

Beschluss über die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ferienhausgebiet am Bodden" in Wiek an der Straße "Boddenblick" sowie Billigung des Entwurfes

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 04.04.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr (Vorberatung)	24.04.2024	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	07.05.2024	Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Wiek (Entscheidung)	29.05.2024	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiek hat in öffentlicher Sitzung am 18.1.2023 dem Zulassen von Dauerwohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ferienhausgebiet am Bodden“ zugestimmt (Beschluss-Nr. 101.07.278/23). Hierfür ist eine Planänderung erforderlich. Die Planänderung wurde am 21.9.2023 von der Gemeinde beauftragt (Beschluss-Nr. 101.07.320/23 vom 12.7.2023). Die Kosten wurden durch städtebaulichen Vorvertrag vom 12.8.2023 auf die Eigentümer übertragen (Beschluss-Nr. 101.07.313/23).

Nunmehr liegt der Entwurf der Planänderung vor. Der Entwurf ist zu billigen und gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) das Planverfahren durchzuführen.

Beschlussvorschlag

- Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ferienhausgebiet am Bodden“ in Wiek an der Straße „Boddenblick“ soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert werden.
Es werden folgende Planungsziele angestrebt:
 - Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Dauerwohnen
- Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Hierbei ist anzugeben, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt wird.
- Die Entwürfe der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung werden gebilligt.
- Die Entwürfe des Planes sowie der Begründung sind nach § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und die betroffenen Behörden sind von der Veröffentlichung zu benachrichtigen, die Planung ist anzuzeigen.

Finanzielle Auswirkungen

<u>Haushaltsmäßige Belastung:</u>	Ja:		Nein:	X	
Kosten:	€	Folgekosten:			€

Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:		Ja:		Nein:	

Anlage/n

1	Entwurf der Planzeichnung (öffentlich)
2	Planzeichenverordnung (öffentlich)
3	Entwurf der Begründung mit den textlichen Festsetzungen (öffentlich)

PLANZEICHNUNG / TEIL A

SO Ferienhausgeb.3

SO Ferienhausgeb.1

SO Ferienhausgeb.1

SO Ferienhausgeb.3

GR 300 m² GF 560 m²

GR 100 m² GF 90 m²
je Baufenster je Baufenster

GR 180 m² GF 160 m²
je Baufenster je Baufenster

GR 95 m² GF 85 m²
je Baufenster je Baufenster

SO Ferienhausgeb.1

GR 320 m² GF 200 m²

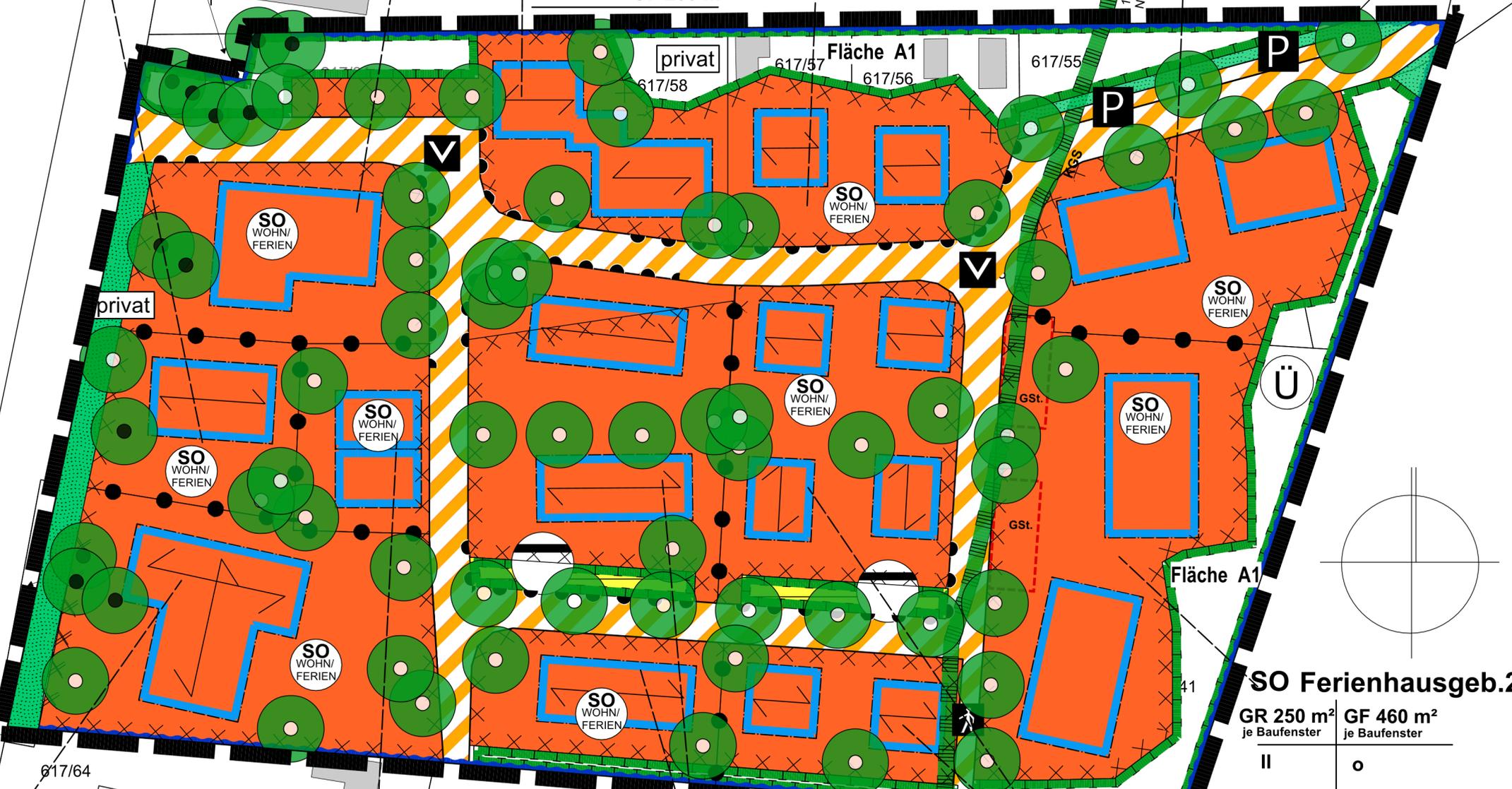
617/61

617/74

617/55

617/73

617/75



privat

Fläche A1

P

SO
WOHN/
FERIEN

SO
WOHN/
FERIEN

P

SO
WOHN/
FERIEN

privat

SO
WOHN/
FERIEN

SO
WOHN/
FERIEN

SO
WOHN/
FERIEN

Ü

SO
WOHN/
FERIEN

SO
WOHN/
FERIEN

SO
WOHN/
FERIEN

Fläche A1

SO Ferienhausgeb.2

GR 250 m² GF 460 m²
je Baufenster je Baufenster

617/64

Ferienhausgeb.1

GR 370 m² GF 330 m²
je Baufenster je Baufenster

SO Ferienhausgeb.1

GR 90 m² GF 80 m²
je Baufenster je Baufenster

Ferienhausgeb.1

GR 190 m² GF 170 m²
je Baufenster je Baufenster

Ferienhausgeb.1

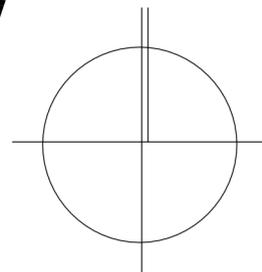
GR 95 m² GF 85 m²
je Baufenster je Baufenster

617/70

617/78

24b

150m KGS nach § 29
NatSchAG M-V



LEGENDE gemäß PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.04.01  SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN
(§ 11 BAUNVO) hier: Wohnen und Ferienwohnen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.02.00 GF 500m² GESCHOSSFLÄCHE

02.06.00 GR 500m² GRUNDFLÄCHE

02.07.00 II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00 o OFFENE BAUWEISE

03.05.00  BAUGRENZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

06.02.00  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

06.03.00  VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER
ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:

06.03.01  ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

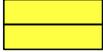
06.03.02  FUSSGÄNGERBEREICH

06.03.03  VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER
FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 4, 11 BAUGB)

