

# BEGRÜNDUNG

---

Bebauungsplan

„Kloster und Grieben auf Hiddensee“

VORENTWURF, Stand: 20.12.2023

Übersichtskarte (o.M.)



## **PLANGEBERIN**

Gemeinde Seebad Insel Hiddensee  
Über Amt West-Rügen  
Dorfplatz 2  
18573 Samtens

## **PLANVERFASSER:INNEN**



Christoph Kohl Stadtplaner Architekten GmbH  
Mommsenstr. 5, 10629 Berlin  
[www.cksa.de](http://www.cksa.de)



Kurfürstenstraße 33, 10785 Berlin  
[www.gfp-stadtplanung.de](http://www.gfp-stadtplanung.de)

Inhalt

<b>1 Vorbemerkungen .....</b>	<b>6</b>
<b>2 Planerische Grundlagen .....</b>	<b>7</b>
2.1 Anlass und Ziele der Planung .....	7
2.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	9
<b>3 Umgang mit Planungsabsichten in der Vergangenheit.....</b>	<b>10</b>
<b>4 Übergeordneter Gesetze, Planungen und Konzepte .....</b>	<b>12</b>
4.1 Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land .....	12
4.2 Europäische Schutzgebiete .....	13
4.3 Überregionale Planungen .....	33
4.4 Sonstiges	36
<b>5 Raumordnung und Landesplanung.....</b>	<b>36</b>
5.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V).....	36
5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP Vorpommern)	41
5.3 Flächennutzungsplan.....	46
5.4 Inselentwicklungskonzept (IEK).....	50
5.5 Rahmenplan „Siedlungsbereiche“ .....	54
5.6 Dorferneuerung .....	57
<b>6 Planungskonzept .....</b>	<b>59</b>
6.1 Bestandssicherung vorhandener baulicher Anlagen .....	59
6.2 Bestandsorientierte Nutzungsverteilung .....	61
6.3 Erhalt und Sicherung der Ortsstruktur .....	63
<b>7 Wesentliche Festsetzungen des B-Plans .....</b>	<b>65</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	65
7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	71
7.3 Anzahl Wohnungen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	73

7.4	Gemeinbedarfsflächen .....	74
7.5	Verkehrsflächen .....	74
7.6	Flächen für Versorgungsanlagen .....	74
7.7	Grünflächen .....	75
7.8	Wasserflächen .....	75
7.9	Flächen für die Landwirtschaft und Wald .....	75
7.10	Nachrichtliche Übernahmen .....	76
7.11	Bebauungsplan Nr. 15 „Grieben“ .....	76
<b>8</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>76</b>
<b>9</b>	<b>Flächenübersicht städtebaulicher Daten .....</b>	<b>76</b>
<b>10</b>	<b>Durchführung der Planung .....</b>	<b>77</b>
10.1	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung .....	77
10.2	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	77
<b>11</b>	<b>Auswirkungen auf öffentliche Belange .....</b>	<b>78</b>
11.1	Verkehrerschließung .....	78
11.2	Technische Infrastruktur .....	78
11.3	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	79
11.4	Sonstige abwägungsrelevante öffentliche Belange .....	84
<b>12</b>	<b>Auswirkungen auf private Belange .....</b>	<b>86</b>
<b>13</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>87</b>

Abbildungen

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan „Kloster und Grieben auf Hiddensee“ (Quelle: eigene Darstellung), o. M.....	10
Abbildung 2: Ausschnitt EU-Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“, Mecklenburg-Vorpommern (Quelle: Bundesamt für Naturschutz, Vogelschutzgebiete), o. M. ....	14
Abbildung 3: Ausschnitt FFH-Gebiet „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee“ und „Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona“, Mecklenburg-Vorpommern (Quelle: Bundesamt für Naturschutz, Vogelschutzgebiete), o. M.....	15
Abbildung 4: Ausschnitt Nationalpark (Quelle: Atlas.VR, Landkreis Vorpommern-Rügen), o. M. ....	16
Abbildung 5: GGB (Quelle: Managementplan für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1544-302 Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee, Nationalparkamt Vorpommern, Stand: 30.11.2018, S. 10), o. M.....	19
Abbildung 6: NSG (Quelle: Atlas.VR, Landkreis Vorpommern-Rügen), o. M. ....	20
Abbildung 7: Ausschnitt LSG (Quelle: Atlas.VR, Landkreis Vorpommern-Rügen), o. M. ....	23
Abbildung 8: Biotope (Quelle: Atlas.VR,, Landkreis Vorpommern-Rügen) , o. M.....	24
Abbildung 9: Geotope (Quelle: Atlas.VR, Landkreis Vorpommern-Rügen), o. M.....	25
Abbildung 10: Flächennaturdenkmale (Quelle: Atlas.VR, Landkreis Vorpommern-Rügen), o. M. ....	26
Abbildung 11: Naturdenkmale (Quelle: Atlas.VR, Landkreis Vorpommern-Rügen), o. M. ....	27
Abbildung 12: Küstenschutzgebiete auf der Insel Hiddensee (Quelle: Atlas.VR, Landkreis Vorpommern-Rügen), o. M.....	28
Abbildung 13: Wasserschutzgebiete, Zonen II und III (Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern), o. M.....	32
Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Quelle: LREP M-V, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, Schwerin, Juni 2016), o. M. ....	37
Abbildung 15: Ausschnitt aus dem RREP Vorpommern (Quelle: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, Hg. Regionaler Planungsverband Vorpommern, Bearb. Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, August 2010), o. M. ....	41
Abbildung 16: Ausschnitt „Kloster“ aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: FNP in der Fassung vom 24.04.2008), o. M. ....	48
Abbildung 17: Ausschnitt „Grieben“ aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: FNP in der Fassung vom 24.04.2008), o. M.....	49
Abbildung 18: Ausschnitt „Schwedenhagen“ aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: FNP in der Fassung vom 24.04.2008), o. M.....	49
Abbildung 19: Bauzonen „Kloster“ (Quelle: Rahmenplan Siedlungsbereiche, 2008), o. M. ..	56
Abbildung 20: Bauzonen „Grieben“ (Quelle: Rahmenplan Siedlungsbereiche, 2008), o. M. .	57
Abbildung 21: Innenbereich gem. § 34 BauGB Kloster und Grieben (Quelle: eigene Darstellung), o. M.....	60
Abbildung 22: Bestandsplan Nutzungen (Quelle: eigene Darstellung, 2023), o. M. ....	61
Abbildung 23: Bestandsplan GRZ und GR (Quelle: eigene Darstellung, 2023), o. M. ....	63
Abbildung 24: Bestandsplan Flurstücksgrößen (Quelle: eigene Darstellung, 2023), o. M. ...	64

# 1 Vorbemerkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kloster und Grieben auf Hiddensee“ wurde am 10. Juli 2023 per Genehmigung gemäß § 30 Abs. 3 S. 2 KV M-V beschlossen.

Der Bebauungsplan soll die grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsfähigkeiten im Geltungsbereich gemäß eines „qualifizierten Bebauungsplans“ überprüfen. Dieser bietet die Möglichkeit der Anwendung der Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung (§§ 14, 15 BauGB). Zugleich bleibt die Genehmigungsfähigkeit vertretbarer Vorhaben nach geltendem Planungsrecht (§§ 30, 34, 35 BauGB) erhalten.

Der Bebauungsplan „Kloster und Grieben auf Hiddensee“ beinhaltet eine Planzeichnung und die Erstellung einer Begründung auf Grundlage der Inselanalyse als Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit Angaben zu den wesentlichen Zielen der Inselentwicklung (Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Hauptverkehrsstraßen, wichtige Standorte der Daseinsvorsorge o. ä.). Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB könnte der Bebauungsplan für Teilbereiche in Bebauungspläne mit höherem Regelungsgehalt überführt werden. Die Umweltprüfung und der Umweltbericht sind erst in den späteren Einzelverfahren notwendig.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist das im Folgenden zu entwickelnde „Konzept“, mit dessen Umsetzung eine sichere Steuerung der Baulandentwicklung auf der Insel Hiddensee erfolgen soll. Neben der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden noch weitere rechtliche Instrumente überprüft.

## 2 Planerische Grundlagen

### 2.1 Anlass und Ziele der Planung

Grieben ist der älteste und kleinste Ort der Insel. Es handelt sich um ein Straßendorf mit überwiegender Nutzung für den Erholungsurlaub. Der gesamte Ort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Grieben“ sowie innerhalb einer Gestaltungssatzung. Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die kleine Ortslage mit ihrer Struktur und Gestaltung damit planungs- und bauordnungsrechtlich ausreichend gesichert ist.

Kloster wird vorrangig als kulturelles Zentrum wahrgenommen. Bei der städtebaulichen Betrachtung des Ortszusammenhangs geht es zum einen um einzelne baukulturell bedeutsame Gebäude und zum anderen um die zentrale Erschließungsachse mit den anliegenden Nutzungen (Einfamilienhäuser, Hotels etc.). Die darauf zulaufenden in Nord-Süd-Richtung liegenden Erschließungswege/-straßen komplementieren die Wahrnehmung des Ortszusammenhangs. Kloster wird geprägt von einem historischen Ortsbild mit ehemaliger zentraler Hofanlage, Inselkirche, Inselmuseen und einem Hafen. Auffällig ist eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit sichtbaren Übergängen in die offene Landschaft sowie der große innergebietliche Grünflächenanteil durch überwiegend kleine Gebäude auf großen Grundstücken. Diese Siedlungsstruktur, -nutzung und -gestaltung gilt es zu erhalten. Für Teilbereiche von Kloster gibt es eine Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und für die gesamte Ortslage gibt es eine Gestaltungssatzung.

Angesichts der zurückliegenden Bautätigkeiten sowie eines anhaltend starken Entwicklungsdrucks auf die Insel kann der besondere Charakter der Ortslagen verloren gehen. Um diesen zu erhalten wird der Bebauungsplan gem. § 30 BauGB „Kloster und Grieben auf Hiddensee“ aufgestellt.

Angestrebt wird eine sensible und nachhaltige Entwicklung der bestehenden Strukturen und Qualitäten mit dem Ziel, auch zukünftig im Interesse nachfolgender Generationen zu handeln. Das bezieht sich sowohl auf einen

klimagerechten und somit ressourcen- und flächenschonenden Umgang innerhalb der Siedlungsflächenentwicklung als auch auf den Erhalt der ortstypischen Gestaltung und räumlicher Ortsstrukturen. Schwerpunkte liegen auf der Bewahrung der Ursprünglichkeit und auf der landschaftlichen sowie natürlichen Vielfalt der unterschiedlichen Räume auf der Insel. Dabei spielen die Verhältnisse zwischen Bebauung und Freiflächen eine große Rolle. Das Zukunftsszenario für die Insel Hiddensee beinhaltet neben einer Wohnbauflächenentwicklung, die u. a. der Inselbevölkerung zugutekommt auch eine qualitative Entwicklung im Bereich Tourismus, die nicht zu Lasten weiterer Flächeninanspruchnahme geht, um ressourcensparende und klimaschonende Aspekte zu berücksichtigen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde das Ziel der Sicherung von Dauerwohnfunktionen der Inselbevölkerung und der touristischen Nutzung mittels Festsetzung eines klar definierten Nutzungskatalogs für die Art der Nutzungen.

Dabei soll u.a. die Entstehung nur saisonal genutzter Kleinwohnungen (Zweitwohnsitze, Wochenendhäuser) vermieden werden, da sie die Wohnungsversorgung der Bevölkerung gefährden, zu einem Abbau gewerblicher Beherbergungskapazitäten führen können und zudem die Belastungsspitzen des Tourismus in der Hochsaison verstärken.

Darüber hinaus sollen gewerbliche auch öffentliche Angebote und Nutzungen als saisonverlängernde Angebote für Tourist:innen als auch als Angebote für die ortsansässige Bevölkerung erhalten und ausgebaut.

Mit der Planung sollen deshalb die zentralen Versorgungsbereiche für gewerbliche Nutzungen (Läden, Gastronomie) gesichert (d.h. gegenüber den Flächenansprüchen konkurrierender Nutzungen) bzw. im Bereich von Baulücken neu erschlossen werden.

Die aus dem Rahmenplan weitergeführten Bebauungspläne Nr. 6 „Kloster Nord“ und Nr. 7 „Kloster Süd“ sind aufgrund eines Normenkontrollverfahrens nicht rechtskräftig geworden. Einzig der Bebauungsplan Nr. 15 „Grieben“ ist

in Kraft getreten. Daher verfolgt die Gemeinde das Ziel durch die Aufstellung eines Bebauungsplans die verbleibenden Siedlungsflächen städtebaulich zu ordnen und zu sichern.

In den vergangenen Jahren wurde von einer Trinkwasserversorgungssituation ausgegangen, die keine weitere städtebauliche Entwicklung der Insel ermöglichte. Mit der Feststellung, dass die Trinkwasserversorgung für eine weitere städtebauliche Entwicklung der Insel Hiddensee ausreicht, wird auch die bauplanungsrechtliche Absicherung dieser Entwicklung erforderlich.

## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Ortsteile Kloster und Grieben, sowie alle angrenzenden Inselnflächen, die nicht im Natura 2000 Gebiet liegen. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 174 ha.

Alle rechtskräftigen Bebauungspläne sind in den Geltungsbereich mit aufgenommen, da diese im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens mit untersucht werden sollen.

Gem. § 45b Abs. 8 Nr. 3 BNatSchG sind Windenergieanlagen an Land in Natura 2000-Gebieten ausgeschlossen. Alle anderen Flächen sind unter bestimmten Voraussetzungen für Windenergieanlagen zugänglich. Es wird im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft, welche städtebaulichen Auswirkungen die Ausweisung von Windenergieanlagen auf den Siedlungsbereich der Insel haben kann.



Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan „Kloster und Grieben auf Hiddensee“ (Quelle: eigene Darstellung), o. M.

### 3 Umgang mit Planungsabsichten in der Vergangenheit

In der Vergangenheit ging es der Gemeinde Hiddensee vor allem darum, vor dem Hintergrund begrenzter Trinkwasserkontingente eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorwiegend im Bestand zu gewährleisten. Bis zur Aufstellung des Rahmenplanes 2008<sup>1</sup> wurden alle Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Dabei spielte die Frage der Erschließung mit Trinkwasser und dessen Fördermenge in der Vergangenheit eine entscheidende Rolle.

Am 17.02.2006 wurden zunächst für 10 (später für 11) B-Pläne die Aufstellungsbeschlüsse gefasst und am 24.01.2008 wurde die 2. Änderung des FNP und das Erstellen eines informellen Rahmenplans beschlossen. Der

<sup>1</sup> Rahmenplan Hiddensee „Siedlungsbereiche“, uhlig raith hertelt fuß Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung, Karlsruhe und Strahlsund, 2008

Rahmenplan definierte die allgemeinen Planungsziele als „eine bestandsorientierte, nachhaltige Entwicklung, die an bestehende Traditionen anknüpft und die die Qualitäten der Insel auch im Interesse nachfolgender Generationen langfristig sichert“.<sup>2</sup>

Das OVG Greifswald erklärt in einem Normenkontrollverfahren vom 05./06.06.2012 die B-Pläne Nr. 6 „Kloster-Nord“, Nr. 7 „Kloster-Süd“, Nr. 8 „Vitte Wiesenweg“, Nr. 9 „Vitte Norderende“, Nr. 10a „Vitte Süderende/Nord“, Nr. 10b „Vitte Süderende/Süd“ und Nr. 14 „Neuendorf Schabernack“ für unwirksam.

