Beschlussvorlage

101.07.343/22
öffentlich

Beschluss über das Wohnbauflächenkonzept der Gemeinde Wiek

Organisationseinheit:	*Datum*
Bauleitplanung *Bearbeitung:* Birgit Riedel	21.11.2022

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Gemeindevertretung der Gemeinde Wiek (Entscheidung)	14.12.2022	Ö

Sachverhalt
Die Gemeinde Wiek hat am 15.6.2022 den Beschluss Nr. 101.07.246/22 über die Vergabe eines Wohnbauflächenkonzeptes gefasst. Die Planung wurde am 21.6.2022 beauftragt. Die Kosten werden hälftig von den Antragstellern zu Bebauungsplänen in Zürkvitz (ehemalige Milchviehanlage) und Wiek (ehemalige Russenliegenschaft) getragen.
Das Konzept liegt nunmehr vor und muss durch die Gemeinde beschlossen werden.

Beschlussvorschlag
Die Gemeinde Wiek beschließt das sich in der Anlage befindliche Wohnbauflächenkonzept.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X	
Kosten:	€	Folgekosten:			€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	221123_Wohnbauflächenkonzept

Gemeinde Wiek

Wohnbauflächenkonzept

Auftraggeber: Amt Nord-Rügen

Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard

Planbearbeitung:

Stadt Land BREHM

Planungsbüro für Stadt und Landschaft
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen

T 03375.52357-30
F 03375.52357-69
info@stadt-land-brehm.de

www.stadt-land-brehm.de

Bearbeitungsstand: 22. November 2022

Inhalt

1 Vorbemerkung 6
1.1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung 6
1.2 Methodisches Vorgehen 6
2 Ausgangssituation und Rahmenbedingungen 7
2.1 Historische Entwicklung Wiek 10
2.2 Siedlungs- und Nutzungsstruktur 10
2.3 Infrastruktur 13
2.4 Orts- und Landschaftsbild 13
2.5 Tourismus und Wirtschaft 14
2.6 Übergeordnete Planung und Entwicklungskonzepte 16
2.6.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) 16
2.6.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP VP) 19
2.6.3 Landschaftsplan 23
2.6.4 Flächennutzungsplan 23
2.6.5 Bebauungspläne 25
2.6.6 Gemeindliche Entwicklungskonzepte- und Satzungen 33
2.6.7 Naturschutzrechtliche Gebietsausweisungen 33
2.6.8 Küsten- und Gewässerschutz 34
2.6.9 Hochwasserrisikogebiete 35
2.6.10 Trinkwasserschutzgebiet 36
2.7 Bundeswasserstraße 37
2.8 Bau- und Bodendenkmale 37
2.9 Zwischenfazit Rahmenbedingungen 38
3 Analyse der Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung 40
3.1 Bevölkerungsentwicklung 40
3.2 Gebäude- und Wohnbauflächenentwicklung 47
3.3 Baulandpreise 48
3.4 Wohnungsmieten 48
3.5 Neubautätigkeiten seit 2010 49
3.6 Schlussfolgerungen für den zukünftigen Wohnraumbedarfs 49
4 Wohnbauflächenkonzept 51

4.1 Schlussfolgerungen 51
4.2 Ermittlung der Wohnbauflächenpotenziale und Verfügbarkeit 53
4.3 Standortprüfung für neue Wohnbauflächen 55
4.3.1 Fläche 1, Ortsteil Wiek, Siedlungskern 55
4.3.2 Fläche 2 – bestehender Geschosswohnungsbau in Wiek 57
4.3.3 Fläche 3, Ortsteil Zürkvitz, Umnutzung/ Wiedernutzbarmachung .. 58
4.3.4 Fläche 4, Ortsteil Zürkvitz, Umnutzung/ Wiedernutzbarmachung .. 60
4.3.5 Fläche 5, Ortsteil Zürkvitz, Bebauungsplan Nr. 7 61
4.3.6 Fläche 6, Ortsteil Wiek, B-Plangebiet Nr. 3 „Ferienhausgebiet am Bodden“ 63
4.3.7 Fläche 7, Ortsteil Wiek, Arrondierungsfläche Süd 65
5 Fazit 67
6 Quellen 70

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Rügen mit Gemeinden 7
Abb. 2: Grenze der Gemeinde Wiek 8
Abb. 3: Wittow Fähre 8
Abb. 4: Fährhof 8
Abb. 5: Bischofsdorf, Parchow, Woldenitz 9
Abb. 6: Bohlendorf 9
Abb. 7: Zürkvitz 9
Abb. 8: Buhrkow (kein Ortsteil) 9
Abb. 9: Wiek 9
Abb. 10: Ortsteil Wiek mit Blickrichtung Süden 10
Abb. 11: Kurklinik im Bauhausstil 11
Abb. 12: Ortslage Wiek und Zürkvitz, Nutzungsstruktur 12
Abb. 13: Hafenbereich mit Kreidebrücke 14
Abb. 14: Bebauung am Hafen 14
Abb. 15: Ankünfte und Übernachtungen in im Landkreis VR 14
Abb. 16: Auszug Karte LEP M-V 17
Abb. 17: Auszug RREP VP mit Abgrenzung der Gemeinde Wiek (schwarz) 20

Abb. 18: Auszug FNP Gemeinde Wiek mit Ortslagen Wiek und Zürkvitz 24
Abb. 19: Darstellung der Bebauungspläne in der Gemeinde Wiek 26
Abb. 20: Lage der Bebauungspläne in Wiek und Zürkvitz 27
Abb. 21: Gebäudebestand B-Plan Nr.1 29
Abb. 22: Bebauungsplan Nr. 1 29
Abb. 23: Gebäudebestand B-Plan Nr. 3 29
Abb. 24: B-Plan Nr. 3 29
Abb. 25: Gebäudebestand B-Plan Nr. 5 30
Abb. 26: B-Plan Nr. 5 30
Abb. 27: Gebäudebestand B-Plan Nr. 7 inkl. Änderungen 31
Abb. 28: Auszug B-Plan Nr. 7, 2. Änderung 31
Abb. 29: Gebäudebestand, B-Plan 11 32
Abb. 30: Auszug B-Plan 11 32
Abb. 31: Natura 2000 Gebiet 33
Abb. 32: Europäische Vogelschutzgebiete 34
Abb. 33: Sonstige Gebiete mit hohem Naturwert 34
Abb. 34: Küsten- und Gewässerschutzstreifen 35
Abb. 35: Überflutungsbereiche mit geringer (gelb), mittlerer (orange) und hoher Wahrscheinlichkeit (rot) 36
Abb. 36: Ausschnitt Wiek und Zürkvitz mit potentiellen Überflutungsbereichen 36
Abb. 37: Wasserschutzgebiete 37
Abb. 38: Überlagerung der Schutzgebiete in der Gemeinde Wiek 39
Abb. 39: Überlagerung der Schutzgebiete Ausschnitt Wiek und Zürkvitz 39
Abb. 40: Auszug, Demografische Entwicklung, LK VR 40
Abb. 41: Vergleich Ergebnisse der 5. LP M-V mit der Aktualisierten 4. LP M-V 201241
Abb. 42: Ergebnisse der 5. LP M-V für das Jahr 2040 41
Abb. 43: Entwicklung der Bevölkerung 2017 bis 2040 42
Abb. 44: Bevölkerungsentwicklung in VR bis 2040 42
Abb. 45: Wanderungsbewegungen in VR 43
Abb. 46: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Wiek 44
Abb. 47: Geburten in der Gemeinde Wiek 44
Abb. 48: Altersdurchschnitt im Jahr 2019 46

Abb. 49: Übersicht Wohnungsbau-Potenzialflächen 54
Abb. 50: Schematische Darstellung der Fläche 1 55
Abb. 51: Luftbild Fläche 1 55
Abb. 52: Bereiche mit hohem oder mittleren Hochwasserrisiko im Ortsteil Wiek ... 56
Abb. 53: schematische Darstellung Fläche 2 57
Abb. 54: Luftbild Fläche 2 57
Abb. 55: Schematische Darstellung Fläche 3 58
Abb. 56: Luftbild Fläche 3 58
Abb. 57: Schematische Darstellung Fläche 4 60
Abb. 58: Luftbild Fläche 4 60
Abb. 59: Schematische Darstellung Fläche 5 61
Abb. 60: Luftbild Fläche 5 61
Abb. 61: Schematische Darstellung Fläche 6 63
Abb. 62: Luftbild Fläche 6 63
Abb. 63: B-Plangebiet 3 Überflutungsflächen hoher und mittlerer Wahrscheinlichkeit 64
Abb. 64: Schematische Darstellung Fläche 7 65
Abb. 65: Luftbild Fläche 7 65

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Altersstruktur in der Gemeinde Wiek (Stand 09.2022) 45
Tab. 2: Durchschnittsalter Wiek, 2019 46
Tab. 3: Elternjahrgänge 2019 Gemeinde Wiek 46
Tab. 4: Bevölkerungsentwicklung Zusammenfassung Intervall 1.10.2012 bis 30.09.2022 47
Tab. 5: Baulandpreisentwicklung Gemeinde Wiek 48
Tab. 6: Bodenpreisindex VR 48
Tab. 7: Mietpreisentwicklung in der Gemeinde Wiek 48

1 Vorbemerkung

1.1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Wiek verfolgt vor dem Hintergrund aktueller Nachfragen nach Wohnraum das Ziel, zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau zu aktivieren. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Wiek entschieden, ein Wohnbauflächenkonzept zu erstellen. Mittels dieser Expertise soll der zukünftige Bedarf und die zukünftige Nachfrage nach Wohnbauflächen eingeschätzt werden. Darauf aufbauend werden Flächenpotenziale in der Gemeinde Wiek zu betrachten und die Flächen identifiziert, die für eine Entwicklung als Wohnbaufläche geeignet sind.

Mit der Aufstellung dieses Konzeptes wird gleichzeitig einer Forderung der Landesplanungsbehörde entsprochen, die vorgesehene Flächenentwicklung städtebaulich nachvollziehbar herzuleiten.

1.2 Methodisches Vorgehen

Es wird methodisch wie folgt vorgegangen:

1. Analyse der generellen planerischen Vorgaben und Gegebenheiten sowie Bindungen. Hierzu zählen insbesondere landesplanerischen- und naturschutzrechtlicher Vorgaben (z.B. Landschaftsschutz, Naturschutz) sowie sonstiger Vorgaben (z.B. Hochwasserschutz, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale)
2. Auswertung vorliegender Planungen der Gemeinde mit besonderem Fokus auf die bisher nicht umgesetzten Flächenpotenziale für Wohnbauflächen und für gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan, rechtswirksamer Bebauungspläne und bestehende Baurechte nach § 34 BauGB
3. Analyse der Bevölkerungsentwicklung und der vorliegenden Bevölkerungsprognosen sowie der Wohnraumentwicklung in der Gemeinde mit Auswertung der bisherigen und laufenden Bautätigkeit in der Gemeinde seit 2010
4. Identifikation von Wohnbauflächenpotenzialen und deren Prüfung und Bewertung anhand planerischer Vorgaben und städtebaulicher Kriterien (z.B. bauliche Vorprägung, Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche, Erschließung) vor dem Hintergrund des Bedarfs und der voraussichtlichen Wohnraumnachfrage und unter Berücksichtigung der zeitlichen Verfügbarkeit.
5. Handlungsempfehlungen für die weitere Vorgehensweise

2 Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Wiek befindet sich im Landkreis Vorpommern-Rügen und liegt auf der Halbinsel Wittow, im Norden der Insel Rügen.

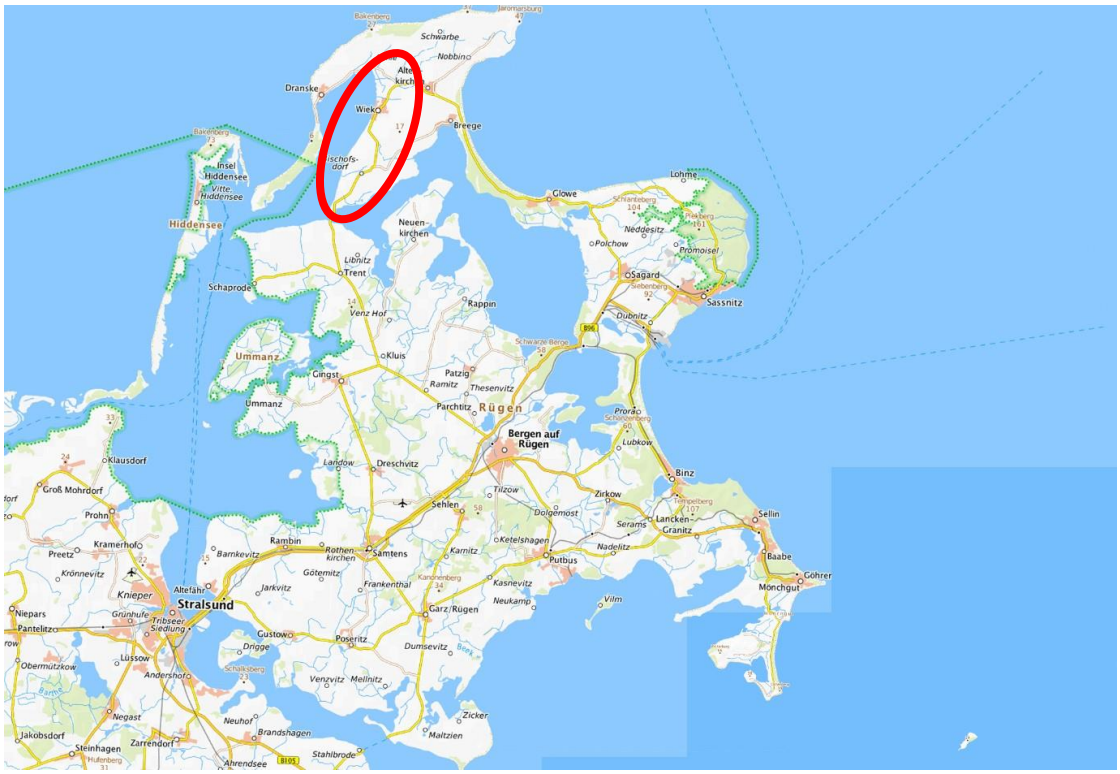


Abb. 1: Rügen mit Gemeinden[1]

Die größten Orte der Halbinsel Wittow sind die Orte Putgarten, Dranske, Altenkirchen, Breege und Wiek. Nachbargemeinden sind Dranske im Nordwesten, Altenkirchen im Nordosten und Breege im Osten.

Die Gemeinde Wiek ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und gliedert sich in acht Ortsteile. Dies sind Bischofsdorf, Bohlendorf, Fährhof, Parchow, Wiek, Wittower Fähre, Woldenitz und Zürkvitz. Zu Wiek gehört außerdem im Norden des Gemeindegebiets der Bereich Lüttkevitz, der keinen eigenen Ortsteil bildet.

Die Gemeinde Wiek hat aktuell etwa 1.000 Einwohner (2022).

[1] https://www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer

Abb. 2: Grenze der Gemeinde Wiek[2]

Die Gemeinde Wiek wird vom Amt Nord-Rügen verwaltet. Das Gebiet der Gemeinde erstreckt sich von Norden nach Süden entlang des Wieker Bodden. Im Süden mündet der Wieker Bodden in den Breetzer Bodden. Der Ortsteil Wiek stellt dabei den größten Ortsteil der Gemeinde dar. In den nachfolgenden Abbildungen[3] sind die Ortslagen mit deren Siedlungsbereich dargestellt:

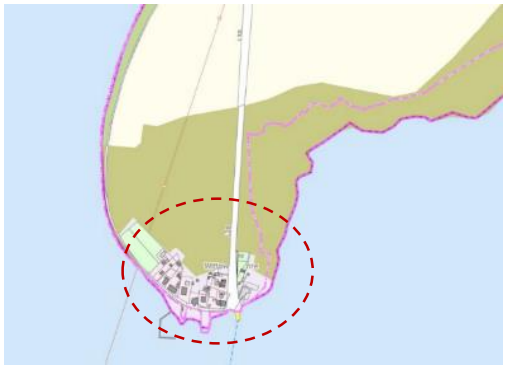


Abb. 3: Wittow Fähre[4]

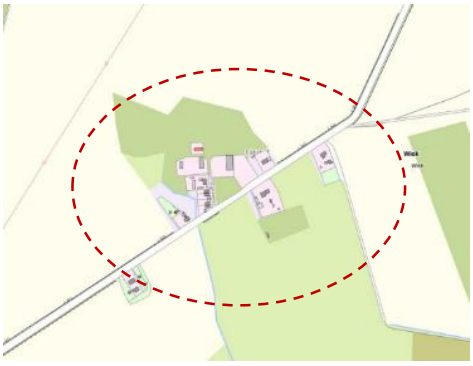


Abb. 4: Fährhof

[2] https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php

[3] https://geodienste.lk-vr.de/mp/AtlasVR/?layerIDs=6,50,287&visibility=true,true,true&transparency=0,0,0&center=371271,6021734&zoomlevel=3#

[4] https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php

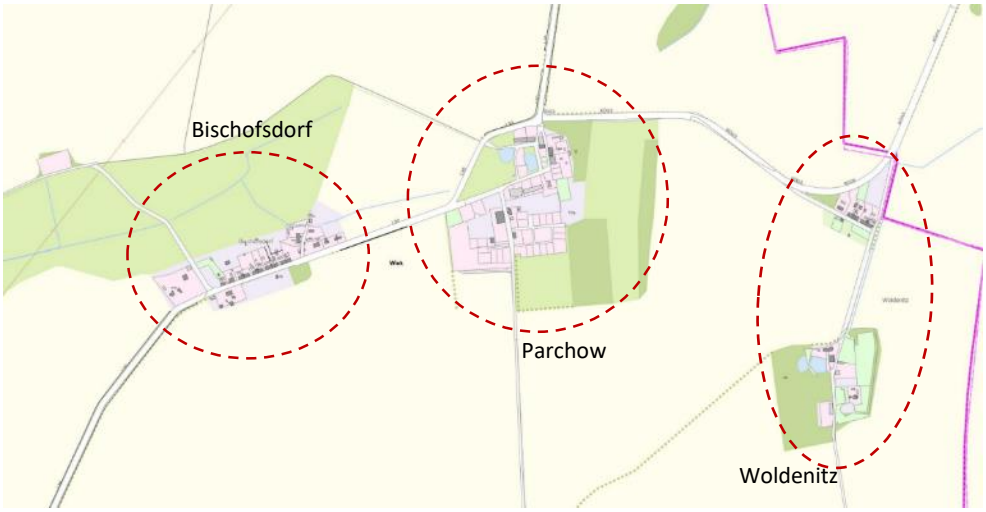


Abb. 5: Bischofsdorf, Parchow, Woldenitz

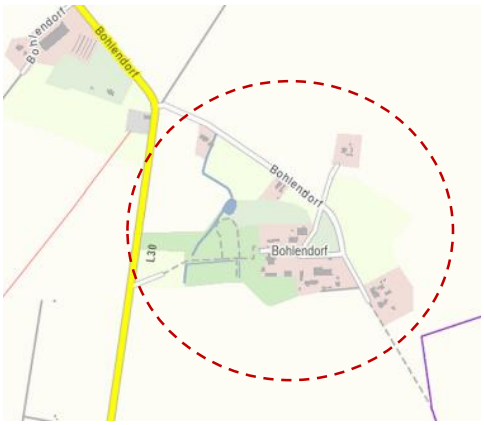


Abb. 6: Bohlendorf

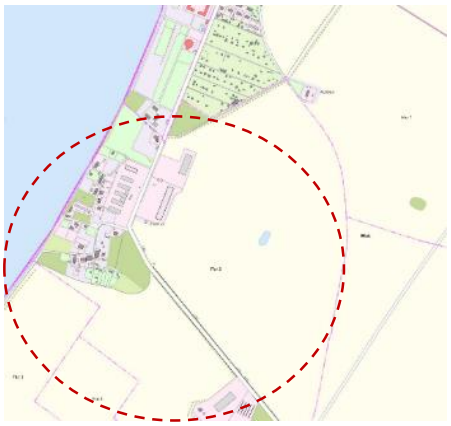


Abb. 7: Zürkvitz

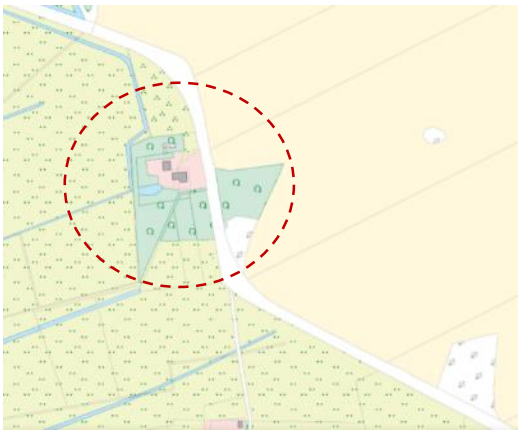


Abb. 8: Buhrkow (kein Ortsteil)

Abb. 9: Wiek

Der nördliche Gemeindeteil, oberhalb von Wiek und Lüttkevitz, ist weitgehend unbebaut und durch Landwirtschaftsflächen geprägt. Die Ortschaften werden durch die Landesstraße L 30 miteinander verbunden.