06.04.03  BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§9 ABS.1 NR.12, 14 BAUGB)

07.01.00 

ZWECKBESTIMMUNG

Abwasser, hier: Regenrückhaltebecken



RRB

9. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

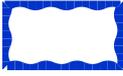
09.00.00 

ZWECKBESTIMMUNG:

privat

PRIVATE GRÜNANLAGE

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES (§9 ABS.1 NR.16 BAUGB)

- 10.02.00  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
- ZWECKBESTIMMUNG:  ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 BAUGB)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 UND ABS. 6 BAUGB)

ANPFLANZEN

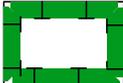


BÄUME

ERHALTUNG



BÄUME

- 13.01.01  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

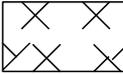
- 13.03.01  UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
hier: 150 Küsten- und Gewässerschutzstreifen M-V nach § 29 NatSchAG M-V

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

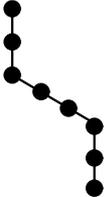
- 15.03.00  UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4, 22 BAUGB)

GSt

GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

- 15.11.00  UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 5 BAUGB)

- 15.13.00  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

- 15.14.00  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

sonstiges



FIRSTAUSRICHTUNG

SATZUNG DER GEMEINDE WIEK

über die 5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr.3 "Ferienhausgebiet am Bodden" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr.3 "Ferienhausgebiet am Bodden" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.



Übersicht ohne Maßstab, Quelle: www.geodienste.lk-vr.de

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Wiek

5. Änderung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften

Nr. 3 "Ferienhausgebiet am Bodden"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren
ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Veröffentlichungsfassung

Einstellung in das Bau- und Planungsportal MV

Beginn: Ende

Einstellung in das Internet

Beginn: Ende

Öffentliche Auslegung

Beginn: Ende

Unterschrift / Siegel

Gemeinde Wiek / Rügen

5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 3 „Ferienhausgebiet am Bodden“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Veröffentlichungsfassung

(§ 3 Abs. 2/ § 4 Abs.2 BauGB)

Auftraggeber:	Amt Nord-Rügen (Gemeinde Glowe) Ernst-Thälmann-Straße 37
Planverfasser Bauleitplanung:	lars hertelt – Stadtplanung und Architektur Dipl.-Ing. Lars Hertelt, Freier Stadtplaner und Architekt Wilhelmstraße 58, 76133 Karlsruhe Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Textliche Festsetzungen (Teilbereich B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

SO: Sondergebiete nach §11 BauNVO, Wohnen und Ferienwohnen

Das "Ferienhausgebiet am Bodden" dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören **sowie dem Wohnen.**

Zulässig sind:

- Ferienhäuser
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
- Wohnungen / Wohngebäude für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
- Anlagen für sportliche und soziale Zwecke,
- **Wohngebäude.**

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

Bei der Ermittlung der GR ist die Grundfläche von in die Hauptanlage eingebauten Garagen wie die Grundfläche von Garagen zu behandeln (§ 19 Abs.4 BauNVO).

Garagen in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der GF nicht zu berücksichtigen (§21a Abs. 4 BauNVO).

I.2) Freiflächen / Hochwassersicherung

I.2.1) Stellplätze / Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und §12 Abs. 6 BauNVO)

gestrichen

I.2.2) Hochwasserschutz / besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§9 Abs. 5 BauGB)

Sockelhöhe EG: Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Bezugspunkt Fertigboden) eine Höhenlage von mind. 2,10 m ü.H.N. aufweisen.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

1.3.1) Grünordnungsmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§9 Abs. 1 25a BauGB)

- An den festgesetzten Standorten sind Bäume durch die Grundstückseigentümer gemäß Pflanzliste als Hochstamm bzw. Solitär zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Eine Abweichung vom vorgesehenen Standort bis zu 5 m ist zulässig. Die zu pflanzenden Bäume müssen den Qualitäten und Bedingungen des Bundes Deutscher Baumschulen ent-

sprechen und mind. 3 x verpflanzt sein und bei einem Hochstamm 16-18 cm aufweisen bzw. als Solitär 300-350 cm hoch sein.

- *Baum A:* Die gekennzeichneten Bäume sind vorzugesweise als Weiden (*Salix alba*), alternativ als Esche (*Fraxinus*) oder Erle

(*Alnus*) zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch KFZ zu schützen. Die Pflanzflächen sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit standortgerechten Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen. Die unbefestigte Fläche muss mind. 12 qm betragen.

I.3.3) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§9 Abs. 1 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

I.3.4) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1) 20 BauGB)

- Die auf den Dachflächen anfallenden Niederschläge sind im Plangebiet zu versickern, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

- Abgrenzungen von rückwärtigen, den Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksbereichen sind als freiwachsende Hecke aus Gehölzen gemäß Pflanzliste zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

- *Flächen A 1:* struktur- und artenreiche naturnahe Gehölzpflanzung in Verbindung mit Gras- und Staudenaussaaten, wobei der Anteil an naturnahen Gehölzen mind. 70% der Fläche umfassen muss. Die Flächen sind auf Dauer nach naturschutzfachlichen Kriterien zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Gehölzpflanzung ist durch einen mind. 1,6 m hohen Wildschutzzaun zu schützen.

- *Fläche A 2:* naturnahe und strukturreich gestaltete Wasser- und Feuchtzone. Die den Verkehrsflächen abgewandten Böschungen sind nach naturschutzfachlichen Kriterien als struktur- und artenreiche naturnahe Gehölzpflanzung in Verbindung mit Gras- und Staudenaussaaten feuchter bis nasser Standorte anzulegen, wobei der Anteil an naturnahen Gehölzpflanzungen mind. 50% der Fläche umfassen muss. Die Fläche ist auf Dauer nach naturschutzfachlichen Kriterien zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

I.3.5) Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die ausgewiesenen Grünflächen sind als struktur- und artenreiche Wiesen- und Rasenflächen oder als Staudenpflanzung anzulegen und zu 30% mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, auf Dauer zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Hierzu ist je 1qm zu bepflanzen der Fläche 1 Strauch und je 100qm 1 Baum zu pflanzen. Die Anlage von Wegen und Feuerwehrezufahrten mit einem versickerungsfähigen Belag ist zulässig.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 (4) i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Ausrichtung (§86 Abs. 1 Nr.1 LBauO M-V)

Die im Plan dargestellte Ausrichtung ist als Hauptfirstrichtung zwingend. Anbauten, die mit ihrem First mind. 1,0 m unter dem First des Hauptbaukörpers bleiben (gemessen in die Projektion in die Lotrechte), dürfen von der dargestellten Hauptfirstrichtung abweichen.

II.2) Dachform / -material (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Dächer sind als Satteldach, Walm- / Krüppelwalmdach auszuführen. Dächer von Gebäuden mit 1 Vollgeschoss sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40-50 Grad auszuführen. Dä-

cher von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 30 bis 40 Grad auszuführen.

II.3) Gauben / Dacheinschnitte (§86 Abs. 1 Nr.1 LBauO M-V)

a) Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 1,0 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte).

b) Zu den seitlichen Kanten der Dachfläche müssen Gauben mit einer Ansichtsfläche von mehr als 1,2 qm einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Bei Fledermausgauben / Ochsenaugen bemisst sich der notwendige Abstand ab dem Punkt, an dem die Ansichtshöhe der Gaubenfassade mehr als 0,5 m beträgt.

c) Dacheinschnitte sind unzulässig. Loggien in Dachgauben sind zulässig.

II.4) Garagen / Nebengebäude (§86 Abs. 1 Nr. 1, 6 LBauO M-V)

Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO müssen hinter der straßenseitigen Flucht der Hauptanlage zurückbleiben. Garagen sowie sonstige Nebengebäude über 10 qm Grundfläche sind abweichend von Punkt II.2) mit einem geneigten Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 20-50 Grad auszuführen.

II.5) Werbeanlagen (§86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Werbeanlagen sind unzulässig, ausgenommen sind Werbeanlagen nach § 65 Abs. 1 Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V.

