

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Nutzungsart

Im Bereich der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Fläche ist zulässig

- die Errichtung eines Parkplatzes,
- in den dafür gesondert gekennzeichneten Flächen die Errichtung von Nebenräumen zur Aufbewahrung von Material bis zu einer max. Gebäudehöhe von 3,85m ü.NHN,
- technische Anlagen zur Sicherung des Grabens inklusive Geländer zur Absturzrisikoreduzierung bis zu einer Höhe von 1,0m sowie
- untergeordnet auf den Nebenanlagen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, die die max. Gebäudehöhe um 0,70m überschreiten können.

1.2 Maßnahmen zur Grundwasserneubildung und Niederschlagswasserbeseitigung

Sämtliche Stellplätze, Stellplatz- und Feuerwehrezufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Öko-Rasenfugenstein, Drainpflaster, Rasengittersteine) auszubauen. Unzulässig sind Asphalt und Verbundstein. Die Einleitung von überschüssigem Regenwasser in den Z 109 ist zulässig. Der Eintrag von Sand ist auszuschließen (Streugut im Winter).

1.3 Maßnahmen zum Schallschutz

Zwischen dem Parkplatz und dem Nachbargrundstück Flurstück 241/4 (Gemarkung Wiek, Flur 1) mit den dort liegenden maßgeblichen Immissionsorten 3a und 3b (s. Kapitel 10 der Anlage 1: M.O.E. Moeller Operating Engineering GmbH: Schalltechnische Untersuchung, September 2023) ist eine Schallschutzwand im Bereich der in der Planzeichnung vorgesehenen Stelle mit einer Höhe von mind. 1,8m und einer Breite von mind. 22,0m zu errichten.

Die Schallschutzwand soll folgenden Anforderungen nach DIN 9613-2 [4] Nr. 7.4 entsprechen:

- Die flächenbezogene Masse beträgt mindestens 10 kg/m²
- Das Objekt hat eine geschlossene Oberfläche ohne große Risse und Lücken
- Die Horizontalabmessung des Objektes senkrecht zur Verbindungsline Quelle - Empfänger ist größer als die akustische Wellenlänge λ bei der Bandmittelfrequenz des interessierenden Oktavbands.
- Alternativ ist auch das im Bereich der Schallmaßnahme vorgesehene Materiallager zulässig, insofern es sich um eine baulich geschlossene Anlage handelt, die auf Grund ihrer baulichen Ausführung die o.g. Anforderungen nach DIN 9613-2 [4] Nr. 7.4 nachweislich erfüllt.

1.4 Grünflächen und private Parkplätze

Die in der Grabenpflegefläche dargestellten Flächen (Grünfläche und privater Parkplatz) sind von hochbaulicher Bebauung sowie raumgreifenden Bepflanzung frei zu halten. Eine Ausnahme bilden bauliche Anlagen zur Sicherung der Funktion des Grabens Z 109.

1.5 Maßnahmen zur Grabenpflege

Durch den Einbau von Sohl-Formsteinen ist das Grabenprofil in seinen vorhandenen Abmessungen zu belassen bzw. wiederherzustellen. Die obere nördliche Böschung zu den Privatgrundstücken ist in Lage und Höhe unverändert beizubehalten.

1.6 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Tötungen oder Schädigungen geschützter Tierarten oder deren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind die nachfolgenden Maßnahmen zu ergreifen:

1.4.1 Vermeidungsmaßnahme V 1

Bauzeitenregelung: Die Baufeldfreimachung sowie der Beginn der Bautätigkeiten hat außerhalb der Brutzeiten der lokalen Brutvogelpopulationen zu erfolgen. Artenunabhängig ergibt sich daraus ein Zeitfenster vom 1.10. bis 31.01. eines jeden Jahres. Zudem ist ein durchgehender Baubetrieb zu gewährleisten um eine Ansiedlung von Brutvögeln während des Baugeschehens zu vermeiden. Ergänzend sind die Bauarbeiten ausschließlich in den tagelichen Stunden zwischen den Dämmerungszeiten durchzuführen um eine Beeinträchtigung des Schwärm- und Jagdverhaltens von potenziell vorkommenden Fledermauspopulationen zu vermeiden. Sollte eine Einhaltung des benannten Zeitfensters nicht umsetzbar sein, so hat unmittelbar vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Kontrolle der Fläche durch eine fachkundige Person zu erfolgen um das Vorhandensein von Brutstätten auszuschließen zu können.