Die B-Pläne litten zusammengefasst an folgenden Mängeln:

- Das erforderliche Abwägungsmaterial sei in Bezug auf die Trinkwasserversorgungssituation nicht hinreichend zusammengetragen.
- Der Bestand potenziell bebaubarer, aktuell unbebauter Innenbereichsgrundstücke sei nicht ermittelt worden. Wolle man im Innenbereich planungsrechtlich bebaubare Grundstücke von der Bebaubarkeit ausnehmen, könne das zulässig sein, aber die Belange der Eigentümer:innen müssten besonders gewichtet sein. Deshalb müsse der „aktuelle bauliche Bestand und die nach § 34 BauGB mögliche bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke“ „geradezu zwingend“ ermittelt werden, um gerecht abwägen zu können. Die Frage, ob Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB in Betracht kämen, bliebe offen (insbesondere, ob dies ggf. mangels Trinkwassererschließung ausgeschlossen sein könne).
- Für den Senat spiele es eine besondere Rolle, diejenigen betroffenen Grundstücke auszuwählen, die von dem gering vorhandenen Wasserkontingent profitieren sollen; das bedürfe einer transparenten, diskriminierungsfreien (sachgerechten) Auswahl- und somit Abwägungsentscheidung, an der es vorliegend fehle.

---

<sup>2</sup> Rahmenplan Hiddensee „Siedlungsbereiche“, uhlig raith hertelt fuß Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung, Karlsruhe und Strahlsund, 2008

Von einer Heilung bzw. Neuplanung wurde zu der Zeit abgesehen, da auf der Grundlage, dass die genehmigte Förderhöchstmenge des Trinkwassers von 1.000 m<sup>3</sup> bereits überschritten war (2015), keine weiteren Bauvorhaben oder Angebotsplanungen mehr möglich waren.

Diese Situation hat sich seit dem 01. Januar 2023 durch die Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis grundlegend geändert. Die maximal zulässigen (saisonalen) Entnahmemengen (Fördermengen) sind so weit gestiegen, dass Bauvorhaben nicht mehr allein aufgrund von Wassermangel vom ZWAR (als Träger öffentlicher Belange (TöB)) abgelehnt werden können.

## 4 Übergeordneter Gesetze, Planungen und Konzepte

### 4.1 Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land

Um den Ausbau der erneuerbaren Energien zu beschleunigen und anzutreiben sind seit dem 01.02.2023 Gesetzesänderungen in Kraft getreten, welche weitreichende Folgen für Raumordnung und Bauleitplanung in Bezug auf die Planung von Gebieten für den Bau von Windenergieanlagen haben.

Zur Beschleunigung und Förderung des Ausbaus der Windkraftnutzung ist unter anderem eine systematische Verringerung der Umweltvorsorgestandards in Bezug auf das Landschaftsbild und den Artenschutz vorgenommen worden.

Davon betroffen sind folgende Gesetze:

- das Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land v. 20. 07. 2022, BGBl. I S. BGBl Jahr 2022 I Seite 1353,

- das Windenergieflächenbedarfsgesetz und
- das Vierte Gesetz zur Änderung des BNatSchG v. 20. 07. 2022, BGBl. I S. BGBl Jahr 2022 I Seite 1362
- sowie eine Reihe daraus resultierender Änderungen im BauGB, ROG, BNatSchG sowie im EEG.

Welche städtebaulichen Auswirkungen die Einführung des Gesetzes für die Insel Hiddensee haben wird, wird im weiteren Verfahren bzw. Konzept geklärt werden.

## 4.2 Europäische Schutzgebiete

Die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) /Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen ist eine Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union (EU).

Im Jahr 1992 wurde die Richtlinie von den damaligen Mitgliedstaaten der Europäischen Union einstimmig verabschiedet. Sie dient gemeinsam mit der Vogelschutzrichtlinie im Wesentlichen der Umsetzung der Berner Konvention.

Eines ihrer wesentlichen Instrumente ist ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten, das Natura 2000 genannt wird, das zum Erhalt gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten dient. Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie).

Große Flächen des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft der Insel Hiddensee sind im Rahmen des NATURA-2000-Netzwerkes ebenfalls Europäische Schutzgebiete, daher gelten hier auch die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und die EU-Vogelschutzrichtlinie.

Als besonderes Erhaltungsgebiet (BEG, englisch Special Area of Conservation SAC) werden die vollständig unter Schutz gestellten Gebiete bezeichnet. Die Kandidaten (bis zur nationalen Umsetzung) werden als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB, Site of Community Importance SCI) bezeichnet.

#### 4.2.1 Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG)

Die Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung, EU-Vogelschutzrichtlinie) regelt u. a. in Artikel 1:

(1) Diese Richtlinie betrifft die Erhaltung sämtlicher wildlebenden Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten, auf welches der Vertrag Anwendung findet, heimisch sind. Sie hat den Schutz, die Bewirtschaftung und die Regulierung dieser Arten zum Ziel und regelt die Nutzung dieser Arten.

(2) Sie gilt für Vögel, ihre Eier, Nester und Lebensräume.

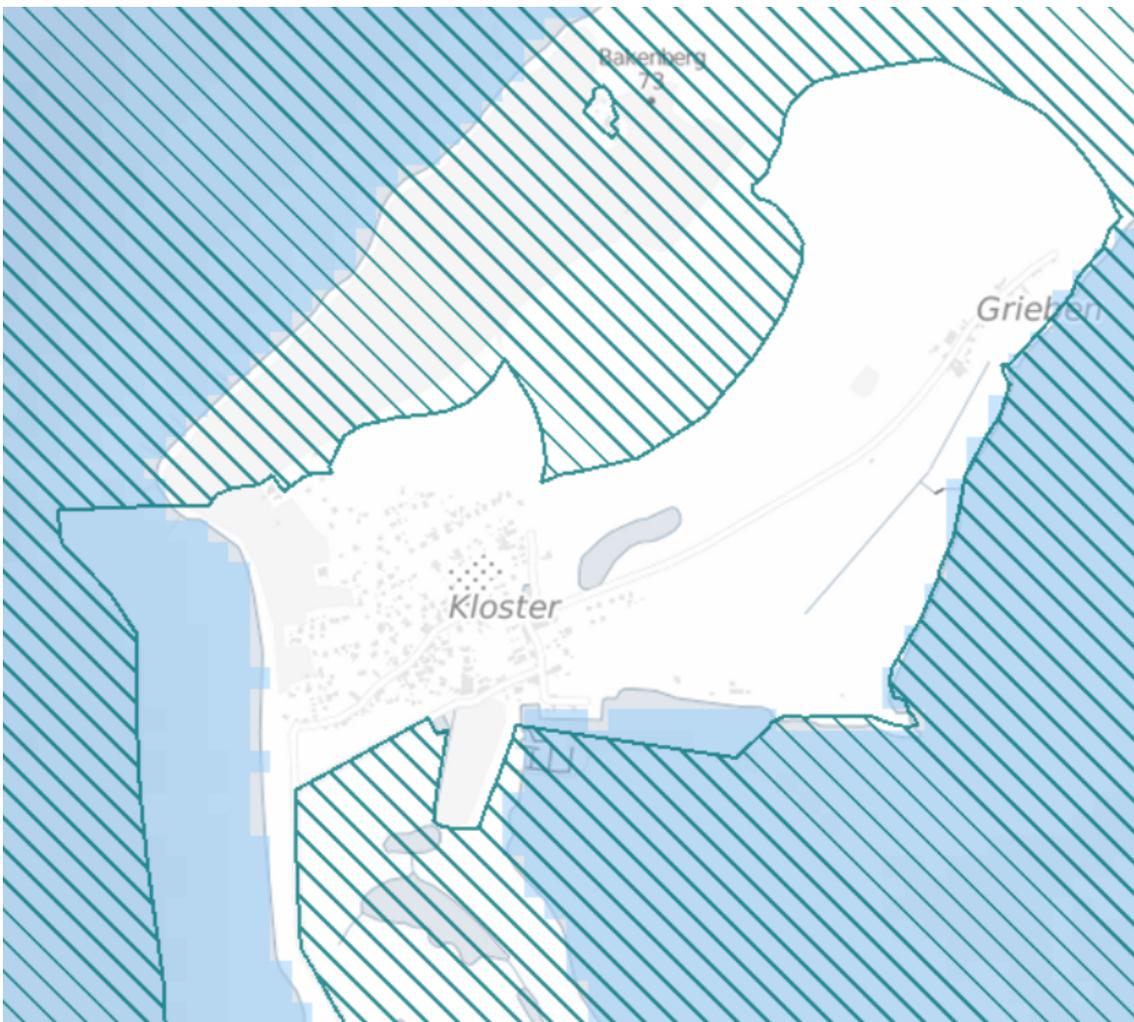


Abbildung 2: Ausschnitt EU-Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“, Mecklenburg-Vorpommern (Quelle: Bundesamt für Naturschutz, Vogelschutzgebiete), o. M.

#### 4.2.2 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH)

Das FFH-Gebiet „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee“ umfasst einen charakteristischen Ausschnitt der westrügenschen Boddenlandschaft einschließlich großer Teile der Insel Hiddensee mit komplexer Ausstattung von verschiedenen Küstenbiotoptypen in charakteristischer Abfolge und unterschiedlicher Exposition. Westlich und nördlich angrenzend liegt das FFH-Gebiet „Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona“.

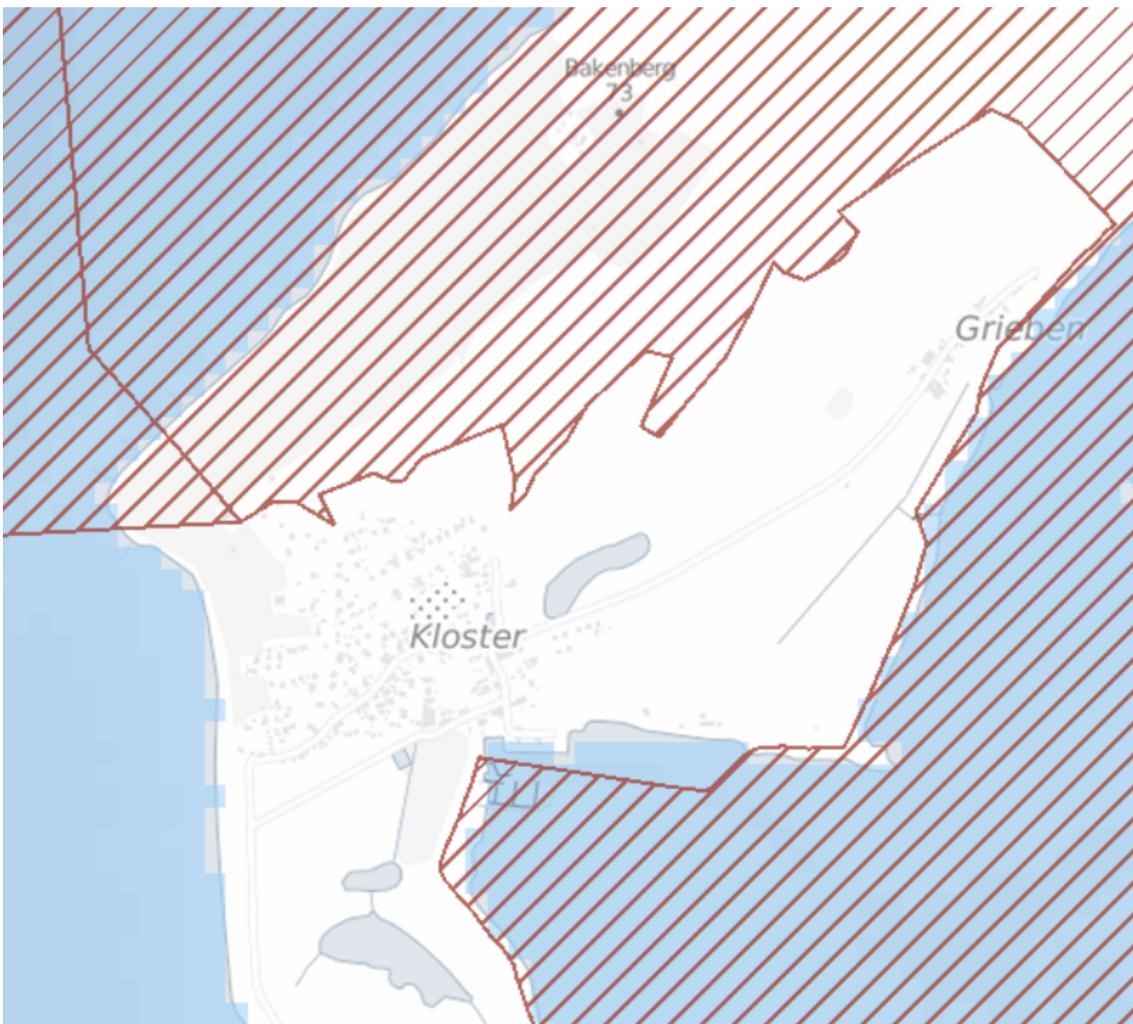


Abbildung 3: Ausschnitt FFH-Gebiet „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee“ und „Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona“, Mecklenburg-Vorpommern (Quelle: Bundesamt für Naturschutz, Vogelschutzgebiete), o. M.

#### 4.2.3 Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft

Da große Flächen des Nationalparks im Rahmen des NATURA-2000-Netzwerkes ebenfalls Europäische Schutzgebiete sind, gelten hier auch die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und die EU-Vogelschutzrichtlinie.

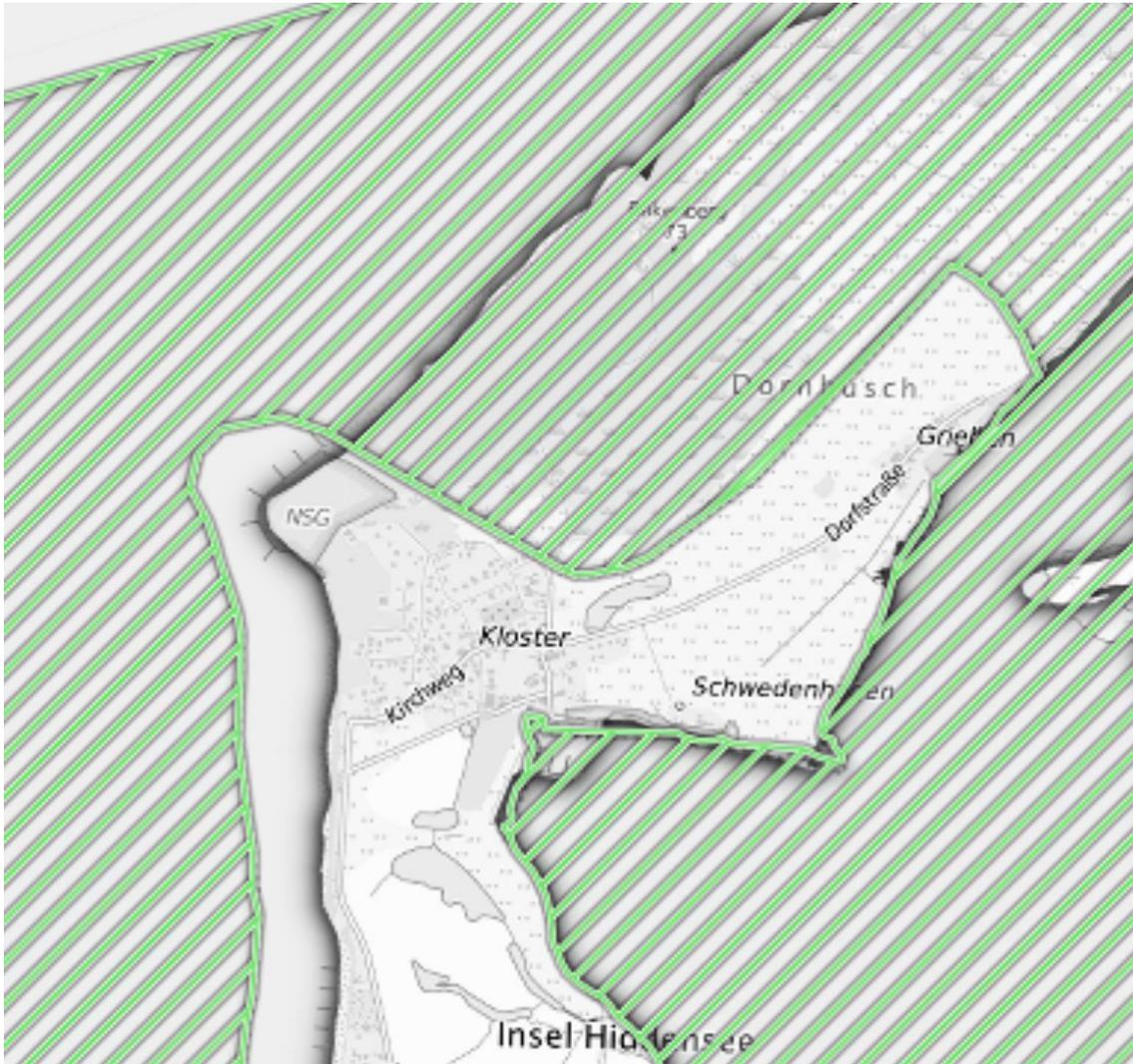


Abbildung 4: Ausschnitt Nationalpark (Quelle: Atlas.VR, Landkreis Vorpommern-Rügen), o. M

Gem. Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) hat der Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“ die vorrangige Aufgabe, die besondere Ursprünglichkeit der vorpommerschen Bodden- und Küstenlandschaft zu erhalten. Die Entwicklung von Oberflächen und die natürliche Sukzession sollen hier ungestört ablaufen. Das Gebiet ist Lebensraum zahlreicher seltener Tier- und Pflanzenarten. Vom Aussterben bedrohte Limikolenarten wie Alpenstrandläufer, Kampfläufer und Uferschnepfe besitzen hier

noch relativ große und stabile Populationen. Hervorzuheben ist weiterhin die im gesamten südlichen Ostseeraum einmalige Bedeutung des Gebietes als Rastplatz im Vogelzuggeschehen. Auf dem Herbstzug rasten hier u. a. bis zu 30 000 Kraniche und mehr als 100 000 Bleiß- und Saatgänse.