II.6) Einfriedungen (§86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

- gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen:

Private Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind zulässig :

- Feldsteinmauern

- lebende Einfriedung (Gehölzhecke mit Sträuchern nach Anlage 8.1)d)

- Holzlattenzaun mit nur vertikaler Lattung bis 1,8 m Höhe über angrenzender Verkehrsfläche

- gegenüber privaten Grundstücken:

Die rückwärtigen Hecken können mit Zäunen bis max. zur Höhe der Hecken kombiniert werden, Stacheldraht ist unzulässig.

II.7) Stellplätze und Zufahrten (§86 Abs. 14 LBauO M-V)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Ökopflaster, etc.).

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 (5 und 6) BauGB)

III.1) Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach §19 LNatG M-V und § 89 LWaG

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach §19 LNatG M-V und § 89 LWaG.

IV) HINWEISE

IV.1) Ordnungswidrigkeiten

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000, - EUR geahndet werden kann.

IV.2) Hochwasserschutz / besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Im Küstengebiet des Standortes ist gemäß Neuberechnung möglicher Hochwasserstände bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,49 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Die festgesetzte Sockelhöhe ist eine Mindesthöhe, die im Sturmflutfall keine umfassende Sicherheit gewährleistet, da diese nicht mehr dem Bemessungshochwasserstand entspricht. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Sturmflutschäden

IV.3) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 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 §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 Abs. 3 DSchG M-V).

IV.4) Belange der Schifffahrt

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter oder Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkung oder Spiegelungen irreführen.

Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

IV.5) Grünordnungsmaßnahmen

Die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sind innerhalb 1 Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme sowie nach Nutzungsbeginn der Gebäude durchzuführen. Für Gehölzpflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 Jahren vorzusehen.

IV.6) Pflanzliste

Pirus i.S.	Birne
Malus i.S.	Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus i.S.	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Juglans regia	Walnuss
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Betula pendula	Sandbirke
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilla cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Ilex aquifolium	Stechhülse
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Ribes	Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Symphoricarpos	Schneebeere
Syringa vulgaris	Flieder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Lonicera	Geißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa	Rose
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Inhaltsverzeichnis

I Begründung.....	10
1 Ziele und Grundlagen der Planung.....	10
1.1 Lage des Plangebiets.....	10
1.2 Planungsziele.....	10
1.3 Planungserfordernis.....	11
1.4 Verfahrenswahl.....	11
1.5 Übergeordnete Planungen.....	13
1.5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	13
1.5.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	13
1.6 Bestandsaufnahme.....	14
1.6.1 Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	14
1.6.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes.....	15
1.6.3 Hochwasserschutz.....	16
1.6.4 Denkmalschutz.....	17
1.6.5 Forst.....	17
2 Städtebauliche Planung.....	17
2.1 Nutzungskonzept.....	17
2.2 Festsetzungen.....	17
2.3 Erschließungen.....	18
2.3.1 Verkehrliche Erschließung.....	18
2.3.2 Medientechnische Erschließung.....	18
2.4 Flächenbilanz.....	18
3 Auswirkungen.....	19
3.1 Abwägungsrelevante Belange/ Zusammenfassung.....	19
II Allgemeine Umweltbetrachtung.....	20
1 Einleitung.....	20
1.1 Anlass und Aufgabenstellung.....	20
2 Beschreibung der Planung.....	20
2.1 Untersuchungsraum.....	20
2.2 Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs.....	20
3 Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen.....	20
3.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften.....	20

3.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	23
4	Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung	24
4.1	Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand).....	24
3.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
3.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
4.2	Minderungs-, Vermeidungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen	29
5	Eingriffe in Natur und Landschaft	29
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
7	Zusammenfassung.....	29

I BEGRÜNDUNG

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr.1 „Ferienhaus am Bodden“ besteht aus dem Geltungsbereich der Ursprungsplans, sie umfasst somit auch die Teilbereiche späterer Änderungen. Von der 5. Änderung sind vollständig betroffen die Grundstücke 617/ 31 bis 617/60 sowie die Flurstücke 617/67 und 617/68 der Gemarkung Wiek und der Flur 1.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich der 5.Änderung des Bebauungsplans (gelb) ohne Maßstab, (Quelle Luftbild: <https://geoport.lk-vr.de>)

1.2 Planungsziele

Mit der 5. Änderung soll für das Baugebiet einem erweiterten Nutzerkreis zugeführt werden können. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels hat die Gemeinde ein Interesse, mit der Planung den im Plangebiet ansässigen Eigentümern (Betriebsinhabern) einen Verbleib in der Gemeinde Wiek zu eröffnen. Mit der zusätzlichen Wohnnutzung ohne Bindung an einen Beherbergungsbetrieb möchte die Gemeinde einem möglichen Leerzug nach Betriebsaufgabe entgegenwirken sowie einem Einwohnerrückgang entgegenwirken. Gleichzeitig erhofft sie sich einen zusätzlichen Anreiz für die bauliche Entwicklung der noch bestehenden Baulücken.

Bei der Planänderung handelt es sich um die Überplanung von bebauten und genutzten Flächen. Bis heute ist es der Gemeinde nicht gelungen, alle Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen. Mit der Änderung erhofft sich die Gemeinde einerseits einen Entwicklungsschub andererseits, dass die im Plangebiet lebenden Eigentümer bisher im Sinne der BauN-

VO Betriebsleiter weiterhin im Plangebiet verbleiben können. (Erhalt und Umbau vorhandener Ortsteile)

Mit Planung verfolgt die Gemeinde daher neben der zusätzlichen Zulässigkeit von Wohnnutzungen insbesondere folgende Ziele:

- die Erhaltung und Anpassung des vorhandenen Ortsteils (Plangebiets)
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung
- Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Der Änderungsbereich ist mit der Lage im Siedlungszusammenhang vollständig mit allen Medien erschlossen, sodass keine zusätzlichen öffentlichen Mehraufwendungen für zusätzliche – auch flächenintensive wie die Errichtung von Verkehrsflächen - Maßnahmen ergriffen werden müssen (schonender Umgang Grund und Boden).

Mit der 5. Änderung soll die Art der baulichen Nutzung um die Wohnnutzung ergänzt werden. Alle weiteren bisher durch die bestehenden Festsetzungen geregelten zulässigen Nutzungen werden beibehalten.

1.3 Planungserfordernis

Die Gemeinde Wiek bemühte sich seit der Wende, das Gebiet des ehemaligen Kinderferienlagers der Uni Halle den geänderten Strukturen anzupassen und einer touristischen Nutzung zuzuführen. Das Plangebiet war ursprünglich ein zusammenhängendes Grundstück, das zur Entwicklung ursprünglich an einen Investor veräußert werden sollte. Die Erschließung, Bebauung und der spätere Betrieb sollten in einer Hand vereinigt werden. Die Gemeinde konnte das Gebiet jedoch nur in kleineren Teilbereichen veräußern. Die notwendigerweise kleinteilige Veräußerung führte abweichend von der ursprünglichen Idee eines Gesamtbetriebs zu mehreren kleinen eigentümergeleiteten Beherbergungsbetrieben, deren Eigentümer ihren Lebensmittelpunkt auch aus betrieblichen Gründen in den Planbereich verlegten.

Die nunmehr angestrebte zusätzliche Wohnnutzung ist vom Nutzungskatalog des Bebauungsplans, einem Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO nicht gedeckt, sodass ein die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO angestrebt wird.

1.4 Verfahrenswahl

Da es sich bei dem Plangebiet um eine bereits nach § 30 BauGB bebaute und bebaubare Siedlungsfläche handelt, als das Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, und zwar als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“.

Der unbestimmte Rechtsbegriff der "anderen Maßnahme der Innenentwicklung" dient nach der Konzeption des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB als Auffangtatbestand ... Er umfasst alle Maßnahmen der Innenentwicklung, die nicht als Wiedernutzbarmachung von Flächen oder als Nachverdichtung zu beurteilen sind. (BVerwG Urteil v. 29.06.2021 - 4 CN 6/19, Rd. 18)

Im Übrigen beschränkt sich der Begriff der Innenentwicklung nicht auf eine quantitative Vermehrung baulicher Nutzungsmöglichkeiten ... Vielmehr soll § 13a BauGB in einem weiten Sinne eine Planung fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dient. (BVerwG 25. April 2023 - 4 CN 5.21)

Der Schwellenwert von 20.000m² zulässiger Grundfläche wird nicht überschritten, da das Maß der baulichen Nutzung nicht geändert wird. Weitere Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind nicht zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 abgesehen. Von einer Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Planung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, wird im beschleunigten Verfahren ebenfalls abgesehen (§ 4c BauGB).