2.1 Historische Entwicklung Wiek

Das erste Mal urkundlich erwähnt wurde Wiek 1165 als Vikr. Im 14. Jahrhundert wurde die Pfarrkirche St. Georg errichtet. Um 1890 begann der Bau des Hafens. Dieser war einerseits für die Fischerei gedacht und andererseits für den Abtransport der Kreide aus den Brüchen vom Kap Arkona. Nach umfassender Sanierung wurde er 2003 wieder in Betrieb genommen. Er dient vor allem als Marina (als Anlaufpunkt für Segelurlauber), zudem verkehren in der Saison Fahrgastschiffe nach Hiddensee. Wiek ist heute eine durch Tourismus geprägte Gemeinde. Mit der Neugestaltung des Hafens wurde auch die Kreidebrücke restauriert, die als Wahrzeichen des Ortes gilt.[5]

2.2 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Die Gemeinde Wiek erstreckt sich über eine Fläche von rund 2.554 ha und ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die Bebauung konzentriert sich auf den Ortsteil Wiek.

Abb. 10: Ortsteil Wiek mit Blickrichtung Süden[6]

Wiek stellt den mit Abstand größten Ortsteil und den Hauptort der Gemeinde dar. Der Ortsteil ist innerhalb der Gemeinde zentral gelegen und wird aufgrund seines Hafens auch als Hafenort bezeichnet. Wiek verfügt neben zahlreichen Ferienwohnungen und Ferienhäusern auch über kleine Geschäfte, eine Post und Sparkasse sowie über Versorgungseinrichtungen (z.B. Discounter, Bäcker, Konditorei, Restaurants)[7] und bildet somit das gemeindliche Versorgungszentrum. Des Weiteren existiert dort eine medizinische Grundversorgung (Allgemeinarzt). Eine Zahnarztpraxis sowie eine Apotheke befinden sich in der Nachbargemeinde Altenkirchen, rund 5 km entfernt. Südlich, in Richtung Zürkvitz befindet sich eine Mutter-Kind-Kurklinik, welche 1929 vom Architekten Waldo Wenzel im Bauhausstil errichtet wurde. Sie wird heute von der AOK betrieben.

[5] Unter Verwendung folgender Quelle: https://www.ruegen.de/ueber-ruegen/inselorte/halbinselwittowaufruegen/wiek

[6] https://www.wiek-ruegen.de/language/de/home/

[7] https://www.ruegen.de/ueber-ruegen/inselorte/halbinselwittowaufruegen/wiek

Abb. 11: Kurklinik im Bauhausstil[8]

Zürkvitz liegt südlich des Ortsteils Wiek. Es war ursprünglich ein Gutshof. Zu Zeiten der DDR waren dort umfangreiche landwirtschaftliche Betriebsanlagen (Stallanlagen, Getreidelagerhallen) entstanden, die bis in jüngste Zeit in Betrieb waren bzw. es teilweise bis heute sind. Die touristische Entwicklung des Ortsteils wurde dadurch – im Unterschied zu Wiek – trotz der küstennahen Lage für lange Zeit gehemmt. Seit Anfang der 2000er Jahre wird der Ortsteil schrittweise für das Wohnen und Ferienwohnen erschlossen (vgl. Ausführungen zum Bebauungsplan Nr. 7, rechtswirksam seit 2005, in Kap. 2.6.5). Ein großflächiger Milchviehstall, die an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7 östlich angrenzt, ist seit 2021 außer Betrieb.

Die übrigen Ortsteile haben sich zumeist ebenfalls aus Gutshöfen entwickelt und bestehen nur aus wenigen Häusern.

In der folgenden Abbildung wird die aktuelle Nutzungsstruktur von Wiek (schematisch) dargestellt.

Deutlich wird hier der hohe Anteil an gemischten Bauflächen, welche eine Wohnbebauung als auch Ferienwohnungsnutzung sowie kleine Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ermöglichen. Des Weiteren gibt es größere Flächen, welche lediglich durch Ferienhäuser bebaut sind. Im Osten grenzen weite Landwirtschaftsflächen und Kleingartenanlagen an den Siedlungskörper an. Deutlich untergeordnet sind reine Wohngebiete. Insgesamt weist der Siedlungsbereich eine hohe Durchgrünung auf.

[8] https://www.wiek-ruegen.de/language/de/home/

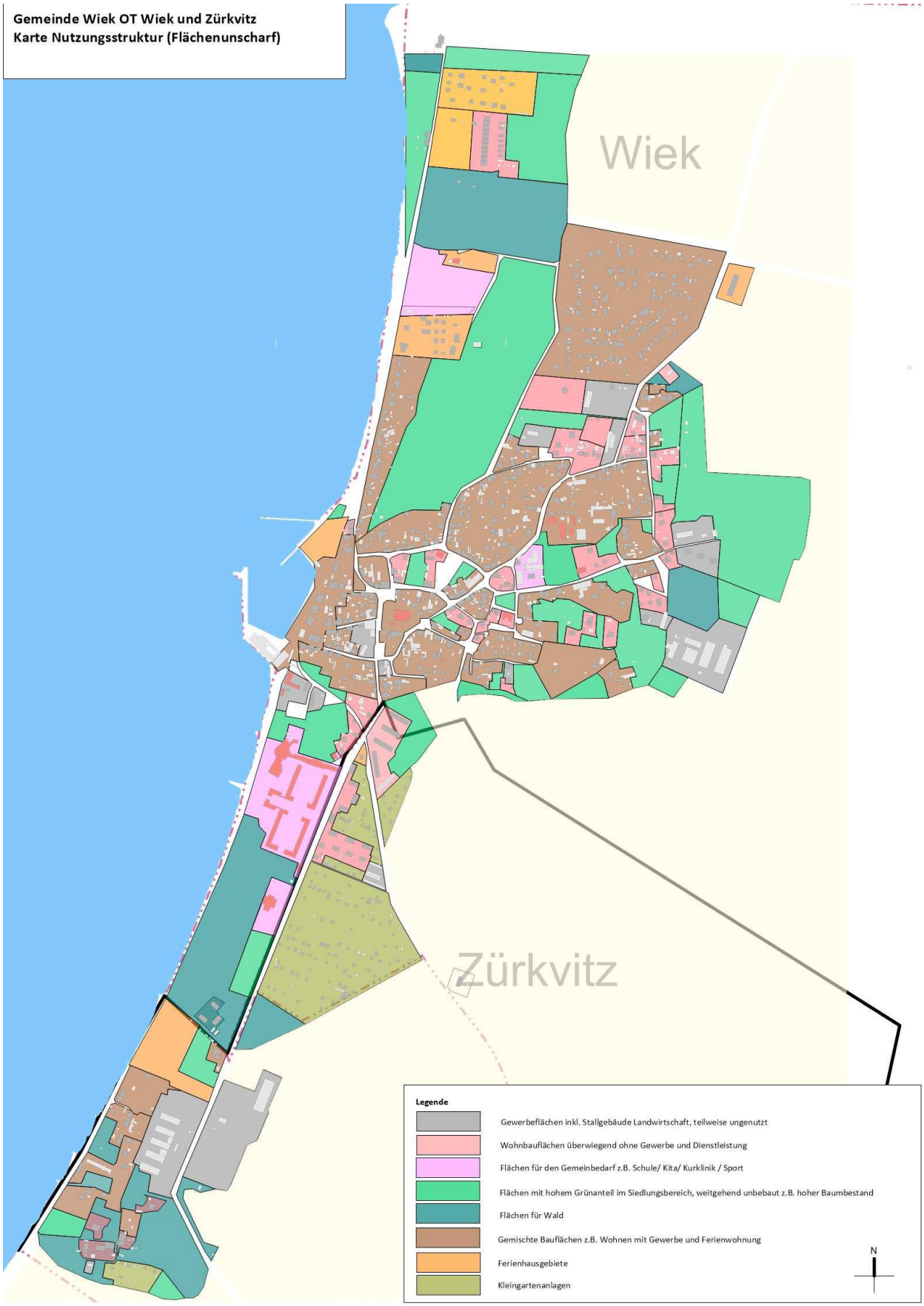


Abb. 12: Ortslage Wiek und Zürkvitz, Nutzungsstruktur[9]

Die übrigen Ortsteile der Gemeinde sind dörflich geprägt. Die Wohnbebauung besteht dort vorwiegend aus Ein- oder Zweifamilienhäusern, in den Randbereichen befinden sich Landwirtschaftsbetriebe. Teilweise existieren Pensionen, Ferienhäuser und Ferienwohnungen, jedoch keine Versorgungseinrichtungen. In Wittower Fähre existiert ein Restaurant.

2.3 Infrastruktur

Verkehrliche Infrastruktur

Die einzelnen Ortsteile sind über die L 30 miteinander verbunden. Die L30 verläuft vom nördlich gelegenen Lüttkevitz bis zum südlichen Ende der Gemeinde nach Wittower Fähre. Von dort aus besteht eine Fährverbindung (Autofähre) zur Gemeinde Trent. Von der L 30 zweigen weitere Erschließungsstraßen in die Ortslagen ab. Der Ortsteil Wiek verfügt über einen Hafen/ Marina mit Bootstankstelle. Von hieraus besteht zudem eine Fährverbindung von Wiek zur Insel Hiddensee. Wittower Fähre verfügt ebenfalls über eine Bootsanlegestelle inkl. Bootsverleih.

Wiek hat keinen Bahnanschluss. Busverbindungen bestehen nach Dranske, Sassnitz und Bergen mit Anbindungen in die Badeorte Binz, Sellin, Baabe und Göhren. Des Weiteren fahren Schulbusse nach Altenkirchen und Bergen.[10] In Sassnitz und Bergen besteht jeweils Übergang zum Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn.

Soziale Infrastruktur

Der Ortsteil Wiek verfügt über eine Grundschule und einen Hort. Die nächst gelegene weiterführende Schule befindet sich in der Gemeinde Altenkirchen rund 6 km nordöstlich des Ortsteils. Des Weiteren befinden sich eine Kindertagesstätte sowie eine Klinik in der Gemeinde, ebenfalls im Ortsteil Wiek.

2.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Relief der Gemeinde gestaltet sich relativ eben, die Landschaft ist überwiegend durch weite Landwirtschaftsflächen und eine lockere Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Die Gemeinde grenzt im Westen an den Wieker Bodden. Vom Wieker Bodden gehen teilweise schmale Gräben ab, welche bis zu den nächstgelegenen Ortschaften führen. Ein besonderes Merkmal der Ortsteile ist die Abpflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu den umliegenden Landwirtschaftsflächen. Die Ortslagen stechen durch Ihre räumliche Abgrenzung aus der Landschaft besonders hervor. Die Ortsteile sind stark durchgrünt, insbesondere mit Altbaumbestände. Entlang des Wieker Boddens verläuft ein Rad- Wanderweg, welcher fast durchgängig von Bäumen eingefasst ist. In einigen Bereich entlang des Boddens liegen Waldflächen. Zwischen den Ortsteilen Bohlendorf und Bischofsdorf befinden sich drei Windkraftanlagen.

Der Hafen in Wiek ist touristisch geprägt und hat eine wichtige Funktion als Yachthafen. Es befindet sich dort eine Verladebrücke, auch als „Schwebende Promenade“

[10] https://fahrplan-bus-bahn.de/mecklenburg-vorpommern/wiek#/

bezeichnet. Diese Brücke ist rund 130 m lang und wurde 1914 als Verladerampe für Schüttguter (Kreide) als eines der ersten Stahlbetonwerke im Ostseeraum errichtet. Sie ging allerdings nie in Betrieb. Inzwischen gilt sie als Wahrzeichen von der Gemeinde und ist zu einem touristischen Anlaufpunkt geworden.[11]

Abb. 13: Hafenbereich mit Kreidebrücke[12]

Abb. 14: Bebauung am Hafen

2.5 Tourismus und Wirtschaft

Der Tourismus hat auf Rügen eine zentrale wirtschaftliche Bedeutung. Dies zeigt sich auch in aktuellen Untersuchungen des Statistischen Bundesamtes (Stand 2022). Insgesamt weist Mecklenburg-Vorpommern mit 17.240 Übernachtungen je 1.000 Einwohner die höchste Tourismus-Intensität im Ländervergleich auf. Der Bundesdurchschnitt liegt ca. bei 5 884 Übernachtungen. Seit 1992 sind die Ankünfte und Übernachtungen im Landkreis Vorpommern Rügen stetig angestiegen und haben sich verdreifacht. Der Einbrüche im Jahre 2020 ist auf die Coronapandemie und die damit verbundenen Einschränkungen zurückzuführen.

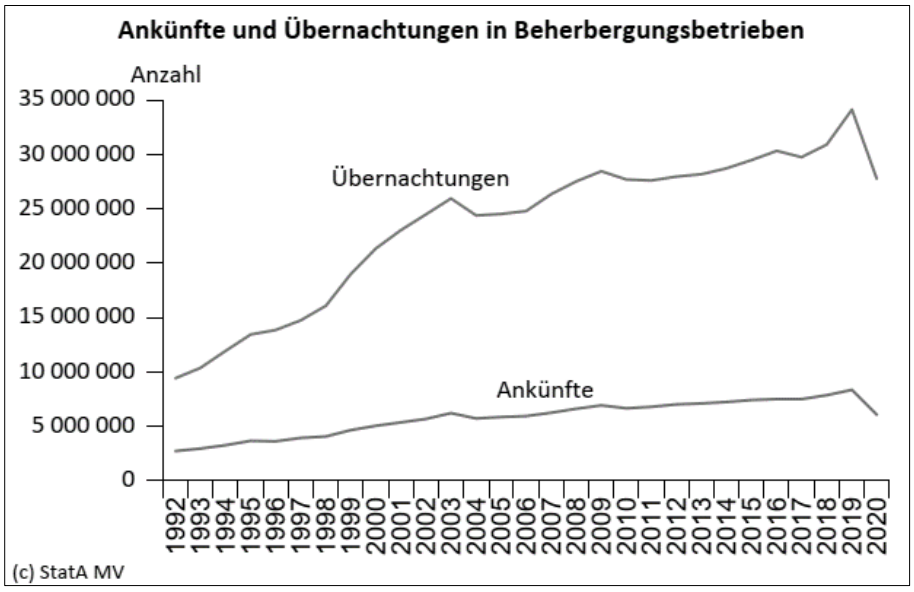


Abb. 15: Ankünfte und Übernachtungen in im Landkreis VR[13]

[11] https://www.auf-nach-mv.de/reiseziele/a-kreidebruecke-wiek

[12] https://www.wiek-ruegen.de/language/de/home, ebenso Abb. 14

[13] © Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Ein Porträt in Zahlen, 2022

Der Ortsteil Wiek als Tourismusschwerpunkt in der Gemeinde, bietet ein vielfältiges Angebot an Boots- und Angelfahrten, Surfen/ Kiten und verfügt über einen Fahrradverleih. Des Weiteren bestehen Angebote zum Tauchen im Wieker Bodden.

Die touristische Entwicklung der Gemeinde hat sich in den letzten 10 Jahren intensiviert. Die Freizeitangebote wurden erweitert, Rad- und Wanderwege und das Angebot an Unterkünfte in Form von Hotels, Ferienhäuser und Ferienwohnungen ausgebaut. Auch für die Gastronomie spielt der Tourismus eine zentrale Rolle.

Im Rahmen von Bebauungsplänen wurden zahlreiche Potenziale für Ferienhäuser/ Ferienwohnung geschaffen. Nachfolgend sind diese überschlägig dargestellt:

- B-Plan Nr. 2 „Hafenrandbebauung Wiek“ mit einer Grundfläche für Beherbergungsbetriebe von 5.500 m²
- Bebauungsplan Nr. 3 „Ferienhausgebiet am Wieker Bodden“ mit ca. 25 Ferienwohnungen
- Bebauungsplan Nr. 5 „Kükenhagen“ mit ca. 15 Ferienhäusern
- Bebauungsplan Nr. 5 A „Landhotel Zürkvitz“ (noch nicht umgesetzt, geplant sind 150 Betten)
- Bebauungsplan Nr. 6 „Feriendorf am Storchennest“ mit 26 Ferienhäusern
- B-Plan Nr. 7 „Ortslage Zürkvitz“ als Mischgebiet, hier sind Wohn- und Beherbergungsgebäude geplant
- Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 8 A „Ortseingang“, Ferienhäuser mit 24 Betten
- B-Plan Nr. 10 „Parchow“, hier sind ca. 20 Ferienhäusern geplant.

Die gewerblichen Branchen „Ferienhäuser und Ferienwohnungen“ sind in der Gemeinde am stärksten vertreten. Danach folgen Einzelhandel und Gastronomie, d.h. Branchen, die ebenfalls stark vom Tourismus abhängen. Eine Rolle spielen zudem die Landwirtschaft inkl. Tierhaltung.

In den letzten 10 Jahren gab es insgesamt 389 angemeldete Gewerbebetriebe, von denen wurden 253 Betriebe wieder abgemeldet. Letztlich sind in der Gemeinde aktuell 136 (Stand 01.01.2022) Gewerbebetriebe[14] aktiv. Gebremst wird die Entwicklung der touristischen Infrastruktur durch einen immer stärkeren Mangel an Personal[15]. Die Attraktivität der Region für Arbeitskräfte hängt auch davon ab, inwieweit geeigneter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

[14] Amt Nord-Rügen, Statistik – Gewebeanzeichen in der Gemeinde Wiek, Stand 1.1.2022

[15] Dazu existieren diverse Medienbeiträge, beispielhaft:

https://www.ndr.de/nachrichten/mecklenburg-vorpommern/Gastgewerbe-setzt-auf-Zuwanderung-gegen-Arbeitskraeftemangel,gastgewerbe128.html, Bericht vom 02.07.2022. Die Rede ist darin von 1.700 unbesetzten Stellen im Hotel und Gaststättengewerbe in Mecklenburg-Vorpommern, wobei von einer hohen Dunkelziffer ausgegangen wird.

https://www.ostsee-zeitung.de/lokales/vorpommern-ruegen/ruegen/gastronomie-auf-ruegen-in-der-krise-wo-sind-die-fachkraefte-hin

2.6 Übergeordnete Planung und Entwicklungskonzepte

2.6.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)

Das LEP M-V (2016) gilt für das gesamte Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Es bildet die Grundlage für alle weiteren räumlichen Planungen, also für die Regionalen Raumentwicklungsprogramme (RREP 2016) in den vier Planungsregionen des Landes, darunter auch die Region Vorpommern, und für die Planungen der Kommunen. Das LEP M-V enthält verbindliche Ziele sowie Grundsätze der Landesplanung, die das ganze Land einschließlich des Küstenmeeres betreffen.

In der Kartendarstellung (siehe Abb. 16 auf der folgenden Seite, Grenze der Gemeinde schwarz hervorgehoben) werden für das Gemeindegebiet folgenden Aussagen getroffen:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet Tourismus
- Marines Vorbehaltsgebiete Tourismus
- Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung
- Großräumiges Straßennetz

Der LEP MV legt für das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern ein Netz aus Ober- und Mittelzentren fest. Die Inselhauptstadt Bergen ist als Mittelzentrum ausgewiesen, Wiek hat nach dem LEP MV keine zentralörtliche Funktion.

Ziele und Grundsätze zur Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung sind im Textteil des LEP M-V in Kap. 4 „Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung“ (Unterkapitel 4.1 und 4.2) niedergelegt. Ziele (Z) sind Vorgaben für die Bauleitplanung, da Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind (§ 1 Abs. 4 BauGB). Grundsätze (G) der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Gemeinde Wiek lassen sich im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Wohnbauflächenkonzepts folgende Ziele und Grundsätze ableiten:

4.1 Siedlungsentwicklung

4.1 (1) Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden.

4.1 (2) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

Unter Berücksichtigung regionaler und örtlicher Besonderheiten können in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen Gemeinden festgelegt werden, die über die gemeindliche Grundversorgung hinaus, in einzelnen Bereichen, ergänzende Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Dabei darf die Entwicklung der benachbarten Zentralen Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Für Wiek existiert eine Festlegung als Siedlungsschwerpunkt, vgl. Kap. 2.6.2.

4.1 (3) Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifik der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.