Gemäß § 3 der Verordnung über die Festsetzung des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft vom 12. September 1990 ist der Schutzzweck des Nationalparks folgender:

*(1) Die Errichtung des Nationalparks dient dem Schutz der vorpommerschen Boddenlandschaft, der Bewahrung ihrer besonderen Eigenart, Schönheit und Ursprünglichkeit. Im Einzelnen wird mit der Erklärung zum Nationalpark die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere die durch menschliche Eingriffe nicht gestörte Entwicklung der Oberflächenformen und der Lebensgemeinschaften natürlicher Neulandbildungen, der Ablauf der natürlichen Prozesse in den Flachwassergebieten der Bodden und die natürliche Waldentwicklung auf Dünen und Strandwällen des Darß und Zingst gesichert bzw. gefördert.*

*Der Nationalpark dient gleichzeitig der Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes der durch menschliche Eingriffe veränderten Salzgrasland- und Moorflächen sowie der Sicherung der Vielfalt der Pflanzen- und Tierwelt. Dazu gehören:*

- 1. Die Erhaltung der wichtigsten Wasser- und Watvogelbrutplätze an der deutschen Ostseeküste,*
- 2. die Sicherung ungestörter Rast- und Winteraufenthaltsbedingungen für ziehende Wasservögel, insbesondere den Kranich (bestätigtes Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung laut Ramsar-Konvention),*
- 3. die Erhaltung von mehreren Brutplätzen des Seeadlers und anderer bestandsbedrohter Großvogelarten.*

Die Flächenbeschreibung des Nationalparks ist in § 2 (1) der Verordnung wiedergegeben:

*Das Gebiet stellt einen charakteristischen Ausschnitt der vorpommerschen Boddenlandschaft dar.*

*Es setzt sich aus den Teilen Darß, Zingst, Bock, Insel Hiddensee sowie einer Reihe von kleineren Inseln und Halbinseln zusammen. Große Areale nehmen Wasserflächen ein: Über 400 km<sup>2</sup> Ostseefläche bis zur 10 m-Tiefenlinie, in dem sich die Küstendynamik vollzieht, die Außenbodden vor der westrügensch Küste sowie Teile der Barther Boddenkette als Binnenbodden. Die Küsten sind größtenteils als Flachküsten ausgebildet, lediglich die Nordspitze von Hiddensee weist eine imposante Steilküste auf. Die Prozesse der Landabtragung und der Neulandbildung sind besonders eindrucksvoll an der West- und Nordküste des Darß sowie am Bock und auf Hiddensee zu beobachten. Sandhaken, zum Teil offene Dünen und das Windwatt am Bock sind charakteristische Oberflächenformenelemente, die an keiner anderen Stelle der deutschen Ostseeküste in dieser Vielfalt vereint sind. Große Waldgebiete bedecken den Alt- und Neudarß sowie Teile der Sundischen Wiese auf Zingst, während für Hiddensee und Westrügen die Waldarmut typisch ist. Landwirtschaftliche Nutzfläche ist vor allem in Form von Grünland verbreitet, als sogenanntes Salzgrünland in allen der Überflutung zugänglichen Stellen, während reine Ackernutzung nur an der westrügensch Küste kleinflächig vorkommt. Hutungen auf Mineralböden mit charakteristischen Pflanzengesellschaften sind besonders auf Hiddensee ausgeprägt, wo auch Heiden und Magerrasen als historische Kulturlandschaftselemente einen größeren Raum einnehmen. Das Gebiet weist insgesamt einen hohen Grad von Natürlichkeit auf.*

#### 4.2.4 Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1544-302 Westrügensch Boddenlandschaft mit Hiddensee

Das GGB umfasst die Boddengewässer zwischen Hiddensee und Rügen (ca. 85 %) und die an die o. g. Gewässer angrenzenden Landflächen.

Das GGB wird in weiten Teilen vom Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“ überdeckt.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Managementplan für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1544-302 Westrügensch Boddenlandschaft mit Hiddensee, Nationalparkamt Vorpommern, Stand: 30.11.2018



Abbildung 5: GGB (Quelle: Managementplan für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1544-302 Westrügen-sche Boddenlandschaft mit Hiddensee, Nationalparkamt Vorpommern, Stand: 30.11.2018, S. 10), o. M.

Die größten Landflächenanteile des GGB befinden sich auf der Insel Hiddensee. Im Nordwesten der Insel erhebt sich der Dornbusch auf bis zu 73 m Höhe (Bakenberg) und weist damit die höchste Erhebung des GGB auf. Der Dornbusch ist zum Teil bewaldet, wird aber auch von Trockenrasen eingenommen, der zunehmend verbuscht. Im Nordosten der Insel erstrecken sich die Nehrungen des Alt- und Neubessins, auf denen sich verschiedene Dünenstadien und Salzwiesen etabliert haben. Zwischen Vitte und Neuendorf liegt die Hiddenseer Dünenheide auf der Seeseite, boddenseitig schließen sich großflächige Salzgrasländer auf den Duntwiesen und der Glambäk an. Der

*Gellen bildet die Südspitze der Insel und wird von weitläufigen Dünenformationen und Salzwiesen eingenommen. Auch die Halbinsel Bug im Nordosten des GGB hat vergleichsweise große Landflächenanteile im Gebiet. Der Bug ist überwiegend bewaldet.“<sup>4</sup>*

#### 4.2.5 Naturschutzgebiet „Dornbusch und Schwedenhagener Ufer“

Das Naturschutzgebiet Dornbusch und Schwedenhagener Ufer ist ein 7 ha umfassendes Naturschutzgebiet in Mecklenburg-Vorpommern, das aus zwei Teilflächen unmittelbar nördlich (Dornbusch mit dem Steilufer Hucke) und östlich (Schwedenhager Ufer) der Ortschaft Kloster auf der Insel Hiddensee besteht. Die Ausweisung erfolgte am 3. Februar 1937 als 315 Hektar großes Naturschutzgebiet Dornbusch, Schwedenhagener Ufer und Altbessin. Die Verkleinerung im Jahr 1990 geschah durch Übergabe der Flächen an den neu gegründeten Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft.



Abbildung 6: NSG (Quelle: Atlas.VR, Landkreis Vorpommern-Rügen), o. M.

<sup>4</sup> Ebd, S. 9

Der Dornbusch entstand während der letzten Eiszeit als Stauchmoränenlobus. Das Schwedenhagener Ufer liegt auf einer Grundmoräne, die sich zur gleichen Zeit bildete. Der ursprünglich mit Eichenmischwald bestandene Dornbusch wurde im Jahr 1628 abgebrannt, als Wallenstein über die Insel herrschte. Die Ascheschicht ist noch heute in Bodenprofilen erkennbar. Erst im Jahr 1860 wurden Versuche unternommen, die Flächen mit Kiefern aufzuforsten. Das nachwachsende Holz wurde als Brennmaterial genutzt. Die regelmäßige Auslichtung führte zum Stockausschlag und zu lichten Standortverhältnissen. Im Jahr 1962 wurde der Deichbau im Bereich des Dornbuschs begonnen. Das bisher aktive Kliff der Hucke wurde durch den Vorbau eines massiven Steindamms vom Meer abgeschnitten.<sup>5</sup>

Die Naturschutzschutzgebiete (NSG) werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

#### 4.2.6 Landschaftsschutzgebiet „Insel Hiddensee“

Das LSG „Insel Hiddensee“ vom 16. August 1995 hat eine Größe von etwa 380 ha, davon 3,6 ha Wasserfläche und umfasst alle Flächen der Insel Hiddensee. Ausgenommen davon sind die Flächen, die der Verordnung über die Festsetzung des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“ unterliegen, die Flächen, für die Entwürfe von Bebauungsplänen vorhanden sind sowie die Fläche, die im Flächennutzungsplan im Bereich der Ortslage Grieben als Dorfgebiet dargestellt ist. Ostseeseitig markiert die Mittelwasserlinie den Geltungsbereich.

Das LSG dient gem. § 3 (1) der Satzung der Erhaltung der Landschaft, der Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Es soll als vorgelagertes Schutzgebiet für den Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft dienen und dabei auch notwendige Pufferfunktionen für den Nationalpark erfüllen. Gem. (2) der Satzung bezweckt die Festsetzung als LSG den Schutz des vielfältigen Mosaiks von Landschaftsformen

<sup>5</sup> [https://de.wikipedia.org/wiki/Naturschutzgebiet\\_Dornbusch\\_und\\_Schwedenhagener\\_Ufer](https://de.wikipedia.org/wiki/Naturschutzgebiet_Dornbusch_und_Schwedenhagener_Ufer)

und Lebensräumen auf der Insel und damit ihrer in geologischer, morphologischer und faunistischer Hinsicht besonders reichhaltigen Naturlandschaft. Eine außerordentliche Bedeutung für die Erhaltung der Landschaft haben gem. (3) der Satzung die Flächen zwischen den Ortslagen und dem Nationalpark. Folgende Ziele sollen gem. (4) der Satzung erreicht werden:

1. Erhalt und Wiederherstellung sowie ggf. Pflege natürlicher und naturnaher Landschaftsbestandteile sowie charakteristischer wirtschaftsbedingter Kultur- und Halbkulturformationen, wie Heiden, Moore, Sölle, Kleingewässer, Feldgehölze, Einzelbäume und Baumgruppen, Hecken, regional- und standortspezifische Wälder, artenreiche Wiesen,
2. Sicherung dieser Lebensräume für heimische und standortspezifische Pflanzen- und Tierarten und deren Gesellschaften,
3. Herstellung und Sicherung von Biotop- und Verbundsystemen; dazu gehört auch die Sicherung von Rastplätzen wandernder Tierarten,
4. Erhalt und Verbesserung der Qualität der ober- und unterirdischen Gewässer einschließlich Küstengewässer,
5. Erhalt unzersiedelter Landschaft und somit Freihaltung von Bebauung als Voraussetzung für die Sicherung ihrer Eignung für Naturerlebnis und Erholung sowie zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und
6. Erhalt der historischen Kulturlandschaft einschließlich der kulturhistorisch bedeutsamen Orts- und Bauformen.

Die Landschaftsschutzgebiete (LSG) werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

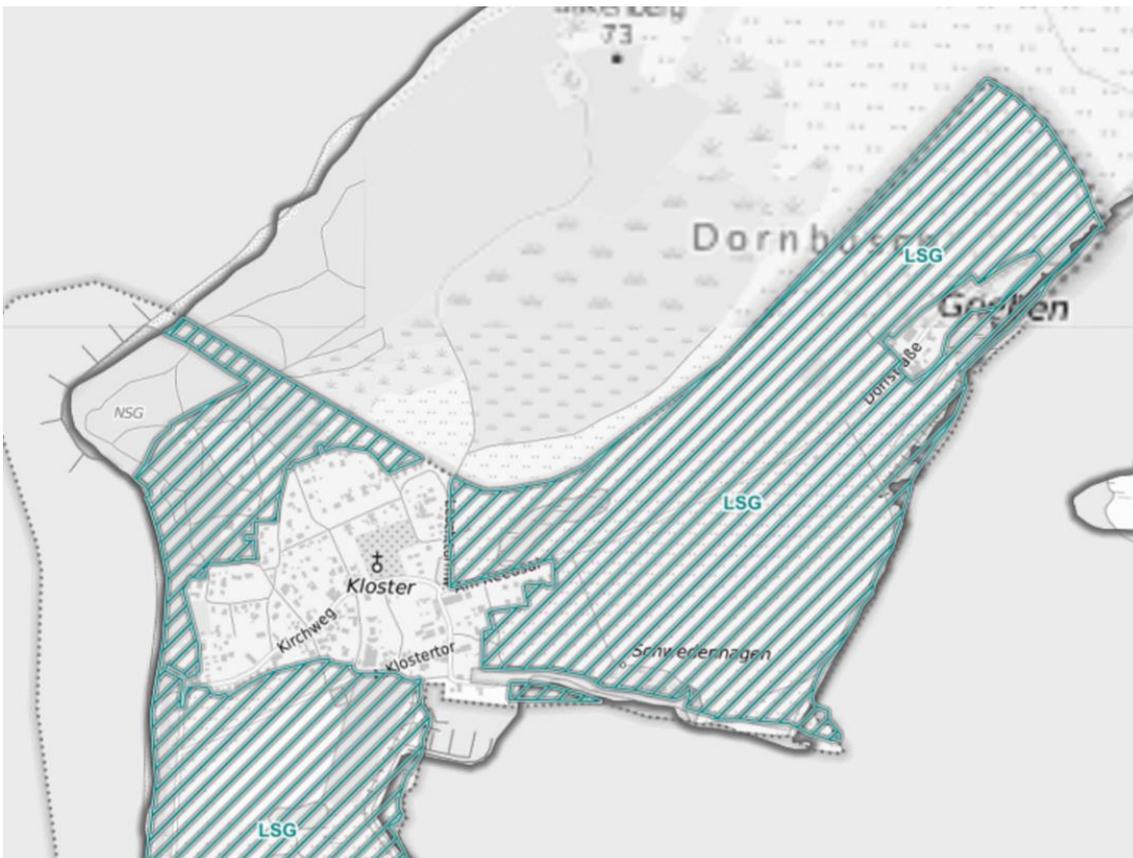


Abbildung 7: Ausschnitt LSG (Quelle: Atlas.VR, Landkreis Vorpommern-Rügen), o. M.

#### 4.2.7 Gesetzlich geschützte Biotop- und Geotope

(§ 20 bzw. § 27 LNatG M-V)

Der gesetzliche Biotopschutz (und Geotopschutz) ergibt sich kraft Gesetzes unmittelbar aus der Definition des § 20 sowie den Beschreibungen in den Anlagen 2 und 3 zum Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) und § 30 BNatSchG.

Bei Biotopen oder Geotopen kann es sich um folgende Gebiete handeln:

- naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichbestände und Riede
- Seggen- und binsenreiche Nasswiesen
- naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche
- Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation
- Verlandungsbereiche stehender Gewässer

- Trocken- und Magerrasen
- naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trocken-warmer Standorte
- Feldgehölze und Feldhecken
- Magere Flachlandwiesen
- Streuobstwiesen
- Küstenbiotope

Die Biotope um Kloster und Grieben herum sind in Abbildung 7 dargestellt.

