

Billigung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 14 "Zürkvitz Ost" (Bereich ehemalige Milchviehanlage)

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 13.12.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Wiek (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiek hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Stallanlagen in Zürkvitz beschlossen und beauftragt. Die Kosten wurden durch städtebaulichen Vertrag auf den Vorhabenträger übertragen. Nunmehr liegt der Vorentwurf der Planung vor und sollte vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durch die Gemeinde gebilligt werden.

Beschlussvorschlag

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zürkvitz Ost“ und der Vorentwurf der Begründung werden gebilligt.
2. Mit den Vorentwürfen des Planes sowie der Begründung sind nach § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Behördenbeteiligung durch das Amt Nord-Rügen durchzuführen. Die Planung ist anzuzeigen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kosten:	€	Folgekosten:	€		
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Vorentwurf der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
---	---

2	Vorentwurf Begründung
---	-----------------------

Bebauungsplan Nr. 14 „Zürkvitz Ost“ Gemeinde Wiek Vorentwurf



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- Nutzungsschablone:
- | | | |
|---|---|---|
| 1 | 1- Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO) | |
| 2 | 3 | 2- Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO) |
| 4 | 5 | 3- Zulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) |
| 4- Bauweise (§ 22 BauNVO) o = offen | | |
| 5- Bauweise (§ 22 BauNVO) ED = Einzel- und Doppelhäuser | | |
| 6- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) | | |
| 2 WO = Höchstzahl der Wohnungen pro Gebäude | | |

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünflächen

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

150 Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Geltungsbereich

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Baumbestand
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnnummer
- Bestehende Gebäude
- Geländehöhen
- Bemaßung

Textliche Festsetzungen (Vorschläge)

- Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. *Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO*
- Im MI 1 ist das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Das oberste Vollgeschoss muss straßenseitig mindestens um 1,5m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. Die Fläche des obersten Geschosses darf max. 75% der Fläche des darunter liegenden Geschosses betragen. *Rechtsgrundlage: § 20 Abs. 1 BauNVO*
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. *§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*
- Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverschluss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Wiek vom bis erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen in der Zeit vom bis durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de vom bis erfolgt. Ergänzend wurden die Unterlagen im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom frühzeitig nach § 4(1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurde die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB vorgetragene Hinweise und Anregungen am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht und umweltrelevante Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sind in der Zeit vom bis ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die ausgelegten Unterlagen em. § 4a BauGB im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Wiek, den Siegel Petra Harder
Bürgermeisterin

Bergen, den Unterschrift/Siegel Vermesser

Wiek, den Siegel Petra Harder
Bürgermeisterin

- Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Wiek, den Siegel Petra Harder
Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

Katastervermerke

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bauteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, Datum Krawutschke

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Gemeinde: Amt Nord-Rügen Koordinatensystem: ETRS 89
Gemarkung: Zürichvit Höhenbezug: NHN 92
Flur: 2
Flurstücke: 60, 63/2, 64, 65/4, 74/6



Plangrundlagen	Verfasser	Datum
Vermessung	ÖBVI Krawutschke, Königsstraße 11, 18528 Bergen	2022

Projekt Bebauungsplan Nr. 14 "Zürkvitz Ost" Vorentwurf	Auftraggeber Amt Nord-Rügen Ernst-Thälmann-Straße 37 18551 Sagard
bearbeitet Schmidt, Pogoda gezeichnet Sy, Schmidt	Planformat 0,784 / 0,42 Datum 13.12.2022
Maßstab 1:1000 Projekt-Nr. L-22-19	Auftragnehmer Stadt Land BREHM Planungsbüro für Stadt und Landschaft Schulweg 1 15701 Königs Wusterhausen 03375 52357-30 info@stadt-land-brehm.de www.stadt-land-brehm.de

Gemeinde Wiek

Bebauungsplan Nr. 14 „Zürkvitz Ost“

Vorentwurf

Begründung

Auftraggeber: Amt Nord-Rügen
Ernst Thälmann-Straße 7
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: Dezember 2022

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Lage des Plangebietes	4
1.2	Planungsanlass und Erfordernis	7
1.3	Bebauungsplan Nr. 7	9
1.4	Ziele und Zwecke der Planung	10
1.5	Umweltbericht.....	13
1.6	Aufstellungsverfahren und vorzulegende Planunterlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2	Übergeordnete Planungen	14
2.1	Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)	14
2.2	Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP VP)	16
2.3	Landschaftsplan.....	19
2.4	Flächennutzungsplan.....	21
2.5	Schutzausweisungen	21
2.6	Berücksichtigung der Umweltbelange	22
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	25
3.1	Art der baulichen Nutzung	25
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	26
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	26
3.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	27
3.5	Verkehrsflächen.....	27
3.6	Grünordnerische Festsetzungen	28
3.7	Nachrichtliche Übernahmen	28
3.8	Hinweise	28
3.9	Artenschutz	29
3.10	Flächenbilanz.....	29
4	Weiteres Vorgehen	30
5	Rechtsgrundlagen	31
6	Quellen	32

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereiches o.M	4
Abb. 2:	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	5
Abb. 3:	Gebäude ehem. Rindermast	6
Abb. 5:	Blick von Süden auf das Plangebiet	6
Abb. 4:	Betriebsgebäude des landwirtschaftlichen Betriebes östlich der L 30.....	6
Abb. 6:	Blick von Süden auf die L 30 mit Radweg	6
Abb. 7:	Wohnbebauung östlich des Plangebiets - Blick von Norden	7
Abb. 8:	Einmündung Zufahrtsstraße nördlich des Plangebiets	7
Abb. 9:	Wohnbebauung östlich des Plangebiets Blick von Süden: Mischung alte und neue Gebäude	7
Abb. 10:	Wohnbebauung östlich des Plangebiets.....	7
Abb. 11:	Südlicher Abschnitt Erschließungsstraße mit Blick auf die L 30	7
Abb. 12:	B-Plan Nr. 7 Stand 2. Änderung, 29.10.2018	10

Abb. 13: Städtebauliches Konzept, Dezember 2022	11
Abb. 14: Städtebauliches Konzept, Nutzungsverteilung, Stand Dezember 2022	12
Abb. 15: Auszug Karte RREP VP, Plangebiet schematisch in blau umgrenzt.....	19
Abb. 16: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiek	21
Abb. 17: Küstengewässer, Puffer 150 m (blaue Fläche).....	22

1 Vorbemerkungen

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zürkvitz Ost“ liegt im Ortsteil Zürkvitz der Gemeinde Wiek. Zürkvitz schließt unmittelbar südlich an die Ortslage Wiek an, so dass die Ortslagen ineinander übergehen. Der Siedlungsbereiche beider Ortslagen erstrecken sich entlang des westlich gelegenen Wieker Bodden. Das Plangebiet liegt dabei etwa 100 m von der Boddenküste entfernt und verfügt damit über eine landschaftlich bevorzugte Lage.