1.4.2 Vermeidungsmaßnahme V 2

Amphibien- und Reptilienleiteinrichtung: Zum Schutz von lokalen Amphibien- und Reptilienvorkommen sind vor Baubeginn sowie vor Beginn der Wanderperiode der Amphibien entsprechende Leiteinrichtungen zu errichten. Dabei ist das gesamte Plangebiet einzuzäunen, wobei der Graben entsprechend seines Wasserstandes zu berücksichtigen ist. Insgesamt sind somit ca. 150m Leiteinrichtung aufzustellen. Zudem hat vor Baubeginn eine Kontrolle der Fläche durch eine fachkundige Person zu erfolgen, um potenziell vorkommende Individuen aufzulesen und außerhalb des Plangebiets wieder in die Freiheit zu entlassen.

1.7 Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

1.7.1 Für alle baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,90 m NHN ist zur Vermeidung von Schäden auch gegenüber Dritten ein statischer Standsicherheitsnachweis zu führen.

1.7.2 Sowohl elektrische Anlagen wie auch die Lagerung wassergefährdender Stoffe sind gegenüber Wasserständen von 2,90 m NHN so abzusichern, dass keine Gefährdung von ihnen ausgeht.

II. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

II.1 Hochwasserrisikogebiet

Entsprechend des Überflutungsrisikos ist der Bereich als Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nach der Europäischen Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWFRM-RL) und als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes zu betrachten. Für den Standort ist gemäß Richtlinie 2-5/2022 des Regelwerks „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand BHW von 2,90 m NHN zuzüglich Wellenaufbau in Ansatz zu bringen. Angesichts einer Höhenlage von stellenweise rund 1,5 m liegt das westliche und nördliche Plangebiet im überflutungsgefährdeten Bereich.

III. Hinweise

III.1 Niederschlagswasserversickerung

Die Errichtung von Anlagen zur Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser sowie die Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in ein natürliches Gewässer bedarf der Genehmigung der unteren Wasserbehörde (LWaG M-V).

III.2 Graben Z 109

Im Norden wird das Plangebiet durch den Graben Z 109 begrenzt. Der Graben befindet sich unter der Aufsicht des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ (WBV „Rügen“) und liegt im direkten Rückstau zum Bodden. Der WBV „Rügen“ haftet nicht für eventuelle Schäden. Für die Grabenpflege ist ein mindestens 5 m breiter Arbeitsstreifen auf der gesamten Grundstückslänge von baulichen Anlagen freizuhalten. Die geplante Einleitung von überschüssigem Regenwasser in den Graben Z 109 ist möglich. Der Eintrag von Sand ist auszuschließen (Streugut im Winter). Die Muldensteine vor dem Geländer sind regelmäßig zu reinigen.

III.3 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

III.4 Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWGMV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWGMV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