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und dem Planungsziel der zusätzlichen Legitimierung von Wohnnutzung ist es zudem ausgeschlossen, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; z.B. Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Als andere Maßnahme der Innenentwicklung ist die Planung an die örtliche Bebauung bzw. den bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 gebunden, sodass eine Untersuchung alternativer Standorte im Sinne der Innenentwicklung und Nutzungslenkung auf bereits erschlossene Siedlungsbereiche entfällt.

1.5 Übergeordnete Planungen

1.5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Wiek liegt entsprechend dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) im Nahbereich des Grundzentrums Sagard auf der Insel Rügen. Wiek ist als Tourismusschwerpunkttraum und überlagernd weitgehend auch als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

In den Tourismusschwerpunktträumen nehmen die ausgewiesenen touristischen Siedlungsschwerpunkte wie Wiek besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr. Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Ziel 4.1.4 Siedlungsentwicklung). Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7)). Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird bei der vorliegenden Planung durch eine kleinteilige Nutzungsintensivierung der bestehenden Bauflächen erreicht (sonstige Maßnahmen zur Innenentwicklung) erreicht. Mit der vorliegenden Wohnausweisung werden bestehende, erschlossene und anthropogen in Nutzung stehende Bauflächen in Anspruch genommen.



Abbildung 2: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (Ausschnitt)

1.5.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiek stellt den Planbereich als Sondergebiet Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO dar. Der Planbereich liegt innerhalb des 150m-Küstenschutzstreifen.

Die Baugebietsausweisung eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO Wohnen und Ferien ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Änderung abgeleitet. Der Bebauungsplan ist nach § 8 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss im Wege der Berichtigung angepasst werden.

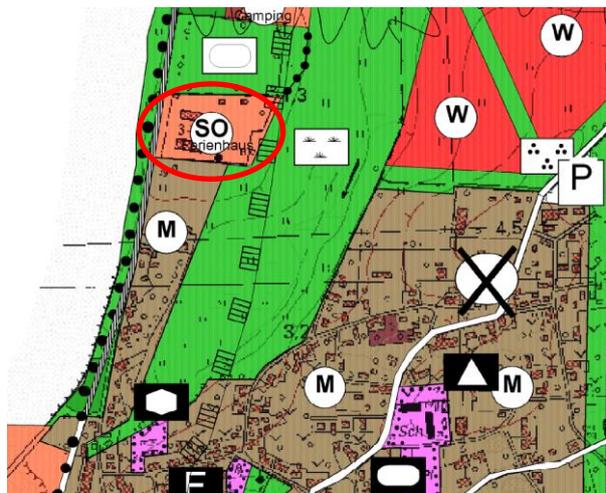


Abbildung 3: FNP-Ausschnitt ohne Maßstab mit Änderungsbereich (rotes Oval)

1.6 Bestandsaufnahme

1.6.1 Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Der Ursrungsplan wurde seit seinem In-Kraft-Treten viermal geändert. Im Zusammenhang mit der hier vorliegenden 5. Änderung sind einschließlich der Ursrungsplanung die Änderungen von Belang, die die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung betreffen, und das ist lediglich die 1. Änderung. (s. Abb. 4).



Abbildung 4: Überlagerungen der Planzeichnung der Ursrungsplanung sowie der 1. Änderungsplanung, die sich auf den westlichen Bereich erstreckt (orange), Ausschnitt ohne Maßstab

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist auch die letzte Änderung, in der die Art der Nutzung teilweise neu festgesetzt wurde, und zwar nur für den westlichen Teil des Bebauungsplans (in der Zeichnung orange dargestellt). Für den östlichen Bereich gilt die Art der Nutzung entsprechend dem genehmigten Ursrungsplan. Dies gilt jedoch insofern mit Einschränkungen, als der Plan zur Genehmigung eingereicht wurde und bestimmte Festsetzungen der Art nicht genehmigt wurden. Es sind ausschließlich die mit Beitrittsbeschluss gefassten Festsetzungen zur Art der Nutzung unten dargestellt.

Es gilt für den Bebauungsplan folgende Art der Nutzung:

Ursrungsplan (Ost)

SO Ferienhausgebiet 1 nach §10 BauNVO

Zulässig sind: Ferienhäuser. Ausnahmsweise können zugelassen werden: dem Gewerbebetrieb zugeordnete Betriebswohnungen (Hausmeister, Verwalter), wenn diese ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

SO Ferienhausgebiet 2 nach §10 BauNVO

Zulässig sind: Ferienhäuser.

1.Änderung (West)

SO: Sondergebiete nach §10 BauNVO, Ferienhausgebiete

Das "Ferienhausgebiet am Bodden" dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
- Wohnungen / Wohngebäude für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
- Anlagen für sportliche und soziale Zwecke.

Die 2. bis 4. Änderung betreffen nicht die Art der baulichen Nutzung, sondern dienen der weiteren Feinsteuerung zur Bebauung des Plangebiets und werden lediglich der Vollständigkeit halber dargestellt.

2.Änderung

Die 2. Änderung erstreckt sich auf folgende Punkte:

- Die jeweils beiden aneinandergrenzenden Baufenster werden bei gleicher Außenlinie zusammengefasst, so dass statt vier kleinen Gebäuden nunmehr nur zwei größere entstehen werden.
- Gleichzeitig wird die in Bezug auf das einzelne Baufenster festgesetzte maximal zulässige GR / GF den neuen vergrößerten Baufenstern angepasst, so dass statt einer GR von 90 qm und einer GF von 80 qm nunmehr eine GR von 180 qm und eine GF von 160 qm festgesetzt wird. In der Summe erhöht sich die GR und GF durch die Änderung nicht.

3.Änderung

Die 3. Änderung erstreckt sich auf folgende Punkte:

- Die Baugebiets- und Grünflächen werden neu abgegrenzt.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird neu festgesetzt, so dass die bestehenden Gebäude innerhalb des überbaubaren Bereichs zu stehen kommen.
- Die zulässige Gesamtversiegelung (Haupt- und Nebenanlage) steigt um 180 qm auf 480 qm.
- Durch neu ausgewiesene Flächen für acht Stellplätze reduzieren sich die Grünflächen im Gebiet um 100 qm. Festgesetzt werden deshalb neue Baumpflanzungen.

4.Änderung

Die 4. Änderung erstreckt sich auf folgende Punkte:

- Verschiebung eines Baufensters im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans
- Eine bisher festgesetzte Maßnahmefläche wird durch zwei zusätzliche Baumpflanzungen im Planbereich ersetzt
- Änderung einer Hauptfirst bis zur Nordseite

1.6.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes

Unmittelbar westlich der Straße der Jugend liegt das Europäische Vogelschutzgebiet: DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“. Angesichts des (räumlich und inhaltlich) geringen Änderungsumfangs sowie in Anbetracht der Planungsziele ist die Planung nicht geeignet, sich erheblich auf Bereiche außerhalb des Plangebiets (Änderungsbereich) auszuwirken.



Abbildung 5: Europäische Vogelschutzgebiet: DE 1446-401 (braun) und 150-m Küsten- und Gewässerschutzstreifen (blau), (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Das Plangebiet liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V. Nach § 19 LNatG M-V dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 150 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie

an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. 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.

1.6.3 Hochwasserschutz

Im Aufstellungsverfahren des B-Plans wurde mit einem Bemessungshochwasser von 2,10 m HN gerechnet, entsprechend sieht die Textliche Festsetzung I.2.2) eine Höhenlage für das Erdgeschoss (Bezugspunkt Fertigboden) von 2,10 m HN vor. Die Festsetzung hat Bestandsschutz, es wird jedoch die Anpassung an die aktualisierten Wasserstände empfohlen.