Zürkvitz war ursprünglich ein Gutshof. Zu Zeiten der DDR sind dort umfangreiche landwirtschaftliche Betriebsanlagen entstanden, die bis in jüngster Zeit in Betrieb waren bzw. weiterhin in Betrieb sind (Betriebsanlagen östlich der Zürkvitzer Straße).

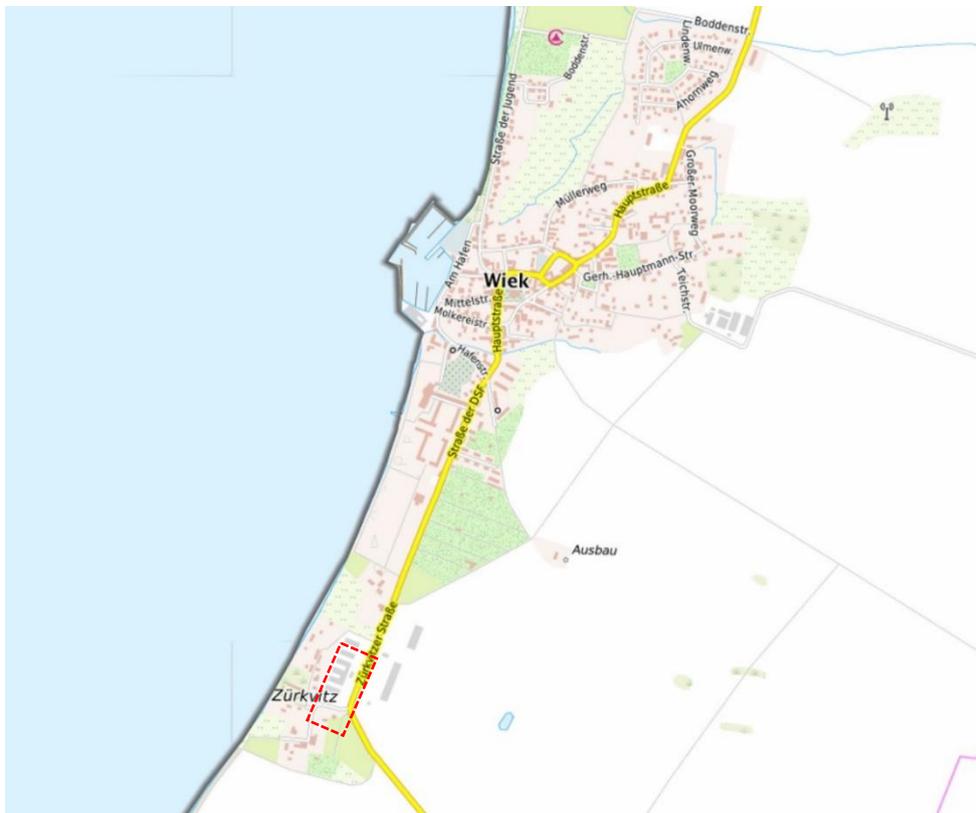


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches o.M¹

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zürkvitz Ost“ umfasst aus der Flur 2, Gemarkung Zürkvitz die Flurstücke 60, 63/2, 64, 65/4, 74/6. Insgesamt umfasst der Bebauungsplan eine Fläche von rund 2,6 ha.

Das Plangebiet wurde ehemals für eine Rindermastanlage genutzt. Es ist zu einem großen Teil durch Gebäude und Erschließungsflächen versiegelt.

Die Rindermastanlage wurde 2021, stillgelegt, die Betriebsgebäude werden derzeit abgebrochen.

¹ GeoPortal.VR



Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches²

Im nördlichen Bereich der Fläche befindet sich eine Kläranlage mit einer Fläche von rund 200 m². Im rückwärtigen Bereich der Stallanlagen verläuft, zum Wohn- und Ferienhausgebiet hin, eine Mauer mit rund 6 m Höhe. An dieser Mauer wurden seinerzeit Silage und Mist gelagert. Zwischen den Gebäuden befinden sich teilweise Grünflächen (verbuscht) und Freianlagen für die ehemalige Außentierhaltung. Das Gelände ist eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Die Umgebung des Plangebiets lässt sich wie folgt beschreiben: Die unmittelbar nördlich des Plangebiets gelegenen Flächen sind derzeit unbebaut (Wiese/Grünland). Etwa 100m nördlich des Gebiets befindet sich eine Hofstelle. Nördlich dieser Hofstelle beginnt das parkartige Gelände der Mutter-Vater-Kind-Klinik Rügen. Sie ist Ende der 1920er Jahre ursprünglich als Kinderklinik und Kinderkurheim entstanden und wird heute von der AOK betrieben. Das Klinikgelände reicht bis zur Ortslage Wiek.

² GeoPortal.MV

Richtung Westen und Süden ist das Gebiet von lockerer kleinteiliger Wohnbebauung umgeben. Dabei handelt es sich um eine Mischung neuer Einfamilienhäuser und älterer Gebäude, die ursprünglich Bestandteil der Gutsanlage waren. Einige dieser Gebäude werden als Ferienwohnungen genutzt. Im Osten grenzt das Plangebiet direkt an die Zürkvitzer Straße (L30) an. Östlich der Zürkvitzer Straße, dem Plangebiet gegenüber, befindet sich der oben erwähnte landwirtschaftliche Betrieb mit angrenzenden Ackerflächen, siehe auch Abb. 4.

Von der L 30 zweigt, nördlich und südlich der Plangebietsfläche eine Erschließungsstraße ab, die das Plangebiet ringförmig umgibt und die rückwärtige gelegene Wohn- und Ferienhausbebauung erschließt. Der nördliche Abschnitt ist unbefestigt, während der südliche Abschnitt mit Pflaster belegt ist. Das Plangebiet hat zusätzlich eine Grundstückszufahrt an die L 30.

Die nachfolgenden Fotos vermitteln einen Eindruck vom Plangebiet und seiner Umgebung (Aufnahmen im Dezember 2022, Fotoarchiv StadtLand Brehm).



Abb. 5: Blick von Süden auf das Plangebiet



Abb. 3: Gebäude ehem. Rindermast



Abb. 6: Blick von Süden auf die L 30 mit Radweg



Abb. 4: Betriebsgebäude des landwirtschaftlichen Betriebes östlich der L 30

Bei Abb. 5 ist im Hintergrund eine Bushaltestelle zu erkennen.