4.1 (5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

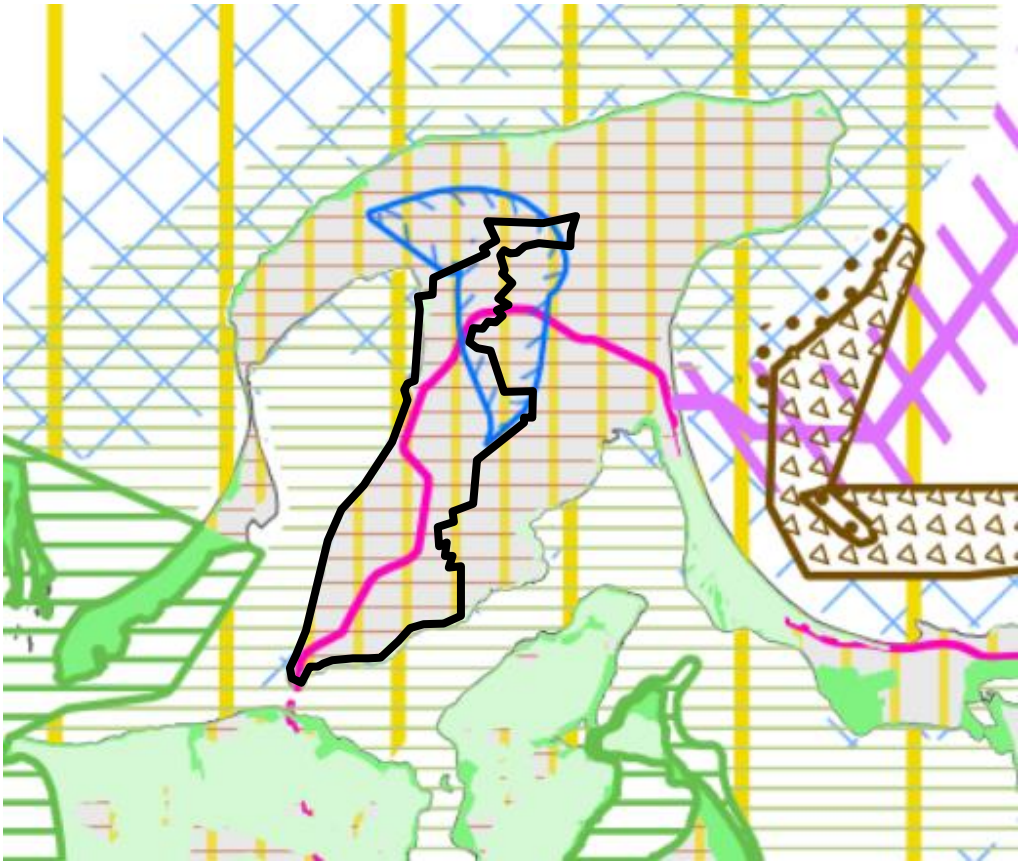


Abb. 16: Auszug Karte LEP M-V[16]

In der Begründung wird hierzu unter anderem ausgeführt: *Die künftige Siedlungsentwicklung erfordert bei rückläufiger Bevölkerung und hohen Infrastrukturfolgekosten Konzepte, die schwerpunktmäßig an der Bestandserhaltung durch Nutzung von Baulücken, Baulandreserven, Brachflächen, Aktivierung von leerstehenden Gebäuden und an einer maßvollen Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen ausgerichtet sind. Bei Planungsentscheidungen sind die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung*

[16] https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/wm/Raumordnung/Landesraumentwicklungsprogramm/

und die Entwicklung der Alters- und Haushaltsstruktur stärker als in der Vergangenheit zu berücksichtigen. (…). Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Sinne einer Bündelung und effizienten Nutzung von Infrastrukturen sowie der Sicherung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind die Zentralen Orte. Darüber hinaus gibt es jedoch Gemeinden, die aufgrund ihrer besonderen Lage oder Aufgabe in einzelnen Funktionsbereichen eine Nachfrage bedienen müssen, die über die örtliche Nachfrage deutlich hinausgeht. Das können eine über den örtlichen Eigenbedarf hinausgehende Wohnungsbaunachfrage, Einrichtungen zur Sicherung der Nahversorgung oder sonstige Einrichtungen der Daseinsvorsorge sein. Deshalb können ergänzend zu den Zentralen Orten in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen Gemeinden mit entsprechenden Funktionen festgelegt werden. Beispielhaft sei hier auf die Lage einer Gemeinde in Tourismusräumen (…) verwiesen.

<u>*Wohnbauflächenentwicklung*</u>

4.2 (1) Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. (Z)

4.2 (2) In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. (Z) Ausnahmsweise können abweichende Regelungen in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegt werden. Dabei sind die örtlichen, regionalen und infrastrukturellen Besonderheiten und Nachfragen zu berücksichtigen.

Hierzu heißt es in der Begründung: *Die Konzentration des Wohnungsbaus auf die Zentralen Orte ist unter Nachhaltigkeitsaspekten und im Sinne der Ausnutzung vorhandener Anlagen und Einrichtungen (technische, kulturelle, soziale und Bildungsinfrastruktur) von grundlegender Bedeutung für die Lebensqualität und erhöht die Attraktivität des Wohnumfeldes.*

Die Orte ohne zentralörtliche Funktion sind vom demografischen Wandel am stärksten betroffen. Das wirkt sich insbesondere auf die Wohnungsnachfrage und die damit verbundene rückläufige Nachfrage nach Entwicklungsflächen aus. Unter Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale (Aktivierung und Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen) ist der Wohnungsbau auf den Eigenbedarf zu beschränken. Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. In den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen können geeignete Gemeinden festgelegt werden, in denen die Möglichkeit besteht, Wohnungsbauflächen zu entwickeln, die über die örtliche Nachfrage hinausgehen können. Bei der Festlegung des Wohnungsbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen. In Gemeinden mit einem hohen Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen ist bei der Eigenbedarfsermittlung der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen.

Weitere für die Gemeinde relevante Vorgaben beinhalten die Kapitel 7.2 Ressourcenschutz, Trinkwasser), 8.5 (Tourismus) und 4.5 (Landwirtschaft):

Ressourcenschutz Trinkwasser

7.2 (2) In Vorbehaltsgebieten Trinkwassersicherung soll dem Ressourcenschutz Trinkwasser ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Alle raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden.

Tourismus

8.5 (2) In den marinen Vorbehaltsgebieten Tourismus soll den Funktionen des Tourismus ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen, auch denen des Tourismus selbst, zu berücksichtigen.

Landwirtschaft

4.5 (2) Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. (Z)

4.5 (3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

2.6.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP VP)

Seit dem 20.09.2010 ist das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** für die Planungsregion Vorpommern (RREP VP) rechtswirksam. Die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern hat am 16. Juni 2020 den überarbeiteten Entwurf der Zweiten Änderung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) mit dazugehörigem Umweltbericht beschlossen. Im RREP werden die Ziele und Grundsätze des LEP für die Planungsregion Vorpommern räumlich differenziert und ergänzt.

Wiek wird im RREP VP als Siedlungsschwerpunkt dargestellt (S in einem roten Kreis), die Gemeinde liegt darüber hinaus in einem Tourismusschwerpunktraum (Signatur aus gelben senkrechten Streifen), vgl. Abb. 17 auf der folgenden Seite.

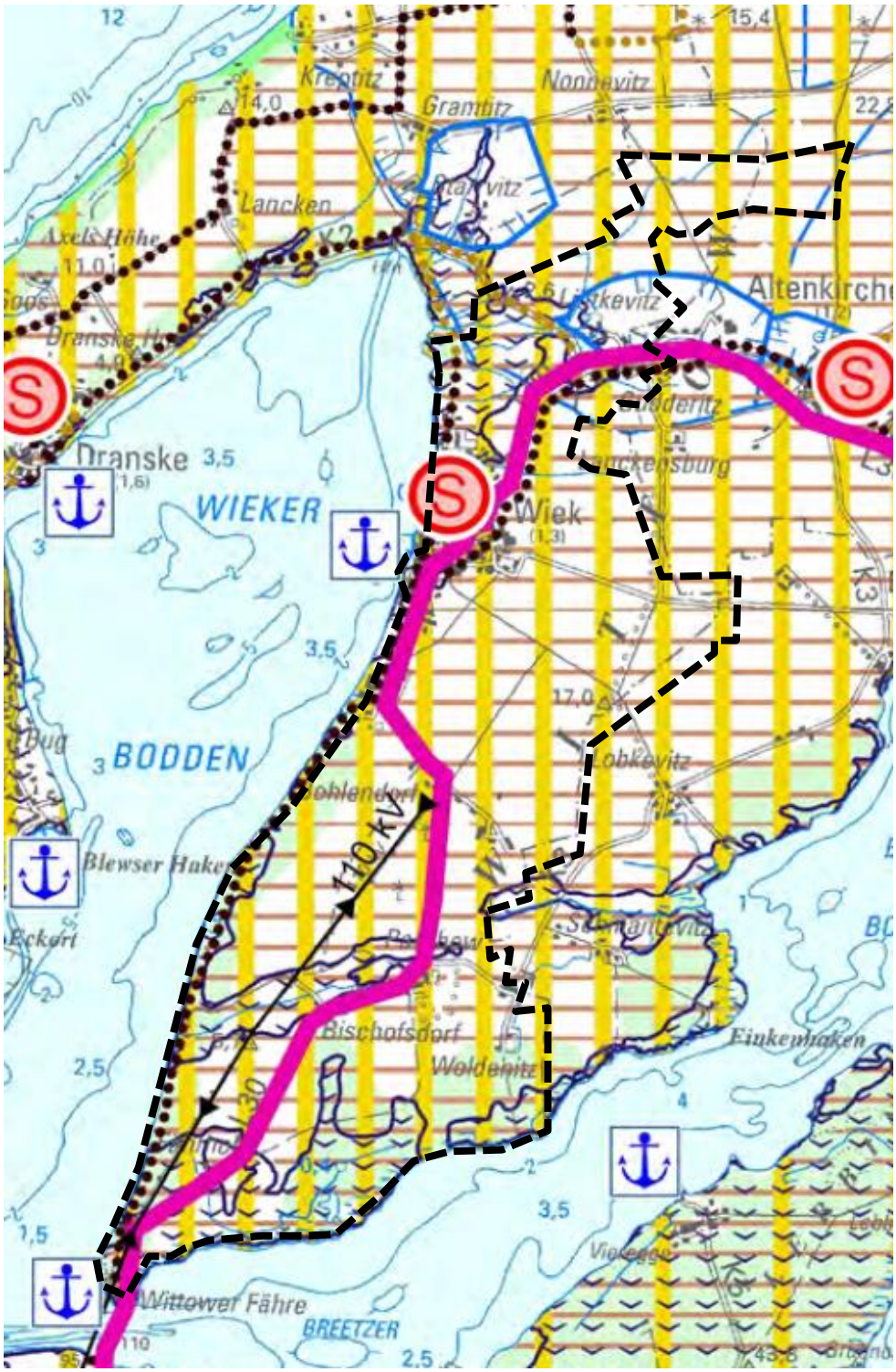


Abb. 17: Auszug RREP VP mit Abgrenzung der Gemeinde Wiek[17] (schwarz)

[17] https://www.rpv-vorpommern.de/fileadmin/Ablage/R Regionalplanung/Dokumente/2010/Kacheln/Kachel_A2_min.pdf

Mit der Ausweisung als Siedlungsschwerpunkt verbunden sind die folgenden Ziele und Grundsätze (Kap. 3.3 S. 43):

(1) In den ländlichen Räumen werden als Ergänzung zu den Zentralen Orten Siedlungsschwerpunkte festgelegt (Z).
(2) In den Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr

In der Begründung des RREP MV wird dazu ausgeführt:

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern können in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen Siedlungsschwerpunkte festgelegt werden. Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren."

Zu den Tourismusschwerpunkträumen, zu denen u.a. die gesamte Insel Rügen gehört, heißt es in der Begründung (Kap. 3.1.3, S. 24): *In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusentwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.*

Kap. 4 des RREP beinhaltet Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung gegliedert in die Unterkapitel 4.1 **Siedlungsstruktur** und 4.2 **Stadt- und Dorfentwicklung**

<u>4.1 Siedlungsstruktur</u>

(1) Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.

(2) Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.

(3) 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)

(4) 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.

(6) Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

In der Begründung wird hierzu ausgeführt: *Im Sinne der dezentralen Konzentration ist die Erhaltung der Siedlungsstruktur angesichts der rückläufigen Einwohnerentwicklung ein wichtiges Anliegen. Deshalb sind Ansiedlungspotenziale vor allem für die Stärkung der Zentralen Orte zu nutzen. Mit der Sicherung der Grundausstattung in den Grundzentren wird auch in den dünn besiedelten ländlichen Räumen die Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen gewährleistet. Im Rahmen der Wohnbauentwicklung umfasst der Eigenbedarf vorrangig den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung.*

4.2 Stadt- und Dorfentwicklung

(1) Städte und Dörfer sollen sich entsprechend ihrer Funktion, Struktur und Gestalt behutsam weiterentwickeln. (…)

(2) Maßnahmen des Stadtumbaus und des Rückbaus sind auf die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen, einen Erhalt der städtischen Funktionen sowie eine Stärkung und Aufwertung der Stadtkerne auszurichten. (…)

(3) In allen Teilen der Planungsregion soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei ist der Wohnungsbau in erster Linie bestandsorientiert zu realisieren. Neue Wohngebiete sollen in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden.

(4) Die Region ist aufgrund ihrer Lage an der Küste und der hervorragenden naturräumlichen Ausstattung als Standort für Altersruhesitze prädestiniert. Die Ausweisung von Sonderwohnformen wie Seniorenwohnungen und Servicewohnanlagen soll bedarfsgerecht, städtebaulich integriert und in günstiger Zuordnung zu Einrichtungen der Infrastruktur erfolgen. (…)

(9) Die Ansiedlung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind, soll in den Kommunen die Wohnraumversorgung der örtlichen Bevölkerung nicht beeinträchtigen. Sie muss sich in die angestrebte touristische Entwicklung der Gemeinden einfügen.

In der Karte des RREP VP werden darüber hinaus folgende Zielsetzungen für die Gemeinde Wiek dargestellt:

- überregionales Straßennetz (L 30, violette Linie)
- 110 kV Leitung
- Vorranggebiet Trinkwasser (im Norden, blaue Umrandung)
- Vorbehaltsgebiet Küstenschutz (im Süden, nach Süden weisende kleine Winkel
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (waagerechte braune Linien)
- Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (hellgrüne Einfärbung)

2.6.3 Landschaftsplan

Für die gesamte Gemeinde liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1994 vor. In diesem ist der angestrebte Zustand von Natur und Landschaft dargestellt. Der Landschaftsplan wurde vor dem Hintergrund starker Nutzungsansprüche durch Siedlung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Erholung, Landwirtschaft und Natur- und Landschaftsschutz in der Gemeinde aufgestellt. Ziel war es die unterschiedlichen Flächeninanspruchnahmen im Rahmen des Landschaftsplanes naturverträglich zu gestalten.

Leitbild der Gemeinde Wiek ist eine *„[…] wirksame Sicherung und Entwicklung der noch vorhandenen naturnahen Landschaftsräume und der Grün- und Freiflächen im Siedlungsraum, insbesondere unter dem Aspekt der Vernetzung der Freiflächen (Biotopverbund).“* (Gemeinde Wiek, Landschaftsplan 1994).

Im Landschaftsplan der Gemeinde Wiek sind Leitlinien festgeschrieben, die hie auszugsweise zitiert werden:

<u>Leitlinien zur ökologischen Stabilisierung</u>

- Die Grün- und Freiflächen innerhalb der bebauten Bereiche bzw. Ort steile sind zu erhalten und zu entwickeln. Insbesondere ist die Vernetzung der "Dorfbiotope" mit der "freien" Landschaft herzustellen bzw. zu erhalten (Grünzug Wieker Weiden)
- Für die Grundwasserneubildung wichtige Freiflächen sind zu erhalten und unnötige Bodenversiegelungen insbesondere im Bereich der neuen Bauflächen, zu vermeiden.
- Landwirtschaftlich wertvolle Böden sollen erhalten werden; Wind- und Wassererosion ist entgegenzuwirken, Schadstoffanreicherungen im Boden sollen vermieden werden,
- Grünländer, insbesondere Salz- und Feuchtwiesen sind dem Standort entsprechend zu erhalten oder wiederherzustellen.

<u>Leitlinien zur. Orts- und Landschaftsbild:</u>

- Grün- und Freiflächen, die das Dorf bzw. die Ortsteile gliedern, die Orientierung erleichtern und räumliche Zusammenhänge verdeutlichen, sind zu erhalten und zu entwickeln. Im Ortskern von Wiek sind vor allem kleinräumige Grünverbindungen herzustellen bzw. zu ergänzen.
- Durch Ortsrandgestaltung sind die Siedlungsflächen klar von der freien Landschaft und den Grünflächen abzugrenzen und die Ortsbildpflege zu stärken.

2.6.4 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Wiek liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12.02.2004 (6. Änderung) vor. Im Jahr 2009 erfolgte die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und ist seither wirksam.

Abb. 18: Auszug FNP Gemeinde Wiek mit Ortslagen Wiek und Zürkvitz[18]

[18] https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Wiek/Fl%C3%A4chennutzungsplan/172/172

Der bestehende Siedlungsbereich im Ortsteil Wiek ist überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Hinzu kommen zwei kleinere Wohnbauflächen in den nördlichen und südlichen Randbereichen, Sondergebiete, die der Erholung dienen (z.B. Ferienhausgebiete, Campingplätze) und Sonstige Sondergebiete. Zu letzteren zählen insbesondere das Hafengebiet und das Kurgebiet (Gelände der Mutter-Kind-Kurklinik von 1929, heute von der AOK betrieben). Die Siedlungsbereiche der kleineren Ortsteile sind zumeist als Mischbauflächen ausgewiesen.

Im FNP werden zwei größere Bauflächen zur Arrondierung der Ortslage Wiek ausgewiesen. Dies ist zum einen eine Wohnbaufläche nordöstlich der Ortslage westlich der L 30, die inzwischen vollständig bebaut ist (B-Plan Nr. Nr. 1, „Wohngebiet Nord“, siehe folgendes Kapitel). Dort sind vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser entstanden. Die zweite Baufläche liegt südöstlich der Ortslage. Sie ist als gemischte Baufläche ausgewiesen und bisher unbebaut. Beide Bauflächen sind jeweils durch Grünzüge gegliedert und in ihre Umgebung eingebettet.

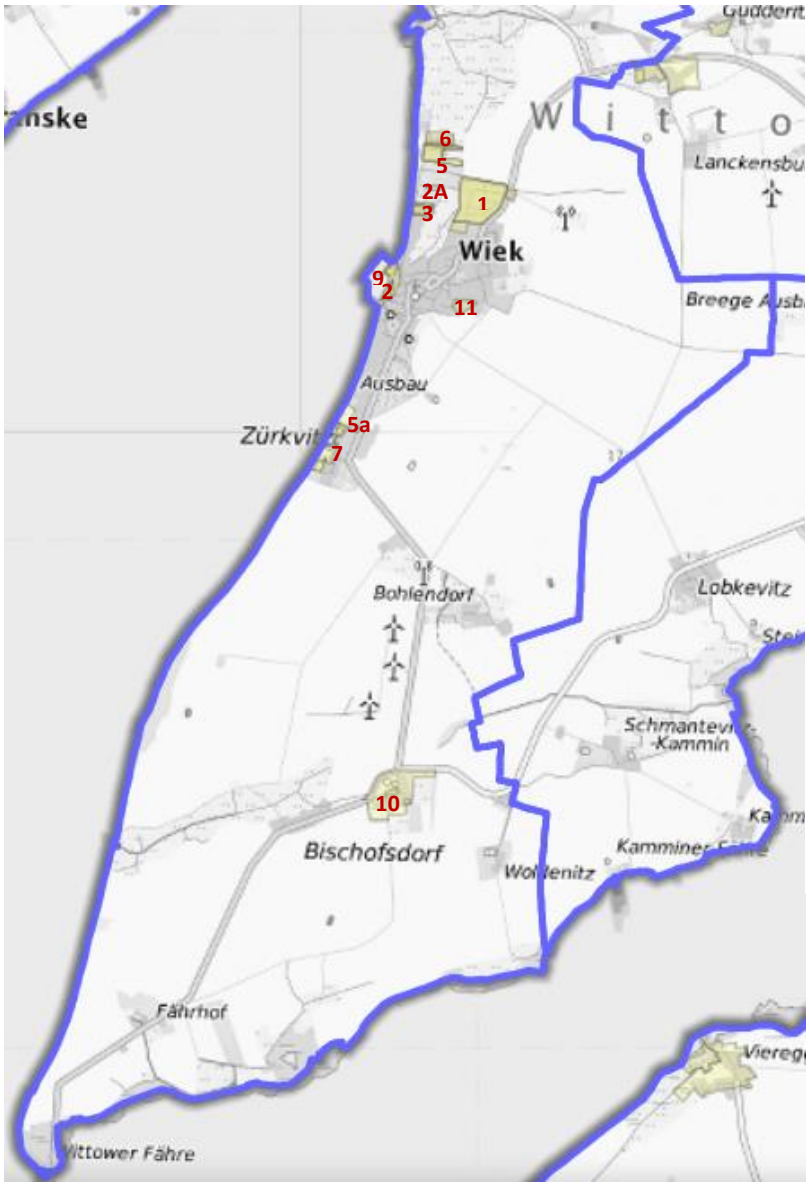
Weitere Baulandreserven bestehen im Bereich der ausgewiesenen gemischten Bauflächen (z.B. ehemalige Milchviehanlage in Zürkvitz).

Im Kapitel 3.1 des Flächennutzungsplanes wird als Zielsetzung eine Einwohnerzahl von 1.700 angestrebt, das wäre ein deutlicher Zuwachs (derzeit sind es etwas mehr als 1.000 Einwohner). Mit dem Ziel verbunden ist eine wirtschaftliche Weiterentwicklung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde. Ein weiteres Ziel ist die Modernisierung und Instandsetzung alter Bausubstanz um ausreichend Wohnraum bzw. bei Verfall neuen Wohnraum zu schaffen.

Im FNP wurde zudem ein zusätzlicher Wohnraumbedarf ermittelt, welcher zunächst durch Baulandreserven in den Ortslagen insbesondere in Wiek ausgeschöpft werden soll. Die Altbaubestände sollen an den heutigen Wohnstandard angepasst werden. Formuliertes Ziel im FNP ist, dass die *„[…] Neuausweisung von Wohnbauflächen (…) auf die Ortslage Wiek beschränkt werden (soll). In diesem ländlichen zentralen Ort sind alle Einrichtungen zur Grundversorgung vorhanden. Hierdurch kann die Zentralität dieser Ortslage gestärkt werden. Eine Erhöhung der Einwohnerzahl in Wiek bietet eine bessere Grundlage für Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen. Die anderen Ortsteile sollen keine größeren Wohnbauflächen erhalten, um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern. Möglich ist eine Umnutzung vorhandener Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken und Ersatzbauten für abgängigen Wohnraum.“* (Gemeinde Wiek, Flächennutzungsplan).

