebauung des Kargwegs im Osten,
- Wohnbebauung der Kielstraße im Süden,
- Wohnbebauung der Straße Auf dem Keil im Westen,
- Wohnbebauung des Kargwegs im Norden.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans erfolgt gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), der besondere Regelungsinhalte zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung enthält. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Nachverdichtung einer innerörtlichen Grünfläche. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,4 ha. Breits hieraus ist sichergestellt, dass die zulässige Grundfläche von 20.000 m², als im § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierte Anwendungsvoraussetzung, deutlich unterschritten wird.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b

BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen würden.

Die gesetzlichen Regelungen zielen darauf ab, die Verfahrensdauer des Aufstellungsverfahrens zu verkürzen (beschleunigtes Verfahren). So kann der Flächennutzungsplan bei abweichenden Darstellungen von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Im vorliegenden Fall ist dies insoweit von Bedeutung, als der wirksame Flächennutzungsplan innerhalb des Plangebietes eine Grünfläche darstellt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 26.05.2026 (GVOBl. M-V S. 522),
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546).

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Gemäß den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns aus dem Jahre 2016 liegt das Plangebiet innerhalb des „Vorbehaltsgebietes Tourismus“ und grenzt unmittelbar an das „Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege“, geprägt von dem südöstlich gelegenen Gewässer, dem Bodstedtzer Bodden. Das Plangebiet befindet sich auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst.

Als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Wieck a. Darß auf den Eigenbedarf zu beschränken (vgl. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016; S. 48; Nr. 4.2 Wohnbauflächenentwicklung).

Orte ohne zentralörtliche Funktion sind besonders betroffen vom demografischen Wandel (Verringerung der Nachfrage nach Wohnraum und Wandel der Ansprüche an Wohnraum). In diesen Gemeinden orientiert sich der Wohnungsbau im Sinne des Eigenbedarfs an:

- a. natürlicher Bevölkerungsentwicklung
- b. steigenden Wohnflächenanspruch
- c. Haushaltsstruktur

In der Begründung zum Kapitel „4.1 Siedlungsentwicklung“ des LEP 2016 wird der Begriff des Eigenbedarfs im Zusammenhang mit der Ausweisung von Wohnungsbauflächen wie folgt konkretisiert:

- „Im Rahmen der Wohnbauentwicklung umfasst der Eigenbedarf vorrangig den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung.“

Das Flächenpotenzial soll vor der Ausweisung neuen Wohnbaulands ausgenutzt worden sein. Beim Plangebiet handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Somit werden keine Flächen im Außenbereich beansprucht, sondern nur Flächen die bereits anthropogen überprägt sind. Aktuell befindet sich im Plangebiet eine festgesetzte Parkplatzfläche.

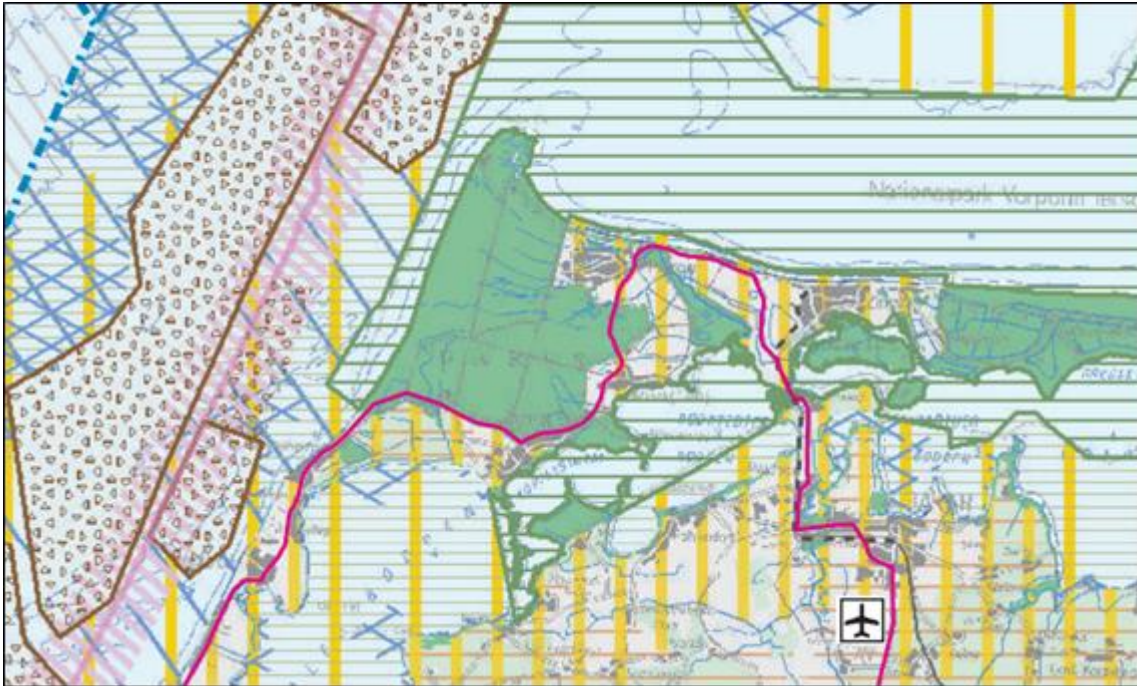


Abb. 1: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Das regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern aus dem Jahre 2010 (Erste Änderung 2013; Erste Fortschreibung 2026) stellt Wieck a. Darß als Tourismusschwerpunkttraum dar. Entlang des vorhandenen Internationalen Straßennetzes führen außerdem regional bedeutsame Radroutennetze, bzw. herrscht Bedarf für Radverkehrsanlagen. Zusätzlich befindet sich der Bereich im Vorbehaltsgebiet Küstenschutz. Darüber hinaus ist die Gemeinde als ländliches Gebiet sowie als Infrastrukturkorridor dargestellt. Im Kapitel „4.1 Siedlungsentwicklung“ stellt das Raumentwicklungsprogramm der Region Vorpommern aus dem Jahre 2010 folgende Ziele dar:

- „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. (Z)“
- „Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)“
- „Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden“

Als Hintergrund dieser Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten nicht-zentraler Orte können die nachfolgenden Ziele des Kapitels „Zentrale Orte“ (3.2) genannt werden.

- Z1: „Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden.“

- Z2: „Zentrale Orte sollen so entwickelt werden, dass die infrastrukturelle Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches sichergestellt ist.“

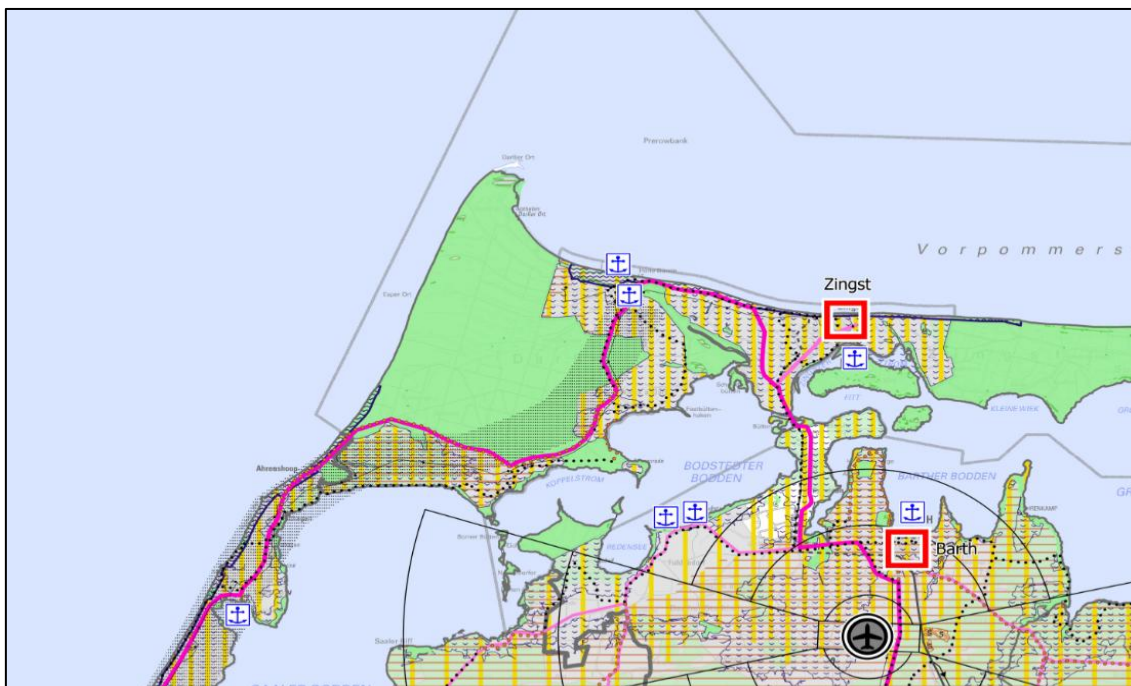


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (Erste Fortschreibung 2026)

2.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V

Gemäß den Darstellungen der Karte 1 des Gutachterlichen Landschaftsprogramms von 2003 befindet sich das Plangebiet in der Landschaftszone bzw. Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddenland“. Des Weiteren wird das Gebiet in den Karten als Gebiet mit hoher Schutzwürdigkeit dargestellt.