Abb. 8: Einmündung Zufahrtsstraße nördlich des Plangebiets



Abb. 7: Wohnbebauung östlich des Plangebiets - Blick von Norden



Abb. 10: Wohnbebauung östlich des Plangebiets



Abb. 9: Wohnbebauung östlich des Plangebiets Blick von Süden: Mischung alte und neue Gebäude



Abb. 11: Südlicher Abschnitt Erschließungsstraße mit Blick auf die L 30

1.2 Planungsanlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zürkvitz Ost“ ist der in Wiek weiterhin bestehende Bedarf nach Wohnraum. Vor dem Hintergrund dieses Wohnraumbedarfs hat die Gemeinde Wiek ein Wohnbauflächenkonzept erarbeiten lassen. Das Wohnbauflächenkonzept analysiert die generellen planerischen Vorgaben und Bindungen (z.B. landesplanerische und naturschutzrechtliche Vorgaben). Es wertet

die vorliegenden Planungen der Gemeinde aus mit besonderem Fokus auf bisher noch nicht umgesetzte Flächenpotenziale in B-Plänen und im FNP. Das Konzept betrachtet und bewertet auch die Bevölkerungsprognosen und die Wohnraumentwicklung in Wiek in den vergangenen zehn Jahren. Auf dieser Grundlage werden Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnraumentwicklung der Gemeinde Wiek gegeben³.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiek hat das Wohnbauflächenkonzept am 14.12.2022 beschlossen.

Das Konzept kommt zu dem Ergebnis, dass weiterhin insbesondere seniorengerechter, aber auch familiengerechter Wohnraum benötigt wird. Der Bedarf an seniorengerechten Wohnraum ergibt sich aus der demografischen Entwicklung. Aber auch Bedarf nach familiengerechtem Wohnraum besteht aktuell, da auf dem Markt kaum Angebote vorhanden sind. Zudem bietet ein aktives Anwerben von Familien die Möglichkeit, der prognostizierten Überalterung ein Stückweit entgegenzuwirken.

Ebenfalls müssen attraktive Wohnraumangebote für neu anzuwerbende Arbeitskräfte zur Verfügung stehen. Diese werden vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung (Eintritt zahlreicher Beschäftigter in den Ruhestand) dringend benötigt, um die Versorgungsinfrastruktur der Gemeinde (z.B. allgemeinärztliche Versorgung, Kindertagesstätte, Grundschule) als auch die touristische Infrastruktur (Hotel und Gaststättenbereich, Versorgung von Ferienapartments) aufrecht erhalten zu können. Im Bereich der wirtschaftlich bedeutenden touristischen Infrastruktur besteht seit längeren ein empfindlicher Mangel an Arbeitskräften. Das vorhandene Wohnraumangebot ist hierfür sowohl qualitativ als auch quantitativ nicht ausreichend.

Neue Wohnbauflächen sollten hinsichtlich Lage und Dimensionierung gut in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden. Zu berücksichtigen ist auch, dass weiterhin ein Bedarf an Ferienwohnungen besteht, die auf verträgliche Weise in die Siedlungsstruktur des Ortes integriert werden müssen. Im Wohnbauflächenkonzept wurden potentielle Wohnbauflächen identifiziert und anhand von Kriterien bewertet.

Es wurden 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

³ Gemeinde Wiek, Wohnbauflächenkonzept, StadtLandBrehm, Königs Wusterhausen, Dezember 2022, im Auftrag des Amtes Nord Rügen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 wurde in die höchste Priorität eingeordnet, da er alle Kriterien erfüllt:

- Lage im Siedlungsbereich (Ortsteile Wiek bzw. Zürkvitz), dabei baulich vorgeprägt
- Darstellung im FNP als gemischte Baufläche
- Keine Betroffenheit von Schutzgebieten/ Wald/ Flächen mit hohem Naturgrad/ Küstenschutzbereichen
- Lage außerhalb von Überflutungsbereichen mit mittlerer oder hoher Wahrscheinlichkeit
- Keine Inanspruchnahme von bisher unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Erschließung ist vorhanden

Die Planung entspricht den landes- und regionalplanerischen Vorgaben, da eine baulich vorgeprägte Fläche im Siedlungsbereich entwickelt wird. Sie folgt damit dem Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und dient der Wiedernutzbarmachung bereits baulich in Anspruch genommener Flächen.

Zur Umsetzung dieser Planungsabsicht ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeindevertretung am 14.12.2022 dem Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst.

1.3 Bebauungsplan Nr. 7

Der Bebauungsplan Nr. 14 ordnet sich ein in eine Entwicklung, die in Zürkvitz mit Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 7 begonnen hat, der in den Jahre 2004 aufgestellt wurde. Aktuell liegt dieser vor in der Fassung der 2. Änderung (2018), vgl. Abb. 12 auf der folgenden Seite. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans grenzt unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 14.

Das 2,6 ha umfassende Plangebiet des B-Plans Nr. 7 war ursprünglich ebenfalls Teil der Gutsanlage mit landwirtschaftlicher Bebauung (Stallanlagen) und fischwirtschaftlichen Anlagen). Diese waren zum Zeitpunkt der Planaufstellung ungenutzt und im Verfall begriffen. Die Situation wird in der Begründung als städtebaulicher Misstand bezeichnet (S. 10)⁴. Ziel der Planung war es, den Ortsteil Zürkvitz insgesamt aufzuwerten. Vor dem Hintergrund der attraktiven Lage Nahe der Boddenküsten sollte die touristische Nutzung gestärkt und eine Mischung aus Wohnen, Ferienwohnen und Beherbergungsbetrieben entwickelt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt die seinerzeit begonnene Entwicklung in Zürkvitz fort. Die Erschließungsstraße, die das Plangebiet ringförmig umgibt, ist zum größten Teil im B-Plan Nr. 7 bereits festgesetzt.

⁴ 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 Stadtpläne



Abb. 12: B-Plan Nr. 7 Stand 2. Änderung, 29.10.2018

1.4 Ziele und Zwecke der Planung

Art der Nutzung

Vor dem Hintergrund der traditionellen Nutzungsstruktur in Wiek verfolgt die Gemeinde das Ziel, im Plangebiet des B-Plans Nr. 14 eine Mischung aus Wohnen und Ferienwohnen zu entwickeln. Daher wird das gesamte Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt, da eine – annähernd – gleichgewichtige Durchmischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen die Zweckbestimmung eines Mischgebiets darstellt. Der FNP stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Städtebaulicher Entwurf

Für das Plangebiet wurde städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Ziel ist es, die bestehenden Anlagen zurück zu bauen und eine gebietsverträglichere Nutzung auf der Fläche zu etablieren. Der Entwurf (siehe Abb. 13 auf der folgenden Seite) sieht eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern für seniorengerechtes Wohnen sowie Grundstücke

für Einfamilien- und Ferienhausbebauung vor: Die Mehrfamilienhäuser sind im Norden des Plangebiets vorgesehen, die Ferienhäuser nehmen den Südosten des Plangebiets ein. Im Westen des Plangebiets entstehen Einfamilienhäuser. Diese Einfamilienhausbebauung bildet gleichzeitig einen geordneten Übergang zu der bestehenden Wohnbebauung westlich des Plangebietes.



