

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 „Hafenrandbebauung“

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

Gemeinde Wiek / Rügen

Satzungsfassung

LEGENDE gemäß PlanZV im Bereich der Änderung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

01.04.02  SONDERGEBIET nach § 11 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.00 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.00 II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
als Höchstmaß
02.08.00 FH 12,8 m FIRSTHÖHE als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

03.01.00 o OFFENE BAUWEISE
03.04.00  BAULINIE
03.05.00  BAUGRENZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN

06.01.00  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
06.02.00  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH
GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN
BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
06.03.00  VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER
ZWECKBESTIMMUNG
06.03.01 P PARKPLATZ
06.03.02  FUSSGÄNGERBEREICH
06.03.03  VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

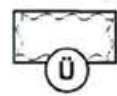
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS. 6 BAUGB)


08.00.01  UNTERIRDISCH


9. GRÜNFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.15 BAUGB)

09.01.00  GRÜNFLÄCHE, hier: Parkanlage privat

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

10.02.00  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE
WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCH-
WASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG
DES WASSERABFLUSSES, hier:
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

10.02.01  FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
ZUR SICHERUNG GEGEN ÜBERFLUTUNG


10.02.02  HOCHWASSERSCHUTZMAUER ZUR
SICHERUNG GEGEN ÜBERFLUTUNG
(vgl. TF 3.2b)


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)


13.2 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)


 BÄUME ANPFLANZEN


15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.03.00  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR
NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND
GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22
BAUGB), hier Tiefgarage

15.10.00 z.B.  Ok 2,1m HN HÖHENLAGE BEI FESTSETZUNGEN
(§ 9 ABS.2 BAUGB)

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

15.12.00  UMGRENZUNG DER FÜR BAULICHE
NUTZUNGEN VORGESEHENEN
FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH
MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN
BELASTET SIND (§ 9 ABS. 5 BAUGB)

15.13.01  GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

15.13.02  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DER 4. ÄNDERUNG UND
ERGÄNZUNG (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

SATZUNG

über die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr.2 "Hafenrandbebauung" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2 "Hafenrandbebauung" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen in ***kursiv fett***, Streichung als solche gekennzeichnet

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1) Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)

MI: Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Abweichend von § 6 (2) BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 (5) BauNVO) Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind unzulässig.

In den MI-Gebieten 3 und 5 sind darüberhinaus im EG folgende Nutzungen unzulässig (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO): Wohnnutzung sowie Gästezimmer von Betrieben des Beherbergungsgewerbes

~~SO Gebiet 1: Sondergebiete nach § 11 BauNVO, Hafengebiet 1~~

~~Zulässig sind:~~

~~– Gebäude, die der Lagerung, Bereitstellung und Reparatur der für das Angeln benötigten Gegenstände dienen, sowie Aufenthaltsräume, Umkleiden und Sanitäranlagen für die dem Angeln nachgehenden Personen~~

SO Gebiet 2: Sondergebiete nach § 11 BauNVO, Hafengebiet 2

Zulässig sind:

- Hafenwirtschaftsgebäude / Hafenamt
- Sanitäranlagen.

SO Gebiet 3: Sondergebiete nach § 11 BauNVO, Hafengebiet 3

Zulässig sind:

- Betriebe der Schiffsausstattung und des Schiffsbaus, soweit sie immissionsschutzrechtlich dem im MI (vgl. § 6 BauNVO) zulässigen „sonstigen Gewerbebetrieb“ gleichzustellen sind,
- Gebäude, die der Lagerung, Bereitstellung und Reparatur der für den Fischfang benötigten Gegenstände dienen, sowie Aufenthaltsräume, Umkleiden und Sanitäranlagen für die mit dem Fischfang betrauten Personen,
- öffentliche WC-Anlagen,

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Gebäude für die Verarbeitung und den Direktverkauf der vor Ort gefangenen Fische, soweit sie immissionsschutzrechtlich dem im MI (vgl. § 6 BauNVO) zulässigen „sonstigen Gewerbebetrieb“ gleichzustellen sind.

SO Gebiet 4: Sondergebiete nach § 11 BauNVO, Gebiet für den Fremdenverkehr

Zulässig sind:

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen,**
- **Läden, Schank- und Speisewirtschaften,**
- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
- **Räume für freie Berufe,**
- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,**
- **Stellplätze für den verursachten Bedarf.**

Ausnahmsweise zulässig sind:

- **Wohnungen.**

An den Straßenseiten im Bereich des Übergangs der Straße Am Hafen zum Parkplatz sowie vom Parkplatz zum Fußgängerbereich / Zugang Kreidebrücke sind im Erdgeschoss folgende der oben genannten Nutzungen unzulässig (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO): Gästezimmer von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Wohn- und Ferienwohnnutzung

1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)

Die GRZ darf abweichend von der Kappungsgrenze nach § 19 (4) BauNVO mit intensiv begrünten Garagengeschoßen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Eine intensive Begrünung ist gewährleistet bei einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von 30 cm.

2) Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1) Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

im SO-Gebiet: Hafengebiet 3 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgenden Änderungen: Es sind Hausformen bis max. 100 m zulässig.

2.2) Überbaubarer Bereich

Die Versorgungsleitungen sind nicht überbaubar. Eine Verlegung ist zu Lasten des Veranlassers nach Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger in Einzelfällen möglich.

2.3) Überschreitung Baugrenze § 23 (5) BauNVO

Baugrenzen können zusätzlich zu den Regelungen des § 23 (3, 5) BauNVO um bis zu 2,0 m mit unterirdischen Bauteilen, Garagengeschoßen sowie mit seitlich nicht vollständig geschlossenen Balkonen überschritten werden, sofern die überschreitenden Bauteile nicht über den in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereich für Tiefgaragen hinausgehen.

3) Freiflächen / Hochwassersicherung

3.1) Aufschüttungen / Abgrabungen (§9 (1) Nr. 47 16c BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind auf 2,10 m ü.HN, im **SO-Gebiet 4 auf 2,25 m ü.HN** MI-Gebiet Nr. 1 auf 2,70 m ü.HN aufzuschütten. Die seeseitigen Böschungen sind gegen Welleneinwirkung zu schützen.

3.2) Hochwasserschutz / besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 (5) BauGB)

a) Sockelhöhe EG: Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Bezugspunkt Fertigboden) eine Höhenlage von mind. **2,25** ~~2,10~~ m ü.HN. aufweisen. Ausnahmsweise kann ~~mit Zustimmung durch das STAUN~~ eine geringere Höhenlage zugelassen werden, wenn die Anlagen Wirtschaftsbetrieben dienen, die auf einen Standort dieser Art angewiesen sind.

b) In dem in der Planzeichnung angegebenen Bereich ist eine Hochwasserschutzmauer als statisch eigenständiges Bauteil mit einer Höhe von zu mindestens 3,0 m HN zu errichten. Der Verlauf der Mauer kann im Detail dem Gebäudeverlauf angepasst werden.