2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern - Erste Fortschreibung 2009

Gemäß der Karte 1 „Naturräumliche Gliederung“ des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommerns (GLRP VP) liegt das Plangebiet innerhalb Großlandschaft „Fischland-Darß-Zingst und südliches Boddenkettenland“ und wird in südliche Richtung von der „Darß-Zingster Boddenkette“ und in nördliche Richtung von dem „Bodden zwischen Hiddensee und Rügen“ eingebettet.

Die „Heutige Potenzielle Natürliche Vegetation (HPNV)“ des Plangebietes wird gemäß Karte 2 des GLRP VP als „M5 – Feuchter Buchen-Eichenwald“ dargestellt.

Karte 3, Schutzwürdigkeit von Arten und Lebensräumen, stellt das Plangebiet als Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit dar. Karte 4 zeigt in Wieck a. Darß Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Bodens.

Die Gewässergüte bzw. Strukturgüte in Karte 5 zeigt eine Fließgewässerstrukturgüte von merklich geschädigt, während Karte 6 die Schutzwürdigkeit des Grundwassers mit hoch bis sehr hoch bewertet wird. Auch das Landschaftsbild sowie landschaftliche Freiräume (Karte 8 und 9) werden mit sehr hoher Schutzwürdigkeit bewertet.

In Karte 13 wird das Plangebiet sowohl als Bereich mit herausragender Bedeutung, als auch als Bereich mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktionen beschrieben.

2.5 NATURA 2000-Gebiete

Der Plangeltungsbereich befindet sich an der Grenze zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE_1542-401), jedoch nicht darin. Er grenzt außerdem an den Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“ (NLP_2). Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ (LSG_053).

Der hier in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 22 dient der Schaffung der Neuordnung der Verkehrsflächen und Baugebietsgrenzen und planungsrechtlichen Einbeziehung des südwestlich angrenzenden Bereichs. Die geplante Entwicklung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Schutzgebiete. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Gebiete sowie der Arten ist durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangeltungsbereich nicht ableitbar.

2.6 Flächennutzungsplan

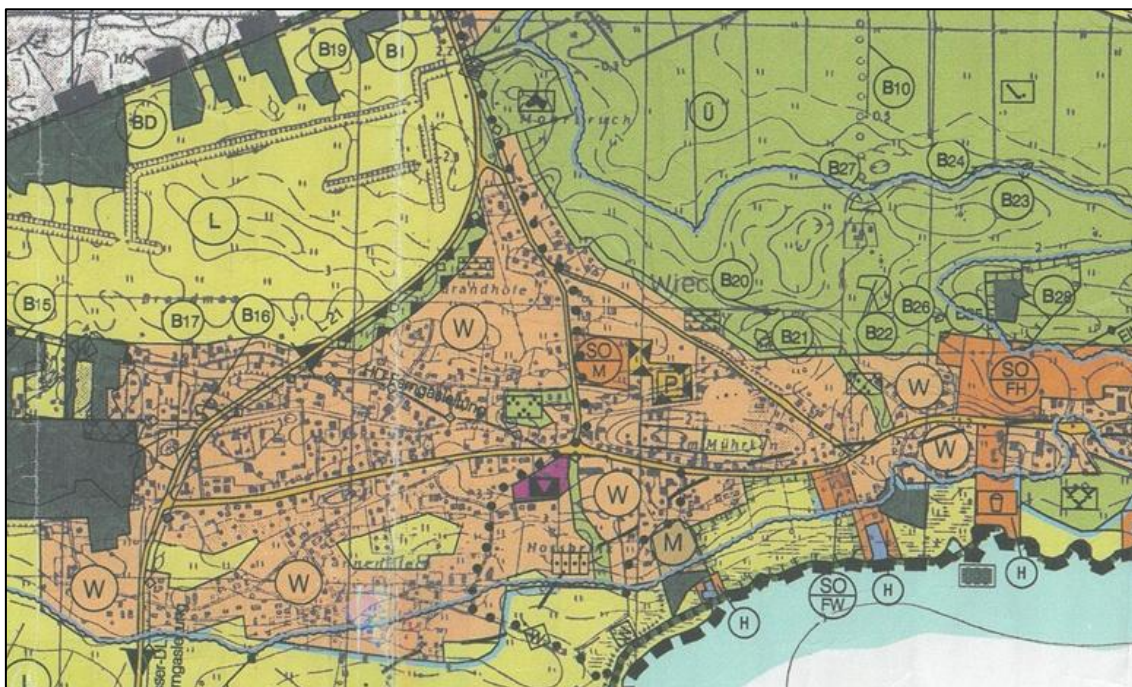


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan für Wieck a. Darß von 2006

Der Flächennutzungsplan für Wieck a. d. Darß von März 2006 stellt Teile des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Zum Teil wird dieser außerdem als Bereich für den ru-

henden Verkehr, Fläche für Versorgungsanlagen und Fläche der Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutz dargestellt.

Im Zuge der Bauleitplanung erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes auf Grundlage des § 13a BauGB und wird künftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt.



Abb. 4 Auszug aus der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wieck a. Darß im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 22, Stand: 05.06.2026

2.7 Rahmenplan Innenentwicklung

Der Rahmenplan ‚Innenentwicklung‘ für Wieck a. Darß von 2013¹ verfolgt das Ziel, die Innenentwicklung des Ortes zu steuern und den historischen Charakter sowie die landschaftlichen Qualitäten zu bewahren. Anlass der Planung war die zunehmende Verdichtung durch hohe Nachfrage nach Bauflächen, die das Ortsbild und die Wohnqualität gefährdet. Die Analyse zeigt eine heterogene Siedlungsstruktur mit kleinteiligen Parzellen, lockerer Bebauung und wertvollen Grünbereichen, die für die touristische Attraktivität des Ortes entscheidend sind. Zugleich bestehen Risiken wie ungesteuerte Nachverdichtung, Verlust von Grünflächen und Überplanung historischer Baufluchten. Der Rahmenplan setzt daher auf eine Bauzonengliederung, die differenzierte Festsetzungen zu Dichte, Baufluchten und Nutzung vorsieht, um Maßstäblichkeit und Ensemblewirkung zu sichern. Ergänzend werden Maßnahmen zur Arrondierung der Bebauung definiert, darunter die Entwicklung des ehemaligen Kurparks (M1), die Schließung einer Baulücke an der Preerower Straße (M2) und die Nutzung einer großen Fläche für hochwertige tou-

¹ Raith, Hertelt, Fuß - Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung, Gemeinde Wieck a. Darß, Rahmenplan Wieck a. Darß ‚Innenentwicklung‘, Begründung (Entwurf), Stand 28.03.2013

ristische Angebote (M3). Insgesamt soll die Planung eine nachhaltige Entwicklung gewährleisten, die den Erhalt des Ortsbids, der Grünbereiche und der naturräumlichen Potenziale mit den Belangen von Tourismus, Wirtschaft und Naturschutz in Einklang bringt.

Das Plangebiet ist im Geltungsbereich des Rahmenplans enthalten und wird dort als „gewachsener Ort“ (4 / 4a) dargestellt.