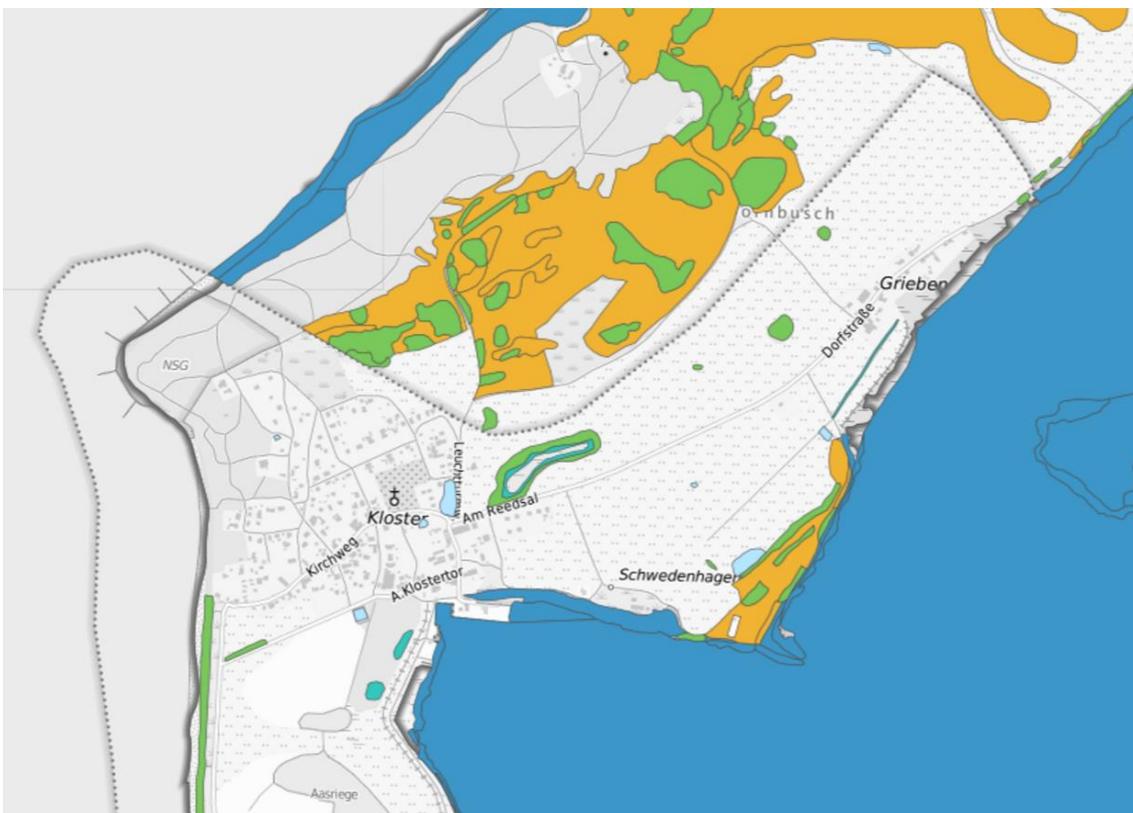


Abbildung 8: Biotope (Quelle: Atlas.VR,, Landkreis Vorpommern-Rügen) , o. M.

Zu schützende Flächen sind die Weißdüne (naturnahe Feldgehölze, Dünen) südlich und östlich von Kloster sowie folgende Flächen zwischen Kloster und Vitte: naturnahe Feldhecken und -gehölze, stehende Kleingewässer, ein Flachsee mit naturnahen Bruch-, Sumpf- und Auwäldern sowie Röhrichtbeständen und Riede, Trockenrasen „Kleiner Inselblick“ und permanente Kleingewässer. Darüber hinaus sind im Nahbereich von Grieben ein Graben sowie

Röhrichtbestände und Riede, naturnahe Feldgehölze und Weideland auf dem Dornbusch östlich des Bakenbergs als schützenswert aufgenommen.

Nordöstlich von Grieben befindet sich das flächenförmige Geotop mit der Bezeichnung Trockental „Honiggrund“ Dornbusch. Es verläuft unterhalb des Swantibergeres in einem den gesamten Dornbusch von Nordwesten nach Südosten querenden Tal, östlich der Leuchtturm-Wärterhäuser in Richtung Griebener Bucht (Vitter Bodden) verlaufend. Weiter im Osten liegt das sehr großflächige Geotop „Haken Bessin“, das ebenfalls gesetzlich geschützt ist.

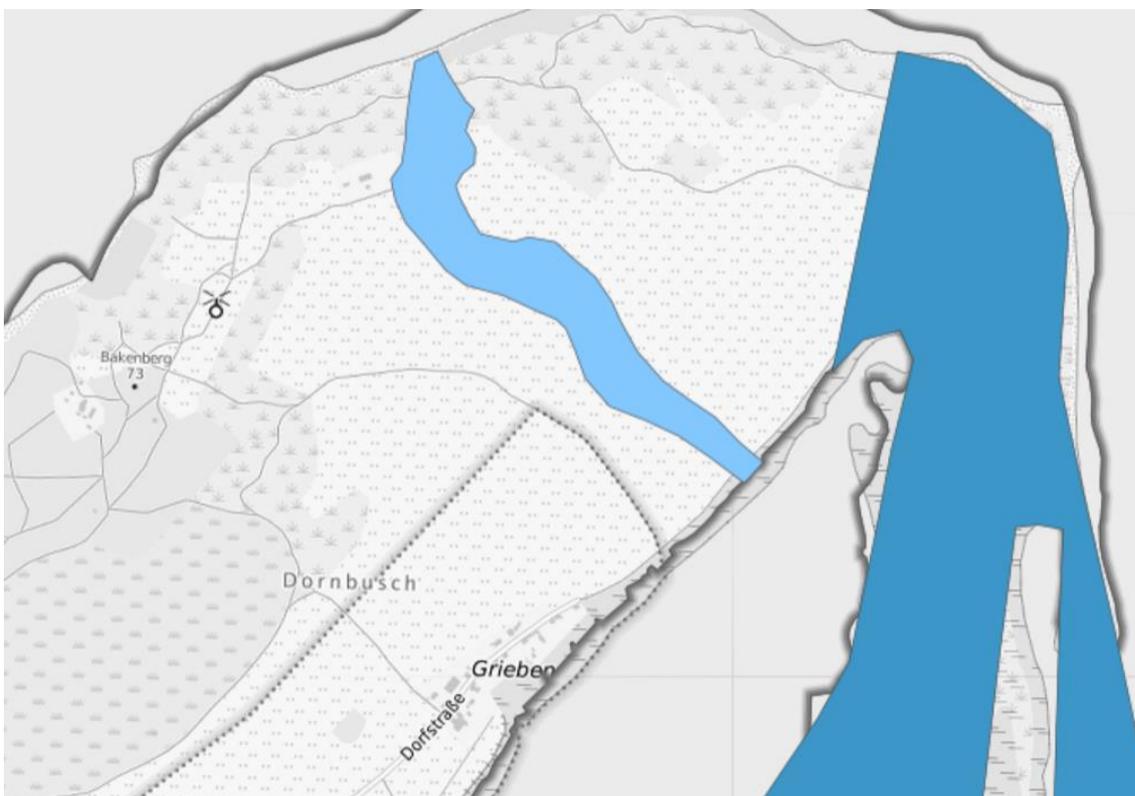


Abbildung 9: Geotope (Quelle: Atlas.VR, Landkreis Vorpommern-Rügen), o. M.

#### 4.2.8 Flächennaturdenkmale

Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) und Flächennaturdenkmale (FND) werden durch die Gemeinde bzw. den zuständigen Landkreis festgesetzt.

Sie haben eine ähnliche Schutzqualität wie Naturschutzgebiete (NSG) und gesetzlich geschützte Biotope. Flächennaturdenkmale, die aufgrund des

Landeskulturgesetzes der DDR festgesetzt wurden, sind in das aktuell geltende Recht übergeleitet worden.

Zwischen Kloster und Grieben sind vier FND als wertvolle Biotope vorhanden:

1) Riedsoll, 2) Rübenberg, 3) und 4) Ellernsegen.

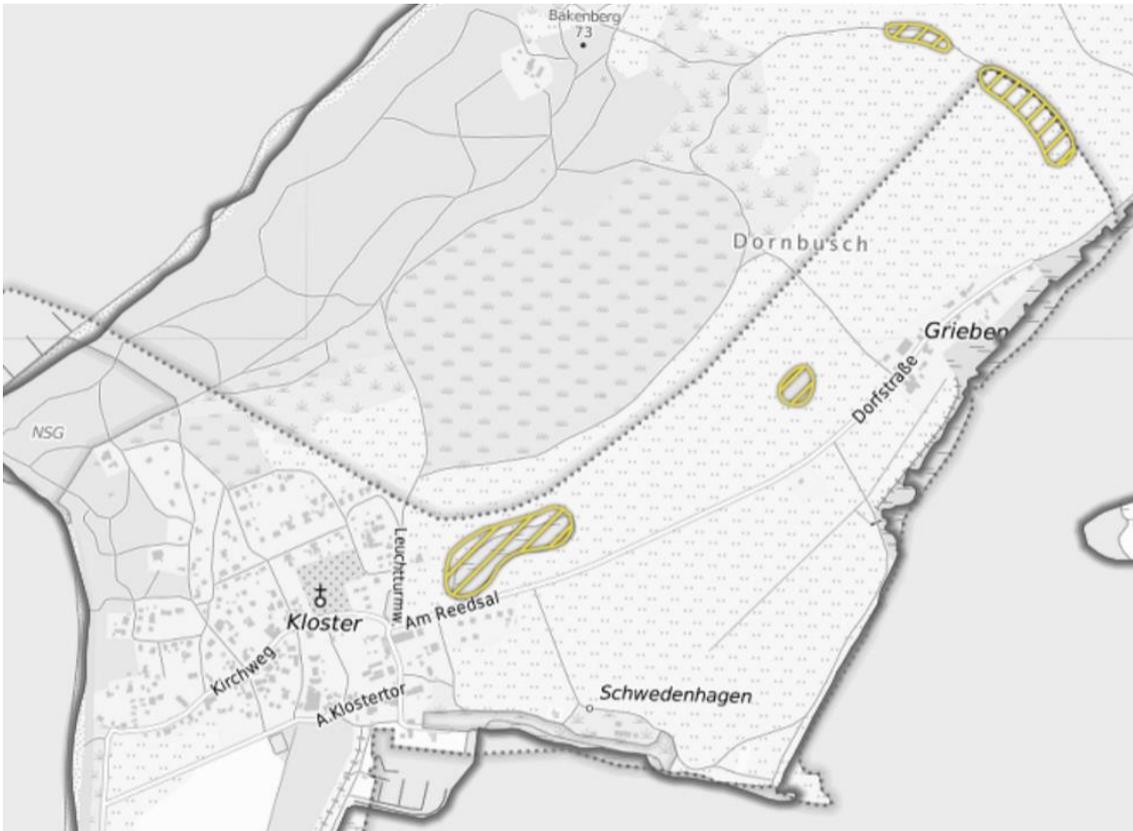


Abbildung 10: Flächennaturdenkmale (Quelle: Atlas.VR, Landkreis Vorpommern-Rügen), o. M. Geschützte Landschaftsbestandteile sind auf der Insel Hiddensee nicht registriert.

#### 4.2.9 Naturdenkmale (§ 25 LNatG M-V)

Naturdenkmale werden durch Rechtsverordnung der Unteren Naturschutzbehörde (Landrat) festgesetzt. Damit werden Einzelschöpfungen der Natur oder kleine Flächen bis max. 5 ha Größe wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit geschützt. In der Ortslage von Kloster werden zwei Bäume als Naturdenkmale gem. § 25 LNatG M-V geführt: eine Winderlinde (Pastorenweg) und eine schwedische Mehlbeere (Kirchweg).

Die Naturdenkmale werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

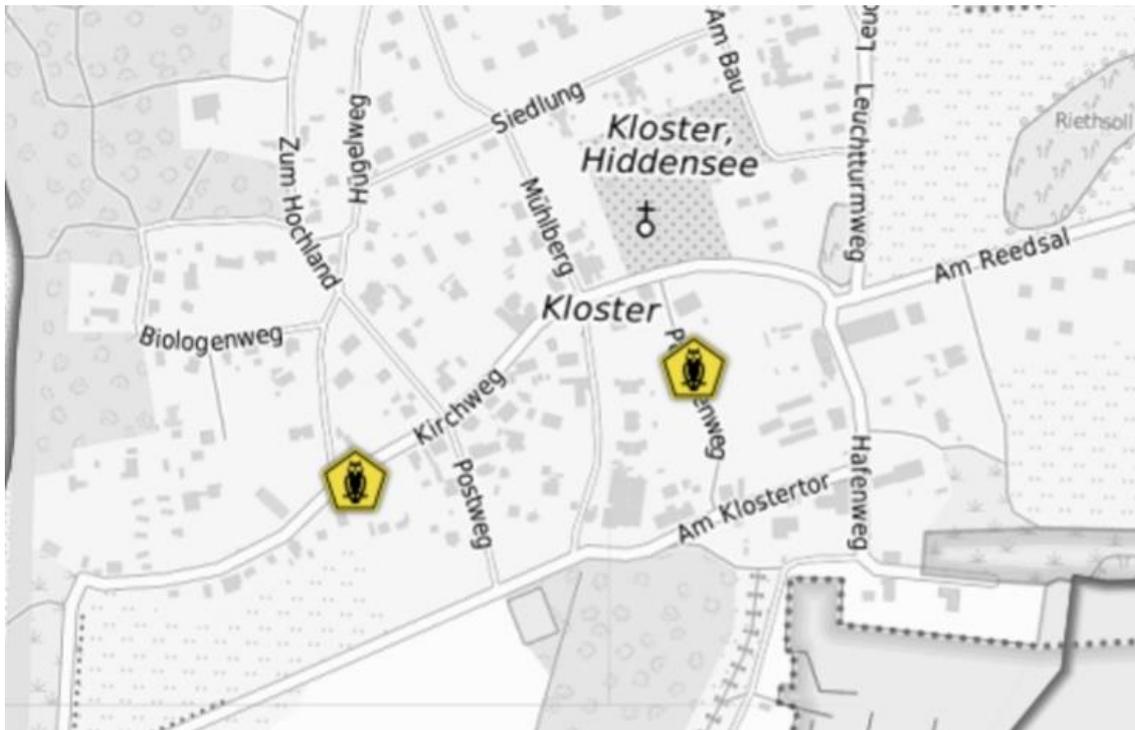


Abbildung 11: Naturdenkmale (Quelle: Atlas.VR, Landkreis Vorpommern-Rügen), o. M.

#### 4.2.10 Küstenschutz gem. Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG)

Die gesamte Insel Hiddensee wurde mit dem Beschluss Nr. 121 - 20/76 des Rates des Bezirkes Rostock vom 09.09.1976 zur Festlegung von Küstenschutzgebieten und der Durchführung von erforderlichen Verteidigungsmaßnahmen bei Sturmhochwasser zum Küstenschutzgebiet erklärt.