Abbildung 6: Hochwassergefahrenkarte – Mittlere Wahrscheinlichkeit, (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>)

Für den Standort ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerks „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand BHW von 2,40 m NHN zuzüglich Wellenauflauf in Ansatz zu bringen. Angesichts einer Höhenlage von rund 1,2 m liegt das Plangebiet im überflutungsgefährdeten Bereich.

Entsprechend des Überflutungsrisikos ist der Bereich als Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs.1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nach der Europäischen Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) zu betrachten. Abbildung 5 gibt die Überflutungsfläche für ein Ereignis mittlerer Wahrscheinlichkeit / Extremereignis an. Im Bereich der Küste entspricht dies einem 200-jährlichen Ereignis zuzüglich eines Zuschlages von 50 cm (Klimaanpassung) bei Annahme eines Versagens der Hochwasserschutzanlagen.

1.6.4 Denkmalschutz

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

1.6.5 Forst

Von der 5. Änderung sind keine Waldflächen betroffen.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Nutzungskonzept

Das Plangebiet ist als SO Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO ausgewiesen. (s.o) Mit der Planänderung werden nunmehr ergänzend die Zulässigkeit von Wohnnutzung ohne Bindung an einen Beherbergungsbetrieb festgesetzt. Damit ist eine Änderung der Art baulichen Nutzung verbunden, da eine allgemeine nicht an einen Betrieb gebundene Wohnnutzung nicht mit der Ausweisung eines Ferienhausgebiets gemäß § 10 BauNVO vereinbar ist. Die angestrebte Zulässigkeit einer Wohnnutzung wird für das gesamte Plangebiet angestrebt.

Eine Änderung der Bebauung im Sinne von Maß der Bebauung oder Bauweise ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.

2.2 Festsetzungen

Als sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Es wird festgesetzt ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO SO Ferienwohnen am Bodden und Wohnen. Die Mischung von Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits steht nicht im Widerspruch zu den Wertungen der §§ 3, 4, 10 BauNVO. (OVG HGW 04.04.)

Z.Z. ist das Plangebiet als Sondergebiet, das der Erholung dient SO Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt. Planungsziel ist die regelmäßige Zulässigkeit von Wohnnutzung. Eine Ferienhausgebietsfestsetzung gemäß § 10 BauNVO schließt allerdings eine gleichzeitige Dauerwohnnutzung aus, insofern sie nicht gebunden ist an den allgemeinen Gebietscharakter als Erholungsgebiet z.B. als Betriebswohnen. „ ... mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines solchen Sondergebietes ist das Dauerwohnen nicht vereinbar“ (BVerwG Urt. v. 11. 7. 2013 - 4 CN 7.12, BVerwGE 147, 138). Allerdings brauchen heute schon Ferienhausgebiete nur „überwiegend“ einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Das besagt, dass die für die Vermietung ... vorgesehenen Ferienhäuser (Ferienwohnungen) zum einen vorübergehend auch von den Eigentümern selbst genutzt werden dürfen; zum anderen dürfen Ferienhäuser auch Räume (Wohnungen) für die zum Betrieb gehörigen Personen enthalten.

Gebietscharakter soll weiterhin das Ferienwohnen ergänzt mit einer allgemein zulässige Wohnnutzung sein. Angesichts der vor Ort bestehenden heterogenen Arten des Erholungswohnens mit eigentümergeleitetem Wohnen, Apartmenthäusern mit mehreren Ferienwohnungen oder freistehenden Ferienhäuser muss sich die zukünftige Regelung einer Wohnnutzung so einfügen, dass die bestehenden bisher zulässigen Erholungsnutzungen nicht einge-

schränkt werden. Dabei geht die Kommentarlage bei der Kombination von Wohnen und Ferienhausgebiet von einer ähnlichen Störanfälligkeit aus, denn „Ferienhausgebiete ähneln nach ihrer Zweckbestimmung und den infolgedessen – nach der jeweiligen Eigenart des Gebiets – ... weitgehend den Allgemeinen Wohngebieten. Die Störanfälligkeit und mithin auch der Orientierungswert für Ferienhausgebiete können ... deshalb den WA-Gebieten gleichgesetzt werden.“ (Fickert / Fieseler, Baunutzungsverordnung 2014; § 10 Rd. 4).

Dem räumlichen Nebeneinander von dauerndem Wohnen und Erholungsuchenden sind dennoch städtebauliche Störpotenziale eigen. Diese gehen über die Frage nach dem Störgrad und der Störanfälligkeit von Nutzungen im Hinblick auf Immissionen hinaus (BVerwG Urt. v. 25. 11. 1983 - 4 C 64.79, BVerwGE 68, 207, 211). So kann die Wohnruhe durch häufige Nutzerwechsel, Unterschiede im Tagesablauf oder vermehrte Nutzung von Außenwohnbereichen auch in den Abend- und Nachtstunden gestört werden. Solche Störungen mögen zunehmen, je mehr die Erholungsuchenden „unter sich“ bleiben, während die räumliche Nähe zu Dauerwohnern sozial kontrollierend wirken kann (vgl. von Nicolai, NordÖR 2015, 361, 365 f.: „eigentümergeleitetes Ferienwohnen“), zugleich aber Konflikte verschärfen mag. Ausmaß und Akzeptanz von Störungen hängen auch davon ab, welche Erholungsuchenden - etwa jüngere Wochenendtouristen oder ältere Urlauber mit mehrwöchigen Aufenthalten - ein Gebiet typischerweise aufsuchen und ob das Gebiet im Übrigen touristisch oder beispielsweise großstädtisch geprägt ist. Diese beispielhaft aufgezählten Konfliktlagen unterliegen stetem Wandel. Im vorliegenden Fall ist im Gegensatz zum vorgenannten möglichen Konfliktpotenzial jedoch von einer Verträglichkeit von Wohnen und Ferienwohnen (auch in Ferienhäusern) auszugehen. Bei der Urlaubsdestination Wiek im Segment Ferienhäusern ist weniger ein in der Kommentarlage sog. „Sauftourismus“ zu erwarten als vielmehr von tatsächlich erholungsuchenden Gästen auszugehen. Denn Störungen ergeben sich zum Teil aus der intensiveren Nutzung der Außenbereiche. Diese Urlaubs-outdoor-Aktivitäten liegen für die in § 10 BauNVO genannten Wochenend- und Ferienhausgebiete (und erst recht für Campingplatzgebiete) deswegen auf der Hand, weil die dort errichteten Anlagen in der Regel über großzügige Außenbereiche verfügen und darauf angelegt sind, dass diese für ein Erholungswohnen genutzt werden, das weitgehend im Freien stattfindet. Das Plangebiet wirkt jedoch auf Grund seiner Kleinteiligkeit und Einzelhaus- und Doppelhausbebauung eher wie ein Wohngebiet. Und Beschwerden sind zumindest bislang im Plangebiet nicht bekannt.

2.3 Erschließungen

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Änderung wirkt sich auf die verkehrliche Erschließung nicht aus.

2.3.2 Medientechnische Erschließung

Die Änderung wirkt sich auf die medientechnische Erschließung nicht aus.

2.4 Flächenbilanz

Die Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz nicht aus.

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange/ Zusammenfassung

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Angesichts der grundsätzlichen Beibehaltung des bisherigen Maßes der baulichen Nutzung sowie der vollständigen Übernahme der Grün- sowie der Ausgleichsflächen und -maßnahmen ergeben sich aus der 5. Änderung des Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.3 „Ferienhausgebiet am Bodden“. Bei der Abwägung zur 5.Änderung des Bebauungsplans sind zu beachten:

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die *sozialen Belange* zu berücksichtigen: d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung der Bevölkerung. Zur Sicherung des Einwohnerbestands soll die Nutzung des Eigentums zu Dauerwohnzwecken ermöglicht werden.
- Angesichts der Überflutungsgefahr sind durch eine entsprechende Anordnung des Gebäudes im Sinne eines Objektschutzes (Höhenlage Erdgeschoss) *sichere Wohnverhältnisse* herzustellen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den abwägungserheblichen privaten Belangen gehört das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gewährleistete Eigentum an Grundstücken im Plangebiet, dessen Inhalt und Schranken durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt werden (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Insbesondere ist die Beschränkung von Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks zu beachten.