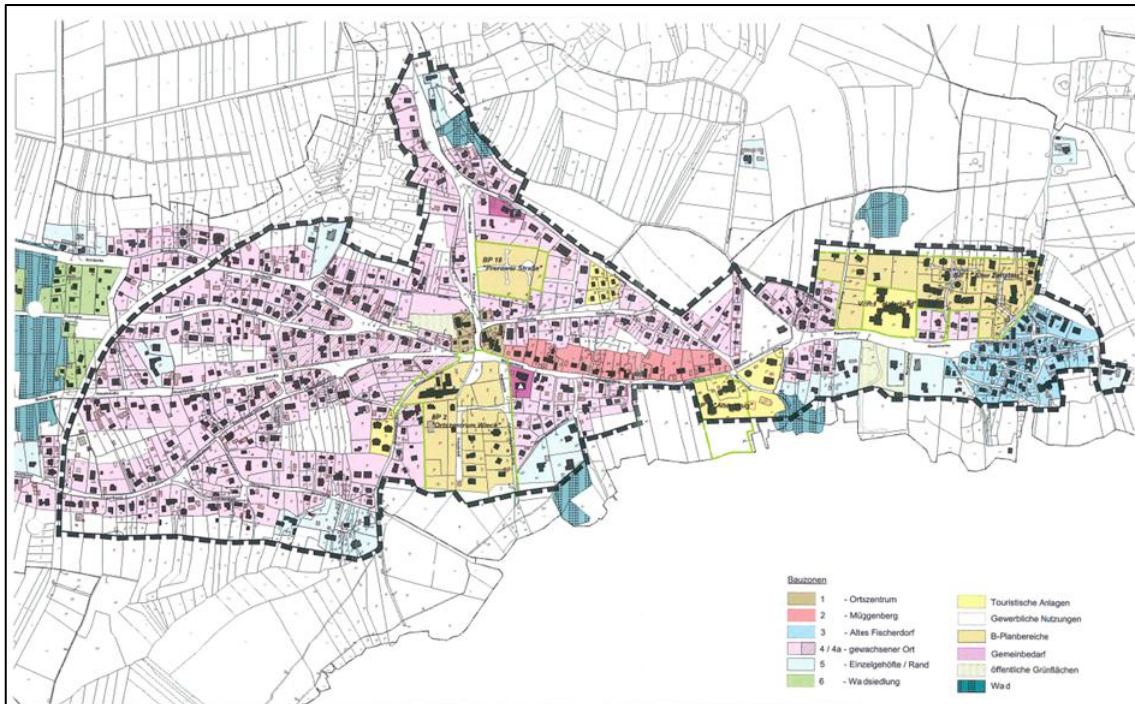


Abb. 5: Auszug aus dem Rahmenplan Innenentwicklung / Bauzonen vom 28.03.2013

2.8 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Plangebiet

Das Plangebiet der Bauleitplanung ist nahezu identisch mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 19. Dieser umfasste seinerzeit Teile des Flurstücks 119/10 und das Flurstück 119/18 der Flur 6 der Gemarkung Wieck nicht, welche zukünftig als Erschließung dienen werden. Der Bebauungsplan setzte öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen Parkplatz bzw. Verkehrsberuhigter Bereich fest. Zusätzlich setzte er öffentliche Grünflächen (hier: Verkehrsgrün) am nördlichen, südlichen und westlichen Rand des Plangebietes fest.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 wird der Bebauungsplan Nr. 19 im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes überplant.

Außerhalb des Plangebietes

Unmittelbar im Westen befindet sich der Bebauungsplan Nr. 18 „Wohnungsbau östlich der Prerower Straße“ von 2012, dessen 1. Änderung sich in Aufstellung befindet.

Stellplatzsatzung

Für die Gemeinde Wieck a. Darß gilt gemäß der Stellplatzsatzung in der Fassung vom 31.08.2006 die grundsätzliche Pflicht, bei allen Vorhaben mit zu erwartendem Zu- oder Abgangsverkehr durch Kraftfahrzeuge notwendige Stellplätze herzustellen. Dies betrifft insbesondere Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie Nutzungsänderungen baulicher Anlagen.

Die Satzung besagt, dass die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf herzustellen sind. Demnach sind für Einfamilienhäuser 2 Stellplätze je Wohneinheit und für Mehrfamilienhäuser 1,5 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes in der Gemeinde Wieck a. Darß

Die Satzung aus dem Jahre 2013 schützt den Gehölzbestand in der Gemeinde Wieck a. Darß und verfolgt mehrere Ziele. Insbesondere soll mit der Satzung der Erhalt der Natur, das Ortsbild, das Klima und die Artenvielfalt geschützt bez. gefördert werden. Geschützte Gehölze (Bäume und Hecken) dürfen nicht entfernt, zerstört oder beschädigt werden, es sei denn, es liegen Ausnahmegenehmigungen oder Befreiungen vor. Zulässige Handlungen umfassen das Entfernen von Totholz oder das Fällen abgestorbener Bäume. Wer Gehölze unberechtigt schädigt oder entfernt, muss Ersatzpflanzungen vornehmen oder eine Ausgleichszahlung leisten. Die Satzung regelt auch den Schutz von Gehölzen im Baugenehmigungsverfahren.

Demnach sind Laubbäume und Nadelgehölze mit einem Stammumfang von 100 cm in 1,0 m Höhe (entspricht einem Durchmesser von 32 cm) geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 100 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.

Geschützt sind außerdem geschnittene Hecken aber einer Länge von 5 m und ungeschnittene Hecken ab einer Länge von 10 m.

Ist der Stammumfang des zu fällenden Baumes 100 – 150 cm sind zwei Ersatzbäume zu pflanzen. Wenn der Stammumfang größer als 150 cm ist, werden drei Ersatzpflanzungen nötig. Entfernte Hecken sind in voller Länge und Breite durch Neupflanzungen von heimischen Arten als Heckenware zu ersetzen.

Ist eine Ersatzpflanzung ganz oder teilweise unmöglich, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Unmöglich ist eine Ersatzpflanzung, wenn ihr rechtliche oder tatsächliche Gründe (fachliche Gesichtspunkte eingeschlossen) entgegenstehen. Als Ausgleichszahlung ist pro Ersatzbaum eine Summe von 225,00 € an die Gemeinde zu zahlen. Der Wert ergibt sich aus dem Durchschnittspreis eines hochstämmigen, mindestens 3 x verpflanzten, heimischen Laubbaumes mit 14 – 16 cm Stammumfang zuzüglich einer Pflanzkostenpauschale sowie einer zweijährigen Anwachspflege. Die Höhe einer Ausgleichszahlung für eine Hecke ergibt sich aus dem Preis der für einen Meter Heckenlänge erforderlichen Pflanzen + Pflanzkosten- und Anwachspflegepauschale.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Der Planungsraum befindet sich in zentraler Lage der Ortschaft Wieck a. Darß.

Das Plangebiet ist derzeit geprägt von der Nutzung als informelle Grünfläche. Die Fläche ist rechtlich als Parkplatzfläche gesichert, wird jedoch informell als Fußball- und Spielfläche verwendet.

Die unmittelbare Umgebung weist großzügige Einfamilienhausbebauung sowie Mehrfamilienhäuser auf. Diese sind überwiegend mit einem Vollgeschoss ausgestaltet, jedoch sind auch Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen zu finden. Der Norden des Plangebietes wird begrenzt durch Mehrfamilienhäuser. Die Fläche wird erschlossen über den Kargweg und die Kielstraße.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV - Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Prerower Straße (L21) an das überörtliche Straßennetz angebunden. Im Norden ist das Plangebiet über den Kargweg erschlossen und kann mit dem PKW erreicht werden. Im Süden kann der MIV über die Kielstraße das Plangebiet nicht erreichen.

Fuß- und Radwege

Entlang der Straße Kargweg ist kein eigenständiger Fuß- oder Radweg vorhanden. In der Kielstraße ist ein Fußweg vorhanden.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Wieck Prerower Straße) befindet sich in einer Entfernung von 130 m Luftlinie. Der Bahnhof Barth befindet sich in einer größeren Entfernung von 10,5 km.

Ruhender Verkehr

Nach geltendem Bebauungsplan ist fast das gesamte Plangebiet als Parkplatz ausgewiesen. Jedoch wird die Fläche aktuell nicht als solches genutzt, sondern zeigt, besonders durch aufgestellte, mobile Fußballtore, eine Nutzung für Freizeitaktivitäten.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Das Bauleitplangebiet ist nach dem GAIA-Umweltportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (abgefragt am 29.10.2025) als dörfliches Mischgebiet kartiert. Es befinden sich in dem Bereich keine gesetzlich geschützten Biotope. Das Gebiet lässt sich mit dem Biotoptypen der nicht- oder teilversiegelten Freiflächen, teilweise mit Spontanvegetation (PEU) nach Kartierschlüssel M-V beschreiben.