2.6.5 Bebauungspläne

In der Gemeinde Wiek wurden bisher elf Bebauungspläne aufgestellt (vgl. Abb. 19). Aktuell befindet sich ein weiterer vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 "Bohlendorf" im Verfahren (Vorentwurf). Bohlendorf liegt östlich des Ortsteils Wiek. Planungsgegenstand ist die Ergänzung eines bestehenden Hotels durch Ferienhäuser.



Rechtskräftige Bebauungspläne

1.) B-Plan Nr. 1 Wohngebiet Nord, 2. „Mühlengrund“ Änderung vom 07.07.2016

2.) B-Plan Nr. 2 Hafenrandbebauung, 4. Änderung und Ergänzung vom 28.06.2019

2a.) B-Plan Nr. 2a „Freizeit -Wassersportzentrum Nessy“

3.) B-Plan Nr. 3 Ferienhausgebiet am Bodden, 1. Änderung vom 03.06.2004

5.) B-Plan Nr. 5 Kükenhagen

5a.) B-Plan Nr. 5a “Landhotel Zürkvitz”

6.) B-Plan Nr. 6 „Feriendorf am Storchennest“

7.) B-Plan Nr. 7 Ortslage Zürkvitz, 2. Änderung und Ergänzung vom 30.10.2018

9.) B-Plan Nr. 9 „Ferienhäuser am Kreidehafen“

10.) B-Plan Nr. 10 Parchow 1. vereinfachte Änderung vom 18.07.2012

11.) B-Plan Nr. 11 „Ackerweg“.

Abb. 19: Darstellung der Bebauungspläne in der Gemeinde Wiek[19]

Mit Ausnahme des BP Nr. 10 liegen alle Bebauungsplangebiete in den Ortsteilen Wiek und Zürkvitz. Planungsziele sind im Wesentlichen die städtebaulich geordnete Entwicklung und Gestaltung der Ortsteile mit Blick auf den Tourismus. Die Ausweisung von Ferienwohnungen, Ferienhäuser, Hotel, touristische Nutzungen wie Surfen, Camping- und Zeltplätze, etc. stehen im Mittelpunkt der Bebauungspläne.

[19] https://geodienste.lk-vr.de/mp/AtlasVR/?layerIDs=6,50,287&visibility=true,true,true&transparency=0,0,0&center=371271,6021734&zoomlevel=3#

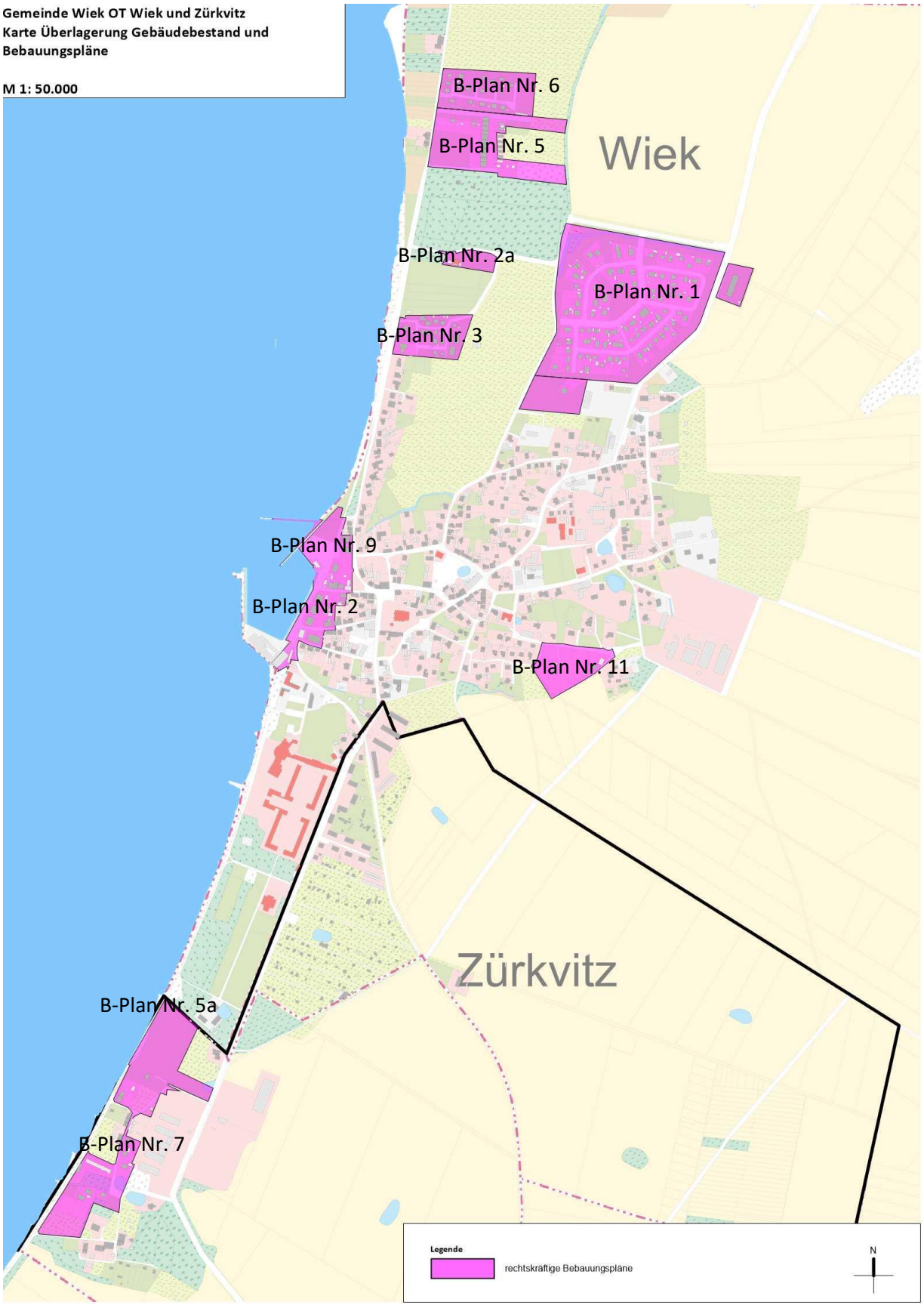


Abb. 20: Lage der Bebauungspläne in Wiek und Zürkvitz

Lediglich in den Bebauungsplänen Nr. 1, 5, 7 und 11, alle im Ortsteil Wiek gelegen, waren bzw. sind Baugebiete für Wohngebäude (Wohn- oder Mischgebiete ausgewiesen, zum Teil in Verbindung mit Beherbergungsgewerbe (Mischgebiete/ Sondergebiet Ferienhäuser).

Nachfolgend werden die Bebauungspläne charakterisiert und die geplanten und umgesetzten Wohneinheiten ermittelt. Einbezogen wird auch der Bebauungsplan Nr. 3. Dieser bildet einen Sonderfall: Planungsrechtlich sind dort bisher ausschließlich Ferienwohnen zulässig (Ausweisung Sondergebiet Erholung – Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO). Es liegt ein Antrag vor, das Planungsrecht in ein sonstiges Sondergebiet „Wohnen und Ferienwohnen“ gemäß § 11 BauNVO zu ändern. In diesem Fall wäre Wohnen zulässig.

B-Plan Nr. 1, „Wohngebiet Nord“ (2. Änderung, Stand 2016): Das Plangebiet wurde seit In-Kraft-Treten des ursprünglichen Bebauungsplans 07.04.1995 erschlossen und ist vollständig bebaut. Das Gebiet dient dem dauerhaften Wohnen, in einigen Fällen auch dem Ferienwohnen

Insgesamt sind hier rund 85 Häusern in Form von Einzel- und teilw. Doppelhäusern entstanden. Davon sind 75 Gebäude Einzelhäuser und 10 Doppelhäuser. Im Bebauungsplan waren insgesamt 90 WE für ca. 240 Einwohner geplant. Dementsprechend lässt sich feststellen, dass die Potenziale dieses Bebauungsplans ausgeschöpft wurden. Von den ca. 85 Gebäuden sind aktuell ca. 11 Gebäude als Ferienwohnung/ Ferienhäuser umgenutzt worden.

Der Bebauungsplan wurde im Jahre 2004 erstmalig geändert und ergänzt. Seinerzeit wurde das südlich angrenzende Flurstück 710/78 in den Geltungsbereich einbezogen, siehe Abb. 21. Es erfolgte die Festsetzung eines Baufeldes für ein Wohngebäude (allgemeines Wohngebiet) mit einer umgebenden weitläufigen privaten Freifläche.
Diese Planung wurde umgesetzt.

Im Jahre 2016 wurde der Bebauungsplan erneut geändert (2. Änderung) und die festgesetzte Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet) für den ursprünglichen Geltungsbereich ersatzlos aufgehoben, vgl. Abb. 22. Seitdem handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB). Dadurch ist die Art der zulässigen Nutzung im Plangebiet nunmehr gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Hintergrund war seinerzeit die Rechtsprechung des OVG Greifswald (3 L 212/12 vom 19.02.2014), wonach reine Ferienwohnungen nur in entsprechend ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind. Dadurch wären Ferienwohnungen unzulässig geworden. Dies entsprach jedoch nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, zumal eine Mischung aus Wohnen und Ferienwohnen in Wiek vielfach vorzufinden ist.

Abb. 21: Gebäudebestand B-Plan Nr.1[20]

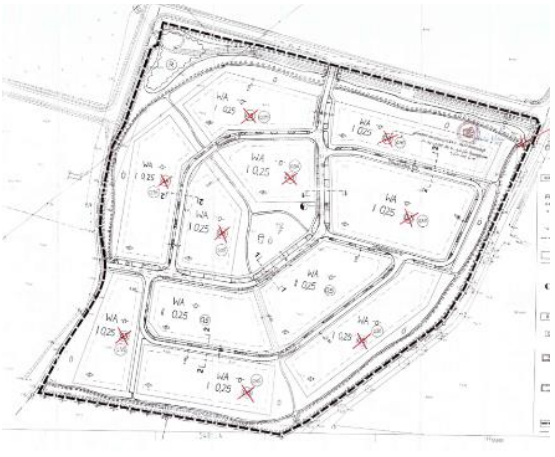


Abb. 22: Bebauungsplan Nr. 1[21]

<u>B-Plan Nr. 3 „Ferienhausgebiet am Bodden“ (vorliegend in der Fassung der 1. Änderung, Stand April 2004):</u>

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 3 wurde bis 1990 eine Kinderferienanlage der Universität Halle genutzt. Es umfasst ungefähr 1,5 ha. Nachdem die Errichtung eines Kur- und Sporthotels in den 1990er Jahren gescheitert war, wurde das Grundstück Ende der 1990er Jahre beräumt und nachfolgend der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ferienhausgebiet am Bodden“ gefasst. Der B-Plan ist seit August 2003 rechtswirksam und wurde inzwischen zu großen Teilen umgesetzt. Im Rahmen einer ersten Änderung im Jahre 2004 wurde u.a. Betriebswohnen in einem größeren Umfang als zuvor zugelassen Dauerwohnen ist jedoch bisher weiterhin unzulässig.

Abb. 23: Gebäudebestand B-Plan Nr. 3[22]

Abb. 24: B-Plan Nr. 3[23]

[20] GeoPORT.VR

[21] https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Wiek

[22] GeoPORT.VR

[23] https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Wiek

Im Plangebiet wurden bisher 16 Gebäude errichtet, darunter auch einige mit mehreren Ferienwohnungen. Sieben Grundstücke sind unbebaut. Über die Anzahl der Ferienwohnungen in den Gebäuden liegen keine genauen Angaben vor, schätzungsweise handelt es sich um etwa 30 Ferienwohneinheiten.

B-Plan Nr. 5 „Kükenhagen“ (vorliegend in der Fassung der 2. Änderung, Stand 2009): Der Geltungsbereich umfasst eine ehemalige Geflügelstallanlage, die bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans zu Wohnzwecken umgebaut worden war, sowie den westlich angrenzenden Bereich. Die Fläche der ehemaligen Stallanlage ist als reines Wohngebiet festgesetzt.

Westlich der Stallanlage wurde ein Sondergebiet Ferienwohnen festgesetzt, dort sind 11 Ferienhäuser entstanden. Neu entstanden sind außerdem zwei Wohnhäuser. Die umgenutzte Stallanlage (in Abb. 25 grau hervorgehoben) soll nach den Festsetzungen des Bebauungsplans beseitigt und durch eine kleinteilige Wohnbebauung ersetzt werden. Dies wurde bisher nicht umgesetzt, das Gebäude ist weiterhin vorhanden und wird als Wohngebäude genutzt. Im Falle einer Umsetzung würde sich die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet im Vergleich zum Bestand reduzieren.

Abb. 25: Gebäudebestand B-Plan Nr. 5[24]

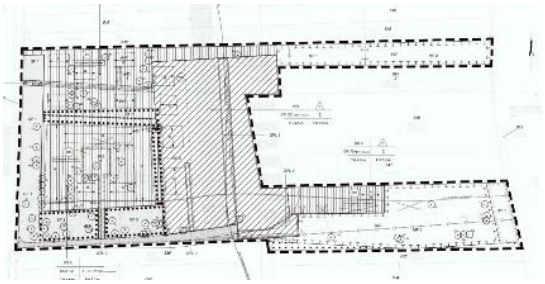


Abb. 26: B-Plan Nr. 5[25]

B-Plan Nr. 7, „Ortslage Zürkvitz“ (2. Änderung, Stand 2018): Das 2,6 ha umfassende Plangebiet war ursprünglich Teil einer Gutsanlage mit landwirtschaftlicher Bebauung (Stallanlagen) und fischwirtschaftlichen Anlagen). Diese waren zum Zeitpunkt der Planaufstellung 2004/2005 ungenutzt und im Verfall begriffen. Die Situation wird in der Begründung als städtebaulicher Missstand bezeichnet (S. 10)[26]. Ziel der Planung war es, den Ortsteil Zürkvitz insgesamt aufzuwerten.

[24] GeoPORT.VR

[25] https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Wiek

[26] Gemeinde Wiek/Rügen, Bebauungsplan Nr. 7 mit örtlichen Bauvorschriften „Ortslage Zürkvitz“, Begründung, Stand 31.01.2005, Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Dr. Günther Uhlig und Partner, Freie Architekten und Stadtplaner

Abb. 27: Gebäudebestand B-Plan Nr. 7 inkl. Änderungen[27]

Abb. 28: Auszug B-Plan Nr. 7, 2. Änderung[28]

Vor dem Hintergrund der attraktiven Lage Nahe der Boddenküsten sollte die touristische Nutzung gestärkt und eine Mischung aus Wohnen, Ferienwohnen und Beherbergungsbetrieben entwickelt werden. Daher erfolgte die Festsetzung als Mischgebiet bzw. Dorfgebiet im Einwirkungsbereich einer östlich gelegenen Milchviehanlage, die bis 2021 in Betrieb war. Mit der Ausweisung als Dorfgebiet sollte die damals bestehende Gemengelage aus Wohnen und Landwirtschaft berücksichtigt werden.

In der Begründung der Erstaufstellung (Satzung, Fassung 31.01.2005) wird ausgeführt, dass das Gebiet ein Potenzial für 17 neue Gebäude aufweist. Es wurde abgeschätzt, dass davon – im Sinne des festgesetzten Mischgebiets – etwa die Hälfte zum Wohnen bzw. für das Ferienwohnen genutzt werden wird.

Derzeit befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes neun Bestandsgebäude (Einfamilien- und Doppelhäuser), von denen fünf bereits vor Bebauungsplanaufstellung vorhanden waren, vier Gebäude wurden neu errichtet. Von diesen neun Gebäuden werden fünf als Ferienhäuser vermietet. Es verbleibt somit ein Potenzial von 13 Grundstücken, von denen etwa die Hälfte (6-7) mit Wohngebäuden bebaut werden könnte

[27] GeoPORT.VR

[28] https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Wiek

B-Plan Nr. 11 „Ackerweg“

Dieser Bebauungsplan setzt ebenfalls Mischgebiet fest. Ziel ist die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Angestrebt wird eine großzügige, lockere Bebauung, die die Struktur der angrenzenden Ortslage fortsetzt.[29]

Abb. 29: Gebäudebestand, B-Plan 11[30]

Abb. 30: Auszug B-Plan 11[31]

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung gab im Plangebiet ein Wohnhaus mit Nebengebäuden. Aktuell sind sieben Gebäude sind vorhanden, d.h. der Bebauungsplan ist weitgehend umgesetzt, es gibt lediglich noch ein unbebautes Grundstück.

Fazit

Es zeigt sich, dass sich die Ortsteile – entsprechend der angeführten raumordnerischen Vorgaben – vorwiegend von innen heraus entwickeln und sich die bauliche Entwicklung vorwiegend auf Nachverdichtungspotenziale oder bereits vorgeprägte bauliche Bereiche in Wiek und Zürkvitz konzentriert. Die aufgestellten Bebauungspläne überplanen Flächen in Wiek und Zürkvitz, die bebaut oder baulich vorgeprägt sind. Einzige Ausnahme ist der Bebauungsplan Nr. 1 aus den 1990er Jahren.

Die fünf Bebauungspläne, die (auch) Wohnnutzungen zulassen, sind weitgehend realisiert. Der Bebauungsplan Nr. 1 ist vollständig umgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 5 sind noch Baufelder für Wohngebäude vorhanden. Diese können allerdings erst dann realisiert werden, wenn ein ehemaliges Stallgebäude, das zu Wohnzwecken genutzt wird, beseitigt wird. Dadurch würde sich die Anzahl der Wohneinheiten dort bei Umsetzung der Planung reduzieren, daher gibt es dort kein Potenzial für zusätzliche Wohneinheiten. Der Bebauungsplan Nr. 11 „Ackerweg“ ist bis auf ein Baugrundstück realisiert.

Im Ergebnis bietet lediglich der Bebauungsplan Nr. 7 noch Potenziale für Wohngebäude auf (etwa sechs bis sieben Grundstücke).

[29] https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Wiek/liste

[30] GeoPORT.VR

[31] https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Wiek

Das B-Plangebiet Nr. 3 würde – sofern das Planrecht geändert wird – Potenzial für sieben kleine Einfamilienhäuser bieten. Auch eine Umwandlung von vorhandenen Ferienwohnungen zu Wohnungen für das Dauerwohnen wäre dann möglich. In welchem Umfang dies tatsächlich erfolgen würde, kann an dieser Stelle nicht eingeschätzt werden.

Überschlägig betrachtet sind durch die vorgenannten Bebauungspläne in den Ortsteilen Wiek und Zürkvitz seit Ende der 1990er Jahre rund 100 Wohneinheiten neu entstanden. Von den 100 Gebäuden, werden aktuell rund 80 WE zu Wohnzwecken und 20 WE als Ferienwohnung/ bzw. Ferienhaus genutzt.

2.6.6 Gemeindliche Entwicklungskonzepte- und Satzungen

Die Gemeinde hat eine Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften „An der Museumsscheune“ aufgestellt. Die Museumsscheune im Ortsteil Wiek stellt eines der prägenden Gebäude des Ortsteils dar. Die Satzung soll sicherstellen, dass eine Neubebauung im näheren Umfeld ortstypisch erfolgt und die hervorgehobene städtebauliche Bedeutung der Scheune respektiert. Weitere Satzungen und Entwicklungskonzepte liegen für die Gemeinde nicht vor.

2.6.7 Naturschutzrechtliche Gebietsausweisungen

Natura 2000 Gebiete

Die südliche Spitze der Gemeinde Wiek, Ortsteil Wittower Fähre, befindet sich im Randbereich im Natura 2000 Gebiet (Nr. DE1446-302) „Nordrügensche Boddenlandschaft“.

Abb. 31: Natura 2000 Gebiet[32]

Europäisches Vogelschutzgebiet

Dier Wieker Bodden und der Randbereiche der Gemeinde Wiek liegen im Bereich von Europäischen Vogelschutzgebieten. Außerdem befinden sich zwei weitere Gebiete

[32] https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/index.php

gemeinschaftlicher Bedeutung in der Nähe der Gemeinde: DE 1544-302 Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee; DE 1446-401 Vogelschutzgebiet „Binnenbodden von Rügen“ und DE 1345-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“[33]

Abb. 32: Europäische Vogelschutzgebiete

Sonstige Gebiete mit hohem Naturwert

Des Weiteren liegen im Bereich der Gemeinde Flächen mit hohem Naturwert.

Abb. 33: Sonstige Gebiete mit hohem Naturwert[34]

Sonstige Gebiete mit hohem Naturwert gemäß Naturschutzförderrichtlinie –NatSchFöRL M-V (Stand: 2016). In der Naturschutzförderrichtlinie (NatSchFöRL M-V) ist aufgeführt, dass investive Maßnahmen in diesen Gebieten gefördert werden.

2.6.8 Küsten- und Gewässerschutz

Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach §29 NatSchAG M-V. An Küstengewässern ist gemäß § 29 NatSchAG M-V ein Abstand

[33] ebenda

[34] https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/index.php

von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht.

Abb. 34: Küsten- und Gewässerschutzstreifen[35]

2.6.9 Hochwasserrisikogebiete

Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat entlang der Ostseeküste Bereiche abgegrenzt, für die Hochwasserrisiko besteht. Diese Karten beruhen auf Art. 6 der Richtlinie 2007/60 EG der Europäischen Union. Unterschieden wird darin zwischen Hochwasserrisiko mit hoher Wahrscheinlichkeit (20- jährliches Ereignis, rot dargestellt), Hochwasserrisiko mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-jährliches Ereignis, orange) sowie Hochwasserrisiko mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ-extrem, gelb). Zugrunde gelegt wird hier ein 200-jährliche Ereignis sowie das Versagen der Hochwasserschutzanlagen.