Städtebauliche Planung Stadt Land BREHM	Planungsbüro für Stadt und Landschaft Schulweg 1 15711 Königs Wusterhausen	Maßnahmenträger Amt Nord-Rügen Ernst-Thälmann-Straße 37 18551 Sagard	Projekt Wohngebiet in Wiek OT Zürkvitz Städtebaulicher Entwurf	Darstellung Variante C "MFH" M 1:1000 Stand 10.2022
---	--	---	---	--

Abb. 13: Städtebauliches Konzept, Dezember 2022

Die Erschließung erfolgt durch eine Straße, die durch das Plangebiet führt und die drei beschriebenen Bereiche – Mehrfamilienhäuser in Norden, Ferienhäuser im Südosten, Einfamilienhäuser im Westen – voneinander abgrenzt. Sie mündet an ihrem westlichen und an ihrem südlichen Ende in die vorhandene Straße, die das Plangebiet umgibt. Von der Erschließungsstraße zweigen kleine Stichwege ab, die die rückwärtigen Ferienhausgrundstücke erschließen.

Nutzungsverteilung

- Mehrfamilienhäuser (Seniorengerechtes Wohnen)
 - Einfamilienhausgrundstücke
 - Grundstücke für Ferienhäuser
 - Verkehrsflächen
 - Grünflächen
- Fläche Plangebiet ca. 2,5 ha



Abb. 14: Städtebauliches Konzept, Nutzungsverteilung, Stand Dezember 2022⁵

Dargestellt sind fünf Mehrfamilienhäuser mit je 6 – 8 WE, acht Einfamilienhäuser sowie 15 Häuser für Ferienwohnungen. Die Mehrfamilienhäuser sollen zwei Vollgeschosse erhalten zzgl. Staffelgeschoss, die Ferienhäuser und die Einfamilienhäuser jeweils ein Geschoss mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Grundstücksgrößen der

⁵ Stadt Land Brehm, 2022

Einfamilien- und der Ferienhäuser liegen zwischen rund 530 m² und 720 m². Das Grundstück für seniorenrechtliches Wohnen soll gemeinschaftlich genutzt werden. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist ein Grünstreifen vorgesehen, in welchem die bestehenden Baum- und Strauchbestände erhalten bzw. im Bedarfsfall ergänzt werden. Der Grünstreifen wird durch einen Fuß- und Radweg begleitet, der auch die dort vorhandene Bushaltestelle an das Plangebiet anbinden kann. Er stellt gleichzeitig einen Puffer zwischen der Bebauung, der L 30 und dem angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb dar. Dies hat positive Auswirkungen auf das visuelle Empfinden im Plangebiet. Innerhalb des Gebiets ist die Anlage einer Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen.

Die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an dem städtebaulichen Konzept. Dabei wird die Anordnung der Baukörper nicht im Detail festgelegt, sondern es werden Spielräume belassen, um auf zukünftige Anforderungen flexibel reagieren zu können. Auch die flächenmäßige Nutzungsverteilung kann sich im Zuge der Realisierung der Planung noch verändern.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Erschließung des Vorhabens sichern. Im Rahmen des Planverfahrens soll der Nachweis erbracht werden, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und 1a BauGB Rechnung getragen wird.

Ausgewiesen werden sollen entsprechend der benannten Entwicklungsziele im Einzelnen:

- Mischgebiet § 6 BauNVO
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.5 Umweltbericht, Artenschutz

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht dokumentiert und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fortgeschrieben.

Bestandteil dieser Begründung zum Vorentwurf ist ein Scoping-Papier, das den vorgesehenen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung darstellt, vgl. Kap. 2.6. Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Weiterhin ist beim geplanten Vorhaben zu prüfen, ob nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beziehungsweise Standorte im Plangebiet vorkommen und beeinträchtigt werden können. Diese besonders und streng geschützten Arten beziehungsweise deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unterliegen den Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Da artenschutzrechtliche Bestimmungen von der geplanten Baumaßnahme berührt werden können, ist eine Prüfung mit den Belangen des Artenschutzes auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlich. Damit soll sichergestellt werden, dass die Umsetzbarkeit des Bauvorhabens gewährleistet wird.

2 Übergeordnete Planungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte übergeordneter Planungen wiedergegeben, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)

Das LEP M-V bildet die Grundlage für alle weiteren räumlichen Planungen, also für die Regionalen Raumentwicklungsprogramme (RREP 2016) in den vier Planungsregionen des Landes und darunter angesiedelt für die Planungen der Kommunen. Es enthält die verbindlichen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Landesplanung, die das ganze Land einschließlich des Küstenmeeres betreffen. Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB verbindliche Vorgaben für die Bauleitplanung, Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Gemeinde Wiek lassen sich im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplans Ziele und Grundsätze ableiten, die für die Planung relevant sind:

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.

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 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.

Für Wiek existiert eine Festlegung als Siedlungsschwerpunkt, vgl. Kap. 2.2.

Zum Thema Wohnbauflächenentwicklung trifft der LEP M-V folgende Aussagen:

4.2 Wohnbauflächenentwicklung

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.

(...) In den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen können geeignete Gemeinden festgelegt werden, in denen die Möglichkeit besteht, Wohnungsbauf Flächen 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.

Die Planung entspricht den siedlungsstrukturellen Vorgaben des LEP M-V. Wiek ist regionalplanerisch als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Es wird eine baulich vorgeprägte Fläche im Siedlungsbereich überplant, so dass dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen wird. Die Planung dient einer maßvollen Erhöhung des Wohnungsangebots: Der vorliegende Entwurf sieht acht Einfamilienhäuser und 35 – 40 WE in Mehrfamilienhäusern vor, die ganz oder teilweise seniorengerecht hergestellt werden können, hinzu kommen 15 Ferienhäuser zu Stärkung des Übernachtungsangebots. Es existiert aus der Gemeinde heraus ein Eigenbedarf nach seniorengerechten und auch nach familiengerechtem Wohnraum, da für Bauwillige kaum Grundstücke zur Verfügung stehen. Zudem ergibt sich das Erfordernis, attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum für Fachpersonal bereitzustellen. Eine Zuwanderung von Fachpersonal wird dringend benötigt, um grundlegende Teile der Versorgungsinfrastruktur (u.a. medizinische und schulische Versorgung, Kinderbetreuung, Altenpflege) und der

wirtschaftlich bedeutenden touristischen Infrastruktur (Hotel, Gastronomie, Versorgung von Ferienwohnungen) langfristig aufrecht zu erhalten zu können.