4) Grünordnungsmaßnahmen

4.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

An den in der Planzeichnung angegebenen Stellen Je vollendete 100 qm neu versiegelte Fläche sind 2 Stück standortgerechte, heimische Gehölze gemäß Pflanzliste Anlage 8, als Hochstamm 16-18 (Stammumfang gemessen in 1 m Stammhöhe) oder als Solitärheister 300-350 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang im Verhältnis 2 neue zu 1 abgehender Baum durch Pflanzungen als Hochstamm 18-20 (Stammumfang gemessen in 1 m Stammhöhe) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bäume sind bei Baumaßnahmen zu schützen (geeignete Maßnahmen siehe DIN 18920 Baumschutz). Unterhalb der Baumkronen sind Vorhaben unzulässig, die den Baum nachhaltig schädigen.

4.3) Grünfläche Parkanlage

In der privaten Grünfläche Parkanlage ist ein eingeschossiges Gebäude für Sanitäranlagen / Grillplatz mit begrüntem Flachdach bis 80 qm Grundfläche sowie 60 qm befestigtem Außenbereich zulässig.

5) Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) i.V.m. § 86 LBauO M-V)

5.1) Ausrichtung (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

~~Der First ist über die Längsseite des Gebäudes zu führen.~~

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.

5.2) Dachform / -material (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

im **SO MI-Gebiet 4**: Dächer von **Haupt**gebäuden mit 1 Vollgeschoss sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40-50 Grad auszuführen. Dächer von **Haupt**gebäuden mit 2 Vollgeschossen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 30 bis 50 Grad auszuführen.

Im **SO MI-Gebiet Nr. 4 4**: Einzelne Gebäude oder Gebäudeteile können ein flaches / flachgeneigtes Dach erhalten, wenn sie sich in der Höhe **oder Größe** unterordnen (max. 1 Vollgeschoss, **max. 150 qm**) oder wenn bedingt durch eine nicht-orthogonale Grundfigur in anderer Art eine gestaffelte Ausbildung des oberen Gebäudeabschlusses vorgenommen wird (Staffelgeschoss, Dachaufbauten, etc.).

5.3) Gauben / Dacheinschnitte (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

~~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) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.~~

~~Bei Gauben, die breiter als 1,8 m sind, muß die vordere Fassade der Gaube mind. 0,5 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben.~~

~~Dacheinschnitte sind unzulässig. Loggien in Dachgauben sind zulässig.~~

5.4) Garagen / Nebengebäude (§ 86 (1) 1, 6 LBauO M-V)

~~im MI-Gebiet: Garagen ohne Aufenthaltsräume / Nebenanlagen nach § 14 BauNVO über 10 qm Grundfläche sind abweichend von 5.1) mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 25-50 Grad auszuführen.~~

5.5) Werbeanlagen (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

im ~~SO MI~~-Gebiet 4: Werbeanlagen sind unzulässig, ausgenommen sind Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V.

5.6) Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

~~im MI-Gebiet: 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 der angrenzenden Verkehrsfläche~~

~~Ausgenommen hiervon sind Bereiche, in denen die Einfriedung mit einer Böschung der festgesetzten Aufschüttungen zusammenfallen würde.~~

5.7) Stellplätze und Zufahrten (§86(14) LBauO M-V)

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

6) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 (5 und 6) BauGB)

6.1) Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V und § 89 LWaG M-V

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V und § 89 LWaG M-V.

6.2) Hochwasserschutz / besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Die festgesetzte Sockelhöhe ist eine Mindesthöhe, die im Sturmflutfall keine umfassende Sicherheit gewährleistet, da diese dem Bemessungshochwasserstand entspricht, der Wellenauflauf aber noch nicht einbezogen ist.

Angesichts möglicher Welleneinwirkungen an des seeseitigen Böschungen wird empfohlen, die Ausgestaltung mit dem STAUN abzustimmen.

Das Land Mecklenburg - Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten übernimmt, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg - Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser - und Sturmflutschutzanlagen zu fordern bzw. die Unterhaltung von Anlagen, die von privaten Dritten oder ggf. Gemeinden zur Erschließung hochwassergefährdeter Grundstücke errichtet werden.

6.3) Altlasten

Im gekennzeichneten Bereich ist bei Tiefbauarbeiten mit dem Antreffen von Bauschutt und Hausmüll zu rechnen. Bauarbeiten sind nach dem Stand der Technik unter Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und technischen Regeln (z.B. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Arbeitsschutzbestimmung ZH1/183, etc.) durchzuführen; das Umweltamt des Landkreises ist über Funde zu informieren.

Die in der Planzeichnung dargestellte Abgrenzung der Altlastenverdachtsfläche ist nicht lagegetreu, die genaue Ausdehnung nach Osten ist nicht bekannt.

6.4) 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 Werktagen 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).

6.5) Denkmalschutz

Das angrenzende Einzeldenkmal „Kreidehafen mit Verladungsbrücke“ darf in Substanz und Erscheinung (Umgebungsschutz) nicht beeinträchtigt werden.

6.6) Leitungsbestand

Im Planungsbereich befinden sich über die in der Planzeichnung dargestellten Hauptversorgungsleitungen weitere Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen verschiedener Träger. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, sich von den Versorgungsträgern in die genaue Lage einweisen zu lassen.

Zuständig sind:

- Deutsche Telekom AG; Technikniederlassung BBN 83, Klein Schwaßer Weg 7/8, 18198 Kritzmow-Groß Schwaß
- e.dis Energie AG; Regionalzentrum Bergen, Putbuser Chaussee 4, 18528 Bergen
- EWE AG; Betriebsstelle Rügen, Rotenseestraße 48, 18528 Bergen

Sollten Änderungen am Leitungsbestand notwendig werden, sind die Kosten vom Veranlasser zu übernehmen.