Die Fläche weist außerdem sechs Kiefern auf, die alle nach der Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes in der Gemeinde Wieck a. Darß geschützt sind. Im südöstlichsten Bereich befindet sich außerdem ein nicht geschütztes Gehölz.

3.3.2 Topografie

Das Plangebiet befindet sich in einer leichten Senke, die nach Nordwesten abfällt. Der höchste Punkt befindet sich im Süden des Gebiets mit einer Höhe von 4,82 m ü.NHN. Der tiefste Punkt liegt mit 3,08 m ü.NHN im Westen des Gebiets.

3.4 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet ist entsprechend seiner Nutzung als von Kindern bespielte Grünfläche derzeit offen und weist keine weiteren Bodenversiegelungen auf.

Die Bodenübersichtskarte im Maßstab 1:200.000 (BÜK200) der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe beschreibt die Umgebung des Plangebietes als überwiegend Niedermoor mit Strandsandlagen über marinem Sand, selten Gleye, selten Anmoorgleye aus marinem Sand, selten Gleye aus marinem Sand über Niedermoor, gering verbreitet Moorgleye aus flachem Niedermoortorf über marinem Sand (Küstenüberflutungsmoore).

3.4.1 Grundwasser

Das Plangebiet weist innerhalb des Grundwasserkörpers WP_KO_2_16 einen Grundwasserflurabstand von ≤ 2 m. Dabei weist dieser einen sowohl mengenmäßigen als auch chemisch schlechten Zustand auf. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit mehr als 250 mm/a als hoch zu bewerten.

3.4.2 Niederschlagsversickerungen

Basierend auf den Angaben der Bodenübersichtskarte im Maßstab 1:200.000 der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe zur Beschaffenheit des Bodens wird der Niederschlag auf den Grundstücken versickert und muss nicht durch technische Maßnahmen abgeleitet werden.

3.5 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen.

3.6 Natur- und Artenschutz

3.6.1 Gesetzlich geschützte Biotope

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet.

Geschützte Gehölze

Im Plangebiet befinden sich sechs Kiefern im Plangebiet, die nach der Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes in der Gemeinde Wieck a. Darß geschützt sind.

3.6.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild hat in der Gemeinde Wieck a. Darß und in der gesamten Region Fischland-Darß-Zingst an der deutschen Ostseeküsten eine hohe Bedeutung. Das Plangebiet selbst befindet sich inmitten eines Wohngebiets und wird auf allen vier Seiten von Wohnbebauung gerahmt. Nördlich des Kargwegs befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die den Übergang in die offene Landschaft bilden.

3.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner direkten Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG).

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

3.8 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

3.9 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Bestandsnutzung als Grünfläche besteht derzeit keine Anbindung an die Strom-, Gas- und Wasserver- und -Entsorgung.

Strom und Gas

Die Strom- und Gasversorgung der Gemeinde Wieck a. Darß erfolgt durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten.

Frisch- und Abwasser

Die Frisch- und Abwasserver- bzw. Entsorgung erfolgt durch die Wasser und Abwasser – Boddenland – Ribnitz-Damgarten.

Niederschlagswasser

Aufgrund der Bestandsnutzung als Freifläche wird das Niederschlagswasser derzeit gesamt versickert. Ein Anschluss an die umgebenden Leitungen sowie technische Versickerungseinrichtungen bestehen nicht.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen. In diesem Zusammenhang gilt die Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen und die Betriebssatzung des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen.

3.10 Immissionsschutz

Da das Plangebiet im Bestand von Wohnnutzung liegt und keine erheblichen Lärmquellen in der Umgebung vorhanden sind, ist nicht mit unzulässigen Immissionen zu rechnen. Daher ist kein Lärmgutachten erforderlich. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gelten als erfüllt.

3.11 Hochwasserschutz

Der Bereich der Gemeinde Wieck ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (Fortbeschreibung von 2026) als Teil vom Fischland als Bereich für den Hochwasserschutz bzw. Küstenschutz gekennzeichnet. Das Gemeindegebiet in der Karte zu den Auswirkungen des Meeresspiegelanstiegs von 50 cm in der Planungsregion als betroffen markiert. Die Festlegung der Vorbehaltsgebiete Küsten- und Hochwasserschutz erfolgt insbesondere aus Gründen der Vorsorge. Die Darstellung von Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz informiert alle Planungsträger:innen über die hier bestehenden Gefährdungen durch Sturmfluten und Hochwässern und räumt ihnen die Möglichkeit ein, auf Gefährdungen angemessen zu reagieren. Die prognostizierten Klimaänderungsprozesse führen u. a. zu veränderten Niederschlagsmengen und -verteilungen. Insbesondere Starkregenereignisse können zu Hochwässern an den Fließgewässern führen.

4 Planung

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohnungsbau zwischen Kargweg und Kielstraße“ der Gemeinde Wieck a. Darß ist es, im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung zu schaffen. Diese sollen der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde nachkommen und dabei sowohl Einfamilienhäuser als auch kleinteiligen Mehrfamilienhäusern ermöglichen.

4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	4.125 m ²
Wohngebiet (WA)		4.000 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen		111 m ²
Fläche für Entsorgung (Abfall)		14 m ²

4.3 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht eine klare und geordnete Bebauungsstruktur ausgehend von einer erschließungstechnischen Anbindung an den vorhandenen Kargweg vor. Zusätzlich ist das Gebiet von der Kielstraße mit einem Fußweg erschlossen.

Es erfolgt eine bis zu zweigeschossiger Bebauung die sowohl als Einfamilien- als auch als Mehrfamilienhaus ausgebildet werden kann. Als Dachform sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 42° - 50° zulässig.

Die Erschließung verläuft über den Kargweg im Norden sowie mit einem Fußweg über die Kielstraße im Süden. Beide Straßen bilden die Anbindung an die übergeordnete Prerower Straße.

Die geplanten Grundstücksgrößen mit einer Größe von ca. 670 - 790 m² berücksichtigen dabei die der Umgebung und fügen sich somit in das Gebiet ein.

Das Plangebiet wird im Osten durch eine Rahmung und Bepflanzung der Stellplätze eingegrünt, sowie durch private Heckenpflanzungen auf den Grundstücken. Zusätzlich wird das Plangebiet durch weitere Baumpflanzungen begrünt.



Abb. 6: Städtebaulicher Entwurf, PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH (Stand: 05.06.2025)

4.4 Erschließung und Stellplätze

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Kargweg im Norden, sowie mit einem Fußweg über die Kielstraße im Süden. Die innere Erschließung ist als private Stichstraße mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohnenden und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen geplant, die sich inmitten der Wohnbebauung platzartig ausweitet und damit eine Art Hof bildet. Damit wird u.a. auch die Befahrbarkeit des Wohngebietes durch Fahrzeuge des Rettungswesens sichergestellt. Abfallentsorgungsfahrzeuge hingegen müssen die Stichstraße nicht befahren, da am Eingang des Areals eine Aufstellfläche für Müllsammelbehälter geplant ist. Der Fußweg im südlichen Plangebiet ist ebenfalls mit Gehrecht zugunsten der Bewohnenden und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen geplant.

Die geplante Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes soll einen verkehrsberuhigten niveaugleichen Ausbau mit in einer Breite von 5,5 m erhalten. Dieses Mischprinzip stützt den gewünschten Charakter als ruhigen Wohnweg mit einer klaren Betonung der Aufenthaltsqualität. Die Stichstraße führt bis zum südlichen Punkt des Plangebiets und erschließt damit die Stellplätze. Zur Gliederung des Straßenraums und um die natürliche Retention innerhalb des Plangebietes zu verbessern, ist eine Begrünung und Bepflanzung entlang der Stellplätze vorgesehen. Offene Stellplätze sind innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der durch Baugrenzen definierten bebaubaren Flächen zulässig, während Garagen und gedeckte Stellplätze ausgeschlossen sind. Der Stellplatznachweis für die geplante Wohnnutzung kann somit vollständig innerhalb des Plangebietes gedeckt werden.

4.5 Grün- und Freiraumkonzept

Das Grün- und Freiraumkonzept innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets setzt sich aus mehreren Bausteinen zusammen. Ein Baustein ist die festgesetzte Begrünung der Stellplätze. Hierzu ist je angefangene fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Außerdem sind die Stellplatzanlagen durch Heckenpflanzungen zu begrünen.