Dieser Beschluss beruhte auf § 36 Abs. 1 des Wassergesetzes (WHG) vom 17.04.1963 (GBI. DDR I, S. 77) i. V. m. § 59 Abs. 1 und § 63 der Ersten Durchführungsverordnung zum Wassergesetz vom 17.04.1963 (GBI. DDR II,

S. 281). Der Beschluss galt nach § 46 des Wassergesetzes (WHG) vom 02.07.1982 (GBl. DDR I, S. 467) fort.

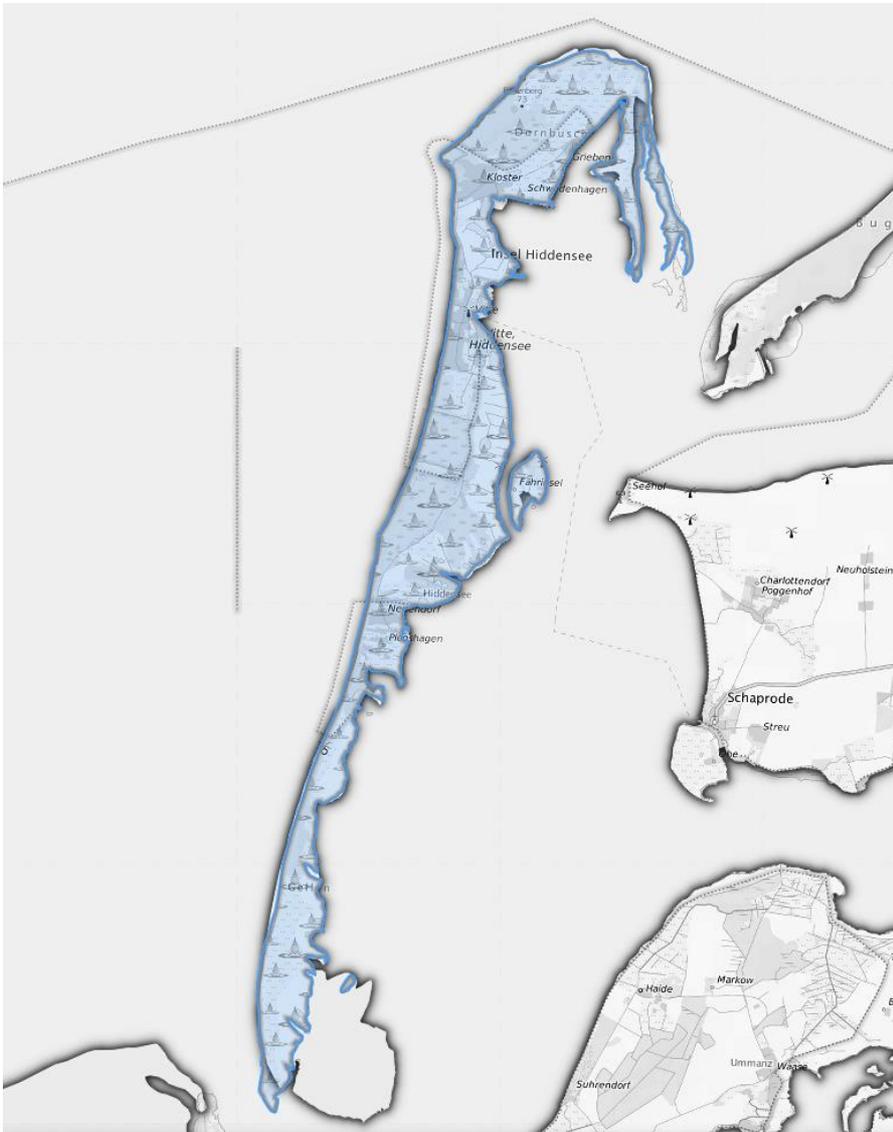


Abbildung 12: Küstenschutzgebiete auf der Insel Hiddensee  
(Quelle: Atlas.VR, Landkreis Vorpommern-Rügen), o. M

Nach § 55 Abs. 1 der Ersten Durchführungsverordnung zum Wassergesetz vom 02.07.1982 (GBl. DDR I, S 477) ist in Küstenschutzgebieten die Errichtung und Veränderung von Bauwerken und baulichen Anlagen, soweit sie nicht dem Schutz der Küste dienen, verboten. Nach § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V Nr. 28 S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.06.2021 (GVOBl. M-V S. 866), bleiben die auf der Grundlage des

Wassergesetzes vom 02.07.1982 festgelegten Küstenschutzgebiete sowie die nach früheren wasserrechtlichen Regelungen festgelegten Schutzgebiete bestehen.

Gemäß § 136 Abs. 3 LWaG kann die Wasserbehörde auf Antrag von den Verboten Ausnahmen zulassen, wenn sie dem jeweiligen Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.

Weiterhin bedarf gemäß § 89 Abs. 1 LWaG die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie sowie im Vorstrandbereich der rechtzeitigen Anzeige bei der Wasserbehörde.

Ein Vorhaben ist nach § 89 Abs. 2 LWaG zu untersagen, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist.

Somit wäre eine beabsichtigte Errichtung baulicher Anlagen in dem betroffenen Bereich auch auf dieser Rechtsgrundlage zu untersagen, wenn sie nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist.

Der Tatsache, dass die gesamte Insel Hiddensee ein Küstenschutzgebiet darstellt, muss bei der Aufstellung eines Bebauungsplans Rechnung getragen werden.

In diesem Zusammenhang sind § 9 Abs. 1 Nr. 9., Nr. 10 und Nr. 16 a-c BauGB zu berücksichtigen.

Außerdem sind überflutungsgefährdete Bereiche zeichnerisch als gefährdete Gebiete darzustellen und Schutzmaßnahmen textlich festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB). Überflutungsgefährdete Bereiche sind außerdem als

„Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“ anzusehen (§ 9 Abs. 6a BauGB<sup>6</sup>).

Neben den in § 84 Abs. 5 i. V. m. § 74 Abs. 1 LWaG genannten Verboten sind im Küstenschutzgebiet „Insel Hiddensee“ folgende Flächen im Bereich Kloster grundsätzlich freizuhalten:

**Landesküstenschutzdeich Vitte – Kloster landseitig (Anlagenverzeichnis Bauwerke Nr. 7 und 11)**

Außendeich beginnend am Anschluss an der Düne südlich Vitte am Küstenkilometer KKM H 11,5, weiterführend der Boddendeich durch Vitte bis Kloster Deichende am Hotel „Hitthim“ besteht Bauverbot in einem Streifen 20 m landseitig des Deichfußes, mit Ausnahme des nördlichen Teils der Sprenge, wo die Bauverbotslinie an der westlichen Straßenseite anschließt und dort bis zum Wallweg verläuft.

**Landesküstenschutzdeich Vitte – Kloster seeseitig (Anlagenverzeichnis Bauwerke Nr. 7 und 11)**

Außendeichbeginnend am Anschluss an der Düne südlich Vitte am Küstenkilometer KKM H 11,5, weiterführend der Boddendeich bis Vitte mit Beginn des Raudeckwerkes (Anlagenverzeichnis Bauwerk Nr. 13) besteht Bauverbot in einem Streifen 20 m seeseitig des Deichfußes soweit das Deichvorland vorhanden ist.

Im Bereich des Hafens bis zum Deichsiel ca. 30 m nördlich der Hafenzufahrt besteht Bauverbot in einem Streifen 15 m seeseitig des Deichfußes. Ab Deichsiel bis zum Ende des Deiches in Kloster am Hotel „Hitthim“ besteht Bauverbot in einem Streifen von 20 m seeseitig des Deichfußes.

---

<sup>6</sup> § 9 Abs. 6a BauGB: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sollen nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete sollen im Bebauungsplan vermerkt werden.

### **Landesküstenschutzdeich „Riegeldeich“ zwischen der Düne und Landesküstenschutzdeich Vitte – Kloster (Anlagenverzeichnis Bauwerk Nr. 12)**

Beidseitig der Deiche besteht Bauverbot in einem 10 m breiten Streifen, gemessen vom jeweiligen Deichfuß.

Der bisher für die Außen- und Binnenküste von Hiddensee anzusetzende Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,60 m NHN beinhaltet neben dem HW200 auch einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120. In einem 2019 erschienenen Sonderbericht korrigierte der Weltklimarat (IPCC) seine Prognosen bzgl. des zu erwartenden Meeresspiegelanstieges auf 0,61 bis 1,10 Meter. Mit Beschluss vom 22.12.2020 hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft – Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder (LAWA Klimawandel-Bericht 2020)“ zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für den klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potenzielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z. B. Windstau) in der Planung von Küstenschutzbauwerken zu beachten ist. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass seeseitig von vorhandenen Küstenschutzanlagen auch unter Einhaltung von Schutzmaßnahmen, die eine perspektivisch erhöhte hochwasserbedingte Gefährdung berücksichtigen, keine Neubebauung zugelassen werden kann. Unabhängig von der Rechtsverbindlichkeit der zu erarbeitenden Planung bedarf jedes Bauvorhaben (dies gilt auch für nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben) einer Ausnahmegegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG seitens der für den Küstenschutz zuständigen Wasserbehörde.

Die Gewässerschutzstreifen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### 4.2.11 Wasserschutzgebiete

Östlich von Kloster befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Kloster. Das Trinkwasserschutzgebiet wurde mit dem Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10.09.1981 festgelegt und hat gemäß § 136 LWaG weiterhin Bestandschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 (Schutz der

Trinkwassergewinnung - Wasserschutzgebiete für Oberflächenwasser, DDR-Standard) und TGL 43 850 (Trinkwasserschutzgebiete – Terminologie, allgemeine Festlegungen, DDR) festgelegten Schutzanordnungen.

In Kloster liegt ein Bereich östlich des Hafenwegs und Grieben vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzonen II und III der Wasserfassungen Grieben und Schwedenhagen.

In der Trinkwasserschutzzone II (TWSZ) sind Neubebauungen sowie erhebliche Nutzungsänderungen des vorhandenen Baubestandes sowie Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl) verboten. Erhöhte Anforderungen für die Lagerung bzw. für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) ergeben sich für die Standorte in der TWSZ III.

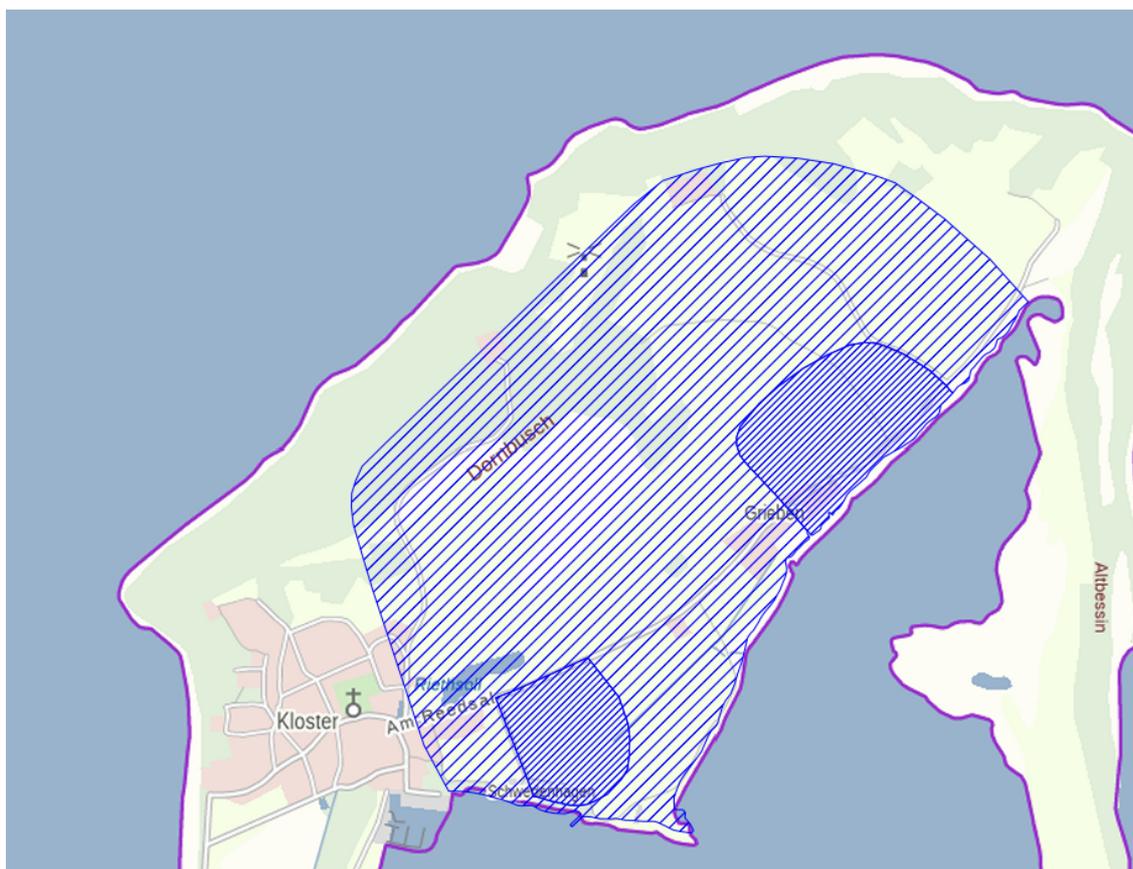


Abbildung 13: Wasserschutzgebiete, Zonen II und III (Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern), o. M.

Die Nutzungsbeschränkungen für die Wasserschutzzone II (engeres Schutzgebiet) gilt unter anderem für:

- Bebauung
- Bodennutzung mit Verletzung der oberen Bodenschichten
- Landwirtschaft, besonders bzgl. Düngung
- Straßenbau
- Tourismus
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Nutzungsbeschränkungen für die Wasserschutzzone III (weiteres Schutzgebiet) umfassen das gesamte Einzugsgebiet der geschützten Wasserfassung. Hier gelten Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen wie:

- Ablagern von Schutt, Abfallstoffen, wassergefährdenden Stoffen
- Anwendung von Gülle, Klärschlamm, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel,
- Massentierhaltung, Kläranlagen, Sand- und Kiesgruben
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Wasserschutzgebiete werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

## 4.3 Überregionale Planungen

### 4.3.1 Denkmalschutz

Denkmale sind gem. § 2 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen. Baudenkmale sind gem. § 2 Abs. 2 DSchG M-V Denkmale, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen. Ebenso zu behandeln sind Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen sowie andere von Menschen

gestaltete Landschaftsteile, wenn sie die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen. Historische Ausstattungstücke sind wie Baudenkmale zu behandeln, sofern sie mit dem Baudenkmal eine Einheit von Denkmalwert bilden.

Gem. Abs. 3 sind Denkmalbereiche Gruppen baulicher Anlagen, die aus den in Absatz 1 genannten Gründen erhaltenswert sind, unabhängig davon, ob die einzelnen baulichen Anlagen für sich Baudenkmale sind. Denkmalbereiche können Stadtgrundrisse, Stadt-, Ortsbilder und -silhouetten, Stadtteile und -viertel, Siedlungen, Gehöftgruppen, Straßenzüge, bauliche Gesamtanlagen, Produktionsstätten und Einzelbauten sein sowie deren engere Umgebung, sofern sie für deren Erscheinungsbild bedeutend sind. Mit dem Denkmalbereich wird das äußere Erscheinungsbild geschützt.

Lt. Kreisdenkmalliste, Stand 11/2018 sind folgende Baudenkmale in der Gemarkung Kloster aufgeführt:

<b>Straße/Hausnummer</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Listen-Nr.</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
Am Bau 12	Schmiede	00912	3	70/5
Am Klostertor	Klostertor	00373	2	135
Am Klostertor 6	Wohnhaus (erste Wohnstätte Hauptmanns) Gerhart	00374	2	126/5, 126/8
Am Leuchtturm 2	Leuchtturm	00378	4	7
Biologenweg	Seminargebäude	00376	2	34
Biologenweg 3	Wohnhaus	00375	2	38/1
Biologenweg 5	Wohnhaus (Doktorandenhaus)	00376	2	32
Biologenweg 20	Wohnhaus	00377	2	17
Dorfstraße 50	Fischerhaus	00316	1	33/1
Hügelweg 19	Wohnhaus (Haus Felsenstein, Gesamtanlage) mit Gästehaus und Garten	00380	3	43/10, 43/33, 43/11
Kirchweg 1	Museum (ehem. Seenotrettungsstation)	00384	2	21
Kirchweg 3	Kloster, Kirchweg 3, Sommerhaus Muthesius	00888	2	24
Kirchweg 3	Einraumpavillon mit Veranda	00901	2	27/1, 26
Kirchweg 9	Zweiraumpavillon	00902	2	46/3
Kirchweg 13	Villa „Seedorn“ mit Anbauten (Gerhard-Hauptmann-Gedenkstätte)	00382	2	43
Kirchweg 35	Kirche	00381	2	114

Kirchweg 35	Friedhof mit Grabstätte Gerhart Hauptmanns, Familiengrabstätte Walter Felsensteins und Grabsteinen bei der Kirche	00379	2	114
Zum Hochland 13	„Lietzenburg“	00383	2	2
Zum Hochland 17	Ehem. Pension (heute Vogelwarte)	008787	1	3/2

Folgendes Baudenkmal ist in Grieben verzeichnet:

<b>Straße/Hausnummer</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Listen-Nr.</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
Dorfstraße 50	Fischerhaus	00316	1	33/1

Die Denkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### 4.3.2 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bewegliche oder unbewegliche Denkmale, die sich im Boden, in Mooren sowie in Gewässern befinden oder befanden. Bodendenkmale zeugen vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit.