In der zeichnerischen Darstellung des LEP M-V werden für das Plangebiet folgende Festlegungen getroffen: Vorbehaltsgebiet Tourismus, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie Großräumiges Straßennetz (im Hinblick auf die L 30) formuliert.⁶ In der Begründung wird hierzu unter anderem ausgeführt:

Vorbehaltsgebiet 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.

Die Planung steht mit diesen Zielen und Grundsätzen im Einklang.

2.2 Regionale 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 ausgewiesen

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

⁶ <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/em/Raumordnung/Landesraumentwicklungsprogramm/>

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 und damit auch die Gemeinde Wiek gehören, 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

4.1 Siedlungsstruktur

(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 Grundausrüstung in den Grundzentren wird auch in den dünn be-

siedelten 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

(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.

Die Planung entspricht auch den regionalplanerischen Vorgaben. Wiek, das mit Zürkvitz eine Siedlungseinheit bildet, ist als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Die Festlegung der Siedlungsschwerpunkte dient Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte. Das ist wesentliches Ziel der Planung, in dem Wohnraum in Mehrfamilienhäusern und in begrenztem Umfang auch in Einfamilienhäusern bereitgestellt wird. In den Mehrfamilienhäusern kann seniorengerechter Wohnraum geschaffen werden, auch Sonderwohnform oder Servicewohnen kann dort angeboten werden. Zudem kann zeitgemäßer Wohnraum für die Personen bereitgestellt werden, die in Wiek zukünftig benötigt wird unterstützt werden, um die medizinische, soziale und touristische Infrastruktur langfristig zu sichern (ärztliche Versorgung, schulische Versorgung, Kinderbetreuung, Altenpflege, Hotel und Gastronomie). Die Planung folgt dem Vorrang der Innenentwicklung, indem eine bereits bebaute und weitgehend versiegelte Fläche in Anspruch genommen wird.

In der Karte des RREP VP (siehe Ausschnitt Abb. 15 auf der folgenden Seite) werden folgende Zielsetzungen für das Plangebiet zeichnerisch dargestellt:

- Regional bedeutsames Radroutennetz (schwarze Punkt Linie)
- großräumiges Straßennetz geplant (L 30, violette Linie)
- Tourismusschwerpunktraum (senkrechte gelbe Linien)
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (waagerechte braune Linien)

Hinsichtlich der Ziele Radroutennetz und großräumiges Straßennetz besteht kein Konflikt zur Planung. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht betroffen. Die landwirtschaftliche Gebäudenutzung (Milchviehanlage) wurde aufgegeben.

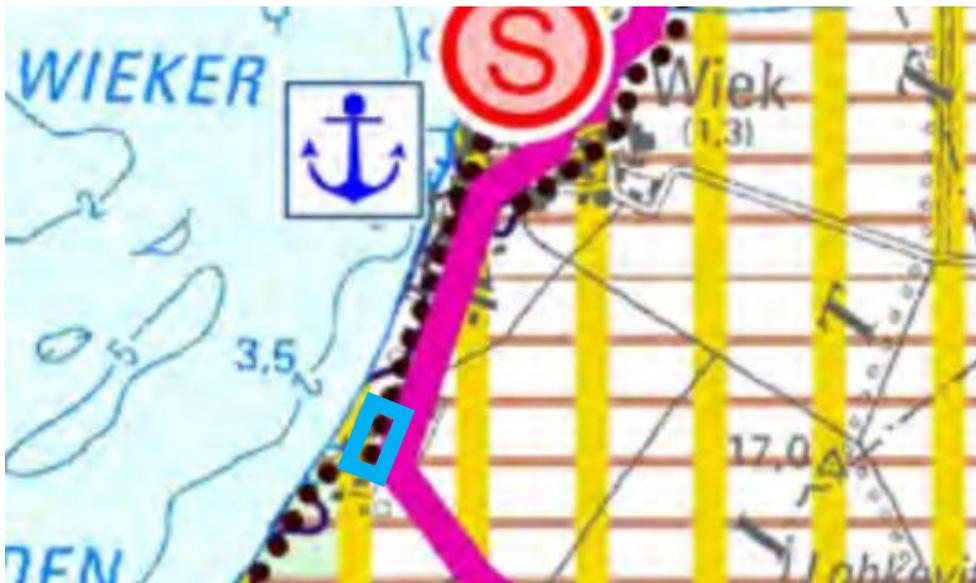


Abb. 15: Auszug Karte RREP VP⁷, Plangebiet schematisch in blau umgrenzt

Zu den Tourismusschwerpunkträumen 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.*

Auch dieser Aussagen entspricht die Planung, indem das Angebot an Ferienwohnungen maßvoll (nach dem Entwurf um 15 Einheiten) vergrößert wird.

2.3 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Wiek 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 hier auszugsweise zitiert werden:

⁷ https://www.rpv-vorpommern.de/fileadmin/Ablage/Regionalplanung/Dokumente/2010/Kacheln/Kachel_A2_min.pdf

Leitlinien zur ökologischen Stabilisierung

- Die Grün- und Freiflächen innerhalb der bebauten Bereiche bzw. Ortsteile 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.

Leitlinien zur Orts- und Landschaftsbild:

- 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.

Für das Plangebiet werden in den Karten des Landschaftsplanes⁸ folgende wesentliche Aussagen getroffen:

Karte Angestrebter Zustand:

- Siedlungsfläche mit zu erhaltender guter Grünausstattung/ Landwirtschaftliche Hofstelle (Erhalt des alten Baumbestandes und Neupflanzung von heimischen Laubgehölzen und Obstbäumen; Förderung heckenartiger Grundstückseinfriedungen z.T. Beseitigung von Nadel- und Koniferen Gehölzen. Verbesserung der Straßenfreiräume durch Verkehrsberuhigung. Neuanlage von Einzelbäumen und Baumreihen, Erhalt alter ortsbildprägender Straßen- und Wegebeläge
- Beseitigung von wilden Müllkippen und landwirtschaftlichen Ablagerungen/ Sanierung von Altlasten (Bodenverunreinigungen)

Karte Bodenpotentiale:

- Landwirtschaftlich bedingte Verunreinigungen/ Müllablagerungen (Gülle/Silage/Schrott)

Karte Klimapotentiale:

- Siedlungs-/ Ortsklima (Gedämpfte leicht angehobene Temperaturamplitude; Kleinklimatischer Ausgleich im Ortskern aufgrund dichter Bebauung ungünstig und

⁸ <https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Wiek/Landschaftsplan/384/945>

- Straßenseitig: Grünflächenklima (Dämpfung der Minimum-Maximum-Temperatur; Feuchte- und Frischluftproduzent; geringe Fernwirkung, aber günstiges Bioklima)

Karte Erlebniswert-Erholungspotential:

- Fernwirksame erlebnismindernde bauliche Anlage
- Geruchsbelastung durch Abwasserleitungen und landwirtschaftliche Anlagen
- Straßenseitig: Hecke/ Gehölzfläche

2.4 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. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der südliche Teil des Bebauungsplanes liegt im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche und tangiert ein Bodendenkmal.