Die Wohngrundstücke sind je angefangene 350 m² außerdem mit mindestens einen standortheimischen Obstbaum zu bepflanzen. Außerdem ist ein Einrahmen des Standortes für die Müllsammelbehälter festgesetzt.

Eine Eingrünung zur Landschaft selbst ist nicht festgesetzt, da das Plangebiet auf allen vier Seiten von Wohnbebauung eingerahmt ist.

Im Bebauungsplan Nr. 19 ist das Plangebiet als vollversiegelte Parkplatzfläche festgesetzt, sodass eine Überplanung hin zum Wohngebiet eine Verbesserung des Grün- und Freiraumkonzeptes darstellt. Da bereits im Bebauungsplan Nr. 19 für die Bäume im Nordwesten des Plangebietes keine Erhaltungsfestsetzung getroffen wurde, führt auch das Fehlen einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 22 nicht zu einer nachteiligen Verschlechterung, sondern entspricht dem unveränderten Fortbestand der zuvor gegebenen planungsrechtlichen Situation.

4.6 Natur- und Artenschutz

4.6.1 Gesetzlich Geschützte Biotope

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet.

Geschützte Gehölze

Im Plangebiet befinden sich sechs Kiefern, die nach der Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes in der Gemeinde Wieck a. Darß geschützt sind. Die Bäume waren bereits im Bebauungsplan Nr. 19 nicht zum Erhalt festgesetzt. Da ein Erhalt aufgrund der zukünftigen Bebauung nicht garantiert werden kann, sind die sechs Bäume zu ersetzen oder Ausgleichszahlungen zu erbringen.

Der Stammumfang aller sechs entfallenden Bäume liegt zwischen 100 - 150 cm, so dass pro Baum zwei Ersatzbäume zu pflanzen sind. Bei sechs entfallenden Bäumen entspricht das 12 Ersatzpflanzungen.

Durch eine Anpflanzung mindestens eines Obstbaumes je angefangene 350 m² Grundstücksfläche können fünf Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebiets gewährleistet werden. Sollten keine Ersatzstandorte für die restlichen Bäume innerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzsatzung der Gemeinde gefunden werden können, sind diese über Geldbeträge auszugleichen, welche zweckgebunden für Ersatzpflanzungen im Gemeindegebiet zu verwenden sind.

Der Ausgleich wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

4.6.2 Artenschutz

Zur Beurteilung der Flora und Fauna im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch das Büro BSTF ein Artenschutzgutachten² (Artenschutzfachbeitrag – AFB) erarbeitet. Die wesentlichen Inhalte werden nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben.

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG unterliegen neben allen Europäischen Vogelarten auch die Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) der Europäischen Union (92/43/EWG) den in diesem Paragraphen aufgeführten Zugriffsverboten. Dabei handelt es sich um ausgewählte Arten der Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Fische, Pflanzen, Mollusken und einzelner Insektengruppen. Der AFB baut auf Habitat- und Potenzialanalysen zu den Artengruppen Fischotter, Fledermäuse, Brut- und Rastvögel, Reptilien, Amphibien und Insekten auf, die im Jahr 2025 vorgenommen wurden (BSTF 2025). Die Begehung erfolgte für diese Artengruppen im Geltungsbereich zuzüglich eines Umfelds von mindestens 50 m. Dieser Raum wird als das Gebiet eingeschätzt, für das eine erhebliche Beeinträchtigung von Arten im Sinne der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht generell auszuschließen ist. Im Ergebnis der Potenzialanalyse hat sich gezeigt, dass eine artenschutzrechtliche Bearbeitung für die Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel erfolgen muss.

² BSTF Dipl.-Biol. Thomas Frase, Gemeinde Wieck a. Darß, Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnungsbau zwischen Kargweg und Kielstraße“, Artenschutzfachbeitrag, Stand 10.12.2025

Fledermäuse

An den Bäumen des Geltungsbereichs wurden keine Strukturen beobachtet, die von Fledermäusen besiedelt werden könnten. Im Bereich der Gehölze (Bäume und Hecken) ist von einer Nutzung als Jagdgebiet und Flugkorridor auszugehen. Weiterhin sind Quartiere in den umliegenden Gebäuden nicht auszuschließen. Dafür in Betracht kommen die in Tabelle 1 aufgeführten Fledermausarten. Die Potenzialanalyse der Fledermausarten erfolgte auf der Grundlage der Verbreitungskarten des Landesfachausschuss für Fledermausschutz und -forschung Mecklenburg-Vorpommern (LFA FM M-V 2025).

Tab. 1 Potentiell im Untersuchungsgebiet vorkommende Fledermausarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Schutz / Gefährdung
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	MV 3, D 3, FFH IV, BASV
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	MV 3, FFH IV, BASV
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	MV 3, D V, FFH IV, BASV
<i>Pipistellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	MV -, FFH IV, BASV
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	MV 4, FFH IV, BASV
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	MV 4, FFH IV, BASV
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	MV 4, D 3, FFH IV, BASV

*Schutz / Gefährdung: Rote Liste Mecklenburg-Vorpommerns (LABES et al. 1991): MV 1 - Vom Aussterben bedroht; MV 2 - Stark gefährdet; MV 3 - Gefährdet; MV 4 - Potenziell gefährdet; - - bislang wurde h wenn keine Einstufung vorgenommen, da erst nach Erscheinen der RL als eigene Art bestätigt.

Rote Liste Deutschlands (MEINIG et al. 2020): D V - Vorwarnliste, D G - Gefährdung unbekannten Ausmaßes; D - Daten unzureichend.

BASV: Nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Art.
FFH IV: Anhang. IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)

Im Folgenden werden die Zugriffsverbote des Artenschutzrechts für alle Fledermausarten gemeinsam dargestellt und abgeprüft. Auf eine einzelartliche Prüfung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

▪ Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Gebäude oder Gehölze mit potenziellen Quartierstrukturen sollen durch die Planung nicht entnommen oder anderweitig beeinträchtigt werden. Ein Tötungsrisiko lässt sich durch die geplanten Baumaßnahmen nicht herleiten. Auch eine anlage- oder betriebsbedingte signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos kann ausgeschlossen werden.

▪ Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Hinsichtlich der von der Baustelle ausgehenden akustischen und optischen Störreize kann, aufgrund lediglich geringer Überschneidungen der Aktivitätszeiten der dämmerungs- und nachtaktiven Fledermäuse mit den am Tage stattfindenden Bautätigkeiten, eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Anlage- und betriebsbedingte Störungen im Bereich des B-Plans ergeben sich aus der möglichen Installation einer Nachtbeleuchtung und der damit verbundenen Beeinträchtigung von Jagdhabitaten im Umfeld. Um die Störungen so weit aufzufangen, dass sie auf die lokale Population nicht „erheblich“ wirken, ist es erforderlich, die Beleuchtung auf dem überplanten Gebiet auf ein notwendiges Maß zu beschränken (VOIGT et al. 2019, SCHROER et al. 2019).

Vermeidungsmaßnahme V1	
Maßnahme	Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet: ▪ Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen ▪ Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten, geringe seitliche Abstrahlung, Abschirmung nach oben ▪ Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm, niedriger G-Index ▪ Einsatz von Bewegungs- und Intervallschaltungen
Begründung	Vermeidung der erheblichen Störung der lokalen Population
Zielarten	Fledermäuse

Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen führen die Störungen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population.

- Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Auch die im Umfeld vorhandenen potenziellen Jagdstrukturen werden nicht verlorengehen. Die Jagdhabitats der Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereichs werden nur minimal in Anspruch genommen, sodass die ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Eine Verletzung des Zugriffsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 wird daher ausgeschlossen.

Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Fledermausarten im Untersuchungsgebiet auszuschließen, es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG vor.

Brutvögel

Im Verlauf der Begehung wurden im Untersuchungsgebiet die Arten Kohlmeise, Blau-meise und Rotkehlchen beobachtet. In den Kiefern an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich ein Nest, vermutlich der Art Ringeltaube. Aufgrund der Habitatausstattung sind weitere Arten als Brutvögel im Untersuchungsgebiet des Vorha-

bens zu erwarten. Für die Abschätzung des potenziellen Vorkommens von Brutvogelarten wurde die Habitategnung nach GLUTZ VON BLOTZHEIM (1985-1999), FLADE (1994) sowie SÜDBECK et al. (2025) sowie das Auftreten im Messtischblatt nach dem Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER 2014) herangezogen.