[35] https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/index.php

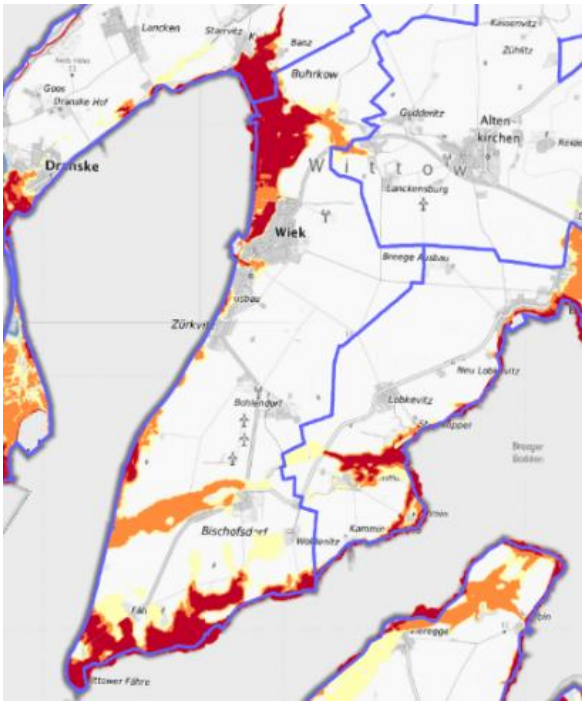


Abb. 35: Überflutungsbereiche mit geringer (gelb), mittlerer (orange) und hoher Wahrscheinlichkeit (rot)[36]

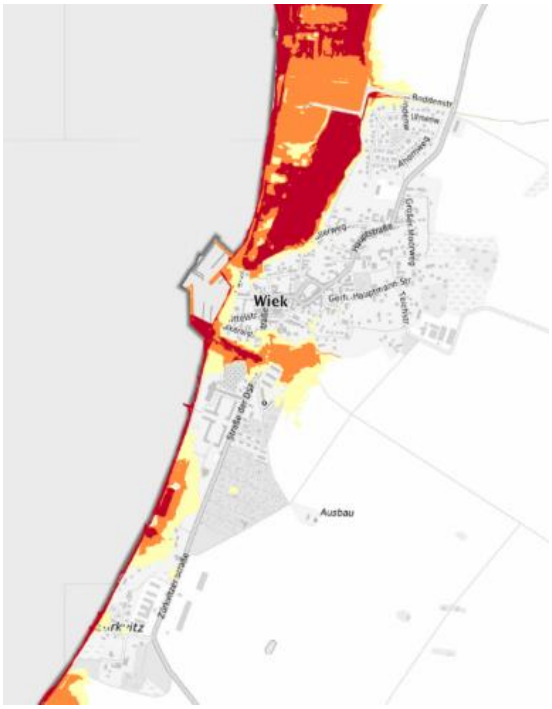


Abb. 36: Ausschnitt Wiek und Zürkvitz mit potentiellen Überflutungsbereichen[37]

Gemäß § 76 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist es vorgesehen, innerhalb der Risikogebiete an oberirdischen Gewässern die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignisstatistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, durch Rechtsverordnung als Überschwemmungsgebiet festzusetzen. Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich grundsätzlich untersagt, Ausnahmen sind gemäß Abs. 2 unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

2.6.10 Trinkwasserschutzgebiet

Der nördliche Teil der Gemeinde, hier insbesondere der Ortsteil Buhrkow und der nördliche Teil von Wiek, befinden sich im Bereich der Trinkwasserschutzzone III. Lüttkevitz liegt zusätzlich fast vollständig in der Trinkwasserschutzzone II. Die Ortsteile Wiek und Zürkvitz liegen außerhalb dieser Zone.

[36] https://geodienste.lk-vr.de/mp/AtlasVR/?layerIDs=6,50,168&visibility=true,true,true&transparency=0,0,0&center=377701,6048763&zoomlevel=6#

[37] ebenda

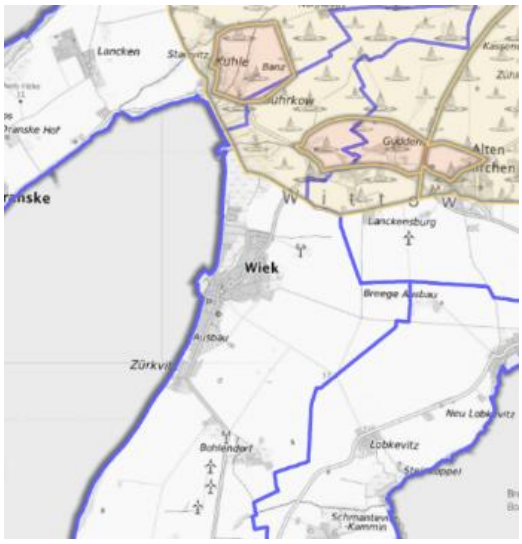


Abb. 37: Wasserschutzgebiete[38]

2.7 Bundeswasserstraße

Das Plangebiet grenzt an den Wieker Bodden, der als Bundeswasserstraße ausgewiesen ist. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG). ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine ström- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.

2.8 Bau- und Bodendenkmale

In Wiek existieren zahlreiche Baudenkmale. Darunter sind der Kreidehafen mit Verladebrücke und die im 15. Jahrhundert erbaute gotische Hallenkirche.[39] Hinzu kommen mehrere Einzelhäuser und ein Kriegerdenkmal an die Gefallenen des 1. Weltkrieges.

Wiek verfügt zudem über einen denkmalgeschützten Park mit Kurklinik (Mutter-Kind-Klinik von 1929). Im Süden von Zürkvitz befindet sich eine weitere Parkanlage (Gutspark).

Weitere Baudenkmalflächen befinden sich in den Ortsteilen Parchow und Bohlendorf.[40]

Auf dem Gebiet der Gemeinde sind keine Bodendenkmale verzeichnet.[41]

[38] https://geodienste.lk-vr.de/mp/AtlasVR/?layerIDs=6,50,168&visibility=true,true,true&transparency=0,0,0&center=377701,6048763&zoomlevel=6#

[39] https://www.wiek-ruegen.de/language/de/erholungsort/historie/

[40]https://geodienste.lkvr.de/mp/AtlasVR/?layerIDs=6,50,168&visibility=true,true,true&transparency=0,0,0&center=377701,6048763&zoomlevel=6#legende

[41] https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php

2.9 Zwischenfazit Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Wiek ist wirtschaftlich auf den Tourismus sowie auf Landwirtschaft ausgerichtet. Eine größere Milchviehanlage in Zürkvitz wurde im Jahr 2021 aufgegeben.

Der Ortsteil Wiek bildet den Kern der Gemeinde und zeigen in den letzten Jahren die intensivste bauliche Entwicklung auf. Wiek ist zudem Siedlungsschwerpunkt und mit Grundversorgungseinrichtungen ausgestattet. Der Ortsteil bietet den größten touristischen Anlaufpunkt mit einem großen Spektrum an touristischen Freizeitaktivitäten und Sehenswürdigkeiten.

Das südlich von Wiek gelegene Zürkvitz ist ein ehemaliger Gutshof, der von großmaßstäblichen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden geprägt war, dort vollzieht sich seit den 2000er Jahren ebenfalls eine allmähliche Entwicklung in Richtung Wohnen und Ferienwohnen. Die anderen Ortsteile der Gemeinde haben sich zumeist aus Gutshöfen entwickelt, bestehen nur aus wenigen Häusern und verfügen über kein besonderes Entwicklungspotenzial. Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird sich somit auch zukünftig auf die Ortsteile Wiek und Zürkvitz konzentrieren.

In der Gemeinde wurden seit den 1990er Jahren elf Bebauungspläne aufgestellt, von denen die meisten Gebiete überplanen, die bereits bebaut sind. Mit einer Ausnahme liegen alle Bebauungsplangebiete in Wiek bzw. Zürkvitz.

Vier Bebauungspläne umfassen ganz oder teilweise Arrondierungsflächen, die zuvor unbebaut waren. Die darin ausgewiesenen neuen Baugebiete für Wohnnutzungen sind weitgehend umgesetzt. Die Bauleitplanung in Wiek verfolgt insgesamt das Ziel, die zentrale Ortslage Wiek zu stärken und eine Zersiedelung der freien Landschaft zu vermeiden. Dörfliche Strukturen sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Des Weiteren ist eine flächensparende Bauweise zu verfolgen. Dabei sind Grünzüge freizuhalten, um die Bebauung zu strukturieren und zu gliedern. Der FNP stellt dementsprechend Grünzüge dar, beispielsweise entlang des östlichen Ortrandes.

Es gibt mehrere Gebiete in Wiek, die dem Trinkwasserschutz, dem Hochwasserschutz oder dem Naturschutz vorbehalten sind. Im Norden von Wiek befinden sich Trinkwasserschutzzonen. Des Weiteren liegen die nördlichen Gebietseinheiten von Wiek und der Ortsteil Wittow Fähre im Süden der Gemeinde Bereich potenzieller Überflutungsräume. Die Uferbereiche des Wieker Bodden sind als Küsten- und Gewässerschutzstreifen ausgewiesen. Zudem befinden sich innerhalb der Gemeinde Bereiche mit hohen Naturwert.

In den Abbildungen 38 und 39 sind die von entsprechenden Einschränkungen betroffenen Bereiche zusammenfassen dargestellt. Hierbei handelt es sich um Wasserschutzgebiete, Küstenschutzstreifen (Pufferzone 150 m), Flächen mit hohem Natur Wert und Hochwasserrisikogebiete.

Abb. 38: Überlagerung der Schutzgebiete in der Gemeinde Wiek[42]

Abb. 39: Überlagerung der Schutzgebiete Ausschnitt Wiek und Zürkvitz

[42] https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/tmp/63525df1_5f0c_6.png

3 Analyse der Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung

In den nachfolgenden Kapiteln wird die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wiek genauer betrachtet, um mögliche zukünftige Entwicklungen ableiten zu können. Dabei wurden Vergleichszahlen des Landkreises Vorpommern-Rügen hinzugezogen.

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Landkreis Vorpommern-Rügen

In der nachfolgenden Abbildung ist die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Vorpommern-Rügen dargestellt. Die Tabelle beinhaltet die Entwicklung der letzten 10 Jahre und bildet die Bevölkerungszahlen, Geburtenraten, Sterbefälle, das Wanderungssaldo sowie die Bevölkerungsdichte ab. Die Statistik dient der Allgemeinen Orientierung und soll ein aktuelles Bild der Entwicklung in Vorpommern Rügen abbilden.

Indikatoren	2012 Vorpommern-Rügen, LK	2013 Vorpommern-Rügen, LK	2014 Vorpommern-Rügen, LK	2015 Vorpommern-Rügen, LK	2016 Vorpommern-Rügen, LK	2017 Vorpommern-Rügen, LK	2018 Vorpommern-Rügen, LK	2019 Vorpommern-Rügen, LK	2020 Vorpommern-Rügen, LK	2021 Vorpommern-Rügen, LK
Bevölkerung (Anzahl)	223.718	223.109	223.470	224.820	224.971	225.123	224.684	224.702	225.383	225900*
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,5	-0,7	-0,6	0,0	0,1	0,2	0,0	0,0	0,3	K.A.
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0,1	0,6	0,7	0,6	0,3	K.A.
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	7,6	7,6	7,4	7,5	7,5	7,4	7,4	7,1	6,9	K.A.
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	12,3	12,6	12,6	12,9	13,1	13,2	13,7	14,0	14,2	K.A.
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-2,4	-0,6	2,1	5,4	7,1	8,3	8,0	7,0	8,0	K.A.
Durchschnittsalter (Jahre)	47,1	47,3	47,5	47,6	47,8	47,9	48,1	48,3	48,6	K.A.
Einwohner:innendichte (Einwohner:innen je Hektar)	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	K.A.

*https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1183053/umfrage/entwicklung-der-gesamtbevoelkerung-im-landkreis-vorpommern-ruegen/
k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.
Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Abb. 40: Auszug, Demografische Entwicklung, LK VR[43]

Deutlich wird ein leichter Anstieg der Einwohnerzahl und dementsprechend auch der Bevölkerungsdichte, der seit etwa 2013 eingesetzt hat und seitdem, mit leichten Schwankungen, weiter anhält. Diese Entwicklung widerspricht allen Prognosen, die von einem teilweise deutlichen Rückgang der Bevölkerungsanzahl ausgegangen waren.

Die Geburtenrate ist leicht sinkend und die Sterbefälle ansteigend. Den Anstieg der Einwohnerzahl lässt sich daher nur durch einen positiven Wanderungssaldo begründen. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung nimmt zu, was zum einen auf einem generell gestiegenen Altersdurchschnitt und zum anderen auf Alterswanderungen (Ruhesitz) zurückzuführen ist.

Prognosen bis 2040 für Mecklenburg-Vorpommern und für den Landkreis Vorpommern-Rügen

Für Mecklenburg-Vorpommern wurden in den Jahren 2008 (4. Landesprognose MV) und 2019 (5. Landesprognose MV) Bevölkerungsprognosen für die Zeiträume von 2008 bis 2030 und 2019 bis 2040 erstellt. Die Prognoseentwicklung von 2008 wurde der im Rahmen der aktuellen Prognose von 2019 gegenübergestellt.

[43] Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

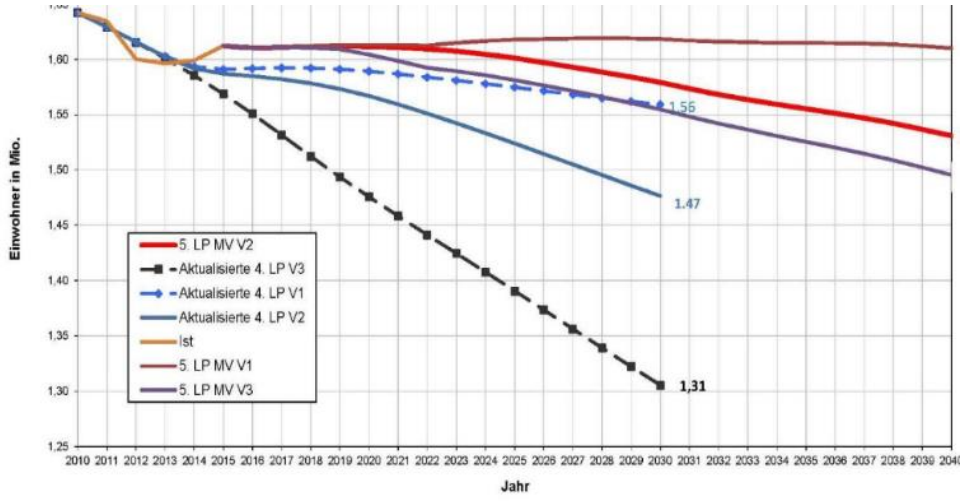


Abb. 41: Vergleich Ergebnisse der 5. LP M-V mit der Aktualisierten 4. LP M-V 2012[44]

Zu beachten ist, dass für die Prognosen der 5. Landesprognose M-V drei Varianten berechnet wurden, welche sich in optimistisch, Standard und pessimistisch unterteilen.

Prognosevarianten	Einwohnerstand am 31.12.2040	Bevölkerungsentwicklung 2017-2040
Variante 1 (optimistisch)	1.613.089	+ 0,1 %
Variante 2 (Standard)	1.530.845	- 5,0 %
Variante 3 (pessimistisch)	1.495.405	- 7,3 %

Abb. 42: Ergebnisse der 5. LP M-V für das Jahr 2040[45]

Es zeigt sich wiederum, dass die tatsächliche Entwicklung im Vergleich zur Prognose deutlich günstiger verlaufen ist. Diese Entwicklung hat unterschiedliche Gründe, eine Rolle spielen die Zuwanderung, die unterschätzt wurde, sowie geänderten Datengrundlagen (u.a. Änderungen bei der Erhebung von Daten auf Basis des „Zensus 2011“).

Zur Untersetzung der 5. Landesprognose M-V wurde eine weitere Prognose entwickelt. Hierbei wurde eine Regionalisierung auf räumlicher Ebene (sechs Landkreise, zwei kreisfreien Städte, 22 Mittelbereiche des zentralörtlichen Systems) vorgenommen. Basis der Prognoseberechnungen bildeten die Annahmen zu Variante 2 der 5. Landesprognose (Standardvariante). In der nachfolgenden Abbildung ist die Entwicklung der Kreise dargestellt. Für Vorpommern-Rügen wird laut Prognose ein Bevölkerungsverlust von -6,7 % angenommen.

[44] 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040 Landesprognose

[45] ebenda

Kreise	2017	2040	Differenz
HRO	208.409	224.601	7,8%
SN	95.797	98.880	3,2%
MSP	260.574	226.706	-13,0%
LRO	214.635	213.566	-0,5%
VR	225.123	210.138	-6,7%
NWM	156.993	149.848	-4,6%
VG	237.066	208.122	-12,2%
LUP	212.522	198.984	-6,4%
M-V insgesamt	**1.611.119**	**1.530.845**	**-5,0%**

Abb. 43: Entwicklung der Bevölkerung 2017 bis 2040[46]

In der nachfolgenden Abbildung ist die aktuelle Entwicklung von 2017 bis 2021 und die prognostizierte Entwicklung aus der Studie, für den Landkreis Vorpommern Rügen, zusammengefasst dargestellt. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerungszahlen bis 2040 im Landkreis Vorpommern Rügen auf rund 210.138 Einwohner zurückgehen wird.

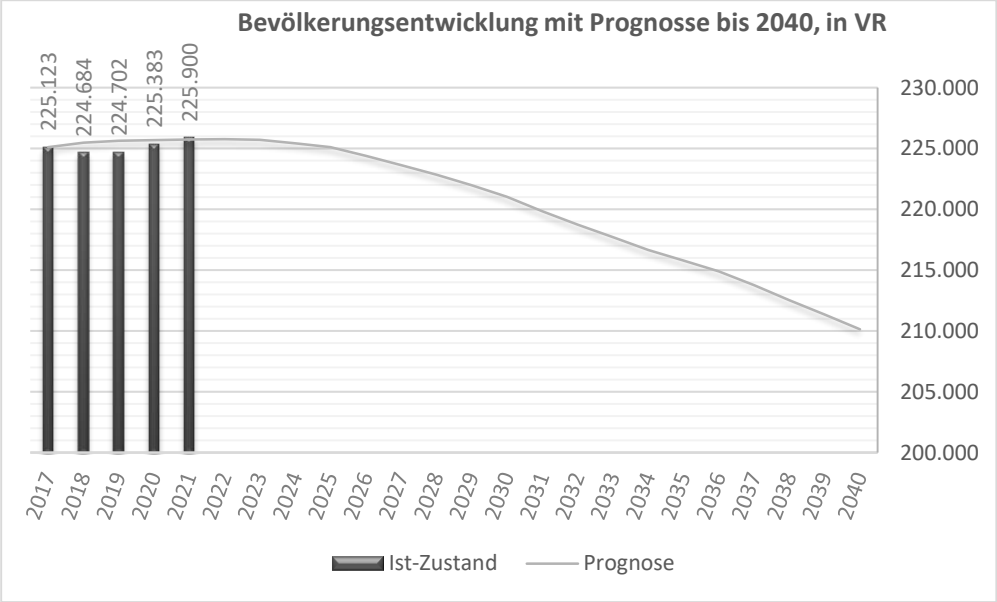


Abb. 44: Bevölkerungsentwicklung in VR bis 2040[47]

Im Vergleich des Ist-Zustandes und des Prognosehorizontes ist aktuell ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen.

Im Wesentlichen treffen jedoch beide Prognosen die gleichen Aussagen. Es bestehen weiterhin geringe Geburtenzahlen und es wird langfristig einen Sterbeüberschuss geben. Die deutlich steigende Lebenserwartung und die selektiven Wanderungen, vor allem jüngerer Menschen und Zuzüge der älteren Bevölkerung bewirken signifikante

[46] 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040, Regionalisierung für die Landkreise, kreisfreien Städte sowie die Mittelbereiche der Zentralen Orte

[47] Eigene Darstellung StadtLandBrehm, Datengrundlage 5. LP M-V u. Demografische Entwicklung, LK VR Abb. 39

Umbrüche in der Altersstruktur. Die Bevölkerungsstruktur wird sich auf lange Sicht aus weniger jungen Menschen und deutlich mehr älteren Menschen zusammensetzen. Aller Voraussicht nach wird es zu Einwohnerverlusten kommen, wenngleich hier ein gewisser zeitlicher Verzug zu bemerken ist.

Eine Unbekannte in der Prognoserechnung bleibt indes die Zuwanderung, die schwer vorherzusagen ist und die in allen bisherigen Prognosen unterschätzt wurde. Festzuhalten ist, dass Zuwanderung in einem erheblichen Umfang erforderlich wird, um dem Mangel an Arbeitskräften entgegenzuwirken und das touristische Angebot aufrecht zu erhalten

Wanderungssaldo

Der leichte Anstieg der Bevölkerungszahl in den letzten 10 Jahre im Landkreis Vorpommern Rügen ist auf die Zuzüge in die Region zurückzuführen. Die Anzahl der Fortzüge ist relativ stabil. Zuzüge zeigen sich insbesondere bei der älteren Bevölkerungsschicht. Auch dies hat zur Folge, dass der Altersdurchschnitt und der Anteil an Älteren Bewohner in der Region steigen werden.