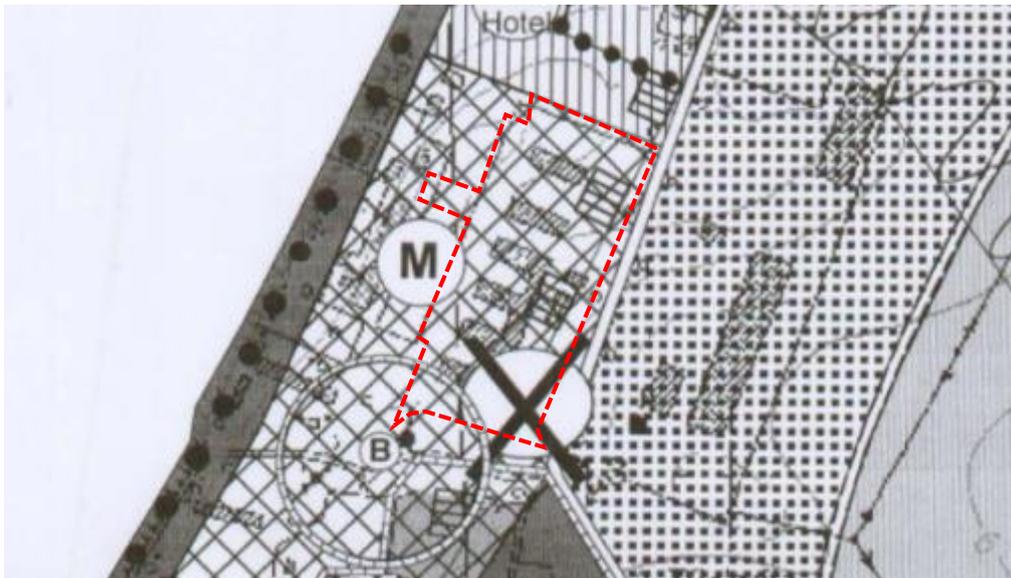


Abb. 16: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiek⁹

Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Daher ist keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

2.5 Schutzausweisungen

Es sind keine Schutzgebiete des Naturschutzrechtes vom Vorhaben betroffen.

Zu beachten ist die Lage im Bereich des Küstengewässerschutzstreifen (150 m Tiefe ab Uferlinie), wobei dieser in Gebieten mit Baurecht nach § 34 BauGB und in Bebauungsplangebieten nicht gilt.

⁹ https://geoport.lk-vr.de/plaene_rueg/FPlan_Wiek.pdf



Abb. 17: Küstengewässer, Puffer 150 m (blaue Fläche)¹⁰

2.6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht zum Bebauungsplan erstellt. Die Umweltbelange werden in die Planung eingestellt und sind entsprechend abzuwägen.

Zur Klärung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt werden im weiteren Verfahren Gutachten zum Natur- und Artenschutz erstellt und zum Entwurf vorgelegt. Die Ergebnisse der Untersuchungen und Gutachten fließen in die Planungen mit ein.

Die ersten Einschätzungen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Sie bilden den Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht und sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren:

Zu betrachtende Schutzgüter	Beschreibung des Bestandes	Prognose über die Auswirkungen des Vorhabens
Boden und Fläche	<p>Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Lehm-/ Ton-/ Schluff- Pseudogley.</p> <p>Die Böden sind Stau- und/ oder Grundwasserbeeinflusst. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch Gebäude bebaut und die umliegenden Bereiche durch Betonplatten versiegelt.¹¹</p> <p>Im südlichen Bereich der bestehenden Anlagen befinden sich Altlastenverdachtsflächen.</p>	<p>Durch die geplante Bebauung mit Häusern, werden die bestehenden versiegelten Flächen entsiegelt und anschließend neu bebaut. Möglicherweise verringert sich der Anteil der versiegelten Flächen etwas. Die Altlasten werden in diesem Zusammenhang beseitigt. Mögliche Bodendenkmale sind zu sichern und das Vorgehen mir</p>

¹⁰ <https://www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVlight>

¹¹ <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/index.php>

	Es wird eine geringe Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionen angegeben. Im Plangebiet ist mit einem Bodendenkmal zu rechnen.	der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
Klima/ Luft	Wiek liegt im Bereich des Küstenklimas, d.h. die Temperaturunterschiede sind geringer als im Binnenland. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7,5° C. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt in Wiek ca. 550 mm und gehört zu den niederschlagsnormalen Gebieten in M-V (FNP Wiek und GLRP VP 2009).	Durch die vorliegende Planung kommt es zu keiner wesentlichen Veränderung des Lokalklimas. Das Plangebiet ist im Bestand zu großen Teilen versiegelt.
Wasser	Oberflächengewässer befinden sich nicht im Vorhabengebiet. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Die Niederschlagsmengen werden als normal ausgewiesen (GLRP VP 2009). Das Grundwasser ist möglicherweise durch Einträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung (Rindviehzucht) vorbelastet (Nitrit).	Die bereits gegenwärtig vorhandene Versiegelung von großen Teilen des Plangebiets führt zu einer Unterbindung der Niederschlagswasserversickerung. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll zukünftig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Eine weitere Belastung durch Einträge aus der Landwirtschaft wird durch die Nutzungsänderung ausgeschlossen. Das Abwasser wird einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt. Dadurch wird sich die Situation für das Schutzgut Wasser infolge der Planung tendenziell verbessern
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Bereich des Nord- und ostrügischen Hügel- und Boddlandes. Gesetzlich geschützte Biotope sind bisher nicht bekannt. Der Biotopwert der Eingriffsfläche wird als gering eingeschätzt, da der Geltungsbereich überwiegend versiegelt ist. Die Randbereiche sind hingegen durch größere Baum- und Strauchbestände gekennzeichnet und als hochwertig einzustufen. Südlich des Plangebietes befinden sich in einem geringen Abstand Waldflächen.	Durch die Inanspruchnahme der unversiegelten Flächen und ggf. Randbereiche mit Baum- und Strauchbeständen geht dieser für den Lebensraum Arten und Biotope teilweise verloren. Entlang der L 30 soll ein Grünstreifen erhalten und ggf. ergänzt werden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, die Belange des gesetzlichen Artenschutzes werden berücksichtigt. Ggf. werden geeignete Maßnahmen ergriffen,