Tab. 2 Potenzielle Brutvogelarten des Untersuchungsraums (Geltungsbereich + 50 m Umfeld. Wertgebende, gefährdete und besonders geschützte Brutvögel sind grau hervorgehoben, die maximalen Brutzeiten sind rot markiert.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Schutz / Gefährdung	Brutzeit nach LUNG (2016)
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink	-	A 04 – M 09
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	-	E 02 – E 11
<i>Cyanistes caeruleus</i>	Blaumeise	-	M 03 – A 08
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	-	E 03 – A 09
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	-	A 04 – M 08
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	-	M 03 – A 08
<i>Passer domesticus</i>	Hausperling	MV V	E 03 – A 09
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	-	M 03 – A 09
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	-	A 04 – M 08
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle	-	A 04 - A 09
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	-	E 03 – A 09
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	-	M 04 – M 08
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig	-	E 03 – A 08
<i>Turdus merula</i>	Amsel	-	A 02 – E 08

Schutz §§: nach Bundesartenschutzverordnung und BNatSchG streng geschützte Art VSRL: Nach der Richtlinie 2009/147/EG (EU-Vogelschutzrichtlinie) sind für diese Vogelarten besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen. EG: in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelart

Gef. Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER et al. 2014) und Deutschlands (RYSILAVY et al. 2020): 1: vom Aussterben bedroht, 2: stark gefährdet 3: gefährdet, V: potenziell gefährdet (Vorwarnliste).

Bed. >: >40 % des Gesamtbestandes in Deutschland; >>: > 60% des Gesamtbestandes in Deutschland (nach LUNG M-V 2016)

Status BV – Brutverdacht, BN – Brutnachweis.

Brutzeit: A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20. u. 21.-30./31. eines Monats, nach LUNG M-V 2016)

Nach FROELICH & SPORBECK (2010) ist in Mecklenburg-Vorpommern eine vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung für folgende Vogelarten erforderlich:

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Rastvogel-Arten mit regelmäßig genutzten Rast-, Schlaf-, Mauserplätzen oder anderen Ruhestätten,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der D: Kategorie 0-3),

- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40 % des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).

Arten, für die auf Grund ihrer besonderen Lebensweise und ihrer Habitatansprüche gegenwärtig eine Gefährdungseinschätzung besteht bzw. die einem strengen Schutz gemäß der Definition des § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG unterliegen oder die im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie geführt werden oder einem anderen der oben aufgeführten Kriterien entsprechen, sind in dem Plangebiet und dem 50 m-Umfeld in der derzeitigen Habitatausstattung nicht zu erwarten.

Sonstige europäische Vogelarten

Auf der Grundlage der Definition des § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG sind alle Europäischen Vogelarten im Sinne des Art. 1 EU-Vogelschutzrichtlinie als besonders geschützt einzustufen. Wie bei FROELICH & SPORBECK (2010) angeführt, kann die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Grund der großen Artenvielfalt der Vögel in zusammengefassten Gruppen, wie ökologischen Gilden oder bestimmten Habitatnutzer-Typen, erfolgen. Dieses Vorgehen ist allgemein in der Genehmigungspraxis anerkannt und spiegelt den Sachverhalt wider, dass unter fachlichen Gesichtspunkten eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Bestandes bei den häufigen Arten nicht möglich erscheint und somit die ökologische Funktion der Lebensstätten, insbesondere in ihrem räumlichen Zusammenhang, erhalten bleibt. Für diese Arten ist selbst bei einem realen Verlust von brütenden Tieren die Populationsregulation durch nachwandernde Tiere so stark, dass unmittelbar nach Freiwerden des Brutplatzes andere Tiere der Art die Nische besetzen. Soweit die Arten nicht bereits auf Artniveau einer Betrachtung unterzogen wurden, werden an dieser Stelle die ungefährdeten Brutvogelarten zu folgenden Gruppen zusammengefasst behandelt:

Gilde 1. Ungefährdete Vogelarten mit Bindung an Wälder oder Gehölze

Die hier zusammengefassten Vogelarten besitzen bei aller Verschiedenheit hinsichtlich ihrer Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen die Gemeinsamkeit, dass Gehölze einen wesentlichen Teil ihres Habitats ausmachen. Bei Baum- und Strauchbrütern sowie bei Höhlen- oder Halbhöhlenbrütern, die vorrangig Baumhöhlen nutzen, besteht die Funktion als Neststandort. Darüber hinaus werden Arten einbezogen, die zwar am Boden brüten, aber Gehölze als wesentliches Habitats-element besitzen.

Arten Amsel, Blaumeise, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp

Gilde 2. Ungefährdete Siedlungs- und Gebäudebrüter

Die hier zusammengefassten Vogelarten besitzen bei aller Verschiedenheit hinsichtlich ihrer Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen die Gemeinsamkeit, dass sie im Untersuchungsraum eine stärkere Bindung an Gebäude zeigen. Die Neststandorte befinden sich in oder an Gebäuden bzw. in deren unmittelbaren Umgebung

Arten Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling

Ungefährdete Vogelarten mit Bindung an Wälder oder Gehölze

Die potenziellen Niststätten der Arten liegen innerhalb und außerhalb des Eingriffsbereichs in den entsprechenden Gehölzbiotopen.

- Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Eine baubedingte Gefährdung durch die Baufeldfreimachung im Eingriffsbereich während der Brutzeit ist nicht auszuschließen. Betroffen sind nur die Entwicklungsformen der Art, da die adulten Tiere flugfähig sind. Weiterhin besteht die Gefahr einer störungsbedingten Tötung z. B. dann, wenn lange Pausen zwischen Baufeldfreimachung und Beginn der Bauarbeiten entstehen oder auch zwischen einzelnen Bauphasen, und die Vögel während dieser Pause mit der Brut beginnen und die spätere Wiederaufnahme der Arbeiten zu einer Brutaufgabe führt. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen sind somit eine Bauzeitenregelung und das Einhalten kontinuierlich fortlaufender Bauabläufe zwingend notwendig, wobei sich die Ausschlusszeit nach den Brutzeiten aller Arten richtet (Tabelle 2). Die restriktivsten Zeiten verweisen dabei auf die Arten Amsel und Ringeltaube. Somit ergibt sich als Richtwert folgende Bauzeitenregelung für die Baufeldfreimachung und den Beginn der Bauarbeiten: Wenn die Arbeiten zwischen dem 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pause fortgeführt werden, kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die Arten ausgeschlossen werden. Da es sich dabei um Extremzeiten handelt und diese Arten relativ störungsunempfindlich sind, ist die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten alternativ zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) vor Beginn durch eine fachkundige Person eine detaillierte Untersuchung der kritischen Bereiche auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen wurden.

Vermeidungsmaßnahme V2	
Maßnahme	Die Baufeldfreimachung sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und die Arbeiten (auch geeignete Vergrämnungsmaßnahmen) durch die ÖBB gelenkt bzw. zeitlich abgestimmt werden. Zwischen dem 01. März und dem 30. September ist nach Bauunterbrechungen, die länger als eine Woche dauern, das Baufeld erneut durch die ÖBB zu kontrollieren.
Begründung	Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung
Zielarten	Brutvögel

Weiterhin ist in dem Plangebiet die Errichtung von Gebäuden geplant. Somit sind Vorkehrungen zu treffen, um Vogelschlag (Kollisionen) an den Fenstern und Glasflächen zu verhindern. Aus diesem Grund ist der Leitfaden zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht zu berücksichtigen (RÖSSLER et al. 2022). Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle in LAG VSW (2021) zu bewerten und bei einer entsprechenden Punktzahl ist der Handlungsbedarf (eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik) abzuleiten.

Vermeidungsmaßnahme V3	
Maßnahme	Das Vogelschlagrisiko an dem geplanten Gebäude ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (RÖSSLER et al. 2022) einzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige ÖBB zu begleiten.
Begründung	Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung
Zielarten	Brutvögel

Bei Einhaltung der vorgenannten Maßnahmen kann ausgeschlossen werden, dass der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die Feldlerche im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans eintritt.

- **Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**

Baubedingte Störungen können durch Schallemissionen oder optische Reize auftreten. Eine in die Brutzeit der Arten hineinreichende, aber bereits vor der Revierbesetzung begonnene Bautätigkeit ist nicht dazu geeignet, erhebliche Störungen hervorzurufen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V 2 kann ausgeschlossen werden, dass die Arten durch die Bauarbeiten und die damit verbundenen akustischen und optischen Störreize erheblich gestört werden. Anlage- und betriebsbedingte erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen führen, sind in Hinblick auf die Vermeidungsmaßnahme V 3 nicht zu erwarten.