Indikatoren	2012 Vorpommern-Rügen, LK	2013 Vorpommern-Rügen, LK	2014 Vorpommern-Rügen, LK	2015 Vorpommern-Rügen, LK	2016 Vorpommern-Rügen, LK	2017 Vorpommern-Rügen, LK	2018 Vorpommern-Rügen, LK	2019 Vorpommern-Rügen, LK	2020 Vorpommern-Rügen, LK
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	29,0	30,4	33,2	36,6	40,8	42,5	43,0	42,5	40,6
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	31,4	31,0	31,1	31,2	33,7	34,2	35,1	35,5	32,6
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-2,4	-0,6	2,1	5,4	7,1	8,3	8,0	7,0	8,0
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	1,3	3,1	6,3	10,6	12,6	14,1	13,6	12,0	12,2
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-37,3	-31,6	-20,4	-5,4	2,8	5,0	1,7	-5,0	-4,8
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	3,1	3,5	4,1	5,0	6,1	7,1	8,0	8,5	10,5
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	0,5	0,7	0,8	1,0	1,3	1,4	1,1	1,3	2,0

Abb. 45: Wanderungsbewegungen in VR[48]

Gemeinde Wiek

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wiek stellt sich ähnlich der von Vorpommern-Rügen dar. Insgesamt zeigt sich in den letzten 10 Jahren ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahl, wenngleich die Einwohnerzahl im Jahr 2022 zurückgegangen ist (Stand September 2022, siehe Abb. 45). Die Gemeinde Wiek hat aktuell 1008 Einwohner.

[48] Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

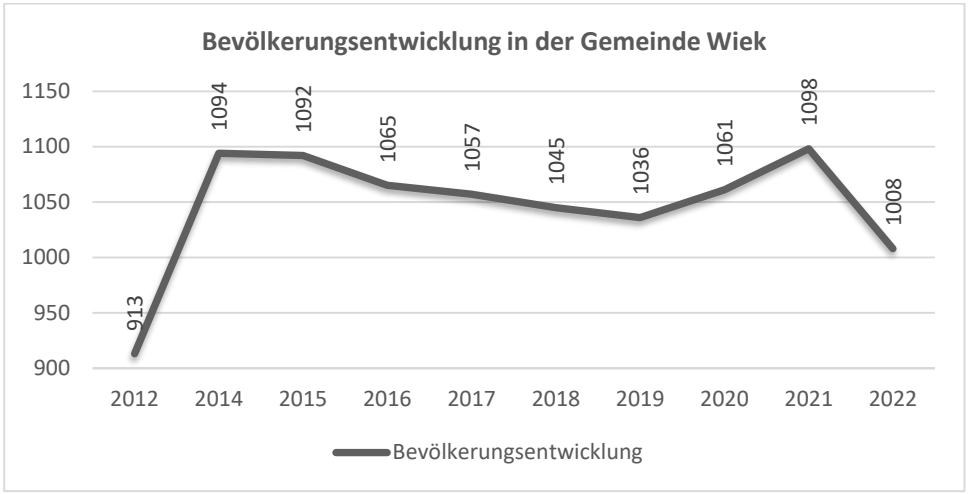


Abb. 46: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Wiek[49]

Geburtenrate

Die Geburtenrate in Wiek schwankt deutlich, was an der geringen Gesamtbevölkerungszahl liegen dürfte, vgl. Abb. 46. Insbesondere in den Jahren 2011, 2014 und 2017 sind die Geburtenzahlen in der Gemeinde zurückgegangen. Im Mittel ergeben sich 5,1 Geburten pro Jahr, dies ist ein sehr geringer Wert.

Der Anzahl von Frauen im gebärfähigen Alter in der Gemeinde Wiek liegt aktuell (Sep. 2022) bei ca. 60, das sind rund 6% des Gesamtanteils der Einwohner der Gemeinde Wiek. Die geringe Geburtenrate in Wiek hängt offensichtlich mit dem geringen Anteil an Frauen im gebärfähigen Alter zusammen.

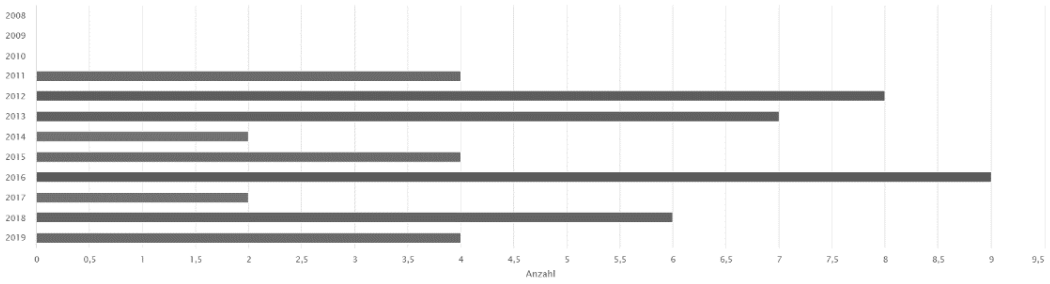


Abb. 47: Geburten in der Gemeinde Wiek[50]

Zum Vergleich: Die Geburtenrate im Landkreis Vorpommern- Rügen ist seit 2001 von 7,6 Geburten je 1000 Einwohner auf 6,9 Geburten je 1000 Einwohner im Jahr 2020 gesunken, liegt damit aber immer noch deutlich über derjenigen der Gemeinde Wiek.

[49] https://ugeo.urbistat.com/AdminStat/de/de/demografia/popolazione/wiek/20191063/4

[50] https://www.tilasto.com/thema/bevoelkerung-und-gesundheit/bevoelkerung/statistik-der-geburten-lebendgeborene/wiek

Altersstruktur

Den höchsten Anteil in der Gemeinde Wiek bilden aktuell die Jahrgänge zwischen 61-80 Jahren.

Intervall	Insgesamt			Deutsch			Deutschstämmig			Ausländer		
	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.	m	w
0-6 Jahre	29	13	16	29	13	16	0	0	0	0	0	0
7-12 Jahre	38	19	19	38	19	19	1	0	1	0	0	0
13-17 Jahre	42	21	21	42	21	21	1	0	1	0	0	0
18-25 Jahre	40	24	16	37	22	15	0	0	0	3	2	1
26-40 Jahre	88	44	44	85	42	43	0	0	0	3	2	1
41-60 Jahre	338	167	171	334	166	168	0	0	0	4	1	3
61-80 Jahre	344	162	182	344	162	182	0	0	0	0	0	0
81-110 Jahre	89	36	53	89	36	53	0	0	0	0	0	0
Summe	1008	486	522	998	481	517	2	0	2	10	5	5

Tab. 1: Altersstruktur in der Gemeinde Wiek (Stand 09.2022)[51]

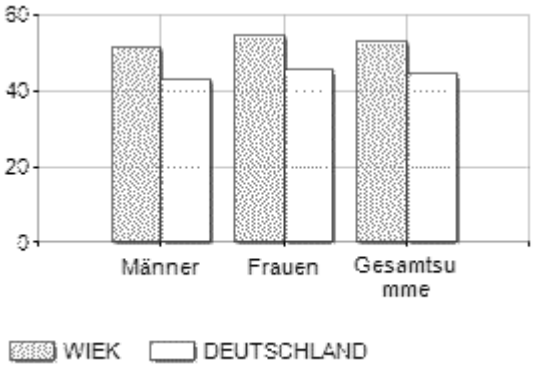
Zu beachten ist dabei, dass der Altersdurschnitt in der Gemeinde Wiek, im Vergleich zum deutschlandweiten Durchschnitt höher liegt, vgl. Abb. 46 auf der folgenden Seite. Der Altersdurchschnitt von Frauen ist dabei höher als der von Männern (vgl. Tab. 2). Der Altersdurchschnitt im Landkreis Vorpommern-Rügen liegt ebenfalls mit 48,3 Jahren (Stand 2019) unterhalb des Durchschnitts der Gemeinde Wiek[52].

Das statistische Bundesamt erwartet, dass es *„in Deutschland (…) bis 2035 wesentlich mehr Menschen im Rentenalter geben (wird). Die Zahl der Personen im Alter ab 67 Jahren wird zwischen 2020 und 2035 um 22 % von 16 Millionen auf voraussichtlich 20 Millionen steigen.“*[53]

[51] Angaben Einwohnermeldeamt Gemeinde Wiek, Stand 5.10.2022

[52] https://ugeo.urbistat.com/AdminStat/de/de/demografia/dati-sintesi/landkreis-vorpommern-rugen/13073/3

[53] https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/09/PD21_459_12411.html



Jahr 2019 Gemeinde Wiek	Männer	Frauen	Gesamt-summe
Durch-schnittsalter (Jahre)	51,50	54,90	53,30

Tab. 2: Durchschnittsalter Wiek, 2019[55]

Abb. 48: Altersdurchschnitt im Jahr 2019[54]

Die Altersgruppe zwischen 27 und 34 weist die höchste altersspezifische Geburtenwahrscheinlichkeit auf und wird auch als Elternjahrgang bezeichnet. Der Anteil der Elternjahrgänge ist zwischen 2011 bis 2020 von 15,7 auf 13,5 in Vorpommern-Rügen zurückgegangen. Der Anteil der Elternjahrgänge in der Gemeinde Wiek stellt sich im Jahr 2019 wie folgt dar:

Intervall	Männer %	Frauen %	Gesamt %
25 - 34 Jahre	4,84	4,63	4,73

Tab. 3: Elternjahrgänge 2019 Gemeinde Wiek

Insgesamt ist der Anteil an Elternjahrgängen in der Gemeinde gering.

Haushaltsgröße

In Wiek gibt es 659 Haushalte, darunter sind auf 239 Familien mit Kindern. Dabei gibt es einen hohen Anteil an Haushalten von alleinstehenden Personen mit ein bis max. drei Kinder.

Wanderungssaldo

In der Gemeinde Wiek gab es in den letzten 10 Jahren insgesamt 485 Zuzüge und 379 Fortzüge sowie 251 Umzüge. Insgesamt ist ein positiver Wanderungssaldo zu verzeichnen. Die Wanderungsbewegungen sind beim weiblichen Anteil höher als männlichen Anteil, dies zeigt sich insbesondere bei den Fortzügen (vgl. Tab. 5).

[54] https://ugeo.urbistat.com/AdminStat/de/de/demografia/eta/wiek/20191063/4

[55] Ebenda

In der nachfolgenden Tabelle ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wiek der letzten 10 Jahre zusammengefasst dargestellt.

Bevölkerung mit Haw				Deutsch			Ausländer		
	ges.	m	w	ges.	m	w	ges.	m	w
Stand 2012	944	452	492	941	451	490	3	1	2
Geburten	51	24	27	51	24	27	-	-	-
Sterbefälle	93	46	47	93	46	47	-	-	-
Zuzüge	485	235	240	441	211	230	44	24	20
Umzüge	251	123	128	248	121	127	3	2	1
Wegzüge	379	179	200	342	159	183	37	20	17
Stand 2022	1008	486	522	998	481	517	10	5	5
Saldo Geb./ Sterbefälle	-42	-22	-20	-42	-22	-20	-	-	-
Saldo Wanderungen	106	56	50	99	52	47	7	4	3
Saldo	+64	+34	+30	+57	+30	+27	+7	+4	+3

Tab. 4: Bevölkerungsentwicklung Zusammenfassung Intervall 1.10.2012 bis 30.09.2022[56]

3.2 Gebäude- und Wohnbauflächenentwicklung

Der Gebäudebestand hat in den letzten 10 Jahren zugenommen. Dabei handelt es sich dabei im Wesentlichen um Gebäude im Ferienhaus/Ferienwohnungssektor. Eine Ausnahme bildet das Baugebiet am nördlichen Ortseingang von Wiek (B-Plan Nr. 1 „Mühlengrund“) mit ca. 80 Gebäuden (ca. 100 WE), welches Ende der 90er Jahre entstanden ist. Davon sind durch Änderung des o.g. B-Planes (Wegfall der Art der Nutzung) viele Gebäude in Ferienhäuser/Ferienwohnung umgenutzt worden. [57] Des Weiteren weist die Gemeinde einen hohen Anteil an Eigentumswohnungen bzw. Einfamilienhäuser auf. Angaben zur genauen Anzahl der Gebäude in der Gemeinde liegen nicht vor.

In der Gemeinde Wiek stehen in kommunalen Mehrfamilienhäusern rund 127 Mietwohnungen zur Verfügung. Hierbei handelt es sich um 2-, 3- und 4- Raumwohnungen mit Größen zwischen ca. 54 und ca. 70 m².[58]

[56] Angaben Einwohnermeldeamt Gemeinde Wiek, Stand 5.10.2022

[57] Angaben Amt Nord-Rügen, Stand Oktober 2022

[58] Angaben Amt Nord-Rügen, Stand Oktober 2022

3.3 Baulandpreise

In den vergangenen Jahren sind die Baulandpreise stark angestiegen.[59]

Ortsteile	Jahr 2012	Jahr 2022
Wiek	38 € pro m² und teilw. 70 € pro m²	140€ pro m²
Bischofsdorf, Bohlendorf, Woldenitz,	22€ pro m²	65€ pro m²
Wittower Fähre, Zürkvitz	22€ pro m²	105€ pro m²

Tab. 5: Baulandpreisentwicklung Gemeinde Wiek[60]

Steigende Bodenpreise sind ebenso im Landkreis Vorpommern-Rügen zu verzeichnen. Die Bodenpreise sind von 2010 bis 2018 um 35% bis 75 % gestiegen (vgl. Tab.7). Seit 2018 (neuere Angaben waren nicht verfügbar) ist von einem weiteren Anstieg auszugehen.

Stichtag	BRW < 80 €/m²	BRW > 80 €/m²
31.12.2010	**100,0**	**100,0**
31.12.2012	100,6	108,2
31.12.2014	116,1	134,3
31.12.2016	125,7	155,5
31.12.2018	137,5	175,8

Tab. 6: Bodenpreisindex VR[61]

3.4 Wohnungsmieten

Das Wohnungsangebot in der Gemeinde Wiek besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, darunter ein hoher Anteil an Eigentumsobjekten, die privat vermietet werden. Die Wohnungsmieten sind ebenfalls deutlich angestiegen (seit 2018 um ca. 50%).

Jahr	Kalt	Warm
2018	4.94 €	7.29 €
2019	7.24 €	9.50 €
2020	6.06 €	7.74 €
2021	5.20 €	6.95 €
2022	7.69 €	10.51 €

Tab. 7: Mietpreisentwicklung in der Gemeinde Wiek[62]

[59] https://geodienste.lk-vr.de/mp/AtlasVR/?layerIDs=6,50,168&visibility=true,true,true&transparency=0,0,0&center=377701,6048763&zoomlevel=6#

[60] Eigene Darstellung, Stadt Land Brehm 2022

[61] MV, Grundstücksmarktbericht 2019

[62] https://www.miete-aktuell.de/mietspiegel/Wiek/Wiek/#Einleitung

Potenziale für neuen Mietwohnungsbau bestehen im Bereich der kommunalen Geschosswohnungen, im Südosten der Ortslage Wiek. Langfristig ist geplant, die dort vorhandenen sanierungsbedürftigen Gebäude nach und nach abzubrechen und modernes Mietwohnen neu zu errichten. Die bestehenden 127 Mietwohnungen weisen einen hohen Sanierungsstau auf. Etwa acht WE stehen derzeit aufgrund baulicher Mängel leer.[63] Bei der kommunalen Wohnungsgesellschaft liegen derzeit elf Anträge auf Zuzug in kommunale Mietwohnungen vor.[64]

3.5 Neubautätigkeiten seit 2010

Die Bautätigkeit in Wiek war in den vergangenen Jahren eher gering. Es wurden Baulücken geschlossen, jedoch keine weiteren Wohnbauflächen neu ausgewiesen. In den letzten zehn Jahren gab es keine bedeutsame Wohnraumentwicklungen in der Gemeinde. Seit Ende der 1990-Jahre im Rahmen von Bebauungsplänen rund 100 WE neu entstanden, davon der Großteil im B-Plangebiet Nr. 1. Davon werden aktuell rund 80 WE zu Wohnzwecken und 20 WE als Ferienwohnung/ Häuser genutzt, vgl. Kap. 2.6.5. Im Innenbereich (Baulückenschließungen) wurden ca. zehn Einfamilienhäuser neu gebaut und in sechs Fällen Nutzungsänderungen von anderer Nutzungsart in Wohngebäude vorgenommen. Außerdem sind Baugenehmigungen für neun WE erteilt, aber noch nicht umgesetzt.[65]

Aktuell gibt es keine laufenden B-Planverfahren zu Wohnzwecken in der Gemeinde Wiek.[66]

3.6 Schlussfolgerungen für den zukünftigen Wohnraumbedarfs

- Prognostiziert wird ein Rückgang der Bevölkerung, wobei sich entsprechende Prognosen in der Vergangenheit nicht erfüllt haben, da der Zuzug von außerhalb regelmäßig unterschätzt wurde.
- Der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung wird in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter ansteigen. Dies führt zu einem entsprechenden Bedarf nach seniorengerechtem Wohnraum.
- Der Anteil der Einwohner in der Familiengründungsphase geht zurück. Gleichzeitig wird es aus dieser Bevölkerungsgruppe naturgemäß weiterhin eine – quantitativ begrenzte – Wohnraumnachfrage geben. Diese kann zum Teil aus Bestandsimmobilien befriedigt werden, die von ihren Bewohnern aus Altersgründen nicht mehr bewohnt werden können.

[63] Angaben Amt Nord-Rügen, Stand Oktober 2022

[64] Angaben Amt Nord-Rügen

[65] ebenda

[66] Angaben Amt Nord-Rügen, Stand September 2022

- In Wiek ist es seit 2010 - wie in vielen Regionen Deutschlands – zu extremen Bodenpreissteigerungen gekommen, die es Haushalten in der Familiengründungsphase zusehends schwerer macht, Wohneigentum zu erwerben. Gründe dafür liegen auch in einem zu geringen Angebot auf dem Immobilienmarkt.
- Der prognostizierten Entwicklung der Altersstruktur (Überalterung) der Bevölkerung kann auch dadurch entgegengewirkt werden, dass Familien in Wiek gezielt Grundstücks- und Wohnraumangebote gemacht werden, die für diesen Personenkreis erschwinglich sind, und dafür auf geeigneten Flächen auch Potenziale für eine Neubebauung ausgewiesen werden.
- Bei der Bemessung des Wohnraumbedarfs sind nicht nur die Bevölkerungsprognosen vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, sondern auch der objektiv bestehende Bedarf an Arbeitskräften zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des Personalmangels insbesondere im Tourismussektor ist die Zuwanderung von Arbeitskräften aus anderen Regionen unausweichlich. Die Anwerbung von Arbeitskräften gelingt jedoch nur dann, wenn geeigneter und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

4 Wohnbauflächenkonzept

4.1 Schlussfolgerungen

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen in der Gemeinde, die Bevölkerungsentwicklung und -prognosen sowie die Entwicklung der Bautätigkeit dargestellt. Nach den Prognosen wird die Bevölkerungszahl voraussichtlich zurückgehen und der Altersdurchschnitt zunehmen. Die Nachfrage nach **seniorengerechten Wohnungen** wird voraussichtlich ansteigen. Gleichzeitig werden Häuser und Wohnungen frei, die von ihren Bewohnern aus Altersgründen nicht mehr bewohnt werden können und die dann für andere Bevölkerungsgruppen, insbesondere Familien, zur Verfügung stehen können.

Des Weiteren ist aufgrund der landschaftsräumlich attraktiven Lage an der Ostsee eine **Zuwanderung älterer Menschen** in die Region zu verzeichnen. Auch dies hat zur Folge, dass mehr altersgerechter Wohnraum nachgefragt wird. Konzeptionell könnten bspw. Wohnraumangebote für betreutes Wohnen angeboten werden. Betreutes Wohnen bietet bspw. den Vorteil für ein selbstbestimmtes Wohnen und Leben mit Unterstützung und Hilfe auf Abruf.

Um der drohenden Überalterung entgegenzuwirken ist es dessen ungeachtet anzustreben, in einem gewissen Umfang auch Flächen für den Neubau von **familiengerechtem Wohnraum** zur Verfügung zu stellen. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass der bereits jetzt bestehende Mangel an Arbeitskräften speziell in dem wirtschaftlich bedeutsamen Tourismussektor sich tendenziell weiter verschärfen wird. Dies erfordert die **Zuwanderung von Arbeitskräften,** für die **bezahlbarer Wohnraum** vorhanden sein muss.

Somit konzentriert sich der zukünftige Wohnraumbedarf in Wiek insbesondere auf drei Bereiche:

- Seniorengerechter Wohnraum
- Familiengerechter Wohnraum in einem begrenzten Umfang
- Wohnraum für neu anzuwerbende Arbeitskräfte (die ggf. ihre Familien mitbringen, d.h. auch dieser Wohnraum muss zumindest teilweise familiengerecht sein).

Es ist somit weiterhin Wohnungsneubau erforderlich, um das Wohnraumangebot der Nachfrage anzupassen: den Wünschen nach altersgerechtem Wohnraum, einem familiengerechten Eigenheim oder einer bezahlbaren Mietwohnung.

Neuer Wohnbauflächen sollte hinsichtlich Lage und Dimensionierung gut in die bestehende Siedlungsstruktur integrieren werden. Ziel der städtebaulichen Planung sollte es vor diesem Hintergrund sein, das Angebot moderat und nachfragegerecht zu ergänzen und diese Ergänzungen in städtebaulich integrierten Lagen zu konzentrieren.