6.7) Stellplatzsatzung (§ 48 (5) LBauO M-V)

Im Bereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wiek. ~~Stellplätze für gewerbliche Nutzungen, ausgenommen solche für Gäste von Betrieben der Beherbergung, sind auf den Baugrundstücken unzulässig.~~

8) Anlagen

8.1) Gehölzlisten

a) Obstbäume / Wildobst:

Pirus i.S. Birne, *Pirus communis* Birne, *Malus i.S.* Apfel, *Prunus avium* Vogelkirsche, *Prunus i.S.* Kirsche/Pflaume, *Prunus padus* Traubenkirsche, *Sorbus aucuparia i.S.* Eberesche, *Corylus avellana* Haselnuß, *Juglans* Walnuß, div. Beerensträucher

b) Großbäume

Acer pseudoplatanus Bergahorn, *Betula pendula* Birke, *Fraxinus excelsior* Esche, *Prunus avium* Vogelkirsche, *Pirus communis* Holzbirne, *Quercus robur* Stieleiche, *Tilla cordata* Winterlinde, *Ulmus glabra* Ulme

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage	8
1.1) Umfang der Änderung	8
1.2) Anlass / Ziele der Planung.....	10
1.3) Übergeordnete Planungen	10
1.3.1) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung.....	10
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	11
1.4) Bestandsaufnahme	11
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	11
1.4.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.....	12
1.4.3) Bemessungshochwasser	13
1.4.4) Bundeswasserstraße.....	13
2) Städtebauliche Planung	14
2.1) SO 4 – Fremdenverkehr (bisher Mischgebiet)	14
2.1.1) Nutzungskonzept SO „Fremdenverkehr“	14
2.1.2) Bebauungskonzept.....	15
2.1.3) Hochwasserschutz	16
2.2) SO 2 - Hafengebiet.....	17
2.3) Grünordnung	17
2.3.1) Grünfläche	17
2.3.2) Pflanzgebote / Dachbegrünung	17
2.4) Erschließung	18
2.5) Flächenbilanz	18
3) Auswirkungen	19
3.1) Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Belange	19
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	20

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 4. Änderung und Ergänzung erstreckt sich auf den nördlichen Bereich am Hafenrand, umfassend die Flst. 895/9 (teilw.), 895/6, 895/3 (teilw.), 895/2, 346/3, 346/4 (teilw.), 346/5 (teilw.), 345/1 (teilw.), 537/4 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Wiek. Geändert werden in der Planzeichnung (Teil A)

- Abgrenzung der Baugebiete und Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubare Grundstücksfläche,
- die Festsetzungen zum Hochwasserschutz.

Die Ergänzung des Plangebiets (Flst. 895/3 (teilw.) schließt nördlich an das bisherige Plangebiet an. Der Bereich ist mit einem provisorischen Gebäude bebaut und soll neu geordnet werden.

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) werden redaktionell an die neue Gebietsausweisung angepasst, ansonsten aber inhaltlich weitgehend unverändert übernommen. Kleinere Änderungen betreffen die Überschreitungsmöglichkeit von Baugrenzen sowie die Möglichkeit für Flachdächer bei sich unterordnenden eingeschossigen Bauteilen. Die örtlichen Bauvorschriften zu Dachgauben, Einfriedungen sowie der Gestaltung privater Stellplätze werden gestrichen.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung der 1. Änderung vom 04.11.2002, eine aktuelle Vermessung mit Katasterdarstellung (ALK) wurde eingearbeitet.

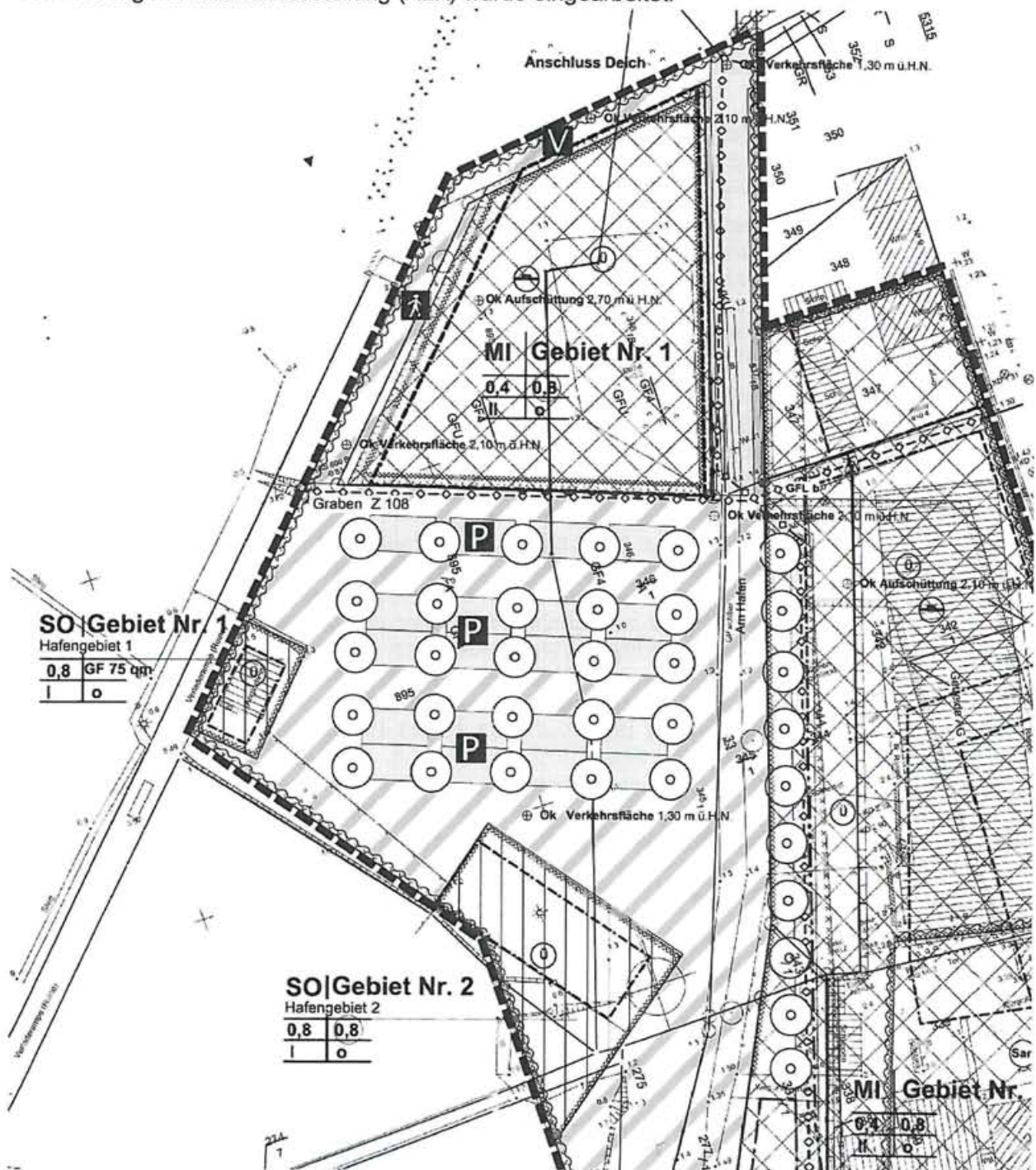


Abbildung 1: Planzeichnung Ursprungsfassung (Stand 1. Änderung)