III.5 Leitungsbestand

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass die Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.12.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter [www.b-plan-services.de/b-server/karte](https://bplan-services.de/b-server/karte) (Gemeinde Wiek /Beteiligungsverfahren) und unter <https://bplan.geodaten-mv.de> (Bau- und Planungsportal MV) vom 13.12.2023 bis 03.01.2024 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet unter [www.b-plan-services.de/b-server/karte](https://bplan-services.de/b-server/karte) (B-Plan-Services) und im Landesportal MV unter <https://bplan.geodaten-mv.de> in der Zeit vom 02.01.2024 bis 19.01.2024 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen sowie unter [www.b-plan-services.de/b-server/karte](https://bplan-services.de/b-server/karte) und im Bau und Planungsportal des Landes MV unter <https://bplan.geodaten-mv.de> vom 13.12.2023 bis 03.01.2024 erfolgt. Ergänzend wurden die Unterlagen im Amt Nord-Rügen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeindevertretung hat am 06.12.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 02.01.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der Entwurf der Begründung wurden in der Zeit vom 22.01.2024 bis 23.02.2024 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 im Internet unter [www.b-plan-services.de/b-server/karte](https://bplan-services.de/b-server/karte) (Gemeinde Wiek/ Beteiligungsverfahren) und unter <https://bplan.geodaten-mv.de> (Bau- und Planungsportal MV) veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Nord-Rügen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung im Amt und im Internet ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist auf elektronischem Weg abzugeben sind oder von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sind in der Zeit vom 05.01.2024 bis 23.01.2024 ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter [www.b-plan-services.de](https://bplan.geodaten-mv.de) und auf dem Landesportal MV (bplan.geodaten-mv.de) bekannt gemacht worden.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 16.07.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Parkplatz Hafestraße“, Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der Begründung wurden nach der Veröffentlichung und öffentlichen Auslegung geändert. Die geänderten Entwürfe wurden am 16.07.2025 gebilligt.

9. Der geänderte Entwurf der des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der Entwurf der Begründung wurden in der Zeit vom 04.09.2025 bis 08.10.2025 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 4a (3) BauGB im Internet unter [www.b-plan-services.de/b-server/karte](https://bplan-services.de/b-server/karte) (Gemeinde Wiek/ Beteiligungsverfahren) und unter <https://bplan.geodaten-mv.de> (Bau- und Planungsportal MV) veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Nord-Rügen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung im Amt und im Internet ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist auf elektronischem Weg abzugeben sind oder von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können in der Zeit vom 19.08.2025 bis 05.09.2025 ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter [www.b-plan-services.de](https://bplan-services.de) und auf dem Landesportal MV (bplan.geodaten-mv.de) bekannt gemacht worden.

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 04.02.2026 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan wurden am 04.02.2026 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.02.2026 gebilligt.

Wiek, den 18.03.2026

Die Bürgermeisterin

12. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 18.03.2026 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wiek, den 10.03.2026