II ALLGEMEINE UMWELTBETRACHTUNG

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die allgemeine Umweltbetrachtung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt sind.

2 Beschreibung der Planung

2.1 Untersuchungsraum

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 befindet sich am nördlichen Rand der Ortschaft Wiek. Die Ortschaft Wiek liegt als Siedlungsschwerpunkt in zentral-westlicher Lage innerhalb der Gemeinde Wiek. Das Plangebiet umfasst vollständig die Flurstücke 617/ 31 bis 617/60 sowie die Flurstücke 617/67 und 617/68 der Flur 1Flur 1 der Gemarkung Wiek in der Gemeinde Wiek. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,5 ha. Das Plangebiet ist bebaUT UNDN IN Nutzung als Ferienhausgebiet.

Der Untersuchungsraum für das Vorhaben ist grundsätzlich auf den Geltungsbereich des Vorhabens (Vorhabengebiet) beschränkt. Bei Bedarf werden auch die umliegenden Siedlungs-, Verkehrs- und Gehölzflächen berücksichtigt.

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland*.

2.2 Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs

Mit der Planung soll zusätzliches Baurecht für die Errichtung und Nutzung geschaffen werden.

Die Flächenbilanz des Plangebiets ändert sich nicht, da lediglich die Art der baulichen Nutzung Gegenstand der Änderung ist. Mit der 5.Änderung sind keine zusätzlichen Versiegelungen verbunden.

3 Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen

3.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch BauGB)

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. „grünen Wiese“ zu geben (§ 1a (2) BauGB). Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald sollen nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Das Vorhabengebiet ist bebaut und wird als Ferienhausgebiet genutzt. Die Hausgärten sind gepflegt und umfassen anteilig Großbäume und Ziersträucher. Eine Zerschneidung von unberührten Natur- oder großen, zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen ist nicht gegeben. Der Vorgabe der Ressourcenschonung wird entsprochen. Der Bebauungsplan wird mit seiner

Ausweisung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt und muss im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Naturschutz und Landschaftspflege gemäß §§ 1-6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß den Festschreibungen in § 1 (1) des BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres Wertes und der Grundlage für Leben und Gesundheit der Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Dabei sind speziell die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft zu erhalten, zu fördern und im Bedarfsfall wieder herzustellen. Mit inbegriffen sind der Schutz der lebensfähigen Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, der Ökosysteme und Biotop sowie der darin vorkommenden Lebensgemeinschaften (§ 2). Abschließend sind auch Naturlandschaften sowie historisch gewachsene Kulturlandschaften zu bewahren (§ 4). Großflächig unzerschnittene Landschaftsräume sind vor Zerschneidung zu bewahren (§ 5), Freiräume in besiedelten und siedlungsnahen Bereichen sind zu erhalten bzw. im Bedarfsfall neu zu schaffen (§ 6).

Das Vorhaben führt zu einer ergänzenden Nutzung innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Ortschaft Wiek. Die baulichen Nutzungsänderung fügt sich in das Ortsbild ein, da weiterhin von einer Kleinteiligen Bebauung auszugehen ist. Eine Zerschneidung großflächiger Freiräume wird durch das Vorhaben nicht gefördert. Eine bauliche Veränderung von bisher unbebauten, naturnahen Flächen ist mit der 5.Änderung nicht angezeigt. Das Landschaftsbild wird durch die Umsetzung nicht negativ beeinträchtigt, der allgemeine Siedlungscharakter bleibt erhalten. Neue Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit der Planung nicht verbunden.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Zusätzliche artenschutzrechtliche Belange sind mit der 5.Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Baumschutz gemäß §§ 18 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)

Entsprechend § 18 NatSchAG M-V sind alle Bäume (mit Ausnahmen) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm bei einer Messhöhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Nach §19 NatSchAG M-V sind alle Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Ergänzend sind gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wiek Bäume ab einem Stammumfang von mindestens 50 cm (gemessen in 100 cm Höhe) sowie mehrstämmig ausgebildete Bäume geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 50 cm beträgt und wenn einer der Stämme einen Umfang von mindestens 30 cm hat. Die Beseitigung oder Schädigung gesetzlich geschützter Bäume oder Alleen ist verboten und mit der Umsetzung der Planungsziele der 5.Änderung auch nicht zu erwarten.

Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V

Entsprechend den Festsetzungen nach § 20 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V sind Zerstörungen, Beschädigungen oder Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen (Anhang 2 NatSchAG M-V) und Geotopen verboten und mit der Umsetzung der Planungsziele der 5.Änderung auch nicht zu erwarten.

Schutz der Wälder gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)

Das Vorhaben berührt keinen Wald, weder direkt noch in unmittelbarer Nähe befinden sich Waldflächen. Sämtliche Nutzungen und baulichen Tätigkeiten finden außerhalb der Waldabstandsgrenze (30 m) statt.

Bodenschutz gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)

Im Sinne des Bodenschutzes sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Das Plangebiet umfasst eine genutzte Ferienhausbebauung. Die Fläche ist vollständig anthropogen überprägt.

Küsten- und Gewässerschutz gemäß § 29 NatSchAG M-V

Zum Schutz von Küstenbereichen und Binnengewässern ist eine ufernahe Bebauung an entsprechenden Wasserkörpern nur bei Einhaltung von Mindestabständen zulässig. Hiervon sind gewässerbezogene Anlagen (z.B. Fischereihäfen, Seerettungsanlagen, Hochwasserschutzbauten) nicht betroffen. Zusätzlich können Ausnahmen für weitere bauliche Anlagen zugelassen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V. Nach § 19 LNatG M-V dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 150 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. 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.

Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher

Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden.

Das Vorhaben betrifft keine berichtspflichtigen Fließ-, Stand- oder Küstengewässer nach EU-Wasserrahmenrichtlinie.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Anfallendes überschüssiges Niederschlagswasser kann ortsnah direkt oder indirekt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser und verunreinigenden Sanden in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Auf Grund der Planungsziele der 5. Änderung fällt kein Schmutzwasser im Sinne des WHG an.

3.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Vorgaben der Raumordnung

Seit 2010 besteht der aktuelle Raumordnungsplan in Form des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern* (RREP VP). In den Ausführungen zu den Aspekten *Umwelt- und Naturschutz* in der *Freiraumentwicklung* sowie in den allgemeinen *Leitlinien einer nachhaltigen Regionalentwicklung* sind Zielstellungen zum Umweltschutz enthalten. So sollen u.a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ebenso erhalten werden wie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ihre vielfältig-schöpferische Entwicklung. Gleichzeitig sollen angemessene Pflege- und Schutzmaßnahmen zur Einhaltung und Umsetzung der genannten Leitlinien durchgeführt werden.

Die Ortschaft Wiek ist gemäß des RREP VP als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Überlagernd wird der Standort als Tourismusschwerpunktraum sowie als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wiek weist für das Plangebiet Sondergebiet nach § 10 BauNVO aus. Die angestrebte Nutzung entspricht nicht der vorhandenen bzw. dargestellten Nutzung. Das Planverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wiek weist für das Plangebiet ein „Ferienhausgebiet“ aus. Die Planänderung ist im Sinne einer funktionsfähigen Siedlungsstruktur zulässig und widerspricht somit nicht der Ausweisung des Landschaftsplans. Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete (GGB, VSG)

Das Vorhabengebiet befindet sich in keinem internationalen Schutzgebiet. Das dichteste internationale Schutzgebiet liegt unmittelbar angrenzend an das Plangebiet in westlicher Richtung (VSG DE 1446-401 *Binnenbodden von Rügen*). Mit der Planänderung sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Nationale Schutzgebiete (NSG, LSG, Flächennaturdenkmal)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb jeglicher Schutzgebietskulissen von nationalen Schutzgebieten.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

4 Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung

4.1 Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Auf Grund des geringen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der innerstädtischen Lage des Vorhabengebiets erfolgt die Betrachtung der vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter in tabellarischer Form. Dabei wird zunächst die Bestandssituation dargestellt, anschließend werden potenzielle, vorhabenbedingte Veränderungen aufgeführt und auf ihre Erheblichkeit hin überprüft.

Tabelle 1: Beschreibung der Bestandssituation der zu untersuchenden Schutzgüter und Standortfaktoren.