1.2) Anlass / Ziele der Planung

Mit der aktuellen Rechtsprechung des OVG Greifswald wurde die Umsetzung der ursprünglichen Planungsidee in Frage gestellt. Ursprünglich war die Gemeinde davon ausgegangen, dass Ferienwohnungen – sei es, weil sie den Beherbergungsbetrieben gleichgestellt oder als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb einzustufen sind - in Mischgebieten regulär zulässig sind. Dabei konnte sich die Gemeinde seinerzeit auf zahlreiche Urteile stützen (z.B. VGH München, Urt. v. 03.08.2000 – 1B98.3122; VGH Kassel, Urt. v. 29.11.1989 – 4TG3185/89). Durch das Urteil des OVG Greifswald 3 L 212/12 vom 19.02.2014 entstand für das Land Mecklenburg-Vorpommern eine neue Rechtslage, nach der Ferienwohnungen in Mischgebieten nicht mehr zugelassen werden können. "Reine" Ferienwohnungen sind nach Auffassung des OVG Greifswald in anderen als Sondergebieten generell unzulässig. Diese Rechtsprechung ist für die BauNVO 1990, die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzuwenden ist, trotz der inzwischen erfolgten Baurechtsänderung weiterhin gültig.

Zur Sicherung der ursprünglichen Planungsziele muss daher für das bisherige Mischgebiet ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden. Dabei soll an der generellen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben einschließlich des Ferienwohnens festgehalten werden.

Gleichzeitig werden die übrigen Festsetzungen für das nördliche Baufeld vor dem Hintergrund eines aktuellen Bebauungsentwurfs überarbeitet. Für den Bereich des Hafenmeistergebäudes soll eine Erweiterung als eigenständiges Gebäude ermöglicht werden. Gleichzeitig kann das bisher im SO-Gebiet 1 geplante Gebäude entfallen, da die Nutzungen in das Dachgeschoss des neuen Hafenmeister- / Sanitärgebäudes integriert werden können. Für den Bereich der nördlich anschließenden Grünfläche soll die bauliche Nutzung neu geordnet werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits im Juni 2015 gefasst; nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens wurde 2016 der Satzungsbeschluss gefasst, der jedoch nicht bekannt gemacht wurde. Nach Überarbeitung des Bebauungsentwurfs müssen kleinere Anpassungen am bisherigen Entwurf vorgenommen werden, so dass der damalige Satzungsentwurf aufgehoben und das Beteiligungsverfahren wiederholt wird.

Da die Planung der Verbesserung der Nutzbarkeit und Bebaubarkeit im Innenbereich dient, wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Der Schwellenwert des § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm Grundfläche wird bei weitem nicht erreicht. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Nach Nr. 18.1 i.V.m. 18.8 der Anlage 1 UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich beim Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200. Eine Ferienwohnungsnutzung stellt keinen Beherbergungsbetrieb da, da die Mieter in einer Ferienwohnung – wenn auch nur kurzzeitig - eine eigene Häuslichkeit begründen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären

1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist die Gemeinde Wiek Siedlungsschwerpunkt im Tourismusschwerpunktraum sowie überlagern Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Der Hafen ist durch Symbol in der Karte verzeichnet.

Nach 3.1.3(4) RREP stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vor-

dergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Nach 3.1.3(17) RREP ist der maritime Tourismus zielgerichtet und nachhaltig zu entwickeln. Dabei sind die bestehenden großen Potenziale für den Ausbau eines breitgefächerten Angebots zu nutzen. Nach 6.4.4(7) RREP soll die Attraktivität der Planungsregion Vorpommern für den Sportboottourismus durch die qualitative Verbesserung der Hafenanlagen einschließlich der entsprechenden Zufahrtswege und die Schaffung neuer Liegeplatzkapazitäten erhöht werden. Der Ausbau und die Umnutzung bestehender Sportboothafenanlagen sollen dabei Vorrang vor dem Bau neuer Anlagen haben.

Mit der Vervollständigung der Hafenrandbebauung, dem Ausbau moderner Beherbergungskapazitäten sowie der Erweiterung der Hafeninfrastruktur wird der Hafen als maritimer Erlebnisort aufgewertet und damit die qualitative wie quantitative Entwicklung des Tourismus gewährleistet.

Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden. Die Siedlungsentwicklung soll sich allgemein unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7) RREP). Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird bei der vorliegenden Planung durch die Beschränkung auf bestehende Siedlungsflächen erreicht.

Angesichts der Lage innerhalb der Siedlungsflächen sind die Belange der Landwirtschaft durch die Planung nicht betroffen.

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet wie für die gesamte gewachsene Ortslage eine gemischte Baufläche dar, so dass die Änderung nicht aus dem FNP abgeleitet werden kann. Der Flächennutzungsplan muss nach Abschluss des Verfahrens auf Grundlage § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Für das Plangebiet (Änderungsbereich) besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Zulässig ist gemäß Ursprungsplan (vgl. Abbildung 1) mit der Ausweisung als Mischgebiet eine breite Nutzungsmischung aus Wohnen, Beherbergung und Gastronomie sowie gewerblichen Nutzungen. Angesichts des Satzungsbeschlusses im Frühjahr 2001 konnte die Gemeinde von der Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Mischgebiet ausgehen (vgl. VGH München, Ur. v. 03.08.2000 – 1B98.3122), die Zulässigkeit von Ferienwohnungen wurde jedoch durch die seitdem ergangene Rechtsprechung des OVG Greifswald aufgehoben (vgl. OVG Greifswald, Ur. v. 19.02.2014 – 3 L 212/12).



Abbildung 2: Flächennutzungsplan Ausschnitt ohne Maßstab, Stand 8. Änderung und Ergänzung



Abbildung 3: Luftbild (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>)

Die zulässige Gemengelage erfordert von allen Nutzern gegenseitige Rücksichtnahme. Mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 wurde die Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete nicht ausgeschöpft. Das flächige Baufenster lässt den privaten Bauherren großen Spielraum für die Umsetzung.