Unterschrift/Siegel Vermesser

13. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wiek, den 18.03.2026

Die Bürgermeisterin

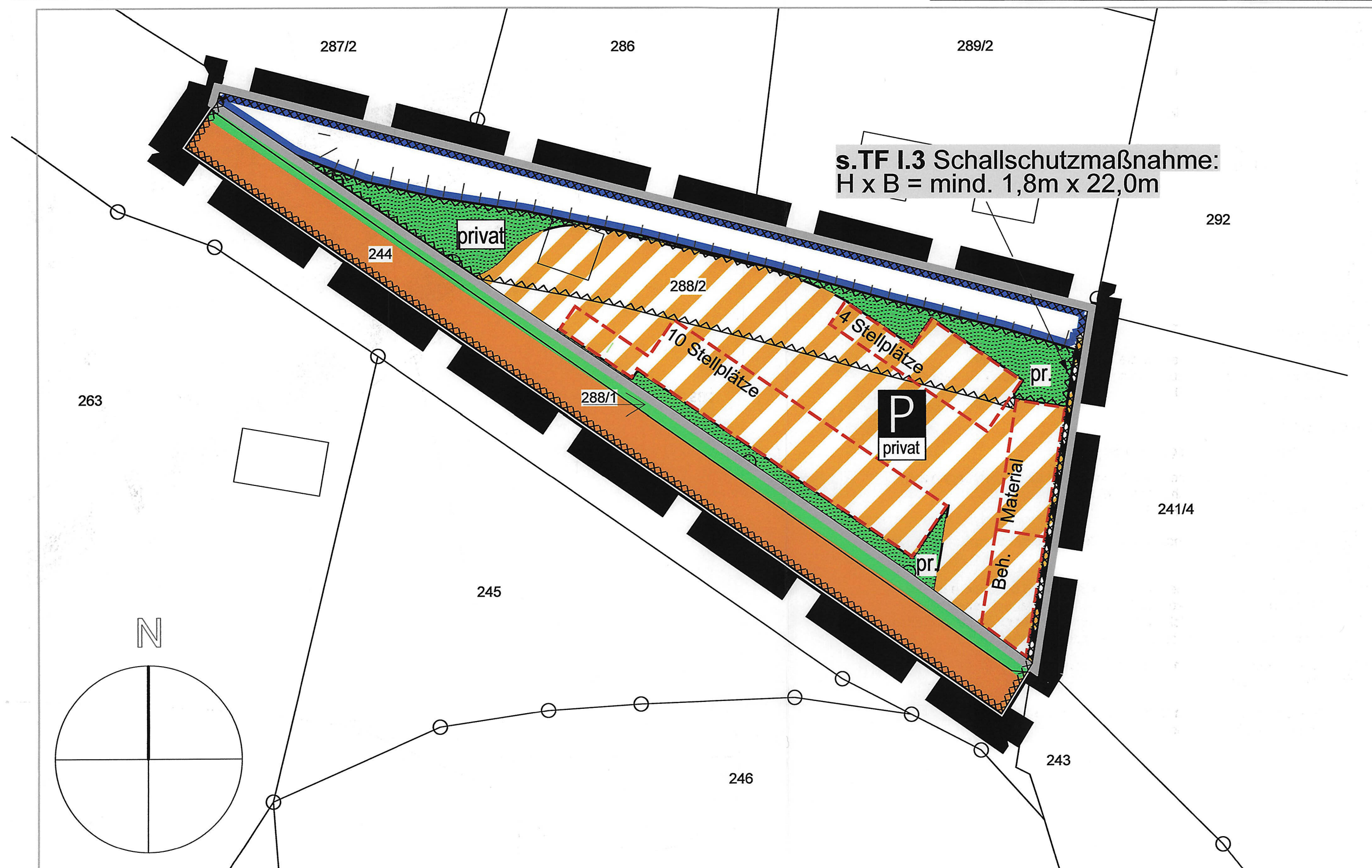
14. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 23.03.2026 bis 10.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 09.04.2026 in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung wird im Internet unter [www.b-plan-services.de](https://bplan-services.de) veröffentlicht

Wiek, den 14.04.2026

Die Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:250



PLANZEICHNERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 06.01.00 Straßenverkehrsflächen
- 06.02.00 Straßenbegrenzungslinie
- 06.03.00 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Parkplätze

9. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 09.00.00 private Grünfläche

10. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 10.03.00 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, hier: Graben in der Unterhaltungspflicht des WBV „Rügen“/ Gewässer II. Ordnung, Graben Z 109

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.03.00 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
- 15.06.00 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzwand (s. TF. I.3)
- 15.08.00 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind, hier: Grabenpflegeflächen
- 15.11.00 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Natur- gewalten erforderlich sind, hier: Hochwasser- risikogebiet s. TF 1.7
- 15.13.01 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 15.13.02 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

SATZUNG DER GEMEINDE WIEK

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Parkplatz - Hafestraße".
Aufgrund §§ 10, 12, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 1974 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.02.2026 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Parkplatz - Hafestraße" als vorhabenbezogener Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan unmaßstäblich; Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

lars hertel | stadtplanung und architektur

Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund

Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Wiek vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr.20 "Parkplatz - Hafestraße"

als Bauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Satzungsexemplar

Fassung vom 10.10.2023, Stand 14.10.2025

Maßstab 1:250