Im Plangebiet sind zwei Bodendenkmale (Bereich Friedhof, Bereich ehem. Kloster) bekannt. Die erfassten Bodendenkmale sind nachrichtlich in der Planzeichnung räumlich dargestellt.

Bei geplanten Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere

Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines/r Mitarbeiter:in oder Beauftragten des Landesamtes, in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

## 4.4 Sonstiges

### 4.4.1 Vermessungsmarken

Im Plangebiet befinden sich Vermessungsmarken. Sie dienen der Festsetzung amtlicher Vermessungspunkte der Landesvermessung. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VermKatG) gesetzlich geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Vermessungsmarken, die verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, sind der zuständigen Behörde (Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen) mitzuteilen.

## 5 Raumordnung und Landesplanung

### 5.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V)

Das LEP M-V<sup>7</sup> weist für die Ortslagen Neuendorf, Vitte, Kloster und Grieben Vorbehaltsgebiete für Tourismus aus. Südlich von Neuendorf, zwischen Neuendorf und Vitte und zum kleinen Teil zwischen Vitte und Kloster sowie nördlich von Grieben werden in allen Bereichen, die keine zusammenhängende Siedlungsstruktur aufweisen, Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Um die Insel herum werden Vorranggebiete für

---

<sup>7</sup> Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V, Schwerin, Juni 2016.

Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern ausgewiesen und an der südlichen Spitze der Insel Hiddensee existiert ein Vorranggebiet Schifffahrt.



Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Quelle: LREP M-V, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, Schwerin, Juni 2016), o. M.

*„Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Vorbehaltsgebiete haben den Rechtscharakter von Grundsätzen der Raumordnung. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.“*

*Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. Vorranggebiete haben den*

*Rechtscharakter von Zielen der Raumordnung. Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, die von allen Adressaten zu beachten sind.“<sup>8</sup>*

*„Leitvorstellung der Raumordnung ist die einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.*

*Die Umsetzung dieser Leitvorstellung wird verankert in*

- den Leitlinien der Landesentwicklung, die die Schwerpunkte benennen, die für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes von besonderer Bedeutung sind und*
- den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung (Kapitel 3 - 8), die den verbindlichen Rahmen für künftige Entwicklungen setzen.*

*Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Lage des Landes wird insbesondere der Sicherung und weiteren Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen sowie in Verbindung damit der Deckung des zu erwartenden Fachkräftebedarfs bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt. Dies gilt sowohl für die Anwendung der Leitlinien als auch der Ziele und Grundsätze der Raumordnung.“<sup>9</sup>*

Die Leitlinien des LEP M-V beziehen sich auf die Raumstruktur und räumliche Entwicklung, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Infrastrukturentwicklung, Naturraumentwicklung, planerische Gestaltung unter der Erdoberfläche und die Raumordnung im Küstenmeer sowie das integrierte Küstenzonenmanagement. Bezogen auf Hiddensee sind im Folgenden einige Leitlinien entsprechend der in den Karten dargestellten Vorgehalts- und Vorranggebiete erwähnt, die auch für die Insel Hiddensee von Belang sind:

---

<sup>8</sup> ebd. S. 18 f

<sup>9</sup> ebd. S. 21

Ländliche Räume			
3.3.1	(2)	Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie <ul style="list-style-type: none"> <li>- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,</li> <li>- der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,</li> <li>- ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,</li> <li>- ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und</li> <li>- die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.</li> </ul>	Entwicklung der Ländlichen Räume
Tourismusentwicklung und Tourismusräume			
4.6	(4)	In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.	Vorbehaltsgebiete Tourismus
4.6	(5)	Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.	Tourismusentwicklung
		In den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln haben Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität. (Z)	
		Die Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland sollen weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden.	
		Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.	
4.6	(6)	In den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen werden die festgelegten Vorbehaltsgebiete Tourismus regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt.	Aufgabe der Regionalplanung
		Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sind in Schwerpunkträume und Entwicklungsräume zu differenzieren. (Z)	
		Tourismusschwerpunkträume sind dabei die Räume, die sich innerhalb einer Gemeinde oder eines Erholungsgebietes durch eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage und ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot auszeichnen und in denen eine gezielte raumordnerische Steuerung der Entwicklung notwendig ist. In diesen Gebieten sollen die Belange des Tourismus nicht durch andere Nutzungen beeinträchtigt werden.	

Umwelt- und Naturschutz			
6.1	(4)	Zur Förderung der biologischen Vielfalt und der landestypischen Ökosysteme sollen NATURA 2000-Gebiete und die Biotopverbundflächen im engeren Sinne vernetzt werden. Querende Infrastrukturen sind bei entsprechender Ausgestaltung möglich.	Biotopverbundsystem
	(6)	In den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen in diesen Gebieten die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigen, sind diese auszuschließen. (Z)	Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege
	(8)	In den NATURA 2000-Gebieten sind in Abstimmung der Naturschutzbehörden mit den Kommunen, Fachverbänden und Anliegern in Managementplanungen sowie in freiwilligen Vereinbarungen einvernehmlich festgelegte Maßnahmen umzusetzen. (Z)	Beteiligungsmöglichkeiten zur Akzeptanzsteigerung für Naturschutzmaßnahmen
* (Z) = Ziele der Raumordnung			

Für die Insel Hiddensee ist die Optimierung des weiteren Ausbaus von Windenergie an Land und auf See mit den entsprechenden Flächenbereitstellungen von Bedeutung. Mit regenerativer Energie aus Mecklenburg-Vorpommern soll bis 2025 ein Anteil von 6,5 % des deutschen Bruttostromverbrauchs gedeckt werden. Welche Zielvorgaben sich daraus für die Insel Hiddensee ergeben ist zur Zeit nicht bekannt.

Die in diesem B-Plan verfolgten Planungsziele entsprechen denen der Landesraumentwicklung.

## 5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP Vorpommern)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern<sup>10</sup> von 2010 stellt für den Bereich Kloster und Grieben einen Tourismusschwerpunktraum, ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und ein Vorbehaltsgebiet Küstenschutz dar. Überlagernd werden zwei Teilflächen als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser in Kloster und Grieben dargestellt. Darüber hinaus wird in Kloster der Hafen und nördlich von Kloster und Grieben ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie südlich von Kloster ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.



Abbildung 15: Ausschnitt aus dem RREP Vorpommern (Quelle: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, Hg. Regionaler Planungsverband Vorpommern, Bearb. Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, August 2010), o. M.

<sup>10</sup> Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, Hg. Regionaler Planungsverband Vorpommern, Bearb. Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, August 2010.

Leitlinien einer nachhaltigen Regionalentwicklung sind u. a.:

- *Die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region steht im Mittelpunkt aller Entwicklungsmaßnahmen. Mit der Bereitstellung der erforderlichen Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie umfassenden Bildungsangeboten kann der Abwanderung vor allem junger Menschen entgegen gewirkt sowie die Zuwanderung befördert werden. Die Attraktivität und Lebensqualität der Region für Familien mit Kindern soll nachhaltig gestärkt und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf verbessert werden.*
- *Der Tourismus, die Land-, Forst- und Nahrungsgüterwirtschaft, die Energiewirtschaft, das produzierende und verarbeitende Gewerbe, der Dienstleistungssektor und der maritime Wirtschaftssektor sollen als tragende Wirtschaftszweige der Region erhalten und konkurrenzfähig weiterentwickelt werden.*
- *Die Spezifik und Anziehungskraft der Tourismusregion Vorpommern liegt in ihrer vielfältigen natürlichen Ausstattung und Landschaft und ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen. Damit bieten sich u. a. gute Voraussetzungen sowohl für Gesundheits- und Wellness tourismus als auch für Kultur- und Erlebnistourismus. Der maritime Tourismus soll neben der touristischen Integration geeigneter Binnenlandbereiche an Bedeutung gewinnen. Die qualitative Entwicklung und die Ergänzung durch ganzjährig nutzbare Angebote werden besonders unterstützt.*
- *Die besondere Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft der Region sollen bewahrt und als Potenziale für eine hohe Wohn- und Lebensqualität ihrer Bewohner und Gäste genutzt werden. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts soll durch Maßnahmen des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft erhalten und verbessert werden, gleichzeitig eine naturverträgliche Nutzung grundsätzlich möglich sein.*
- *Die Erzeugung, Nutzung und Verbreitung regenerativer Energien und ökologischer Arbeits- und Produktionsweisen im öffentlichen, privaten und privatwirtschaftlichen Bereich sowie Synergien zwischen den Bereichen*

*sollen gestärkt werden. Die Notwendigkeit des sorgsamem Umgangs mit allen natürlichen Ressourcen soll ins öffentliche Bewusstsein gerückt und das Verständnis für ökologische Zusammenhänge entwickelt werden.*

- Land-, Forst- und Fischwirtschaft sollen zur Förderung von nachhaltiger Landbewirtschaftung, zur Pflege der Kulturlandschaft und zur Erzeugung von Produkten für eine gesunde Ernährung und nachwachsender Rohstoffe sowie zur Erzeugung regenerativer Energie dienen. Auch sollen sie gezielt in die touristische Wertschöpfung und Entwicklung der Region mit einbezogen werden.*
- Innerhalb der Region soll zur Sicherung der kulturellen und sozialen Daseinsvorsorge eine bürgernahe soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt werden. Neben der Berücksichtigung der Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft sollen die Rahmenbedingungen für eine familien- und kinderfreundliche sowie eine von Chancengleichheit zwischen Frauen und Männern geprägte Gesellschaft verbessert werden. Angestrebt wird ein tolerantes und gleichberechtigtes Miteinander von Jung und Alt, von Frauen und Männern, von Einheimischen, Zugezogenen und Gästen.*
- Regional und überregional bedeutende Einrichtungen von Kunst und Kultur, Denkmalstätten und Zeugnisse der Baukultur sollen als attraktive und identitätsstiftende Besonderheiten Vorpommerns erhalten, präsentiert und genutzt werden.<sup>11</sup>*

---

<sup>11</sup> ebd. S. 18 ff

Das RREP sieht unter anderem für die Insel Hiddensee folgende gesamtäumliche, Siedlungs-, Freiraum und Infrastrukturentwicklungen vor:

Tourismusräume		
3.1.3	(4)	In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusentwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.
3.1.3	(8)	Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.
3.1.3	(9)	Im gesamten Tourismusbereich sind die Belange der Barrierefreiheit zu beachten. Die Umsetzung interkommunaler Konzepte für den barrierefreien „Tourismus für alle“ soll unterstützt werden.
	(10)	Das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region ist gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen.
Landwirtschaftsräume		
3.1.4	(1)	In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.
Stadt- und Dorfentwicklung		
4.2	(1)	Städte und Dörfer sollen sich entsprechend ihrer Funktion, Struktur und Gestalt behutsam weiterentwickeln. Städtebau und Architektur sollen die landschaftstypischen Siedlungsformen, das Ortsbild, die Landschaft und die regionalen Gegebenheiten berücksichtigen.
	(6)	Denkmalgeschützte und städtebaulich wertvolle Stadt- und Dorfanlagen, Ensembles und Gebäude sind in der Regel zu erhalten, aufzuwerten und einer adäquaten Nutzung zuzuführen.
Umwelt- und Naturschutz		
5.1	(3)	In Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege der Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen einzuräumen. Mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege unvereinbare Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sind auszuschließen. (Z)
	(4)	In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.
Pflanzen und Tiere		
5.1.1	(1)	Die heimischen Tier- und Pflanzenarten, insbesondere die seltenen und bestandsbedrohten Arten, sollen durch Sicherung, Pflege und Entwicklung ihrer Lebensräume erhalten werden. Rast- und Nahrungsplätze durchziehender Tierarten sollen in ihrer Funktion erhalten werden.
	(2)	Die Funktion unzerschnittener Freiräume soll bei Infrastrukturplanungen vor

		allem mit ihrer Bedeutung für störungsempfindliche Tierarten besonders berücksichtigt werden.
Boden und Gewässer		
5.1.2	(1)	Die Böden sollen als Grundlage der biologischen Vielfalt erhalten und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Es sollen Maßnahmen ergriffen werden, die Bodenschädigungen wie der Bodenerosion, der Verdichtung, Schadstoffeintrag bzw. -anreicherung sowie der Degradierung von Moorböden entgegenwirken.
Klima und Luft		
5.1.3	(1)	Durch geeignete Maßnahmen insbesondere im Bereich der Energieerzeugung und des Energieverbrauchs, bei der Errichtung öffentlicher und privater Bauten sowie bei Planungen und Maßnahmen des Verkehrs soll die Emission von klimawirksamen Gasen vermindert werden. Bei Veränderungen der Siedlungsstruktur sollen klimatische Auswirkungen berücksichtigt werden. Zur Reduktion der Emissionen von klimawirksamen Gasen und zu ihrer Bindung aus der Atmosphäre sind die nachhaltige Bewirtschaftung von Niedermooren und die Neuaufforstung geeigneter Flächen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange anzustreben.
Landschaft		
5.1.4	(1)	Die Landschaft soll in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit geschützt, gepflegt und entwickelt werden. Das charakteristische Relief und die landschaftsprägenden Strukturen wie Gewässer, naturnahe Wälder, standort- und nutzungsbedingte Vegetations- und Bewirtschaftungsformen sowie regionaltypische Bauweisen sollen erhalten und weiter entwickelt werden.
	(3)	Landschaftstypische Strukturen sollen erhalten, gepflegt und in einem Biotopverbund vernetzt werden. Strukturarme Landschaften sollen unter Berücksichtigung der bestehenden Landnutzung mit Landschaftselementen angereichert werden.
Tourismus in Natur und Landschaft		
5.2	(1)	Landschaftsräume, die hinsichtlich ihrer natürlichen und kulturellen Ausstattung sowie ihrer Lage für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen, soweit kein Schutzzweck oder Vorrang dagegen steht, für die Allgemeinheit zugänglich und erlebbar und so für geeignete Erholungsformen nutzbar gemacht werden.
	(2)	Naturbetonte und ungestörte Räume sind als Voraussetzung für die Erholung in Natur und Landschaft in einer ausreichenden Größe zu erhalten. Sie sollen weder durch andere Raumnutzungen noch durch die Erholungsnutzung selbst beeinträchtigt werden.
	(3)	Schutzgebiete sollen, soweit dies der Schutzzweck erlaubt, der Allgemeinheit zugänglich gemacht und für die naturkundliche Information der Öffentlichkeit genutzt werden. Entsprechende Einrichtungen für die Umweltbildung sollen vor allem in den Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“ und „Jasmund“, im Biosphärenreservat „Südost-Rügen“ sowie in den Naturparks „Usedom“ und „Am Stettiner Haff“ entstehen.
	(4)	In der Planungsregion soll ein Verbund von Wander-, Radwander- und Reitwegenetzen einschließlich zugeordneter Raststellen und möglichst an Ortslagen gebundener Erlebnisbereiche geschaffen werden. Mit diesen Wegenetzen sollen die attraktiven Landschaftsräume nach innen erschlossen und nach außen untereinander verbunden werden. In Schutzgebieten sollen im Interesse der Erlebbarkeit von Natur und Landschaft vorhandene Wege weiterhin für Wanderer und Radwanderer nutzbar sein.
Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz		
5.3	(2)	In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.

Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei		
5.4	(2)	Die Leistungsfähigkeit der Landwirtschaft ist unter Beachtung des Umweltschutzes, insbesondere des Schutzes der Gewässer, durch die Erhaltung und Stärkung bewährter und die Entwicklung neuer Bewirtschaftungstechnologien zu sichern. Das Leistungsspektrum der Landwirtschaft ist für die Unterstützung von Naturhaushaltsfunktionen und für die Landschaftspflege nutzbar zu machen. Es sollte u. a. der Agrarforschung und der Umsetzung von Forschungsergebnissen Rechnung tragen.
Ressource Trinkwasser		
5.5.1	(2)	In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden
Schiffsverkehr und Häfen		
6.4.4	(1)	Die Infrastruktur der Häfen sowie ihre land- und seeseitigen Anbindungen sollen so ausgestaltet werden, dass die Wettbewerbsstellung der Häfen gesichert und verbessert wird.
* (Z) = Ziele der Regionalentwicklung		

Die in diesem B-Plan verfolgten Planungsziele entsprechen denen der regionalen Raumentwicklung.