Das Plangebiet wurde in der Ursprungsplanung als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. In der Begründung wurde seinerzeit ausgeführt: „Der Standort Wiek ist ein ausschließlicher Geschiebemergelstandort. Die von der Ortschaft Wiek in Richtung Bodden abfallende Geschiebemergeloberfläche ist durch Aufschüttungen hinter den Kaimauern überdeckt. Die Aufschüttungen erreichen im Bereich des Anglerheims 2,80 m, im Bereich der Werft 2,60 m und im Bereich der östlichen Kaimauer 2,10 m. Die Aufschüttung besteht aus Geschiebemergel, Sanden, Bauschuttresten und sonstigen Boden. Eine Ablagerung von Hausmüll ist für den gesamten Bereich der Auffüllungen nicht ausgeschlossen.“

Zur Sicherung des Hochwasserschutzes (Anschluss des nördlich geplanten Deiches parallel der *Straße der Jugend*) sollte das bislang unbebaut gebliebene Gebiet zwischen der Kreidebrücke und der *Straße Am Hafen* flächig auf eine Höhe von 2,75 m HN aufgeschüttet werden.

Auf der Grundlage des Ursprungsplans wurden in den letzten Jahren die südlichen und mittleren Abschnitte der Hafenrandbebauung umgesetzt. Die Hafenfrenflächen sowie angrenzenden Verkehrsflächen wurden erneuert bzw. hergestellt. Allein der nördliche Bauteppich an der Kreidebrücke blieb bislang unbebaut. Der für die Bebauung vorgesehene Bereich ist vegetationslos und wurde für verschiedene Baumaßnahmen als Baustelleneinrichtung genutzt.

In einer Entfernung von ca. 220 m südlich des Plangebietes befindet sich die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlage der Wieker Boote GmbH. Insbesondere Geruch- und Lärmemissionen dieser Anlage können auf das Plangebiet einwirken.

1.4.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung /Natura 2000-Gebiete

Die Wasserfläche im Umfeld des Plangebiets ist gemäß Vogelschutzgebietslandesverordnung als EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ geschützt. Die Fläche des Hafens wurde seinerzeit ausgespart. Der Abstand beträgt rund 25 m in nordwestlicher Richtung.

Biotope nach § 20 NatSchAG M-V

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Wasserfläche des Hafens ist als Teil des Wieker Boddens ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop. Der Änderungsbereich (ehem. Mischgebiete) ist durch die in den letzten Jahren ausgebauten Freiflächen des Hafens vom Hafenbecken getrennt.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V

Das Plangebiet liegt innerhalb des 150m-Küsten- und Gewässerschutzstreifens. Im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des B-Plans wurde eine Ausnahme nach § 29 NatSchAG M-V erteilt.

Laichschongebiet

Das Plangebiet grenzt wasserseitig an das Laichschongebiet „Nordteil des Wieker Boddens“ gemäß § 12 Küstenfischereiverordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 28. November 2006 (GVOBl. M-V S. 843), geändert am 22. Oktober 2009 (GVOBl. M-V S. 641). Es handelt sich dabei um die gesamte



Abbildung 4: EU-Vogelschutzgebiet (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>)

Wasserfläche nördlich der Linie Kirchturmsspitze Wiek - Schornstein des Heizhauses Dranske. Dieser Bereich des Boddens besitzt eine besondere Bedeutung für die Reproduktion der Fische. Innerhalb des Laichschongebietes ist die Ausübung der Fischerei, d.h. auch die Angelfischerei, vom 01. April bis 31. Mai verboten. Weiterhin bedürfen u.a. auch die Entnahme oder Einbringung von Stoffen und Sedimenten der Zustimmung der oberen Fischereibehörde.

Denkmalschutz

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die ehemalige Kreideverladungsbrücke, die als technisches Denkmal registriert ist und 2013 bis 2014 grundhaft instand gesetzt wurde.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

1.4.3) Bemessungshochwasser

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 (2,40 m NHN entspricht 2,25 m HN). Angesichts einer Höhenlage von rund 1,2 m liegt das Plangebiet im überflutungsgefährdeten Bereich. Die südlich anschließende Verkehrsfläche im Hafenbereich liegt mit einer Höhe von rund 2,1 m HN jedoch nur knapp unterhalb des Bemessungshochwassers.

Entsprechend des Überflutungsrisikos ist der Bereich als Risikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nach der Europäischen Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) zu betrachten. Abbildung 5 gibt die Überflutungsfläche für ein Ereignis geringer 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.



Abbildung 5: Risikogebiet
(<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>)

1.4.4) Bundeswasserstraße

Südlich des Plangebiets liegt die Bundeswasserstraße Wieker Bodden. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im B-Plangebiet, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

2) Städtebauliche Planung

2.1) SO 4 – Fremdenverkehr (bisher Mischgebiet)

2.1.1) Nutzungskonzept SO „Fremdenverkehr“

Der bisher als Mischgebiet ausgewiesene Bereich wird hinsichtlich der Abgrenzung an die tatsächlichen Grundstücksgrenzen angepasst und neu als sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO 4) festgesetzt. Das Sondergebiet „Fremdenverkehr“ soll vorwiegend der touristischen Nutzung dienen.

Neben Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen orientieren sich auch Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften auf einen touristisch motivierten Bedarf. Sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden zugelassen, um den Hafen als zentralen Bereich zu stärken; zu denken ist dabei vor allem an Vermietungs- und Hausmeisterservice oder andere fremdenverkehrsorientierten Dienstleistungsbetriebe wie Fahrradverleih.

Da § 13 BauNVO nur für die normierten Baugebiete der §§ 3 bis 9 gilt, werden im Nutzungsartenkatalog ergänzend Räume für freie Berufe ausdrücklich berücksichtigt. Die Versorgungsfunktion der freien Berufe bezieht häufig sowohl auf das Dauerwohnen wie den touristischen Aufenthalt (z.B. Arzt, Physiotherapeut, Fußpflege).

Die regulär zulässigen Nutzungen werden abgerundet durch Personalwohnungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und Stellplätze für den verursachten Bedarf.

Untergeordnet kann die fremdenverkehrliche Nutzung durch eine Wohnnutzung ergänzt werden. Dabei umfasst das Wohnen sowohl Dauerwohnungen, die zur Belebung außerhalb der Saison in einem untergeordneten Umfang anzustreben sind (soziale Sicherheit, Vermeidung des Eindrucks einer Rolladensiedlung), als auch touristisch motivierte Zweitwohnungen (private Urlaubsdomizile), die nicht zuletzt in Kombination mit einem Liegeplatz im Hafen nachgefragt werden. Eine Kombination von Wohnen und Ferienwohnen ist nach BauNVO 2017 regelmäßig in vielen Baugebieten zulässig, so dass die Verträglichkeit als gegeben anzusehen ist und keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Mit der spezifischen Mischung von fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Ferienwohnungen) und Wohnungen wird der Charakter eines Mischgebiets regelmäßig nicht erreicht, da die „klassischen“ gewerblichen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe) fehlen. Schon bei Beschränkung auf die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 1 bis 3 BauNVO wäre die allgemeine Zweckbestimmung als Mischgebiet nicht mehr gewahrt (vgl. VGH BW, 8 S 237/95 vom 20.6.1995).