- **Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

Momentan kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Baufeldfreimachung auch Gehölze beseitigt und damit möglicherweise Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten von dem Vorhaben betroffen sind. Allerdings erlischt der Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölzfreibrüter nach dem Ende der Brutperiode (LUNG M-V 2016). Somit ist hier eine Bauzeitenregelung ausreichend, wie sie in Vermeidungsmaßnahme V 2 vorgesehen ist, um den Anforderungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 zu entsprechen (FROELICH & SPORBECK 2010). Fortpflanzungs- und Ruhestätten der höhlen- und nischenbrütenden Arten werden nach aktueller Planung nicht durch das Vorhaben beansprucht. Daher ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 nicht verletzt wird.

Ungefährdete Siedlungs- und Gebäudebrüter

Die Arten sind potenzielle Brutvögel im Umfeld des direkten Eingriffsbereichs in und an Gebäuden.

- **Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)**

Eine störungsbedingte Gefährdung der Entwicklungsformen durch Brutaufgabe im Zuge der Bauarbeiten im Eingriffsbereich ist nicht sehr wahrscheinlich, aber auch nicht auszuschließen. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen sind somit eine Bauzeitenregelung und das Einhalten kontinuierlich fortlaufender Bauabläufe zwingend notwendig, wobei sich die Ausschlusszeit nach den Brutzeiten aller Arten richtet (Tabelle 2). Weiterhin sind Vorkehrungen zu treffen, um Vogelschlag (Kollisionen) an den Fenstern und Glasflächen zu verhindern. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V 2 und V 3 kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos sowohl bau-, anlage- als auch betriebsbedingt ausgeschlossen werden.

- **Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**

Baubedingte Störungen können durch Schallemissionen oder optische Reize auftreten. Eine in die Brutzeit der Arten hineinreichende, aber bereits vor der Revierbesetzung begonnene Bautätigkeit ist nicht dazu geeignet, erhebliche Störungen hervorzurufen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V 2 kann ausgeschlossen werden, dass die Art durch die Bauarbeiten und die damit verbundenen akustischen und optischen

Störreize erheblich gestört wird. Anlage- und betriebsbedingte erhebliche Störungen sind in Hinblick auf die Vermeidungsmaßnahme V 3 nicht zu erwarten.

- Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gebäudebrüter sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. Auch eine störungsbedingte Entwertung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann für die störungsunempfindlichen Arten ausgeschlossen werden. Daher ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 nicht verletzt wird.

CEF – Maßnahmen

CEF-Maßnahmen sind zur Einhaltung des Artenschutzrechts für den Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnungsbau zwischen Kargweg und Kielstraße“ in der Gemeinde Wieck a. Darß nicht erforderlich.

4.7 Ver- und Entsorgung

4.7.1 Strom und Gas

Die Strom- und Gasversorgung der Gemeinde Wieck a. Darß erfolgt durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten.

4.7.2 Frisch- und Abwasser

Die Frisch- und Abwasserver- bzw. -entsorgung erfolgt durch die Wasser und Abwasser – Boddenland – Ribnitz-Damgarten.

4.7.3 Niederschlagswasser

Aufgrund der Bestandsnutzung als offene Grünfläche wird das Niederschlagswasser derzeit gesamt versickert. Ein Anschluss an die umgebenden Leitungen sowie technische Versickerungseinrichtungen bestehen nicht.

4.7.4 Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

4.7.5 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen. In diesem Zusammenhang gilt die Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen und die Betriebssatzung des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Zur Abfuhr des anfallenden Abfalls im Plangebiet ist am Eingang der Stichstraße eine Müllsammelstelle geplant. So wird die Müllentsorgung gewährleistet, ohne dass die Fahrzeuge der Abfallentsorgung das Wohngebiet direkt befahren müssen.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der Planung werden die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dienen damit vorwiegend dem Wohnen.

Um übermäßige Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden die Nutzungen Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, welche ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihrer Ausdehnung und der Flächeninanspruchnahme sowie des hohen Verkehrsaufkommens an diesem Standort nicht verträglich. Außerdem sind Ferienwohnungen sowie Neben- oder Zweitwohnungen nicht zulässig, um den Wohnraum für Dauerbewohnende bezahlbar zu halten und den lokalen Wohnungsmarkt zu entlasten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt, um sich der Bebauungsdichte der angrenzenden Wohngrundstücke anzupassen und eine ortstypische Bebauung zu ermöglichen. Eine stärkere Verdichtung würde das bestehende Orts- und Landschaftsbild stören und den Wohntypenbedarf verfehlen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Nebenanlagen zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Terrassen dürfen dabei die GRZ um 20% überschreiten. Balkone, Erker, Vordächer etc. dürfen die zulässige Grundfläche um bis zu 10% überschreiten. Dies gewährleistet den künftigen Nutzer:innen eine weitgehende Flexibilität in der Gestaltung des Baugrundstückes und sichert im Gegenzug die gewünschte lockere Bebauung mit großzügigen, ortstypischen Grundstücksgrößen und Gebäuden.

Um eine möglichst flexible Gestaltung der Zufahrten, Stellplatzflächen und der Wegeführung innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten, werden diese nicht als gesonderte Straßenverkehrsflächen festgesetzt, sondern sind Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes. Diese planerische Entscheidung ermöglicht es, die Erschließung individuell an die Bedürfnisse der späteren Bebauung anzupassen und eine effiziente Flächennutzung sicherzustellen. Durch die mögliche Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen können neben den Hauptgebäuden auch die erforderlichen Nebenanlagen wie Zufahrten,

Stellplätze und Wege innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt werden, ohne die bauliche Nutzbarkeit einzuschränken.

5.2 Höhe baulicher Anlagen

Zusätzlich zur Festsetzung der zulässigen Grundflächen werden für die zu errichtenden Gebäude Höhenfestsetzungen getroffen, um das Maß der baulichen Nutzung auf eine städtebaulich verträgliche Größe zu begrenzen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist demnach auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) sowie die maximale Traufhöhe (TH) zur Begrenzung der baulichen Höhe festgesetzt. Die Höhen werden dabei bezogen auf Normalhöhenull (m ü. NHN) festgesetzt. Unter Bezugnahme auf das Urgelände werden die zulässigen Gebäudehöhen (GH) auf rd. 14,0 m ü. NHN und die Traufhöhe (TH) auf rd. 11,0 m ü. NHN begrenzt. Das entspricht im Mittel einer sichtbaren Gebäudehöhe (GH) von rund 10,0 m und einer sichtbaren Traufhöhe (TH) von rund 7,0 m.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Schornsteine und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 1,0 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Fläche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einfamilien- oder kleinteiligen Mehrfamilienhäusern.

Der Bebauungsplan definiert die bebaubaren Flächen durch die Festsetzung von Baugrenzen. Die Baugrenzen sind hierbei weitestgehend großzügig gestaltet, so dass eine flexible Entwicklung der Flächen ermöglicht und gleichzeitig die gewünschte Bebauungsstruktur gesichert wird. Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone am Hauptgebäude um maximal 3,5 m überschritten werden.

5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den Baugebieten sind höchstens vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude soll der städtebaulichen Zielsetzung, hier ein Angebot verschiedener Wohnformen, ausdrücklich Rechnung getragen werden.

Die demografische Entwicklung zeigt eine starke Veränderung in der Wohnungsnachfrage. Die zunehmend ältere Bevölkerung sowie Singlehaushalte oder kinderlose Paare führen zu einer erhöhten Nachfrage von verringerten Haushaltsgrößen. Mit der Möglichkeit sowohl Einfamilienhäuser als auch verschiedene Wohnungsgrößen in Mehrfamilien-

häusern zu errichten können die konkreten Bedarfe der Gemeinde abgeschätzt und umgesetzt werden.

5.5 Garagen und gedeckte Stellplätze

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes sieht ein klar strukturiertes Wohngebiet mit großzügigen Grundstücksflächen vor. Diese offene bauliche Struktur des Wohngebietes soll nicht durch verstreut verteilte Stellplätze beeinträchtigt werden. Aufgrund dessen ist eine Steuerung der Anordnung dieser sinnvoll.

Stellplätze sind innerhalb der eigens dafür ausgewiesenen und den durch Baugrenzen definierten bebaubaren Flächen zulässig. Aufgrund der festgesetzten bebaubaren Flächen stehen ausreichend Flächen für Carports zur Verfügung. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche beinhaltet dabei zusätzlich die Randbereiche und Begrünung der Stellplätze. Gedeckte Stellplätze (Carports) und Garagen sind daher innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen.