## 5.3 Flächennutzungsplan

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Insel Hiddensee (in der Fassung der Neubekanntmachung von 2008) wurden angesichts der besonderen Situation auf der Insel fast flächendeckend Sonstige Sondergebiete ausgewiesen.

Dabei werden unterschieden:

### SO 1 „Tourismus“

Zentrale Bereiche mit gesamtörtlicher Bedeutung, in denen zentrale touristische Einrichtungen sowie gewerbsmäßige Beherbergung überwiegen (Häufung an Gemeinbedarfseinrichtungen, Einzelhandel, gewerblicher Fremdenbeherbergung, Gastronomie, Dienstleistungen, Einrichtungen für die gesundheitliche, soziale, kulturelle, sportliche Betreuung der Gäste und für die Freizeitgestaltung sowie ergänzend Wohnen). Durch die ergänzende Zulässigkeit des Wohnens soll nicht zuletzt verhindert werden, dass Bereiche entstehen, die außerhalb der Saison leer stehen.

### SO 2 „Feriengebiet“

Bereiche, in denen das Wohnen mit einer gewissen Regelmäßigkeit (Gleichwertigkeit) vertreten ist. Neben Wohnen kommen in diesen Gebieten vor allem Freizeitwohnungen (Ferienhäuser/Wochenendhäuser) sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes vor. Auch hier ist jedoch der Tourismus bei Betrachtung der Aktivitätsdichte und der Tagesgäste auch hinsichtlich der Atmosphäre/des Störpotenzials prägend.

### SO 3 „Biologische Station“

Bereiche mit Unterrichts- und Forschungseinrichtungen und zweckgebundene Beherbergungen/Wohnen.

Der Ortsteil Grieben wird innerhalb der Ortslage als SO 2 ausgewiesen.

Neben den Sonstigen Sondergebieten wird in Kloster am östlichen Ortsrand ein Allgemeines Wohngebiet und ein Dorfgebiet dargestellt. Bei dem Dorfgebiet handelt es sich um vorhandene Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude im Bereich der ehemaligen Hofanlagen. Das Gerhard-Hauptmann-Haus wird als öffentliche Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Die innerörtlichen zentralen Verkehrsstraßen werden als Hauptverkehrsstraßen abgebildet. Innerhalb der Siedlungsflächen befinden sich darüber hinaus private und öffentliche Grünflächen.

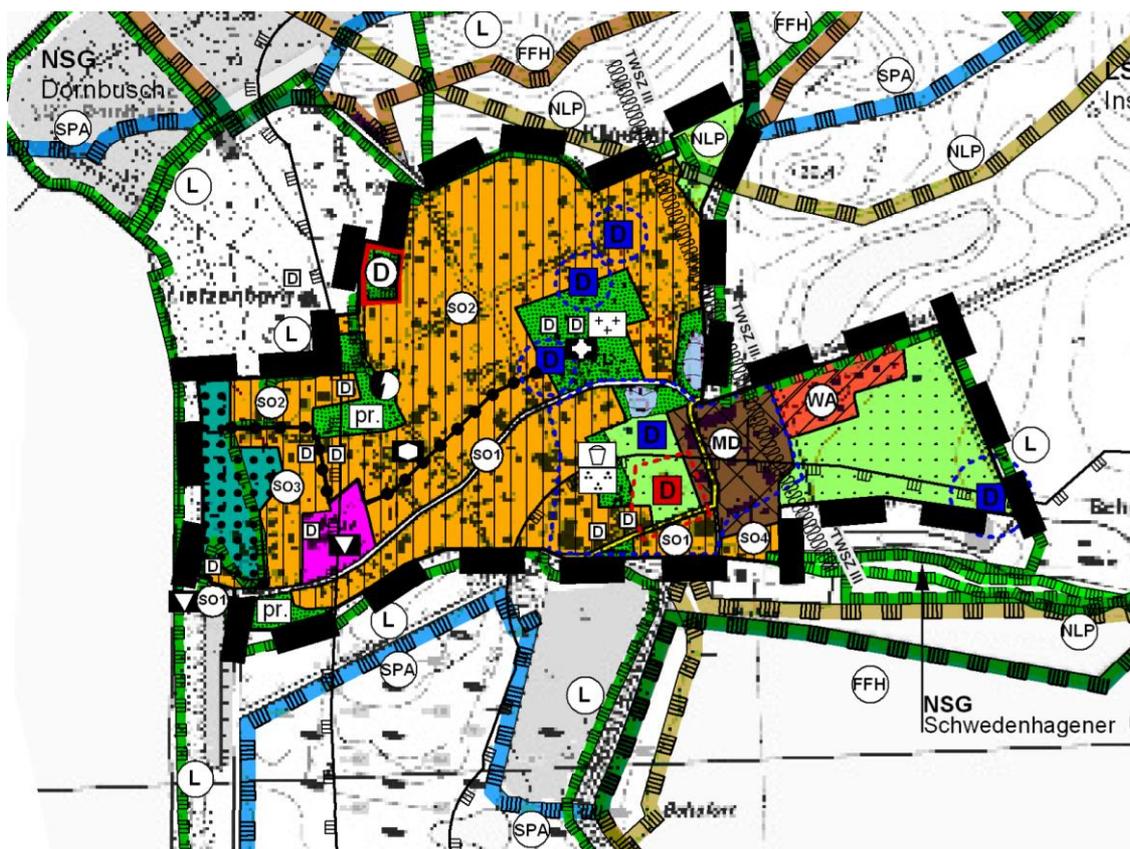


Abbildung 16: Ausschnitt „Kloster“ aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: FNP in der Fassung vom 24.04.2008), o. M.

Kloster und Grieben werden umrahmt vom LSG Hiddensee, vom NSG, vom Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, von Fauna-Flora-Habitat-Flächen und von Special Protected Areas, die nachrichtlich übernommen wurden genauso wie der Gewässerschutzstreifen von 200 bzw. 100 Metern. Am östlichen Rand von Kloster und am nordöstlichen Rand von Grieben werden landwirtschaftliche Flächen dargestellt, während am westlichen Rand von Kloster Waldflächen abgebildet sind. Nachrichtlich übernommen sind Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz.



Abbildung 17: Ausschnitt „Grieben“ aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: FNP in der Fassung vom 24.04.2008), o. M.

Die geplanten Nutzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen zum größten Teil den Darstellungen des Flächennutzungsplans und dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.



Abbildung 18: Ausschnitt „Schwedenhagen“ aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: FNP in der Fassung vom 24.04.2008), o. M.

Einzig im Bereich Schwedenhagen wird das ehemalige universitäre Institut für Ökologie als Wohnbaufläche festgesetzt. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Forschung“ i. S. d. § 11 BauNVO ausgewiesen. Folglich ist zur Festsetzung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 8 (3) 1 BauGB erforderlich.

## 5.4 Inselentwicklungskonzept (IEK)

Das Inselentwicklungskonzept<sup>12</sup> mit Wegeerschließung der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee stammt von September 2007. Darin sind 5 Leitziele formuliert, die mittels verschiedener Maßnahmen umgesetzt werden sollten.

Die 5 Leitziele auf der Grundlage des Leitbildes sind:

### „1. Sicherung/Ausbau der landschaftsgebundenen Freizeitmöglichkeiten:

*Eine Verbesserung der Auslastung, der Wettbewerbsfähigkeit und der Wertschöpfung aus dem Tourismus wird nur gelingen, wenn stärker als bisher Zielgruppen für den Herbst- und Frühjahrsurlaub angesprochen werden können. Außerhalb der Badesaison sind für den überwiegenden Teil der Gäste die Landschaft und ihr Erholungswert sowie der Ruhefaktor und ein besonderer Service an kulturellen Angeboten ein wesentlicher Grund für ihr Kommen. Die Insel Hiddensee hat angesichts ihrer Landschaftspotentiale und ihrer Historie als Künstlerkolonie hier besondere Chancen.*

*Allerdings weist die kommunale Infrastruktur für den Tourismus erhebliche Defizite auf. Auszubauen bzw. zu sanieren sind das Straßen- und Wegenetz einschließlich der Wanderwege und landschaftsgebundenen Freizeitangebote unter Beibehaltung der „Autofreiheit“.*

*Die Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes bilden die Grundlage des naturbezogenen Tourismus. Neben dem Baden (Strandurlaub) sind Aktivitäten wie Wandern, Radfahren, Reiten, Angeln, Segeln, Surfen, Rudern, Kanu Fahren usw. als Motiv für einen Aufenthalt weiterzuentwickeln. Gleichzeitig eröffnet der Ausbau von landschaftsgebundenen Freizeitaktivitäten neue Wertschöpfungs- und damit Beschäftigungsmöglichkeiten (Reit- und Segelschule, Naturführungen). Eine besondere Bedeutung fällt daher der Umweltbildung zu.*

---

<sup>12</sup> Inselentwicklungskonzept mit Wegeerschließung der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee, uhlig raith hertelt fuß, Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten, 28.09.2007

## 2. Stärkung der Erlebnisqualität der Orte

*Anspruchsvolle Gäste, mithin die zukünftige Klientel der Insel Hiddensee, erwarten neben dem Landschaftserlebnis lebendige Orte mit „maritimem Flair“ und einer intakten Infrastruktur. Angesichts der dezentralen Siedlungsstruktur mit relativ kleinen Orten und einer insgesamt geringen Bevölkerungszahl wird die Stärkung der „Erlebnisqualität“ der einzelnen Orte jedoch nur mit der Generierung zusätzlicher ganzjähriger Kaufkraft gelingen.*

*Die Erlebnisqualität der Orte hängt von vielen Faktoren ab: dem Angebot (Gastronomie, Einkaufen, Unterhaltung), der gestalterischen Qualität der Architektur – hier sind die Eigentümer zu inseltypischer Gestaltung aufgerufen - sowie der Aufenthaltsqualität öffentlicher/urbaner Freiflächen. Zur Verbesserung der Attraktivität ist der öffentliche Raum auszubauen (Straßen, Plätze, Parks, Ruhezonen und Promenaden, Hafengebiete) bzw. weiterzuentwickeln. Besondere Bedeutung kommt hierbei dem Wasser und der Insellage mit all seinen Möglichkeiten zu. Insbesondere die Anlagen des maritimen Tourismus haben eine hohe atmosphärische Wirkung, die gezielt zur Standortentwicklung einzusetzen ist. Ein besonderer Aspekt im Rahmen der Stärkung der Erlebnisqualität der Inselorte fällt dem kulturellen Angebot der Insel Hiddensee in ihrer Tradition als Künstlerinsel zu. Als Mitglied von EuroArt ist der Gemeinde Hiddensee vor allem die Förderung des Kulturtourismus ein zentrales Anliegen. Neben dem Status als Maler- und Künstlerkolonie hat die Gemeinde darüber hinaus mit dem Gerhart-Hauptmann- sowie dem Asta-Nielsen-Haus die Wohnorte weiterer für die Kulturentwicklung außerordentlich wichtige Persönlichkeiten vorzuweisen. Die öffentliche Präsenz der Galerien und Museen soll gesichert und weiter ausgebaut werden (B-Plan „Kunst und Kultur“ für die Lietzenburg).*

## 3. Verbesserung des gewerblichen und privaten Beherbergungsangebotes

*Zur Optimierung der Wertschöpfungsquote ist das Beherbergungsangebot generell zu verbessern. Hotelübernachtungen generieren einen höheren Anteil der Wertschöpfung als andere Vermietungsarten. Wenngleich ein signifikanter Neubau von Hotelkapazitäten unerwünscht ist, sollten andere Vermietungsarten professionalisiert werden. Hierzu gehört bspw. ein gemeinsam*

*angebotenes Wellnessangebot eines vernetzt arbeitenden Übernachtungsgebietes.*

*Für besonders wertschöpfungsintensive Anlagen z.B. des Gesundheitstourismus sollte eine aktive Ansiedlungspolitik betrieben und dazu eine attraktive Fläche an herausragendem Standort vorgehalten werden. Um den angesichts der wirtschaftlichen Defizite notwendigen Umsatzzuwachs zu erreichen, ist entweder eine quantitative oder qualitative Steigerung des Tourismus notwendig. Dabei ist ein qualitatives Wachstum nicht nur hinsichtlich der Gefahr des Massentourismus vorzuziehen, es ist auch ungleich ergiebiger. Das Wertschöpfungspotenzial hängt von der Ausgabenbereitschaft der Gäste und damit auch vom Unterkunftstyp ab.*

*Vor diesem Hintergrund sollte die Gemeinde durch ihre Planung Flächen für Vorzeigeprojekte vorhalten, insbesondere in Hinblick auf die Außenwirkung für die Insel Hiddensee und einer Verbesserung des Marktauftrittes. Dies bietet Privatinitiativen Raum, gezielt Produkte oder Dienstleistungen auf dem Markt in Abstimmung mit anderen Anbietern zu präsentieren.*

*Neben der Verbesserung der Rahmenbedingungen ist die Vermietung selbst zu professionalisieren. Verschiedene übergeordnete Wertesysteme wie die Kategorisierung der Unterkünfte gemäß den Vorgaben der Deutschen Tourismusverbandes oder sonstige Kriterien wie „Umweltfreundliche Hotels“ bieten für die Privatanbieter, aber auch für die gewerblichen Anbieter eine anerkannte Basis. Der Ausstattungsstandard der angebotenen Unterkünfte (gewerblich und privat) ist im Sinne eines soliden für die Insel typischen Ambiente stetig zu entwickeln. Die Anbieter sind aufgerufen, sich über die Inhalte der Kategorisierungen zu informieren. Von deren Privatinitiative hängt gerade auf Grund ihrer unmittelbaren Kontakte zum Gast die Außendarstellung der Insel entscheidend ab.*

#### 4. „Ansiedlung“ von Residenten / Seniorengerechte Angebotspolitik

*Durch eine „Ansiedlung“ von Residenten wird eine Abwanderung / Schrumpfung der einheimischen Bevölkerung ausgeglichen und die ganzjährige Kaufkraft vor Ort gestärkt. Kurzfristig genutzte Bettenkapazitäten mit hoher Belegungsdichte können zugunsten extensiverer Nutzungsformen abgebaut*

*werden, dabei gleichzeitig zusätzliche Beschäftigungseffekte im Rahmen von Pflege- oder Betreuungsmaßnahmen erzielt werden. Altersgerechte Wohnformen und seniorengerechte Serviceangebote sollten sowohl vor dem Hintergrund der in-seleigenen wie auch bundesweiten demographischen Entwicklung geprüft und um entsprechende Anbieter geworben werden.*

*Seniorengerechte Angebote auch über einen längeren Zeitraum hinweg stellen eine Alternative zum herkömmlichen Tourismusangebot dar. Bedingung ist eine Spezialisierung auf die besonderen Bedürfnisse dieser Bevölkerungsgruppe. Anbieter entsprechender Bewirtschaftungskonzepte können gezielt geworben und angesprochen werden.*

#### 5. Verbesserung der Umweltqualität

*Aufgrund der geographischen Besonderheiten der Insel Hiddensee sind zum einen die Möglichkeiten für die Förderung einer regionalen Kreislaufwirtschaft begrenzt, bieten jedoch auch besondere Potentiale.*

*Der Aufbau einer regionalen Kreislaufwirtschaft und Energiewirtschaft vor dem Hintergrund der Nutzung aktuell und zukünftig möglicher regenerativer Energien bildet für die Insel Hiddensee eine zentrale Zukunftsfrage." <sup>13</sup>*

Neben den 5 Leitziele werden auch noch räumliche Schwerpunkte festgehalten, da die Umsetzung der landschafts- und ortsgebundenen Entwicklungsziele und Maßnahmen eine Gemeinschaftsaufgabe ist. Den einzelnen Orten werden folgende Ausrichtungen zugesprochen:

Vitte: Zentraler Hauptort, hohe Aktivitätsdichte, Schwerpunktbereich Freizeitaktivitäten, Gesundheitstourismus

Neuendorf: Traditionelles Fischereidorf, Landschaftsqualität („Weite“), Naturerlebnisraum, Maritimer Tourismus

Kloster: Kulturzentrum, Wissenschaftsstandort, „Flaniermeile“

---

<sup>13</sup> ebd. S. 37 ff.