In Entsprechung zu der Festsetzung für die Mischgebieten 3 und 5 werden die zulässigen Nutzungen im Bereich der öffentlichkeitswirksamen Südfassade entlang des Hafenplatzes im Erdgeschoss an den beiden Gebäudeenden eingeschränkt. Durch den Ausschluss von Beherbergungszimmer oder Wohnen / Ferienwohnen soll hier eine gewerbliche Erdgeschossnutzung gesichert werden, die zur Belebung der angrenzenden Platzfläche beitragen kann.

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich ist bisher als Mischgebiet festgesetzt. Angesichts der zukünftig vorwiegend gewerblichen Nutzung (Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, Gastronomie) sowie der generellen Lage in einem Hafengebiet (mit entsprechenden Emissionen auch durch Boote) ist auch weiterhin nur von



Abbildung 2: Bebauungsentwurf - Dachaufsicht
Planung Drebing Ehmke Architekten, Greifswald

einer Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets auszugehen.



Abbildung 3: Ansicht vom Hafen (oben), von der Straße *Am Hafen* (mitte) sowie vom Bodden (unten), Stand Juli 2018), Planung Drebing Ehmke Architekten, Greifswald

2.1.2) Bebauungskonzept

Für das nördliche Baufeld liegt ein aktueller Bebauungsentwurf vor (vgl. Abbildung 2, 3), der eine in drei kleinteilig gegliederte Baukörper aufgelockerte Bebauung vorsieht. Es werden voraussichtlich rund 35 Wohneinheiten mit Größen von 47 bis 115 qm Wohnfläche sowie an der südlichen Fassade

zum Parkplatz zwei Gewerbeeinheiten mit jeweils rund 100 qm Nutzfläche entstehen. Die beiden nördlichen Gebäude werden im Innenhof über Brücken von einem zentralen Aufzug aus erschlossen, so dass der Großteil der Nutzflächen barrierearm zu erreichen ist.

Durch die giebelständige Stellung der Gebäude entsteht nach allen Seiten hin ein kleinteilig abwechslungsreiches Bild. Landseitig entlang der Straße *Am Hafen* wird die Firsthöhe der Gebäude zurückgenommen, um auf die angrenzende Bebauung zu reagieren und einen harmonischen Übergang sicher zu stellen.

Die kleinteilige Blockrandbebauung erfordert eine hohe Dichte, um allseitig geschlossene Raumkanten ausbilden zu können. Die GRZ wird daher von 0,4 auf 0,7 angehoben. Angesichts der allseitig angrenzenden Verkehrsflächen (mit nach Norden, Westen und Süden freiem Blick) sind gesunde und Wohn- und Arbeitsverhältnisse schon durch die spezifische Situation garantiert. Ergänzend steht der nördlich angrenzende Uferbereich den Nutzern als ruhiger Aufenthalts- und Erholungsbereich zur Verfügung (Flst 895/3), der als private Grünfläche dauerhaft unbebaut bleiben wird.

Auf die Festlegung einer GFZ kann angesichts der Regelungen zu GRZ und Geschossigkeit verzichtet werden. Die Obergrenze nach § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete von GFZ 2,4 kann nicht erreicht werden. Stattdessen wird die Höhenentwicklung durch eine neue ergänzende Festlegung der maximal zulässigen Firsthöhe begrenzt. Mit Firsthöhen zwischen 10,5 m und 12,0 m über Erdgeschoss (= BHW 2,25 m HN) entsprechen die geplanten Neubauten in etwa den bisher errichteten Gebäuden am Hafenanrand, die bei zwei Vollgeschossen ebenfalls vier Nutzebenen aufweisen. Die Höhenfestsetzung erfolgt rechtseindeutig in Metern HN (14,20 m HN am Hafenanparkplatz, 13,75 m HN im Nordwesten zum Bodden, 12,80 m HN entlang *Am Hafen*).

Angesichts der angestrebten hohen Ausnutzung ist sichergestellt, dass zum Hafen / Parkplatz hin eine raumbildende Bebauung erfolgt. Damit kann auf die bisher festgesetzte Baulinie verzichtet werden. Einzelne kleine Vor- bzw. Rücksprünge ermöglichen eine angemessene Gliederung des Baukörpers und unterstützen die angestrebte Kleinteiligkeit.

Um die Bebauungsmöglichkeiten im Detail nicht über Gebühr einzuengen, werden die Abschnitte zu Dachgauben, Einfriedungen und Stellplatzgestaltung in den örtlichen Bauvorschriften gestrichen. Eine Einfriedung ist angesichts der die Kanten definierenden Baukörper nicht mehr erforderlich. Die abgesenkten Stellplätze müssen aus Gründen des Hochwasserschutzes als weiße Wanne ausgeführt werden und werden seeseitig durch eine Schutzmauer zusätzlich gesichert. Angesichts der Kleinteiligkeit der einzelnen Wandabschnitte führt die Definition der untergeordneten Bauteile (1/3 Wandlänge) zu Nutzungseinschränkungen bei Balkonen, so dass für seitlich nicht vollständig geschlossene Bauteile großzügigere Regelungen vorzusehen sind.

2.1.3) Hochwasserschutz

Zum Schutz der Ortslage ist mittelfristig ein Deich parallel der Straße der Jugend geplant, der im Bereich des Hafens an das höhergelegene Gelände anschließen muss. Hierzu wurde in der Ursprungsfassung für das nördliche Baufeld (Mi-Gebiet Nr. 1) eine Geländeaufschüttung auf eine Höhe von 2,7 m HN festgesetzt.

Diese Anhebung widerspricht sowohl der Forderung nach barrierefreier Anbindung des Erdgeschosses für eine gewerbliche Nutzung (Hafenbereich auf ca. 2,1 m HN) als auch dem Wunsch, die Stellplätze zumindest teilweise abgesenkt unter den Gebäuden zu realisieren.

Die Funktion der Aufschüttung kann alternativ durch eine partielle Hochwasserschutzmauer übernommen werden, so dass mit dem STALU folgendes Maßnahmenpaket abgestimmt wurde:

- Im Süden des Baugebiets erfolgt eine großflächige Aufschüttung auf 2,25 m HN, im Norden (vor den Parkplätzen) wird eine Mauer mit einer Oberkante von ca. 3,0 m HN errichtet, die die abgesenkten Parkplätze im Norden und Westen umschließt. Die Mauer stellt die Verbindung zwischen dem im Norden anschließenden Deich und der Aufschüttung im Süden sicher und muss eigenständig sein (d.h. statisch ohne das aufstehende Gebäude funktionie-

ren). Hinsichtlich der Standsicherheit ist der bei Bemessungshochwasser anzusetzenden Wasserdruck einschließlich des Wellenaufbaus zu berücksichtigen (Signifikante Wellenhöhe im Bereich der Uferlinie 0,65 m, Wellenperiode im Bereich der Uferlinie 2,65 s). Durch die Krümmung und die beidseitigen abknickenden Anschlüsse wird die Standfestigkeit ohne weiteres zu erreichen sein.