Schutzgut	Bestand
Naturraum/ Relief	Das Plangebiet befindet sich naturräumlich in der Landschaftseinheit <i>Nord- und Ostrügensches Hügel- und Boddenland</i> in der Großlandschaft <i>Nördliches Insel- und Boddenland</i> innerhalb der Landschaftszone <i>Ostseeküstenland</i> . Das Gelände ist flach bei einer Mindest-Geländehöhe von ca. 1,2 m NHN.
Boden	Allgemeines Bodengefüge: Geschiebelehme der Hochflächen (qw3, MG-Lg, gm; Pleistozän, Weichsel-Kaltzeit, Mecklenburger Vorstoß (W3)) Bodenfunktionsbereiche: keine Angaben für das Plangebiet (umgebend ausschließlich geringe Schutzwürdigkeit) Der Standort ist durch die bestehende Bebauung erheblich baulich vorgeprägt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind anteilig eingeschränkt. Altlastenflächen sind nicht bekannt. Geotope bzw. sonstige wertgebende Bodenbildungen sind nicht vorhanden.
Fläche	Das Vorhabengebiet stellt sich derzeit als umzäunte, ungenutzte/ brachliegende Grünfläche mit einem dauerhaft wasserführenden Graben und

	<p>Resten einer früheren, anteiligen Versiegelung dar. Es befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Ortschaft Wiek. Auf Grund der Lage und der umgebenden Nutzungen kann von einer deutlichen, teils baulichen Vorprägung des Areals ausgegangen werden, es stellt keine unberührten, naturnahen, unzerschnittenen Flächen dar.</p>
<p>Grundwasser, Oberflächenwasser, Küstengewässer</p>	<p>Unmittelbar westlich grenzt der Wieker Bodden an das Plangebietsplanung an, das Plangebiet liegt somit innerhalb des 150 m breiten Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V. Durch die geringe Geländehöhe und das Fehlen von Hochwasserschutzanlagen besteht für das Plangebiet ein Hochwasser- bzw. Überschwemmungsrisiko.</p> <p>Wasserkörper Grundwasser nach WRRL: WP_KO_10_16; guter chemischer und mengenmäßiger Zustand</p> <p>Flurabstand >10 m, mittlere Grundwasserneubildung bei 82,3 mm/a, kein nutzbares Dargebot, kein Trinkwasserschutzgebiet</p> <p>Grundwasserleiter: bedeckt durch bindige Deckschichten mit >10 m Mächtigkeit; Geschütztheit: hoch</p>
<p>Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)</p>	<p>Wasserkörper Grundwasser nach WRRL: WP_KO_10_16; guter chemischer und mengenmäßiger Zustand</p> <p>Wasserkörper Küstengewässer nach WRRL: WP_21; chemischer Zustand nicht gut (Prioritäre Stoffe inklusive ubiquitäre Schadstoffe und Nitrat), schlechter ökologischer Zustand (Phytoplankton, Benthische wirbellose Fauna (Makrozoobenthos))</p>
<p>Klima/ Klimawandel/ Luftqualität</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des „Ostdeutschen Küstenklimas“, die Küstenbereiche der Ostsee prägen das maritime Klima. Es herrschen kühle Sommer (Juli/ August mit ca. 16,7°C Durchschnittstemperatur) und milde Winter (Februar mit -0,3°C Durchschnittstemperatur) vor. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 8,0°C.</p> <p>Die kleinräumige Fläche nimmt im Siedlungszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne eines Kaltluftentstehungsgebietes ein. Das Plangebiet ist durch die küstennahe Lage gut durchlüftet, durch die angrenzenden Verkehrsflächen (Ortsstraßen, Hafenvorplatz, Parkplätze am Hafen und der AOK-Klinik) ist eine entsprechend geringfügige, lokale Vorbelastung der Luftgüte vorhanden.</p> <p>Das Plangebiet sowie die derzeitigen Nutzungen sind nicht dazu in der Lage, den Klimawandel aktiv, z.B. durch starke Emissionen oder einen erhöhten Wasserverbrauch, zu befördern und Extremereignisse hervorzurufen. Zeitgleich ist das Plangebiet derzeit keinen erhöhten Gefahren durch klimainduzierte Extremereignisse (Hochwasser- und Überschwemmungsgefahr, hohe Strahlungsbelastung) ausgesetzt.</p>
<p>Vegetation/ Biotope/ Baumbestand</p>	<p>Heutige potenziell natürliche Vegetation (HPNV): Für das Siedlungsgebiet der Ortschaft Wiek ist keine HPNV-Einheit ausgewiesen. Etwa 250 m östlich wird die Obereinheit <i>Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte</i>, Einheit <i>Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald</i> (N20) ausgewiesen.</p>

	<p>Biotoptypen: Das Plangebiet stellt sich als Siedlungsbereich dar. Südlich befindet sich eine lockere Einzelhausbebauung mit größeren Hausgärten (OEL). Nördlich liegt ein Sportplatz.</p> <p>Vegetationsbestand: Das Plangebiet selbst weist eine geringe Artenvielfalt auf. Es dominieren einfache Gräser, an den Randbereichen sowie entlang der Umzäunung haben sich anteilig ein- und mehrjährige Staudenfluren ausgebildet. Die östlich gelegene Hecke setzt sich überwiegend aus Brombeere (<i>Rubus spec.</i>) zusammen. Zum Graben dominieren Pflanzen mit höherer Wassertoleranz. Bäume, Sträucher oder Gebüsche fehlen gänzlich.</p> <p>Die angrenzenden Grundstücke im Norden und Osten sind überwiegend gepflegt und weisen eine Vielzahl von Zierpflanzen auf. Die Rasenflächen können jedoch ebenso als artenarm beschrieben werden.</p>
Fauna	<p>Potenzialanalyse: Durch die Biotoptypenausstattung und die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Ortschaft Wiek ist vor allem mit Kulturfolger sowie störungstoleranten, anspruchsarmen, häufig vorkommenden Arten zu rechnen. Vorkommen von geschützten bzw. streng geschützten Arten können dabei jedoch auch im Siedlungsraum nicht grundlegend ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Biotoptypenausstattung des Plangebiets sowie die im näheren Umfeld vorkommenden Biotoptypen lassen Vorkommen von Fledermäusen, Brutvögeln, Amphibien und Reptilien zu.</p>
Schutzgebiete	<p>Das Plangebiet befindet sich vollständig im 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen. Westlich grenzt das Plangebiets an das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1446-401 <i>Binnenbodden von Rügen an</i>.</p>
Landschaft	<p>Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsbildraum <i>Wittow</i> (II 6 – 6) mit der Landschaftsbildbewertung <i>mittel bis hoch</i>. Es befindet sich am nördlichen Rand der Ortschaft Wiek und ist von öffentlichen Straßen (Hafenstraße) aus einsehbar. Etwa 150 westlich bietet sich ein Blick über den Wieker Bodden in Richtung Dranske, ca. 250 m in östliche Richtung bietet sich einem ein Blick über die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Zentrums der Halbinsel Wittow.</p> <p>Ein weiträumiger Landschaftsbildgenuss innerhalb des Plangebiets ist jedoch auf Grund der umgebenden Bebauung und Vegetation nicht gegeben.</p>
Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung	<p>Erholung: Das Plangebiet dient als Ferienhausgebiet der menschlichen Erholung. Insgesamt ist die Ortschaft Wiek als touristisch wahrgenommener Ort mit Erholungsfunktion zu betrachten.</p> <p>Risiko des Hitzestresses für anfällige Bevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein</p> <p>Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste neigt nicht zu Hitzeanstauungen oder erhöhten Strahlungsbelastungen.</p> <p>Standort von Schadstoffemittenten: nein</p>

	<p>Beeinträchtigungen der Luftqualität: mäßig erhöhte NMVOC-Werte (Stufe 3 von 5: 1.000 – 10.000 kg/a) in Höhe von 1.077 kg/a gemäß Raster des Landes M-V</p> <p>Schallbelastung: geringfügige Vorbeeinträchtigung durch den Straßenverkehr</p>
Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken.
Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe	<p>Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden.</p> <p>Innerhalb der Ortschaft Wiek befinden sich einige Denkmale, z.B. die ca. 125 m nordöstlich stehende Kirche mit Glockenstuhl.</p>

3.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine baulichen Änderungen des Plangebiets. Durch die bestehende Bebauung ist das Plangebiet nicht als naturnahe Fläche anzusprechen, es handelt sich vielmehr um ein anthropogen und baulich vorgeprägtes Areal. Eine zusätzliche Erschließung des Plangebietes ist nicht notwendig, die Erschließung erfolgt über bestehende Anschlüsse. Das anfallende Regenwasser wird vor Ort versickert.