		um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, z.B. durch die Schaffung von Ersatzquartieren für die betroffenen Arten.
Orts- und Landschaftsbild	Das Plangebiet stellt sich derzeit als ehemalige Rinderzuchtanlage dar. Es bildet in seinem gegenwärtigen Zustand eine Belastung des Ortsbildes. Die baulichen Anlagen werden derzeit beseitigt. In der näheren Umgebung zum Plangebiet befinden sich Wohn- und Ferienhausbebauungen. Besonders prägend ist der hohe Anteil an Bäumen und Sträuchern im näheren Umfeld des Plangebietes. Besonders landschaftsbildprägende Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Weiter südlich der Zürkvitzer Straße, ca. 10 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich eine Waldfläche.	Die Wiedernutzbarmachung der Fläche mit einer ortsbildtypischen Bebauung und Durchgrünung wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus.
Mensch	<p>Im Bereich des Plangebietes findet keine Erholungsnutzung statt. Das Gelände ist umzäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.</p> <p>Durch den KFZ-Verkehr entlang des Plangebietes ist mit Beurteilungspegeln tags von 63 dB(A) und nachts 44 dB(A) zu rechnen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit nachts eingehalten und tagsüber um 3 dB(A) überschritten.</p> <p>Die Lärmbelastungen durch den angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb liegen bei 53 dB(A) am Tag und 41 dB(A) in der Nacht.¹² Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete werden damit eingehalten. Notwendige Maßnahmen zum Schallschutz ergeben sich für das Mischgebiet im Hinblick auf den Straßenverkehr.</p>	<p>Das Vorhaben führt bau- und betriebsbedingt zu Emissionen aus Baustellen bzw. KFZ-Verkehr (z.B. Lärm und Abgase), die sich direkt auf die menschliche Gesundheit auswirken können. Insgesamt ist durch die Umnutzung der Fläche mit positiven Effekten zu rechnen, da bspw. mit keinen Geruchsbelästigungen durch die Viehhaltung mehr zu rechnen ist.</p> <p>Maßnahmen zum Schallschutz der zukünftigen Bewohner des Gebiets bzw. Nutzer der Ferienwohnungen (z.B. passiver Schallschutz für Fassaden und Fenster nach DIN 4109) werden im weiteren Verfahren festgelegt.</p>
Sach- und Kulturgüter	Im Bereich des Plangebietes befindet sich gemäß Flächennutzungsplan teilweise ein Bodendenkmal. Weitere Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.	Es erfolgen weitere Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde.

¹² HeWes Umweltakustik GmbH, Schalltechnische Untersuchung, Stand Dezember 2022

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Baugebiete MI 1 bis 3 sollen vorwiegend dem Wohnen – und dem Ferienwohnen als gewerbliche Nutzung dienen. Im Plangebiet vorstellbar und daher zulässig sein sollen darüber hinaus auch die anderen im Mischgebiet zulässigen Nutzungen: Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke. Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltung sowie Geschäfte und Bürogebäude.

Eine Durchmischung von Wohngebieten mit Ferienwohnungen ist typisch für die Gemeinde Wiek. In vielen Fällen werden Wohngebäude mit Einliegerwohnungen errichtet, deren Mieteinnahmen zur Finanzierung der Immobilien beitragen. Auch werden nach wie vor einzelne Zimmer in Wohnungen an Feriengäste vermietet.

Seit den 2000er Jahren wurde in das Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen zusehends als problematisch empfunden. Anlass dafür war insbesondere das Aufkommen von Vermietungsplattformen wie beispielsweise Air B&B, die Privatpersonen ermöglichen, ihre Wohnungen im Internet als Ferienwohnung anzubieten. Diese führten dazu, dass einzelne Wohnungen in Wohngebäuden dauerhaft als Ferienwohnungen vermietet wurden, wobei deren Mieter sich oftmals unangemessen verhielten (Lärmbelästigung etc.), zudem wurde dadurch Wohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt entzogen. Vor diesem Hintergrund entschied die Rechtsprechung (OVG Greifswald (3 L 212/12 vom 19.02.2014), dass reine Ferienwohnungen nur in entsprechend ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind. Nicht ausreichend berücksichtigt wurde dabei, dass die beschriebenen Konflikte vorwiegend in Großstädten aufgetreten sind (prominentestes Beispiel in Deutschland ist Berlin), nicht jedoch in traditionell touristisch geprägten Gemeinden wie Wiek, in denen seit jeher ein Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen besteht und konfliktfrei funktioniert. Gelöst hat der Gesetzgeber das Problem durch das Einfügen des § 13a BauNVO. Danach gehören Ferienwohnungen zu dem nicht störenden Gewerbebetrieben bzw. zu den Gewerbebetrieben und sind in den meisten Baugebieten (Ausnahmen: Reine Wohngebiete sowie Industrie- und Gewerbegebiete) ausnahmsweise bzw. allgemein zulässig. Entsprechende Regelungen gelten für Räume innerhalb von Gebäuden, die den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zugeordnet werden können.

Im Plangebiet ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig wären. Ebenfalls werden Vergnügungsstätten, welche gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Bei Gartenbaubetrieben ist der erhebliche Flächenbedarf zu berücksichtigen, der den städtebaulichen Zielen, ein lebendiges Quartier zu entwickeln, entgegensteht. Tankstellen fügen sich zudem städtebaulich nicht in das Gebiet ein. Sie sind zudem geeignet, Störungen in das Gebiet hineinzutragen. Dies gilt insbesondere

im Hinblick auf einen Nachtbetrieb sowie auf das heute übliche Erscheinungsbild (Beleuchtung, Werbung und großformatige Preistafeln) und den daraus resultierenden Lärm- und Lichtimmissionen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, weil auch sie nicht dem angestrebten Erscheinungsbild entsprechen und geeignet sind, Störungen in das Gebiet hineinzutragen.

Textfestsetzung 1:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Es werden folgende Maßfestsetzungen getroffen:

- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Die Festsetzungen orientieren sich an dem städtebaulichen Konzept. Sie werden so getroffen, dass dieses Konzept umgesetzt werden kann. Dabei ergeben sich für die einzelnen Baugebiete jeweils unterschiedliche Nutzungsmaße.

Die **GRZ** in den Mischgebieten beträgt im Baugebiet MI 1 (Mehrfamilienhäuser) und MI 2 (Ferienhäuser) 0,3. Im Baugebiet MI 2 liegt sie bei 0,25. Diese Werte unterschreiten den Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO, der in Mischgebieten 0,6 beträgt, deutlich. Die Festsetzung ermöglicht eine für Wiek ortstypische Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Ortsrandlage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

Die zulässige **Anzahl der Vollgeschosse** liegt im MI 2 und 3 bei max. einem Vollgeschoss und im MI 1 bei max. drei Vollgeschossen. Im MI 3 ist das oberste (dritte) Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Es muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 1,5 m zurückgesetzt werden und darf eine Fläche von 75 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Optisch ergibt sich dadurch eine Zweigeschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss.