5.6 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Verbesserung des Mikroklimas und Unterstützung des Wasserhaushalts ist das auf den Privatgrundstücken anfallende, nicht verdunstete und nicht verwendete Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zur Versickerung und/oder zur Verdunstung zu bringen. Dabei ist die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser explizit erwünscht.

5.7 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Kargweg im Norden, sowie mit einem Fußweg über die Kielstraße im Süden.

5.8 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Abfallentsorgungsfahrzeuge sollen nicht planmäßig die Stichstraße nutzen, da die Dimensionen ein Wenden nicht zulassen. Für die Müllentsorgung wird eine Aufstellfläche für Müllsammelbehälter am Eingang der Stichstraße vorgehalten.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, um die Versiegelung im Plangebiet möglichst zu reduzieren.

Zusätzlich ist erwünscht die nicht versiegelten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig herzustellen und zu begrünen oder bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

5.10 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die innere Erschließung ist als private Stichstraße mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohnenden und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen geplant. Der Fußweg ist ebenfalls mit Gehrecht zugunsten der Bewohnenden und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen geplant. Die festgesetzte Fläche umfasst hierbei sowohl die eigentliche Fahrbahn als auch die straßenbegleitende Vegetation und Randbereiche.

5.11 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 80 vom Hundert mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Schilfrohrgedeckte Dächer sind von der Festsetzung ausgenommen.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Flächen von notwendigen technischen Dachaufbauten sowie Belichtungs- und Belüftungsflächen sind von der Berechnung der nutzbaren Dachfläche ausgenommen.

5.12 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene fünf Stellplätze ein standortgerechter Baum in einer offenen Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m³ im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen. Diese Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden Pflanzen zu begrünen. Wenn aufgrund einer Überstellung mit Photovoltaik-Modulen, insbesondere infolge von Verschattung, oder aus anderen technischen Gründen eine Überstellung mit Bäumen nicht möglich ist, sind die rechnerisch erforderlichen Bäume stattdessen in den angrenzenden Bereichen innerhalb der jeweiligen Baufläche zu pflanzen. Außerdem sind die Stellplatzanlagen an drei Außenseiten durch mindestens 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen einzufrieden. Diese Regelungen dienen dazu, die vorgesehenen ökologischen und gestalterischen Funktionen der Begrünung trotz technischer Einschränkungen zu gewährleisten. Sie gilt ebenso, wenn technische Leitungen eine Verlagerung der Standorte erforderlich machen.

Auf den Baugrundstücken selbst sind je angefangene 350 m² ein standortheimischer Baum zu pflanzen, um eine Durchgrünung des Wohngebietes zu garantieren. Zusätzlich ist der festgesetzte Bereich für Müllbehälter durch Laubhecken so abzuschirmen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

Alle angepflanzten Bäume und Hecken sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes und der verträglichen Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen werden im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 der LBauO M-V gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Fassadengestaltung

Zur Wahrung eines einheitlichen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes des Plangebietes werden gestalterische Festsetzungen zur Farbgebung und Materialwahl der Fassaden getroffen. Die zulässigen Farbtöne orientieren sich an natürlichen, gedeckten Farben wie Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazitgrau und Weiß sowie an den arteigenen Farben der verwendeten Materialien (z. B. Holz). Diese Auswahl trägt zur harmonischen Einfügung der baulichen Anlagen in die Umgebung bei und unterstützt die angestrebte ruhige und hochwertige Gesamtwirkung des Wohngebietes.

Glänzende und stark reflektierende Fassadenoberflächen sind ausgeschlossen, da sie zu visuellen Irritationen führen und das Erscheinungsbild des Quartiers stören können. Zugleich wird durch die Zulassung von nicht glänzenden Photovoltaik- und Sonnenkollektoren sowie begrünter Fassaden eine zeitgemäße, nachhaltige und gestalterisch integrierte Nutzung moderner Technologien ermöglicht.

Zur Vermeidung gestalterischer Dominanzen sind abweichende Farbtöne nur bis maximal 30 % der jeweiligen Fassadenseite zulässig. Diese Regelung erlaubt individuelle Akzente, ohne das Gesamtbild zu beeinträchtigen. Nebengebäude mit einer Grundfläche über 10,0 m² sind mit einer Dachbegrünung auszustatten, um zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Rückhaltung von Regenwasser und zur Förderung der Biodiversität beizutragen.

Dachgestaltung

Innerhalb des geplanten Wohngebietes sind in Anlehnung an den Bestand Hauptgebäude mit geneigten Dachflächen als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 42° und 50° zu versehen. Abweichend sind für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile zusätzlich begrünte Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° zulässig. Die zulässigen Dacheindeckungen in roten bis rotbraunen und anthrazitgrauen Farbtönen sowie als begrünte oder schilfgedeckte Dachflächen dienen der Einbindung in das landschaftliche Umfeld und der Vermeidung optischer Störungen. Hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind ausgeschlossen, da sie zu Blendwirkungen und einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen können. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaik- und Sonnenkollektoren, deren Integration in die Dachflächen aus Gründen der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz ausdrücklich zugelassen wird.

Um eine ausreichende Entscheidungsfreiheit für die späteren Bauleitung zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet. Es wird jedoch ausdrück-

lich empfohlen die Firstrichtung so zu wählen, dass die Erträge aus Solar- und Photovoltaikanlagen möglichst hoch sind.

Für Nebengebäude von über 10,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude, um eine konsistente und qualitätsvolle Gestaltung aller sichtbaren baulichen Anlagen im Plangebiet sicherzustellen.

6.2 Einfriedungen

Um die offene und durchgrünte Charakteristik des Wohngebiets zu erhalten, werden die zulässigen Formen und Höhen von Einfriedungen differenziert geregelt. Entlang der Einfriedungen im Bereich der inneren Erschließung sind Einfriedungen aus lebenden Materialien als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,10 m sowie bepflanzte Steinwälle bis zu einer Höhe von max. 0,8 m (Steinwall) zulässig. Tore sind nur aus Holz oder Metall herzustellen. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind gemauerte Pfeiler zulässig. Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab Oberkante der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes. Diese Maßnahme dient der Sicherung eines freundlichen und durchlässigen Straßenraums, fördert die visuelle Verbindung zwischen privatem und öffentlichem Bereich und unterstützt die Einbindung des Wohngebiets in das landschaftliche Umfeld.

Einfriedungen entlang von Grundstücksgrenzen, die nicht in Verbindung mit der Erschließung stehen, sind aus lebenden Materialien als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m sowie bepflanzte Steinwälle bis zu einer Höhe von max. 0,8 m (Steinwall) zulässig.

Die Bemessung der Einfriedungshöhen erfolgt einheitlich ab der Oberkante der vorgelagerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie. Diese Festlegung schafft Klarheit in der Anwendung und verhindert gestalterische Unstimmigkeiten durch Geländesprünge oder Aufschüttungen.

7 Nachrichtliche Übernahmen

Satzungen der Gemeinde Wieck a. Darß

Ergänzend und unabhängig zum Bebauungsplan gelten innerhalb des Plangebietes nachfolgende Satzungen der Gemeinde Wieck a. Darß:

- Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes in der Gemeinde Wieck a. Darß aus dem Jahr 2013 gemäß § 14 Abs. 3 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V)
- Stellplatzsatzung in der Fassung vom 31.08.2006

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzen diese Satzungen. Die Satzungen sind auch innerhalb des Plangeltungsbereiches anzuwenden.

8 Hinweise

Soweit sich aus anderen Fachgesetzen, Untersuchungs-, Genehmigungs- oder Abstimmungspflichten oder sonstige für die Umsetzung des Bauleitplanes relevanten Sachverhalte ergeben, wird hierauf in Teil B des Bauleitplanes im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen.

9 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen befinden sich derzeit im Eigentum der Gemeinde. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

10 Kosten/Finanzwirksamkeit

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten.

Die spätere Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die Erschließung und die Anlage der Grünflächen. Die Herstellungs-, Unterhaltungs- und Folgekosten verbleiben nach Umsetzung bei der Gemeinde.

Durch den Verkauf der späteren Baugrundstücke werden Einnahmen generiert.

11 Beschluss

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Wieck a. Darß, den

.....
Bürgermeister
(Lebeda)