Zu berücksichtigen ist auch, dass weiterhin ein Bedarf an **Ferienwohnungen** besteht, die auf verträgliche Weise in die Siedlungsstruktur des Ortes integriert werden müssen. Darauf hat die Gemeinde in der Vergangenheit reagiert, indem in Bebauungsplänen im Regelfall **Mischgebiete** ausgewiesen wurden, in denen neben Wohnen auch die gewerbliche Nutzung Ferienwohnen möglich ist. Dies hat der Gesetzgeber als Reaktion auf das in Kap. 2.6.5 erwähnte Urteil des OVG Greifswald (3 L 212/12 vom 19.02.2014) durch eine Änderung der Baunutzungsverordnung klargestellt: Es wurde der § 13a eingefügt, der regelt, dass Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören.

An der Praxis, Mischgebiete auszuweisen, sollte daher festgehalten werden. Dies sichert auch die Möglichkeit, Ferienwohnungen als separate Einheit in ein Wohngebäude zu integrieren, damit die Mieteinnahmen zur Finanzierung des Bauvorhabens beitragen können. Dies ist in der Ostseeregion eine verbreitete Praxis.

Folgende Handlungsempfehlungen werden formuliert:

- Schaffung Altersgerechte Wohnformen z.B. betreutes- oder barrierefreies Wohnen
- Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum für Familien auch mittels (begrenzter) Potenziale für den Neubau von Eigenheimen
- Sicherstellung eines ausreichenden Anteils an bezahlbaren Mietwohnungen für Menschen, die nach Wiek kommen um dort zu leben und zu arbeiten
- Ausrichtung auf Mischnutzung mit der Möglichkeit, Wohnen und Ferienwohnen zu entwickeln, ggf. auch einer Kombination von Wohnen und Ferienwohnung in einem Gebäude.

Im Sinne der landes- und regionalplanerischen Vorgaben, der Vorgaben des Baugesetzbuchs und des Flächennutzungsplans der Gemeinde sollte die bauliche Entwicklung weiterhin auf die Ortsteile Wiek und Zürkvitz unter der Maßgabe des Vorrangs der Innenentwicklung konzentriert werden. Das bedeutet eine vorrangige Entwicklung bzw. Wiedernutzung von Flächen, die bereits bebaut bzw. baulich vorgeprägt sind. Dies ist nicht nur flächensparend, es führt zusätzlich zu kurzen Wegen und ist gerade für die ältere Generation von Vorteil, da bspw. Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen sowie Ärzte besser erreichbar sind.

Die umliegenden Landwirtschaftsflächen weisen laut Karten der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR)67 ein „mittleres“ Ackerbauliches Ertragspotenzial von 60 - <70 auf. Eine Überplanung der Flächen, die ein Ertragspotenzial von

[67] https://geoviewer.bgr.de/mapapps4/resources/apps/bodenatlas/index.html?lang=de&tab=boedenDeutschlands

über 50 haben, ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V), nicht zulässig. Auch deshalb ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke zu vermeiden.

In der Gemeinde Wiek existieren Bereiche, die als Hochwasserrisikogebiete festgelegt sind, vgl. Kap. 2.6.9. Soweit es sich um ein hohes (20- jähriges) oder mittleres (100-jähriges) Risiko handelt, wird es bei Bewertung von Potenzialflächen als Kriterium herangezogen, dies erfolgt in Anlehnung an die Regelung in § 76 und § 78 WHG (Festlegung von Überschwemmungsgebieten).

Um den Wohnungsmarkt den aktuellen Entwicklungen anzupassen, sollten die Rahmenbedingen in Abständen überprüft und aktualisiert werden (Wohnungsmarkt-Monitoring). Die Formen eines laufenden Monitorings können bspw. ein Flächen- bzw. Leerstandsmanagement, die Einrichtung einer Brachflächentypologie oder eines Leerstandskatasters umfassen. Die Kontrolle und Aktualisierung der Daten ermöglicht die unmittelbare Bearbeitung von Problemlagen.

4.2 Ermittlung der Wohnbauflächenpotenziale und Verfügbarkeit

Nachfolgend werden mögliche Wohnbauflächenpotenziale innerhalb der Gemeinde in Wiek und in Zürkvitz abgegrenzt. Es werden dafür sechs Kriterien herangezogen:

- Lage im Siedlungsbereich Wiek/Zürkvitz oder Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche der Ortsteile Wiek bzw. Zürkvitz
- Planungsrechtliche Voraussetzungen (bestehendes Planungsrecht oder Entwicklungsmöglichkeit aus dem Flächennutzungsplan)
- Betroffenheit von Schutzgebieten/ Wald/ Flächen mit hohem Naturgrad/ Küstenschutzbereichen
- Lage außerhalb von Überflutungsbereichen mit mittlerer oder hoher Wahrscheinlichkeit
- Inanspruchnahme von bisher unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Erschließung

Anhand dieser Kriterien wurden insgesamt sieben Potenzialflächen identifiziert, siehe Abb. 49 (folgende Seite):

- Die **Fläche 1** (weiß umrandet) umfasst den gewachsenen Siedlungskörper der Gemeinde Wiek. Dort gibt es Potential für zusätzliche Bebauung durch Lückenschließungen oder an Nachverdichtung auf Grundlage des § 34 BauGB.
- Die **Flächen 2, 3 und 4/4a** (orange umrandet) sind jeweils bebaute Flächen in Wiek und Zürkvitz, die ein Nach- bzw. Umnutzungspotenzial aufweisen. Teilweise liegen dafür bereits städtebauliche Konzepte vor.
- Die **Fläche 5** (gelb umrandet) betrifft den B-Plan Nr. 7 in Zürkvitz, der noch nicht vollständig umgesetzt ist.
- Die **Fläche 6** (gelb umrandet) umfasst den B-Plan Nr. 3 in Wiek (bisher nur Ferienwohnen zulässig, Eigentümer wünschen Änderung des Planungsrechts).
- Die **Fläche 7** (rot umrandet) ist im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen ausgewiesen, allerdings bisher unbebaut (landwirtschaftliche Nutzfläche).

Abb. 49: Übersicht Wohnungsbau-Potenzialflächen [68]

[68] Eigene Darstellung, Stadt Land Brehm 2022

4.3 Standortprüfung für neue Wohnbauflächen

Im Folgenden werden die abgegrenzten Potenzialflächen anhand der genannten Kriterien bewertet.

4.3.1 Fläche 1, Ortsteil Wiek, Siedlungskern

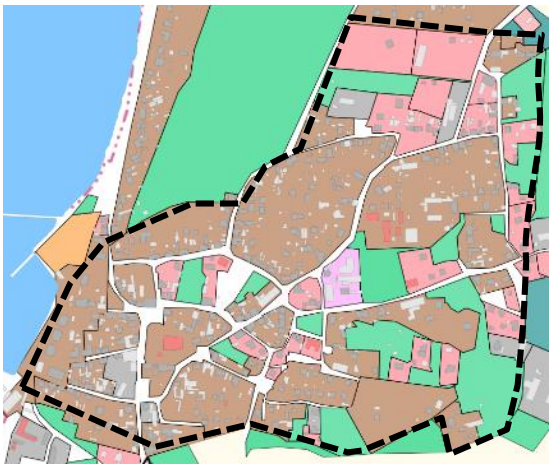


Abb. 50: Schematische Darstellung der Fläche 1[69]

Abb. 51: Luftbild Fläche 1[70]

Prüfung der städtebaulichen Kriterien bezogen auf die Fläche:

Kriterien	Erfüllt ja/ nein / teilw.	Bemerkung
Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	**ja**	Die Fläche ist Teil des Siedlungsbereiches
Planungsrechtliche Voraussetzungen	**ja**	Innenbereich
Keine Betroffenheit von Schutzgebieten/ Wald/ Flächen mit hohem Naturgrad/ Küstenschutzbereichen	**ja**	Es handelt sich um baulich vorgeprägte Bereiche. Teilweise Lage im Bereich der Pufferzone von 150 m (Küstenschutzstreifen), dieser gilt nicht für Gebiete mit Baurecht gemäß § 34 BauGB
Lage außerhalb von Hochwasserrisikobereichen mittlerer oder hoher Wahrscheinlichkeit	**teilweise**	Randbereiche sind betroffen
Keine Konflikte mit landwirtschaftlicher Nutzung	**ja**	Außerhalb von Landwirtschaftsflächen
Erschließung vorhanden	**ja**	Erschließungsstraßen und technische Ver- und Entsorgung sind vorhanden

[69] Eigene Darstellung Stadt Land Brehm 2022

[70] GeoPORT.VR

Bewertung:

Der Ortskern weist einige Bereiche mit lückiger Bebauung auf. Insbesondere zum Siedlungsrand hin nach Osten und Süden, bestehen zahlreiche Baulücken. Diese können auf Grundlage des § 34 BauGB einer Bebauung zugeführt werden. Kleinere Bereiche liegen innerhalb von Hochwasserrisikogebieten, deren Bebaubarkeit ist im Einzelfall zu prüfen.

Die Entwicklung dieses Flächenpotenzials hat grundsätzlich die höchste Priorität. Es kann allerdings seitens der Gemeinde mit Mitteln der städtebaulichen Planung nur begrenzt aktiviert werden. Wann und in welchem Umfang Baulücken geschlossen werden bzw. Nachverdichtungen erfolgen, hängt im Wesentlichen von der Initiative der jeweiligen einzelnen Grundstückseigentümer ab. Ob entsprechende Initiativen ergriffen werden ist wiederum häufig eine Frage von individuellen Lebensumständen der Eigentümer. Im Rahmen einer Entwicklung gemäß § 34 BauGB ist es – im Unterschied zu einer Bauleitplanung – kaum möglich, planerisch gezielte Angebote für bestimmte Bevölkerungsgruppen bzw. Wohnbedürfnisse zu entwickeln.

Zur Aktivierung dieses Potenzials müssen somit die Eigentumsverhältnisse und die Verfügbarkeit der Grundstücke im Einzelnen untersucht werden. Der Flächennutzungsplan sieht im östlichen und südlichen Randbereich des Siedlungskörpers einen Grünzug vor. Teilweise ist dieser bereits umgesetzt. Bei zukünftigen Baulandausweisungen sollte dieser nicht überplant, sondern weiter ergänzt werden.

Randbereiche der Fläche liegen in Bereichen vom hohen- oder mittleren Hochwasserrisiko (siehe Abb. 52, rot bzw. orange dargestellt)[71].

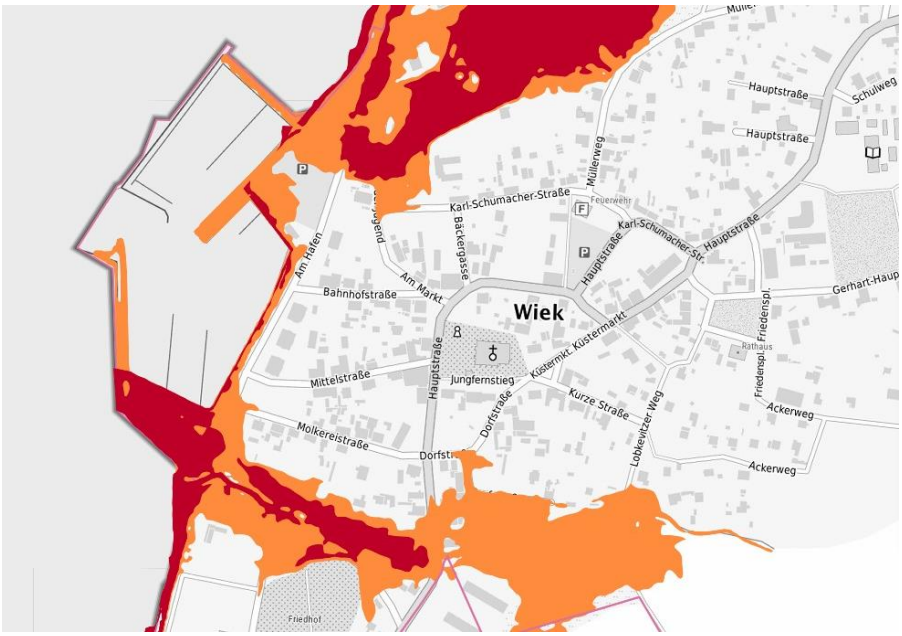


Abb. 52: Bereiche mit hohem oder mittleren Hochwasserrisiko im Ortsteil Wiek

[71] https://geodienste.lk-vr.de/mp/AtlasVR/?layerIDs=6,50,168&visibility=true,true,true&transparency=0,0,0&center=377701,6048763

4.3.2 Fläche 2 – bestehender Geschosswohnungsbau in Wiek

Abb. 53: schematische Darstellung Fläche 2[72]

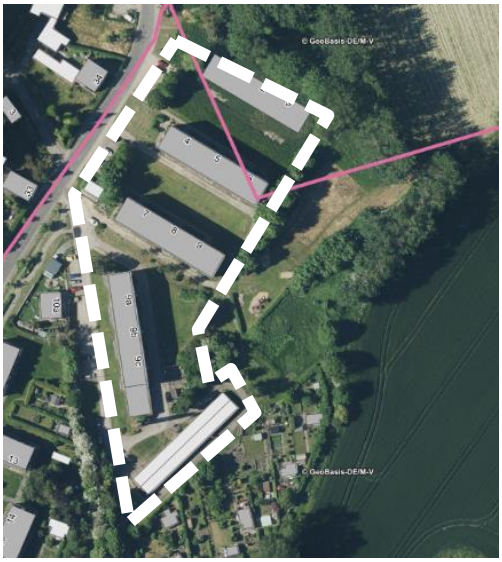


Abb. 54: Luftbild Fläche 2[73]

Prüfung der städtebaulichen Kriterien bezogen auf die Fläche:

Kriterien	Erfüllt ja/ nein	Bemerkung
Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	**ja**	Die Fläche ist Teil des Siedlungsbereiches
Planungsrechtliche Voraussetzungen	**ja**	Innenbereich
Keine Betroffenheit von Schutzgebieten/ Wald/ Flächen mit hohem Naturgrad/ Küstenschutzbereichen	**ja**	Die Fläche ist bebaut. Keine Betroffenheit der genannten Bereiche
Lage außerhalb von Hochwasserrisikobereichen mittlerer oder hoher Wahrscheinlichkeit	**ja**	Außerhalb dieser Bereiche
Keine Konflikte mit landwirtschaftlicher Nutzung	**ja**	Außerhalb von Landwirtschaftsflächen
Erschließung vorhanden	**ja**	Verkehrliche und technische Erschließung vorhanden

[72] Eigene Darstellung Stadt Land Brehm 2022

[73] GeoPORT.VR

Bewertung:

Die Fläche 2 ist bereits mit Mehrfamilienhäusern aus der Zeit vor 1990 bebaut. Die Gebäude sind stark sanierungsbedürftig. Der nördliche Wohnkomplex wurde bereits abgebrochen. Ziel der Gemeinde ist auf längere Sicht, auch die übrigen Gebäude abzubrechen und durch neue Mehrfamilienhäuser für Mietwohnungen zu ersetzen.

Diese Fläche erfüllt alle Kriterien und ist als eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern hervorragend geeignet. Sie stellt allerdings kein neues Wohnbauflächenpotenzial dar, weil die Fläche bereits mit Wohngebäuden bebaut ist.

4.3.3 Fläche 3, Ortsteil Zürkvitz, Umnutzung/ Wiedernutzbarmachung

Abb. 55: Schematische Darstellung Fläche 3[74]

Abb. 56: Luftbild Fläche 3[75]

[74] Eigene Darstellung Stadt Land Brehm 2022

[75] GeoPORT.VR

Prüfung der städtebaulichen Kriterien bezogen auf die Fläche:

Kriterien	Erfüllt ja/ nein	Bemerkung
Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	**ja**	Die Fläche liegt direkt angrenzend an den Siedlungsbereich
Planungsrechtliche Voraussetzungen	**ja**	FNP stellt gemischte Baufläche dar
Lage außerhalb von Schutzgebieten/ Wald/ Flächen mit hohem Naturgrad/ Küstenschutzbereichen	**teilweise**	Baulich vorgeprägter Bereich. Die Fläche liegt teilweise im Bereich der Pufferzone von 150 m (Küstenschutzstreifen)
Lage außerhalb von Hochwasserrisikobereichen mittlerer oder hoher Wahrscheinlichkeit	**ja**	Außerhalb dieser Bereiche
Keine Konflikte mit landwirtschaftlicher Nutzung	**ja**	Bebauung mit ehemaliger Milchviehanlage, keine landwirtschaftliche Nutzung
Erschließung vorhanden	**teilweise**	Verkehrliche Erschließung ist teilweise vorhanden, technische Erschließung muss neu hergestellt werden.

Bewertung:

Die Fläche 3 umfasst etwa 2,5 ha. Sie ist mit einer Milchviehanlage bebaut, die 2021 stillgelegt wurde.

Es besteht eine bauliche Vorprägung, die verkehrliche Erschließung ist weitgehend vorhanden. Die Fläche grenzt unmittelbar an den Siedlungsbereich von Zürkvitz. Daher ist sie für eine Nachnutzung und Neubebauung auch mit Wohngebäuden gut geeignet. Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche dar, so dass eine bauliche Entwicklung bereits vorbereitet wurde. Zu beachten sind die Lage im Bereich Küstengewässerschutzstreifen (150 m Tiefe ab Uferlinie), wobei dieser in Gebieten mit Baurecht nach § 34 BauGB und in Bebauungsplangebieten nicht gilt. Laut FNP liegt südlich der Fläche ein Bereich mit Bodenverunreinigungen (Altlasten). Südwestlich dieser Fläche befindet sich ein Bodendenkmal. Diese Themen sind in dem zur Entwicklung dieser Fläche erforderlichen Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten. Insgesamt ist dieser Fläche für die Entwicklung neuer Wohnbauflächenpotenziale eine hohe Priorität zuzuordnen.

4.3.4 Fläche 4/4a, Ortsteil Wiek, Umnutzung/ Wiedernutzbarmachung

Abb. 57: Schematische Darstellung Fläche 4/4a[76]

Abb. 58: Luftbild Fläche 4/4a[77]

Prüfung der städtebaulichen Kriterien bezogen auf die Fläche:

Kriterien	Erfüllt ja/ nein	Bemerkung
Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	**ja**	Die Fläche liegt direkt angrenzend an den Siedlungsbereich
Planungsrechtliche Voraussetzungen	**nein**	Außenbereich
Lage außerhalb von Schutzgebieten/ Wald/ Flächen mit hohem Naturgrad/ Küstenschutzbereichen	**ja**	Keine Betroffenheit der genannten Bereiche
Lage außerhalb von Hochwasserrisikobereichen mittlerer oder hoher Wahrscheinlichkeit	**ja**	Außerhalb dieser Bereiche
Keine Konflikte mit landwirtschaftlicher Nutzung	**ja**	Keine Landwirtschaftsflächen. Ruinöse Bebauung vorhanden
Erschließung vorhanden	**teilweise**	Verkehrliche Erschließung ist teilweise vorhanden, technische Erschließung muss neu hergestellt werden.

Bewertung:

Die Fläche 4/4a wurde vor 1990 durch die sowjetischen Streitkräfte genutzt. Nach deren Abzug war sie zunächst im Eigentum des Bundes. Später wurde sie an Privatpersonen verkauft. Die Fläche ist bebaut, die Gebäude sind jedoch seit Jahrzehnten ungenutzt und im Verfall begriffen. Die Fläche um fasst etwa 1,2 ha, wovon jeweils 0,6 ha auf die Fläche 4 und die Fläche 4a entfallen.

[76] Eigene Darstellung Stadt Land Brehm 2022

[77] GeoPORT.VR

Die Differenzierung in die nördliche Fläche 4 und die südliche Fläche 4a erfolgt, weil für die Fläche 4 Entwicklungsabsichten bestehen. Der Eigentümer der Fläche 4 plant die Errichtung von drei Gebäuden für Mehrgenerationenwohnen mit integrierten Gewerbeeinheiten (Mischgebiet). Auf dessen Antrag hin hat die Gemeinde Ende 2021 den Grundsatzbeschluss gefasst, eine entsprechende Bauleitplanung aufzustellen. Für die Fläche 4a sind bisher keine Entwicklungsabsichten bekannt.

Die Fläche 4/4a ist aufgrund ihrer Lage, der vorhandenen Erschließung und der baulichen Vorprägung für eine Entwicklung als Wohn- bzw. Mischgebiet gut geeignet. Ihr ist neben der Fläche 3 eine hohe Priorität zuzuordnen.

Im Unterschied zur Fläche 3 ist allerdings eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Dieser sah für diesen Bereich ursprünglich die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche vor, diese wurde allerdings nicht genehmigt. Daher existiert für diese Fläche im FNP derzeit keine Ausweisung (weiße Fläche).