- In der Planzeichnung findet eine zeichnerische Darstellung der Mauer als Maßnahme für den Hochwasserschutz mit Angabe der Mindesthöhe in m HN statt; im Gegenzug kann die Darstellung der Aufschüttung in diesem Bereich entfernt werden. Die Umsetzung der Festsetzung ist als Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens zu kontrollieren.
- Die Gemeinde wird die Durchführung der Errichtung der Mauer über einen städtebaulichen Vertrag als Voraussetzung für eine Bebauung der Fläche absichern.
- Die Verpflichtung zum dauerhaften Erhalt der Mauer wird ergänzend durch Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten des STALU / Land M-V festgeschrieben.

2.2) SO 2 - Hafengebiet

Mit dem Ausbau der Liegeplätze im Hafen besteht zusätzlicher Bedarf für einen Ausbau der Sanitäranlagen. Da im Hafen zwei unterschiedliche Betreiber aktiv sind, soll statt eines Anbaus an das bestehende Hafengebäude ein zweites separates Sanitärgebäude entstehen.

Für WC (Herren, Damen, Behinderte), Waschraum (Herren, Damen), Hauswirtschaftsraum werden rund 100 qm Nutzfläche bzw. 120 qm Grundfläche veranschlagt. Hinzu kommt ein Aufenthaltsraum für Angler im Obergeschoss. Damit kann im Gegenzug das Baufeld für das bisher dem Angelsport vorbehaltene Gebäude entfallen (SO Nr. 1), so dass die Kreidebrücke als technisches Denkmal auch in diesem Bereich frei sichtbar bleibt.

Die Höhe des Neubaus wird bestandsorientiert entsprechend des bereits bestehenden Hafengebäudes mit 8,10 m über Erdgeschossfußboden bei einem Vollgeschoss festgesetzt. Angesichts einer Geländehöhe von rund 1,8 m HN zuzüglich einer kleinen Schwelle liegt die Gebäudehöhe bezogen auf HN damit bei 10,0 m HN. Die GRZ wird unverändert für das nunmehr vergrößerte Baugebiet übernommen.

2.3) Grünordnung

2.3.1) Grünfläche

Die nördlich angrenzende Fläche soll als Parkanlage gestaltet werden und dem Hafen als Freifläche dienen. Das bisher vorhandene Gebäude sollen zugunsten eines kleinen Neubaus (Funktionsgebäude mit Sanitäranlagen und Grillplatz) entfallen, wobei die Grundfläche (bisher 82 qm Gebäudegrundfläche zuzgl. 60 qm Grillplatz) nicht zunehmen soll.

Zentral gelegen bietet der Bereich den Seglern ebenso wie den Übernachtungsgästen des Hafendorfs (Schwimmende Ferienhäuser) sowie allgemein Gästen der Gemeinde Wiek einen zentral gelegenen grünen Uferbereich mit hoher Aufenthaltsqualität und Spielmöglichkeiten für Kinder.

2.3.2) Pflanzgebote / Dachbegrünung

Gemäß Begründung zum Ursprungsplan war der gesamte Geltungsbereich (Hafengebiet mit entsprechender Nutzung als Lagerplatz) bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusprechen, Planungsbedarf bestand angesichts fehlender Prägung durch Hochbauten sowie zur Absicherung der angestrebten städtebaulichen Neuordnung. Angesichts der Zugehörigkeit zum Innenbereich konnte auf eine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung verzichtet werden, zur Minimierung möglicher Auswirkungen wurden jedoch grünordnerische Einzelfestsetzungen zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereichs getroffen. In der Planzeichnung wurden Standorte für Einzelbaupflanzungen im öffentlichen Raum (Verkehrsflächen) festgesetzt, zudem wurden für die Baugrundstücke Pflanzgebote in Abhängigkeit von neu versiegel-

ten Flächen berücksichtig. Die Pflanzungen im Bereich des Parkplatzes wurden bei der Herstellung der Flächen umgesetzt. Auf die geplanten Pflanzungen innerhalb der Baugebiete muss angesichts der angestrebten hohen baulichen Nutzung verzichtet werden. Die Festsetzung zu Einzelbaumpflanzungen wird daher für das Plangebiet der 4. Änderung auf die in der Planzeichnung angegebenen Pflanzstandorte reduziert.

Die erstmalige Überschreitung der Kappungsgrenze nach § 19 (4) BauNVO im Bereich SO 4 „Fremdenverkehr“ wird durch eine Verpflichtung auf intensive Dachbegrünung in ihren Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt gemindert. Bei einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mindestens 30 cm ist sichergestellt, dass die unterbauten Flächen geeignet für hohe Stauden und Sträucher bleiben. Zudem liegt die Wasserrückhaltung im Jahresmittel bei rund 70% (Jahresabflussbeiwert / Versiegelungsfaktor 0,30 bei 650-800 mm Jahresniederschlag), so dass erhebliche Auswirkungen auf die belebte Bodenzone und die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten sind.

2.4) Erschließung

Die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung kann über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Die technischen Anschlussbedingungen werden gesondert vertraglich bestimmt. Der Löschwasserbezug aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist in Höhe des Grundschutzes möglich.

Der ZWAR unterhält in diesem Bereich keine Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen technisch-rechtlichen Niederschlagswasserentsorgung ist ein öffentliches Kanalsystem mit Einmündung in das Gewässer Graben Z 108 oder in das Hafenbecken zu schaffen. Das Einleiten des Niederschlagswassers in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist dann durch den ZWAR bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Zuständigkeit richtet sich nach der Gewässerordnung. Über die Einleitung in Gewässer I. Ordnung/Küstengewässer (z.B. direkt über das Hafenbecken in den Bodden) entscheidet das STALU Vorpommern. Für die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für Einleitungen in Gewässer II. Ordnung (Vorflutgräben) ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zuständig.

Eine ausreichende Versorgung des geplanten Gebietes mit Elektroenergie ist derzeit durch die E.DIS AG abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Durch den Bereich des Bebauungsplans verlaufen derzeit Niederspannungskabel. Wenn diese im Zuge der weiteren Flächennutzungen störend wirken, ist rechtzeitig eine Baufeldfreimachung einzureichen.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) in der aktuellen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger."