Textfestsetzung 2:

Im MI 1 ist das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Das oberste Vollgeschoss muss straßenseitig mindestens um 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. Die Fläche des obersten Geschosses darf max. 75% der Fläche des darunter liegenden Geschosses betragen. (Rechtsgrundlage: § 20 Abs. 1 BauNVO)

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch folgende Festsetzungen definiert:

- Baugrenze
- Offene Bauweise

- Einzel- und Doppelhäuser

Grundlage für die Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen bildet § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen** (§ 23 BauNVO). Die überbaubaren Grundstücksflächen werden daher so festgesetzt, dass Mindestabstände zu den Verkehrsflächen eingehalten (hier 5 m), die Gebäude aber flexibel auf den Baufeldern angeordnet werden können. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem städtebaulichen Konzept.

Für die Mischgebiete gilt jeweils eine **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, d.h. es sind Gebäudelängen bis zu 50 Metern zulässig. Abstandsflächen sind einzuhalten.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im MI 2 und 3 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Die Festsetzung verhindert somit eine Bebauung etwa mit Hausgruppen und einer baulichen Dichte, die der Lage des Plangebietes nicht gerecht wird. Im Bereich des MI 1 sind Mehrfamilienhäuser auch für seniorengerechtes Wohnen ange-dacht, eine Festsetzung zu den Haustypen wird daher nicht getroffen.

3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB fest, dass im MI 2 und 3 je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig. Ziel der Festsetzung soll es sein, die geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen.

3.5 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wird entsprechend der geplanten Erschließung zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit einem Straßenquerschnitt von 8 m festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Planstraßen A und B. Die Planstraße A bindet einen Teil des bestehenden Erschließungsweges im Norden (Zürkvitzer Straße) mit ein. Insgesamt soll dieser um 4 m verbreitert werden, damit sich zwei Fahrzeuge problemlos begegnen können. Die Planstraße B führt bis an die Zürkvitzer Straße im Süden heran und weitet sich im Kern des Plangebietes etwas auf. Möglich wäre hier die Anlage von Stellplätzen für den Besuchsverkehr. Von dort führt ein schmaler Weg in Richtung Osten zur L 30. Dieser ist schmaler gestaltet und soll nur Fußgängern und Radfahrern dienen. Im südlichen Teil der Grünfläche entlang der L 30 verläuft ein bestehender Fuß- und Radweg, welcher dann auf die andere Straßenseite der L 30 wechselt. Dieser ist zur Zeit bestandsgemäß dargestellt. Ziel ist es, diesen Weg innerhalb des Grünstreifens nach Norden zu verlängern und ihn an den Fußweg anzubinden, der in das Gebiet führt. Damit würde auch eine direkte Fußgängerverbindung aus dem Gebiet zur Bushaltestelle an der L 30 hergestellt. Einzelheiten werden im weiteren Verfahren abgestimmt

Die innere Aufteilung des Straßenraumes obliegt der dem Bebauungsplan nachgelagerten Erschließungsplanung.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zum gegenwärtigen Verfahrensstand liegen die grünordnerischen Festsetzungen nur zu einem kleinen Teil vor. Sie werden im weiteren Verfahren ergänzt und vervollständigt, wenn die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorliegt und das städtebauliche Konzept weiter fortgeschrieben wurde. Rechtsgrundlage bildet jeweils § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Textfestsetzung 3:

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Textfestsetzung 4:

Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Diese Festsetzungen sollen insbesondere dazu beitragen, dass ein möglichst hoher Anteil des Oberflächenwassers vor Ort versickert und dem Wasserkreislauf erhalten bleibt. Es handelt sich insoweit um eine Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Schutzgüter Boden und Wasser.

3.7 Nachrichtliche Übernahmen

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V. Der Bereich wird im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichnet. Der Bereich wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet.

3.8 Hinweise

Altlastenverdachtsfläche

Im Bereich des Plangebietes befindet sich gemäß Flächennutzungsplan eine Altlastenverdachtsfläche. In diesem wird die Fläche als „Viehzuchtanlage Zürkvitz“ bezeichnet.

Bodendenkmale

Im dargestellten Bereich befindet sich gemäß Flächennutzungsplan teilweise ein Bodendenkmal mit der Bezeichnung „Slawische Siedlung und Siedlung aus frühdeutscher Zeit“.

Werden bei Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der

Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 (3) DSchG M-V).

Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Gemeinde Wiek über die Herstellung notwendiger Garagen und Stellplätze (**Stellplatzsatzung**) vom 28.06.2006. Die herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge, sind entsprechend der Satzung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die **Baumschutzsatzung** der Gemeinde Wiek mit Stand 30.06.2003 zu beachten.

3.9 Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, um nachzuweisen, dass die Planung nicht an artenschutzrechtlichen Verbotstatständen scheitert und damit umsetzbar und im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist. Soweit der Artenschutzbeitrag zu dem Ergebnis kommt, dass Maßnahmen notwendig werden (z.B. das Aufhängen von Nistkästen), wird dies im Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag geregelt. Dies erfolgt ebenfalls im weiteren Verfahren spätestens zur öffentlichen Auslegung.

3.10 Flächenbilanz

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben die folgende Flächenbilanz:

Plangebiet gesamt	2,59 ha	100 %
Verkehrsflächen	0,32 ha	12 %
Landwirtschaftsfläche	2,27 ha	88 %

Tab. 1: Flächenbilanz

4 Weiteres Vorgehen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Die geforderte frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgt im Zuge einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs. Der betroffenen Öffentlichkeit wird damit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgt die zweite Stufe der Beteiligung durch öffentliche Auslegung des Entwurfes und die förmliche Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

5 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

6 Quellen

Amt Nord Rügen (Hrsg.) 2022: Wohnbauflächenkonzept 2022

Gemeinde Wiek, 2003: Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Wiek, Stand 30.06.2003, Wiek

Gemeinde Wiek, 2006: Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen der Gemeinde Wiek, Stand 28.06.2006, Sagard

Gemeinde Wiek (Hrsg.) 2004: Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiek, Wiek

HeWes Umweltakustik GmbH, 2022: Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 14 „Zürkvitz Ost“ in Wiek, Stand Dezember 2022, Osnabrück

LUNG MV (Hrsg.) 2009: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Erste Fortschreibung Oktober 2009, Güstrow

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) 2009: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Erste Fortschreibung Oktober 2009, Güstrow

MIR / Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung 2014: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam

Stadt Land Brehm, 2022: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 14 "Zürkvitz Ost", Königs Wusterhausen

Internetseiten:

GeoPortal.VR

www.geodienste.lk-vr.de

www.umweltkarten.mv-regierung.de

www.b-plan-services.de

https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal/qlrp_vp_download.htm

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