4.3.5 Fläche 5, Ortsteil Zürkvitz, Bebauungsplan Nr. 7

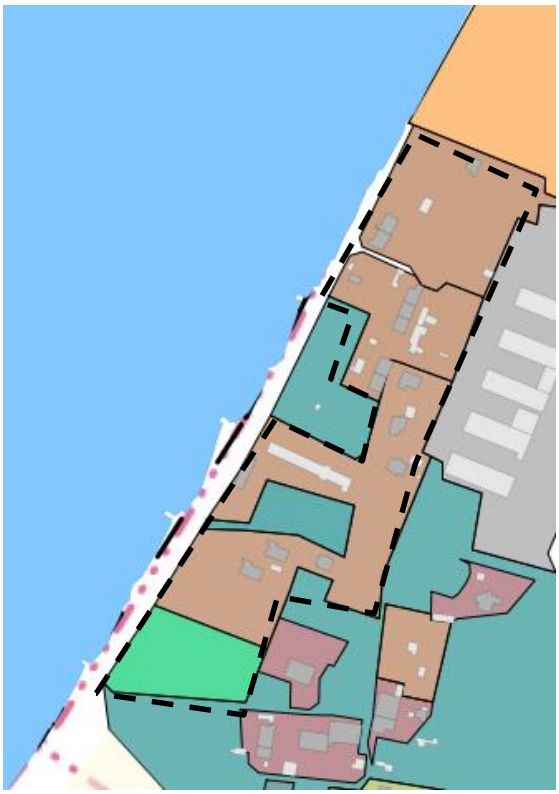


Abb. 59: Schematische Darstellung Fläche 5[78]

Abb. 60: Luftbild Fläche 5[79]

[78] Eigene Darstellung Stadt Land Brehm 2022

[79] GeoPORT.VR

Prüfung der städtebaulichen Kriterien bezogen auf die Fläche:

Kriterien	Erfüllt ja/ nein	Bemerkung
Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	**ja**	Teil des Siedlungsbereichs Plangebiet Bebauungsplan Nr.7 Ortslage Zürkvitz
Planungsrechtliche Voraussetzungen	**ja**	Rechtswirksamer Bebauungsplans mit Ausweisung Misch- bzw. Dorfgebiet
Lage außerhalb von Schutzgebieten/ Wald/ Flächen mit hohem Naturgrad/ Küstenschutzbereichen	**ja**	Teilweise Lage im Bereich der Pufferzone von 150 m (Küstenschutzstreifen), dieser gilt jedoch nicht für Gebiete mit Baurecht gemäß § 30 BauGB (B-Plangebiete)
Lage außerhalb von Hochwasserrisikobereichen mittlerer oder hoher Wahrscheinlichkeit	**ja**	Außerhalb dieser Bereiche
Keine Konflikte mit landwirtschaftlicher Nutzung	**ja**	Keine landwirtschaftliche Nutzung
Gesicherte Erschließung vorhanden oder möglich	**ja**	Verkehrliche und technische Erschließung ist vorhanden bzw. auf Grundlage des B-Plans herstellbar.

Bewertung:

Für diese Fläche existiert ein Bebauungsplan, der Misch- und Dorfgebiet festgesetzt und der teilweise umgesetzt wurde. Entstanden sind Wohn- und Ferienhäusern. Im ausgewiesenen Dorf- und Mischgebiet bestehen noch Flächenpotenziale für Wohnen bzw. wohnverträgliches Gewerbe.

Für diese Grundstücke ist eine zeitnahe Bebauung anzustreben, wobei das Potenzial lediglich sechs bis sieben Wohngrundstücke umfasst.

4.3.6 Fläche 6, Ortsteil Wiek, B-Plangebiet Nr. 3 „Ferienhausgebiet am Bodden“

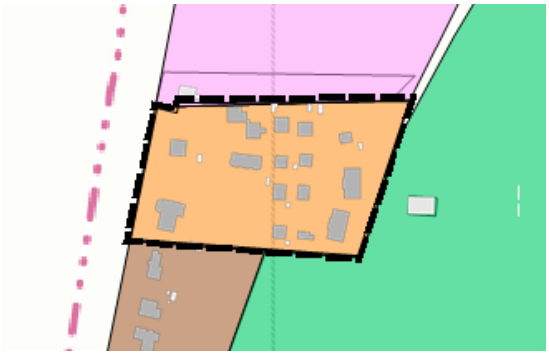


Abb. 61: Schematische Darstellung Fläche 6[80]

Abb. 62: Luftbild Fläche 6 [81]

Prüfung der städtebaulichen Kriterien bezogen auf die Fläche:

Kriterien	Erfüllt ja/ nein	Bemerkung
Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	**teilw.**	Die Fläche liegt am nördlichen Rand der Siedlungsbebauung von Wiek, südlich angrenzend Wohngrundstücke, nördlich ein Sportplatz
Planungsrechtliche Voraussetzungen	**nein**	Im FNP als SO Ferienwohnen ausgewiesen, BP Nr. 3 setzt Sondergebiet Erholung/Ferienwohnen fest
Lage außerhalb von Schutzgebieten/ Wald/ Flächen mit hohem Naturgrad/ Küstenschutzbereichen	**ja**	Fläche liegt teilweise im Bereich der Pufferzone von 150 m (Küstenschutzstreifen), allerdings gilt dieser nicht für bereits bebaute Gebiete.
Lage außerhalb von Hochwasserrisikobereichen mittlerer oder hoher Wahrscheinlichkeit	**nein**	Die Fläche ist von Hochwasserrisikobereichen mittlerer und hoher Wahrscheinlichkeit umgeben.
Keine Konflikte mit landwirtschaftlicher Nutzung	**ja**	Keine landwirtschaftliche Nutzung
Gesicherte Erschließung vorhanden oder möglich	**ja**	Erschließung ist gesichert

[80] Eigene Darstellung, Stadt Land Brehm 2022

[81] GeoPORT.VR

Bewertung:

Die Fläche 6 (Größe rund 1,5 ha) ist im FNP als Sondergebiet für Ferienhäuser dargestellt. Es gilt dort bisher der Bebauungsplan Nr. 3, der ein Sondergebiet für Erholungszwecke (Ferienhäuser) festsetzt. Allerdings gibt es Bestrebungen, den Bebauungsplan zu ändern und auch Dauerwohnen zu ermöglichen

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der vorhandenen Erschließung wäre eine Änderung des Planrechts durchaus denkbar, zumal auch in dem wesentlich größeren B-Plangebiet Nr. 1 Wohnen und Ferienwohnen zulässig ist. Das Potenzial für neu zu bebauende Grundstücke ist begrenzt, aktuell existieren noch sieben unbebaute Grundstücke.

Bei der Entscheidung über die Zulassung von Dauerwohnen ist zu berücksichtigen, dass große Teile des Gebiets in Hochwasserrisikogebieten mittlerer Wahrscheinlichkeit gelegen sind.

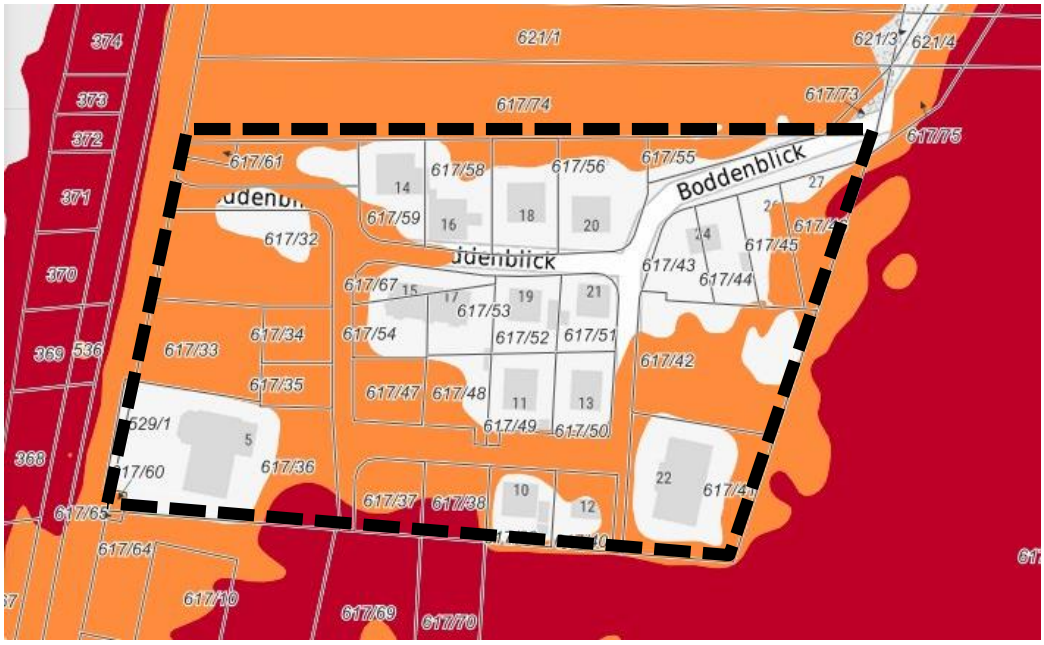


Abb. 63: B-Plangebiet 3 Überflutungsflächen hoher und mittlerer Wahrscheinlichkeit

4.3.7 Fläche 7, Ortsteil Wiek, Arrondierungsfläche Süd

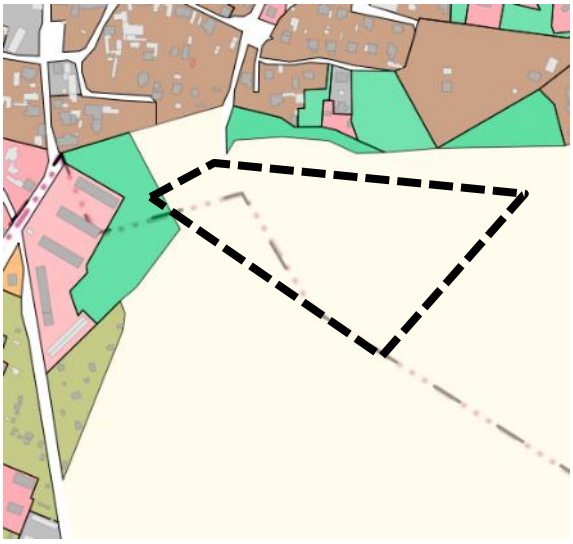


Abb. 64: Schematische Darstellung Fläche 7[82]

Abb. 65: Luftbild Fläche 7 [83]

Prüfung der städtebaulichen Kriterien bezogen auf die Fläche:

Kriterien	Erfüllt ja/ nein	Bemerkung
Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche	**ja**	Die Fläche liegt südlich der Siedlungsbebauung von Wiek.
Planungsrechtliche Voraussetzungen	**ja**	Im FNP als gemischte Baufläche ausgewiesen
Lage außerhalb von Schutzgebieten/ Wald/ Flächen mit hohem Naturgrad/ Küstenschutzbereichen	**ja**	Keine Betroffenheit der genannten Bereiche
Lage außerhalb von Hochwasserrisikobereichen mittlerer oder hoher Wahrscheinlichkeit	**ja**	Die Fläche liegt im Bereich von Überflutungsbereichen mit geringer Wahrscheinlichkeit)
Keine Konflikte mit landwirtschaftlicher Nutzung	**nein**	Fläche ist landwirtschaftlich genutzt
Gesicherte Erschließung vorhanden oder möglich	**ja**	Verkehrliche und technische Erschließung muss neu hergestellt werden

[82] Eigene Darstellung, Stadt Land Brehm 2022

[83] GeoPORT.VR

Bewertung:

Die Fläche 7 (Größe rund 4,8 ha) ist im FNP seit den frühen 1990er Jahren als Bauland dargestellt, wurde jedoch bisher nicht entwickelt. Aufgrund der zuvor erwähnten Flächen, die jeweils bereits bebaut bzw. baulich vorgeprägt sind, sollte diese Fläche im Sinne der Innenentwicklung nachrangig in Anspruch genommen werden.

Zu berücksichtigen ist auch, dass Ackerflächen mit Bodenwertzahlen von 50 und mehr nach den landesplanerischen Vorgaben nicht bebaut werden sollen. Zwar ist im Rahmen der FNP-Aufstellung die grundsätzliche Entscheidung gefallen, diese Fläche baulich zu entwickeln. Jedoch sollte eine Entwicklung erst dann erfolgen, wenn keine anderen Flächenpotenziale mehr zur Verfügung stehen.

5 Fazit

Die Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung legen nahe, dass die Einwohnerzahl der Gemeinde Wiek bis zum Jahr 2040 tendenziell abnimmt und der Altersdurchschnitt gleichzeitig ansteigt. Gründe hierfür sind die steigende Lebenserwartung und die Zuzüge älterer Bevölkerungsschichten, beide Trends werden sich wahrscheinlich fortsetzen. Die Bevölkerung wird sich daher auf lange Sicht aus weniger jungen und mehr älteren Menschen zusammensetzen.

Um der drohenden Überalterung entgegenzuwirken ist es dessen ungeachtet anzustreben, in einem gewissen Umfang auch Flächen für den Neubau von familiengerechtem Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dies gilt auch angesichts der Tatsache, dass es – unter anderem auch durch ein zu geringes Angebot – in den vergangenen Jahren zu starken Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt gekommen ist, die es jungen Familien immer schwerer machen, Wohneigentum zu erwerben.

Zu berücksichtigen ist außerdem, dass der immer stärker auftretende Arbeitskräftemangel insbesondere in der wirtschaftlich für die Gemeinde bedeutsamen Tourismusbranche (Hotels, Gastronomie) zukünftig mehr Zuwanderung auch jüngerer Menschen erfordern wird. Bisherigen Bevölkerungsprognosen waren regelmäßig zu pessimistisch, weil die Zuwanderung unterschätzt wurde.

Infolge des demografischen Wandels wird es prognostisch zu Änderungen in der Haushaltsgröße, Struktur und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt kommen. Gleichzeitig sollte es Ziel der Gemeinde sein, ein Gleichgewicht zwischen altersgerechten und familienfreundlichen Wohnformen zu finden, um eine Überalterung vorzubeugen, junge Einwohner zu halten und ihnen Chancen und Perspektiven auf Eigentumsbildung zu ermöglichen. Daher sollten zum einen vermehrt altersgerechte Wohnungen entstehen und zum anderen aber auch Angebote für familiengerechtes Wohnen bzw. für die Errichtung von Eigenheimen geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund des Arbeitskräftemangels ist Zuwanderung unvermeidbar, für diesen Personenkreis muss ebenfalls bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung stehen. Schließlich sollte weiterhin eine Mischung aus Wohnen- und Ferienwohnungen möglich sein, ggf. auch in einem Gebäude (Wohngebäude mit integrierter Ferienwohnung als Finanzierungsbeitrag). Dies entspricht auch der landesplanerischen Ausweisung der Gemeinde Wiek als Siedlungs- und Tourismusschwerpunkt. Daher sollten weiterhin in Bebauungsplänen bevorzugt Mischgebiete festgesetzt werden.

Neu zu entwickelnde Wohnbauflächen sollten sich – dem Gebot der Innenentwicklung folgend - in die vorhandene Siedlungsstruktur integrieren. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und der bisherigen städtebaulichen Konzeptionen der Gemeinde (Flächennutzungsplan) fokussiert sich das Wohnbauflächenkonzept auf die Ortsteile Wiek und Zürkvitz. Die Analyse der möglichen Wohnbauflächenpotentiale wurde dementsprechend auf diese beiden Ortsteile beschränkt.

Im Ergebnis wurden – neben den Verdichtungspotenzialen im innerhalb von Wiek, die auf Grundlage des § 34 BauGB bebaubar sind (Fläche 1) - sechs Flächen identifiziert, welche für eine Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich geeignet sind. Es handelt sich um eine Fläche mit sanierungsbedürftigem Geschosswohnungsbau (Fläche 2), die Potenzial für eine Aufwertung ggf. auch durch Abriss und Neubau aufweist. Aufgrund der vorhandenen Wohngebäude bildet diese Fläche allerdings kein Potenzial für zusätzliche Wohneinheiten.

Eine weitere Fläche in Zürkvitz, auf der sich eine nicht mehr genutzte Milchviehanlage befindet, bietet Potenzial für eine Neubebauung mit Gebäuden für Wohnen und Ferienwohnen (Fläche 3 in Zürkvitz). Potenzial für eine Neubebauung bietet ebenso die Fläche 4 (ehemals durch die sowjetischen Streitkräfte genutzt).

In begrenztem Umfang bestehet Potenzialfläche im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 7 in Zürkvitz (Fläche 5). Eine Potenzialfläche könnte das B-Plangebiet Nr. 3 darstellen, sofern das Planrecht geändert und Dauerwohnen zugelassen wird (Fläche 6). Schließlich wurde eine Arrondierungsfläche (Fläche 7) identifiziert, die im FNP als Bauland dargestellt wird, jedoch bisher landwirtschaftlich genutzt wird.

Grundsätzliche Priorität hat die Schließung von Baulücken und die Verdichtung des Bestandes (Fläche 1), die jedoch planerisch nur begrenzt steuerbar ist, weil sie im Wesentlichen vom Willen und von der Initiative der einzelnen Grundstückseigentümer abhängt.

Die Priorität sollte ansonsten auf der Entwicklung von baulich vorgeprägten Potenzialflächen in Wiek und Zürkvitz liegen, das sind die Flächen 2, 3 und 4.

- **Fläche 2** eignet sich in besonderer Weise dafür, bezahlbaren Wohnraum in Mehrfamilienhäusern neu zu schaffen, in dem sanierungsbedürftige Wohnbausubstanz durch eine zeitgemäße Bebauung ersetzt wird. Da bereits Wohnbebauung vorhanden ist, stellt diese Fläche kein zusätzliches oder neues Entwicklungspotenzial dar.
- **Fläche 3** ist derzeit mit ungenutzter Bausubstanz bestanden. Es bietet sich hier die Möglichkeit, im Rahmen einer Mischnutzungen Wohnen und Ferienwohnen zu entwickeln, wobei das Wohnen seinen Schwerpunkt im seniorengerechten Wohnen in der Sicherung von Flächen für das familiengerechte Wohnen liegen sollte. Für diese Fläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.
- Auf **Fläche 4/4a** befindet sich ebenfalls ungenutzte, im Verfall begriffene, Bausubstanz. Seitens des Eigentümers der nördlichen Fläche 4 liegt eine Planung vor, die drei Gebäuden für Mehrgenerationenwohnen mit integrierten Gewerbeeinheiten vorsieht (Mischgebiet). Die Gemeinde hat sich in einem Grundsatzbeschluss zu dieser Planung bekannt, neben der Aufstellung eines Bebauungsplans ist hier jedoch zusätzlich die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.
- Die Entwicklung der **Fläche 5** ist weitgehend abgeschlossen, ein rechtswirksamer Bebauungsplan liegt vor. Hier geht es um die Bebauung einiger (etwa sechs bis

sieben) verbleibender Grundstücke im Rahmen einer Mischnutzung (Wohnen/wohnverträgliches Gewerbe).

- Die **Fläche 6** (B-Plangebiet Nr. 3) dient bisher ausschließlich dem Ferienwohnen. Es gibt dort noch sieben freie Grundstücke. Bei Änderung des Planrechts ergäbe sich ein entsprechendes Potenzial für neue Wohngebäude (Einfamilienhäuser). Eine Änderung des Planrechts wäre grundsätzlich sinnvoll, da eine Mischung von Wohnen und Ferienwohen in Wiek verbreitet und üblich ist. Allerdings liegt das Gebiets innerhalb von Hochwasserrisikogebiet mittlerer Wahrscheinlichkeit, dies ist im Rahmen einer B-Planänderung zu berücksichtigen und zu bewerten.
- **Fläche 7** sieht als einzige Fläche eine Neubebauung auf landwirtschaftlicher Fläche vor. Diese Fläche sollte – auch aufgrund der hohen Bodenwertzahlen – erst dann in Anspruch genommen werden, wenn alle anderen Potenziale ausgeschöpft sind.

Um auch langfristig und rechtzeitig auf Trends im Bereich des Wohnungsmarktes reagieren zu können und Entwicklungen anzupassen, sollten die Rahmenbedingen in Abständen überprüft und aktualisiert werden (Wohnungsmarkt-Monitoring). Die Formen eines laufenden Monitorings können bspw. ein Flächen- bzw. Leerstandsmanagement, die Einrichtung einer Brachflächentypologie oder eines Leerstandskataster umfassen. Die Kontrolle und Aktualisierung der Daten ermöglicht die unmittelbare Bearbeitung von Problemlagen. Dies sollte insbesondere mit Blick auf einen möglicherweise aufkommenden Leerstand von älteren Häusern in Betracht gezogen werden.

6 Quellen

Amt Nord-Rügen 2022: Einwohnerstatistik und Gewerbestatistik

Amt Nord-Rügen 2022: Angaben zur Nachfrage, Leerstand

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) (2019): 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040, Regionalisierung für die Landkreise, kreisfreien Städte sowie die Mittelbereiche der Zentralen Orte

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) (2019): 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040

Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) (2008): 4. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern bis zum Jahr 2030

Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Internetseiten

https://www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer

https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php

https://geodienste.lk-vr.de/mp/AtlasVR/?layerIDs=6,50,287&visibility=true,true,true&transparency=0,0,0&center=371271,6021734&zoomlevel=3#

https://www.wiek-ruegen.de/language/de/home/

https://fahrplan-bus-bahn.de/mecklenburg-vorpommern/wiek#/

https://www.auf-nach-mv.de/reiseziele/a-kreidebruecke-wiek

https://www.wiek-ruegen.de/language/de/home

https://www.ndr.de/nachrichten/mecklenburg-vorpommern/Gastgewerbe-setzt-auf-Zuwanderung-gegen-Arbeitskraeftemangel,gastgewerbe128.html

https://www.ostsee-zeitung.de/lokales/vorpommern-ruegen/ruegen/gastronomie-auf-ruegen-in-der-krise-wo-sind-die-fachkraefte-hin

https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/wm/Raumordnung/Landesraumentwicklungsprogramm

https://www.rpv-vorpommern.de/fileadmin/Ablage/Regionalplanung/Dokumente/2010/Kacheln/Kachel_A2_min.pdf

https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Wiek

https://geodienste.lk-vr.de/mp/AtlasVR

https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/index.php

https://www.wiek-ruegen.de/language/de/erholungsort/historie

https://ugeo.urbistat.com

https://www.tilasto.com/thema/bevoelkerung-und-gesundheit/bevoelkerung/statistik-der-geburten-lebendgeborene/wiek

https://ugeo.urbistat.com/AdminStat

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen

https://www.miete-aktuell.de/mietspiegel/Wiek