2.5) Flächenbilanz

Durch die Planung verändert sich die Flächenbilanz nur vergleichsweise geringfügig.

Durch die Ergänzung wächst das Plangebiet um 540 qm, wovon der Großteil von 499 qm auf die neu einbezogene Grünfläche entfällt. Die Baugebietsflächen werden von 2213 qm auf 2.639 qm und damit um 426 qm vergrößert, wobei 384 qm zulasten bisheriger Verkehrsflächen gehen.

Die zulässige Grundfläche in den Baugebietsflächen nimmt vor allem durch die Anhebung der zulässigen GRZ von 1.377 qm auf 2.111 qm und damit um 734 qm zu. Die im Plangebiet insgesamt zulässige Versiegelung erhöht sich jedoch lediglich um 350 qm, da die Ausweitung der Baumöglichkeit vorwiegend zulasten von Verkehrsflächen geht und im Ergänzungsbereich bereits eine Versiegelung von 140 qm besteht. Das zulässige Gebäude in der Grünfläche (Ergänzungsbereich) entspricht dem Bestandsgebäude.

Bezogen auf den Geltungsbereich der 4. Änderung ergibt sich damit folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche Ursprungsplan	GRZ	Zulässige Versiegelung	Fläche 4. Änderung	GRZ	Zulässige Versiegelung 4. Änderung
SO Hafen (1 und 2)	248 qm	0,8	198 qm*	573 qm	0,8	458 qm*
SO Fremdenverkehr (bisher MI)	1.965 qm	0,4	1.179 qm	2.066 qm	0,7	1.653 qm*
Verkehrsfläche	4.072 qm		4.072 qm	3.688 qm		3.688 qm
Grünfläche (Ergänzungsbereich)			(140 qm**)	499 qm		140 qm
Plangebiet	6.285 qm		5.589 qm	6.826 qm		5.939 qm

* bei Kappungsgrenze gem. § 19(4) BauNVO von 0,8

** Bestandsgebäude im Ergänzungsbereich

3) Auswirkungen

3.1) Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Belange

Allgemein gilt 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).

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind im Rahmen der Planänderung insbesondere folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die Belange des Hochwasserschutzes sind vorrangig zu beachten, angesichts der niedrigen Höhenlage des Geländes unterhalb des Bemessungshochwassers ist sowohl der Objektschutz für die zukünftige Nutzung als auch die Anschlussmöglichkeit eines zukünftigen Boddendeichs an den höher gelegenen Bereich des Hafens / Ortszentrums zu gewährleisten. Mit den Festsetzungen zur Mindesterdgeschossfußbodenhöhe von 2,25 m HN (entspricht Bemessungshochwasser) wird Objektschutz sichergestellt. Durch Festsetzung einer Hochwasserschutzmauer wird die Anschlussmöglichkeit des zukünftigen Boddendeichs an den höher gelegenen Hafenbereich vorbereitet.
- Die Belange des Tourismus sind im Urlaubsort Wiek angesichts einer raumordnerischen Einstufung als Tourismusschwerpunktraum zu beachten (vgl. RREP). Mit der Vervollständigung der Hafenanrandbebauung, dem Ausbau moderner Beherbergungskapazitäten sowie der Erweiterung der Hafeninfrastruktur wird die qualitative wie quantitative Entwicklung des Tourismus gewährleistet.
- Den Belangen des Naturschutzes ist angesichts des bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB sowie der grundsätzlichen Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich nur eine untergeordnete Bedeutung in der Abwägung einzuräumen. Der Bereich der vorgesehenen Bebauung (Baugebiet) ist allseitig durch bestehende Verkehrsflächen eingefasst. Die Planung dient der Innenentwicklung; nach § 13a BauGB gelten in diesem Fall Eingriffe, die auf Grund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Private Belange angrenzender Grundstückseigentümer werden durch die Änderung nicht erheblich berührt. Das Baufenster wird nicht in Richtung der Straße Am Hafen ausgeweitet. Durch die Vervollständigung der Hafenanrandbebauung wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und der Hafen belebt, so dass die gewerblichen Nutzungen allgemein profitieren werden.

Der Eigentümer der Baugrundstücke im Änderungsbereich profitiert von den Änderungen der Festsetzungen. Die partielle Nutzungseinschränkung betreffend die Erdgeschossnutzung an beiden den Gebäudeköpfen der südlichen Fassade wird durch die Möglichkeit einer verdichtenden Bebauung ausgeglichen.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Änderung erstreckt sich auf einen erschlossenen Bereich mit Baurecht nach § 30 BauGB, so dass die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Die Fläche ist allseits von Verkehrsflächen umgeben und ohne Bewuchs. Bei Planungen nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht. Nullvariante ist die unveränderte Umsetzung des bestehenden Baurechts.

- *Anlagebedingt* bewirkt die Änderung eine Zunahme der zulässigen Grundflächen auf den Baugrundstücken; da die Ausweitung der Bebauungsmöglichkeiten jedoch vor allem zulasten von Verkehrsflächen erfolgt, nimmt die zulässigen Versiegelung um lediglich 350 qm zu. Die angestrebte höhere bauliche Verdichtung erfordert einen Verzicht auf Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken, die im Ursprungsplan als grünordnerische Maßnahmen berücksichtigt waren und keine Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung darstellten. Durch die Ergänzung wächst das Plangebiet um 540 qm, wovon der Großteil von 499 qm auf die neu einbezogene Grünfläche entfällt. Die neu in der Grünfläche / Ergänzungsbereich zugelassene Bebauung entspricht dem dort bereits vorhandenen Bestand.
- *Betriebsbedingte* Auswirkungen sind nicht zu erkennen, da sich die Nutzungsintensität, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, nicht erheblich verändern wird. Auch der Ursprungsplan sah eine räumliche Fassung des Hafensbereichs mit Wohn- und Ferienutzung in einer hier zweigeschossigen Bebauung vor.
- *Baubedingt* sind durch die Änderung keine erheblichen Auswirkungen gegenüber einer Umsetzung der unveränderten Ursprungsplanung zu erwarten.

Da durch die Änderung insgesamt keine erheblichen Auswirkungen bewirkt werden, ist nicht zu befürchten, dass sich die Änderungen erheblich auf die Schutzziele des benachbarten EU-Vogelschutzgebiets auswirken können. Das Schutzgebiet liegt in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von rund 25 m. Der Siedlungsbereich ist im entsprechenden Bereich durch die bestehende Zufahrt zum Hafen begrenzt, die unverändert belassen wird. Auch bisher konnte im Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung mit gemischter Nutzung entstehen.

Wiek, März 2019

ausgeführt: 11.6.2019