Die potenziell auftretenden, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt, sind aber auch ohne die vorliegende 5. Änderung zu beachten bzw. wegen der schon bestehenden Bebauung nur in eingeschränktem Maß zu beachten.

- *Baubedingt* sind vor allem der Verlust der Vegetation durch die Baustellenfreimachung sowie die sich anschließenden Erdmassenbewegungen zu benennen. Durch das Befahren des Plangebiets mit schweren Baumaschinen sind Verdichtungen des Bodens nicht auszuschließen. Das Betanken der Baumaschinen hat außerhalb des Plangebiets auf dazu geeigneten Flächen zu erfolgen. Sofern von Herstellerseite aus möglich, sollten ökologisch abbaubare Schmier- und Hydraulikmittel verwendet werden. Im Falle einer Havarie sind schnellstmöglich Maßnahmen zum Boden- und Gewässerschutz zu ergreifen und die zuständige Behörde bzw. der Wasser- und Bodenverband zu informieren. Bei der Entdeckung von archäologisch relevanten Bodenbildungen oder Besonderheiten sind die Bautätigkeiten einzustellen und die Denkmalbehörde zu informieren.
- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung innerhalb des Plangebiets durch die Änderung nicht zunehmen. Mögliche Versiegelungen führen zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen sowie zu einem veränderten Versickerungsverhalten von Niederschlagswasser. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.
- *Betriebsbedingt* kommt es gegenüber dem bereits zulässigen durch die Änderung zu keinen zusätzlichen Belastungen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Durch das Vorhaben sind gegenüber dem jetzt schon zulässigen Maß der Bebauung keine zusätzlichen Auswirkungen auf Schutzgüter und Standortfaktoren innerhalb des Plangebiets und dessen unmittelbarer Umgebung zu erwarten.

Tabelle 2: Vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter und Standortfaktoren.

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Durch das Vorhaben kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung. Das Vorhaben sieht insgesamt keine Veränderungen des Schutzgutes Boden vor, welche den ursprünglichen Zustand erheblich negativ beeinträchtigen könnten.
Fläche	Durch die Nutzung eines bereits vorbeeinträchtigten Standortes wird der Flächenverbrauch im Verhältnis zu einer gänzlich ungestörten Freifläche reduziert und ein sparsamer und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1 a BauGB gewährleistet. Zudem kommt es zu keinen Zerschneidungen hochwertiger Flächen. Durch die Überplanung einer baulich vorgeprägten Fläche innerhalb eines Siedlungsraums ist das Schutzgut Fläche vom Vorhaben nicht betroffen.
Grundwasser, Oberflächenwasser, Küstengewässer	Anfallendes Niederschlagswasser ist unbelastet und kann auf Grund der überwiegend in wasserdurchlässigem Rassegittersteinen vorgesehenen Bauweise vor Ort versickern.
Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	Es sind keine Maßnahmen an WRRL-berichtspflichtigen Gewässern vorgesehen, entsprechende negative Beeinträchtigungen entfallen daher.
Klima/ Klimawandel/ Luftqualität	Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die örtliche oder überörtliche klimatische Situation hervorrufen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen der klimatischen Situation, wie z.B. durch veränderte Windzirkulation, Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen, sind nicht abzusehen.
Vegetation/ Biotope/ Baumbestand	Das Vorhaben berührt keine wertgebenden Arten oder gesetzlich geschützter Biotope. Ebenso kommt es zu keiner Gehölzentnahme und zu keiner Betroffenheit von Waldflächen auf Grund der Planänderung. Eine Beeinträchtigung der Biotopvernetzung (Zerschneidungswirkung) ist ebenfalls nicht gegeben.
Fauna	Für Fledermäuse und Brutvögel ergeben sich keine vorhabenbedingten Veränderungen, die über die bestehenden Beeinträchtigungen hinausgehen. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG werden Maßnahmen zur tageszeitlichen Beschränkung der Bautätigkeiten ergriffen. Für Amphibien und Reptilien sind ggfls. während der Bauphase Schutz- und Leiteinrichtungen zu errichten um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Insgesamt werden vorhabenbedingt keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Fauna hervorgerufen.
Schutzgebiete	Das Vorhaben berührt keine Schutzgebiete, entsprechende Beeinträchtigungen sind daher nicht gegeben.
Landschaft	Durch das Vorhaben kommt es zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Landschaft oder des Landschaftsbildes.

Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung	Das Vorhaben führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Menschen und der menschlichen Gesundheit. Eine Reduzierung der örtlichen Erholungsqualität ist nicht gegeben.
Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	Vom Vorhaben gehen keine relevanten Wirkungen auf störfallanfällige Strukturen aus. Eine vorhabenbedingte Verstärkung der lokalen Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen ist nicht gegeben.
Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe	Das Vorhaben berührt keine Kultur- und Sachgüter oder Stätten des historischen Erbes, eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

3.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans soll eine bisher schon mögliche Bebauung des Plangebiets erleichtert werden. Eine Veränderung der Biotoptypenzusammensetzung ist – bei der zu erwartenden Nutzung/ Pflege der Fläche – nicht zu erwarten.

4.2 Minderungs-, Vermeidungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Die beanspruchten Teilflächen befinden sich im Siedlungsgefüge der Ortschaft Wiek. Die bestehende Bebauung auf den Teilflächen bzw. unmittelbar daran angrenzend werden auch in Zukunft bestehen bleiben. Durch die Verwendung dieser überwiegend bebauten bzw. baulich vorgeprägten Flächen wird dem Gebot des sparsamen Gebrauchs von Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Flächige Eingriffe

Für den Änderungsbereich besteht Baurecht gemäß § 30 BauGB. Eine Zunahme über das z.Z. schon zulässige Maß der Bebauung ist nicht zu erwarten, da eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und auch keine Neuausweisung der überbaren Grundstücksflächen nicht Gegenstand der Planung ist. Eine Bilanzierung flächiger Eingriffe ist somit nicht zu erstellen.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Umsetzung der Planung an einem anderen Standort hätte unter Umständen die Zerschneidung einer größeren, zusammenhängenden Fläche mit ungünstiger Lage und erheblich höheren Eingriffen in Natur und Landschaft zur Folge. Vor diesen Hintergründen bestehen – hinsichtlich der Entwicklung des Areals – keine wirtschaftlich vertretbaren Alternativen.

7 Zusammenfassung

Die 5. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ferienhausgebiet am Bodden“ in der Gemeinde Wiek (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer, Wasser- rahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotope/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen* sowie *Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe* als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter bzw. Stand-

ortfaktoren sind durch das geplante Vorhaben in der bereits baulich bzw. anthropogen vor-geprägten Umgebung sowie des bestehenden Planungsrechts nicht zu erkennen.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten alle Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt. Eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß *Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018* (Stand: 2019) entfällt daher nicht nur, sondern ist auch auf Grund des Planungsziels – der Änderung der Art der Nutzung- nicht angezeigt.

Tabelle 3: Zusammenfassende Beurteilung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung bzw. Ausgleich (Maßnahme)
Mensch	neutral/ nicht betroffen	-	-
Vegetation	neutral/ nicht betroffen	-	-
Fauna	neutral/ nicht betroffen	-	-
Boden	neutral/ nicht betroffen	-	-
Wasser	neutral/ nicht betroffen	-	-
Luft und Klima	neutral/ nicht betroffen	-	-
Landschaftsbild	neutral/ nicht betroffen	-	-
Kultur- und Sachgüter	neutral/ nicht betroffen	-	-
Wechselwirkungen	neutral/ nicht betroffen	-	-

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

Gemeinde Wiek, April 2024