Grieben: Ältester Ort der Insel, Traditionelle Fischerei- und Bauernwirtschaft, Straßendorf, Erholungsurlaub

*„Vorgenannte Strategien werden nicht in allen Orten der Insel gleichermaßen Anwendung finden können. Entsprechend dem Leitbild der Insel soll der individuelle Charakter der Orte mit ihren jeweiligen kulturellen und historischen Eigenarten gewahrt bleiben. Dies ist bei der Umsetzung der Strategieempfehlungen zu berücksichtigen. Allerdings besteht zwischen den vier Orten eine gegenseitige Abhängigkeit, die zu einem allgemeinen Vorteil entwickelt werden sollte. Die Komplementärfunktion der jeweiligen ortsbezogenen Inhalte und Schwerpunkte trägt zu einem positiven Gesamtbild der Insel Hiddensee maßgeblich bei.“<sup>14</sup>*

Das IEK kam zu dem Ergebnis, dass es einen Entwicklungsbedarf gibt, der höher ist als die Entwicklungschancen. Wachstumspotenziale seien nicht nur quantitativ, sondern vor allem qualitativ zu erreichen. Zielkriterien liegen in den Bereichen ökonomische Wettbewerbsfähigkeit und nachhaltiges Wirtschaften, sozialräumliche und räumliche Gerechtigkeit und Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Auf Grundlage dieser Leitzieldefinitionen wurde ein individueller Maßnahmenkatalog entwickelt.

## 5.5 Rahmenplan „Siedlungsbereiche“

Der Rahmenplan „Siedlungsbereiche“ Gemeinde Seebad Insel Hiddensee stammt von 2008. Er zeigt als Ergebnis Bauzonen als ortsteilübergreifende Baugebietstypen für die Siedlungsbereiche an. Der Rahmenplan diene als Vorbereitung für die darauffolgenden Bebauungsplanverfahren der Teilbebauungspläne, um eine Einheitlichkeit und Vergleichbarkeit der Planinhalte zu sichern. Er wurde für die frühzeitige Beteiligung genutzt.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> ebd. S. 39

<sup>15</sup> Rahmenplan „Siedlungsbereiche“ der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee, uhlig raith hertelt fuß, Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten, 25.01.2008

*Insgesamt werden in dem Rahmenplan 7 Bauzonen definiert. Bauzonen 1 und 2 (als Sonstige Sondergebiete) stellen die zentralen Versorgungsbereiche sowie die intensiv touristisch genutzten Gebiete der Orte Vitte und Kloster dar, Bauzonen 3 bis 6 umfassen die Wohngebiete, wobei Bauzone 4 vergleichsweise extensiv genutzte Randlagen, Bauzone 5 Randlagen in Restriktionsbereichen (200m Küsten- und Gewässerschutzstreifen) und Bauzone 6 Siedlungssplitter ohne Innenbereichsqualität nach § 34 BauGB umfassen.*

*In Bauzone 7 werden verschiedene größere Anlagen und Einrichtungen zusammengefasst, die jeweils als separate Unterbauzone gefasst werden, um die Festsetzungen präzise auf den Bestand hin auszurichten und damit ungenehmigte Nutzungsänderungen in den vergleichsweise großen Einheiten zu verhindern.<sup>16</sup>*

*In Koster sind die verschiedenen Bauzonen deutlich getrennt.*

*Der Bereich des Kirchwegs vom Gerhard-Hauptmann-Haus im Westen bis zur Kirche im Osten versammelt die zentralen Funktionen des Ortes (Bauzone 1). Ergänzt wird der innere Bereich durch die Westseite des ehemaligen Gutshofs (Hafenweg), wo sich in Nähe des Hafens weitere Läden angesiedelt haben. Angesichts des Potenzials sowie wegen ihrer Bedeutung für das Ortsbild (Ortseingang vom Hafen aus) wird auch die brachliegende ehemalige Scheune der Bauzone 1 zugeordnet.*

*Die Bebauung am südlichen Ortsrand ist vorwiegend durch touristische Nutzungen gekennzeichnet (Bauzone 2), während die Bereiche nördlich des Kirchwegs die eigentlichen Wohngebiete darstellen (Bauzone 3). Die Bebauung der Wohngebiete folgt im Wesentlichen dem Verlauf der Straßen, nur im Block zwischen Hügelweg und Mühlberg liegt versteckt und durch verschiedene private Stichwege erreichbar, eine extensive rückwärtige Bebauung aus meist kleinen Wohn- und Ferienwohngebäuden (Bauzone 4). Ebenfalls als Bauzone 4 wird der vom Ort abgesetzte Siedlungsbereich Am Reedsal eingestuft. Richtung Hochland besteht eine extensive Einzelhausbebauung im Außenbereich (innerhalb LSG, Bauzone 6).<sup>17</sup>*

---

<sup>16</sup> Ebd. S. 28

<sup>17</sup> Ebd. S. 32 f

Der Ort Grieben weist eine recht homogene Bebauungsstruktur auf. Dies ist nicht zuletzt der Entwicklung als Straßendorf ohne weitere flächenhafte Siedlungsentwicklung geschuldet. Entlang der Dorfstraße besteht eine extensive, durch Grünzäsuren mehrfach gegliederte Bebauung mit Wohn- und Ferienwohnnutzung. Wegen der Lage innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens wird die gesamte Ortslage als Bauzone 5 ausgewiesen. Die Grünzäsuren werden festgelegt. Nur der Bereich des Hotels wird als Bauzone 7 gefasst. Auf der nördlichen Seite der Dorfstraße wird der Bereich der Scheune als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Damit soll verhindert werden, dass eine neue Scheune als Ersatzbau außerhalb des Ortes nach § 35 BauGB entsteht und anschließend die vorhandene Scheune für Wohn- oder Ferienwohnzwecke ungenutzt wird. Die nah an und in das Plangebiet heranreichenden LSG-Flächen schließen eine Erweiterung der Ortslage entlang der Dorfstraße aus.<sup>18</sup>

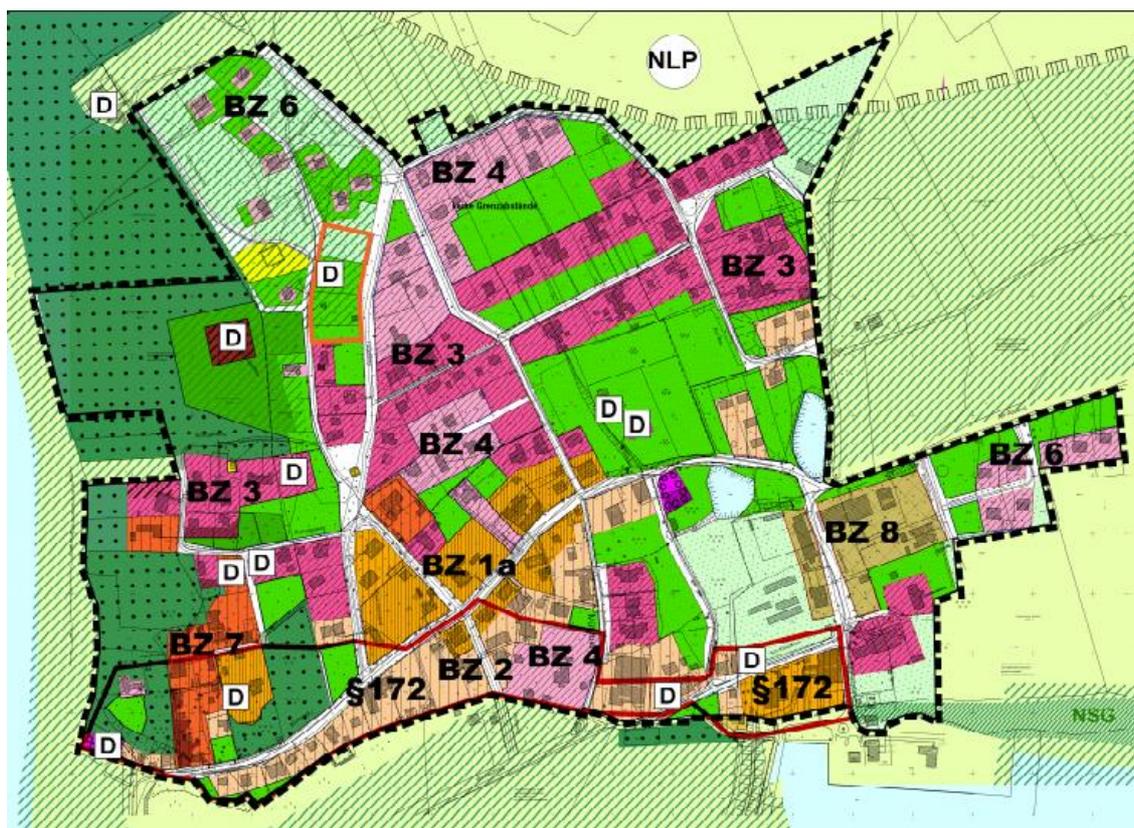


Abbildung 19: Bauzonen „Kloster“ (Quelle: Rahmenplan Siedlungsbereiche, 2008), o. M.

<sup>18</sup> Ebd. S. 37

Dieser Bebauungsplan entspricht den Zielen des Rahmenplanes Siedlungsbereiche und des Inselentwicklungskonzeptes, die aufeinander aufbauen. Die Bauzonendarstellungen ist in die Planungsziele des Bebauungsplanes eingeflossen.



Abbildung 20: Bauzonen „Grieben“ (Quelle: Rahmenplan Siedlungsbereiche, 2008), o. M.

## 5.6 Dorferneuerung

Für die Insel Hiddensee wurde ein Dorferneuerungsplan mit Maßnahmen für alle vier Ortschaften der Insel erstellt.<sup>19</sup>

Allgemeine Maßnahmen wurden zu allen Ortsteilen empfohlen. Da Flächenbefestigungen im öffentlichen Raum den Charakter der Siedlungsbereiche nachhaltig prägen wird empfohlen, den bereits eingeschlagenen Weg fortzusetzen, durch die Flächenbefestigungen jedem Ortsteil einen individuellen Charakter zu verleihen. Des Weiteren soll die Grünstruktur der Orte erhalten und verbessert werden. Bei der Auswahl der Pflanzen sind dabei die spezifischen Standortbedingungen wie häufige Stürme, viele Sonnenstunden und salzhaltige Luft zu beachten. Außerdem sollen Mängel in der Ausstattung mit

<sup>19</sup> Dorferneuerung Gemeinde Seebad Insel Hiddensee, Architekturbüro Keil, Neubrandenburg, Juni 2008

Freiraumelementen in Form von fehlenden Sitzgelegenheiten und Abfallbehältern, und Sicherheitsmängel bei Spielgeräten ausgeglichen werden.

Für den Ortsteil Kloster wird zum einen die Verwendungen von Naturstein Kleinpflaster, außer auf dem Kirchweg, empfohlen. Da der Kirchweg unbefestigt ist und deshalb permanenter Erosion unterliegt, wird eine Befestigung durch eine mineralische Wegedecke empfohlen, um die Attraktivität des Standortes zu erhöhen. Der südliche Mühlweg, welcher ebenfalls unbefestigt ist, soll bereichsweise als ungebundene Wegedecke ausgeführt werden. Außerdem soll der Norderende durch eine Pflasterung oder mineralische Wegedecke befestigt werden. Im Bereich der Freiraums wird empfohlen, den Kreuzungsbereich von Biologenweg und Hügelweg durch eine Teilentsiegelung, Bepflanzung und das Einordnen von Ausstattungsgegenstände aufzuwerten und damit einen wichtigen Orientierungspunkt für Tourist:innen zu schaffen. Weiterhin wird empfohlen, den Sportplatz hinter der Kutschhaltestelle zu erneuern und funktionell zu erweitern.

Im Ortsteil Grieben wird für die Bushaltestelle Grieben eine Umgestaltung der Verkehrsflächen als Natursteinpflaster und eine Abpflanzung des Bereichs empfohlen. Außerdem wird eine Aufwertung des Spielplatzes durch Sitzgelegenheiten und die Pflanzung ansprechender Gehölze empfohlen.

## 6 Planungskonzept

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets planungsrechtlich sichern. Dabei wird auf den Rahmenplan als Grundlage zurückgegriffen und mit neuen Bestandserhebungen aktualisiert.

Das Planungskonzept umfasst im Wesentlichen folgende städtebaulichen Aspekte:

- Bestandssicherung vorhandener baulicher Anlagen
- Bestandsorientierte Nutzungsverteilung
- Erhalt und Sicherung der Ortsstruktur

### 6.1 Bestandssicherung vorhandener baulicher Anlagen

Im Rahmenplan „Siedlungsbereiche“ waren die im Zusammenhang bebauten Bereiche gem. § 34 BauGB der vier Orte von Hiddensee auf der Grundlage einer Erfassung sämtlicher Gebäude (mit Unterscheidung in Hauptanlagen und Nebengebäude) abgegrenzt.

Bei der Abgrenzung des Innenbereichs wurden in Absprache mit dem Bauamt des LK Rügens als zuständige Untere Bauaufsicht unter Betrachtung der spezifischen Situation der Gemeinde (z. B. Gemeindegröße) folgende Kriterien für die Abgrenzung zugrunde gelegt:

- Grundsätzlich endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil hinter dem letzten bestehenden Gebäude.
- Bereiche mit acht und mehr als acht ganzjährig benutzbaren Gebäuden werden als innenbereichsbildend entsprechend § 34 BauGB gewertet
- Gebäudegruppen mit weniger als acht ganzjährig benutzbaren Häusern werden als Splitter gewertet.
- Baulücken mit einer Breite von mehr als einhundert Metern gelten nicht als Baulücken im Sinne des § 34 BauGB

Danach ergab sich für die Abgrenzung zwischen Außenbereich und Innenbereich folgendes Bild:



Abbildung 21: Innenbereich gem. § 34 BauGB Kloster und Grieben (Quelle: eigene Darstellung), o. M.

Innerhalb des Plangebietes werden daher alle im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB in die bauliche Nutzungsdarstellung einbezogen und einer Art der Nutzung zugeordnet. Bereiche, die nicht dem in Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet sind, werden als Waldflächen oder landwirtschaftliche Flächen überplant. Sofern sich in diesen Waldflächen bzw. landwirtschaftlichen Flächen baulicher Bestand befindet, wird dieser planungsrechtlich in seinem Bestand gesichert. Er ist jedoch nicht erweiterungs- oder umnutzungsfähig.

Da der Bebauungsplan vornehmlich die Art der baulichen Nutzung regelt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

Bis auf den Bereich Schwedenhagen werden keine weiteren darüberhinausgehenden Flächen für bauliche Nutzungen ausgewiesen werden. Die Ortslage Kloster wird somit in ihrer Struktur und ihrem Ausmaß erhalten. Das bedeutet

insbesondere, dass keine Ausweitung der Ortslage in den Randlagen vorgesehen ist. Innergebietlich können Baulücken geschlossen oder Nachverdichtungen im behutsamen Rahmen vorgenommen werden. Die zukünftige Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 30 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB entspricht dem bereits heute gem. dem Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB Zulässigen.

## 6.2 Bestandsorientierte Nutzungsverteilung

Auf Grundlage von Internetrecherchen, Kartenmaterial, bestehenden Konzepten und Vor-Ort-Begehungen sind die öffentlichen und „offensichtlichen“ Nutzungen aufgenommen worden. Ferienwohnungen/Ferienhäuser sind nicht erfasst.

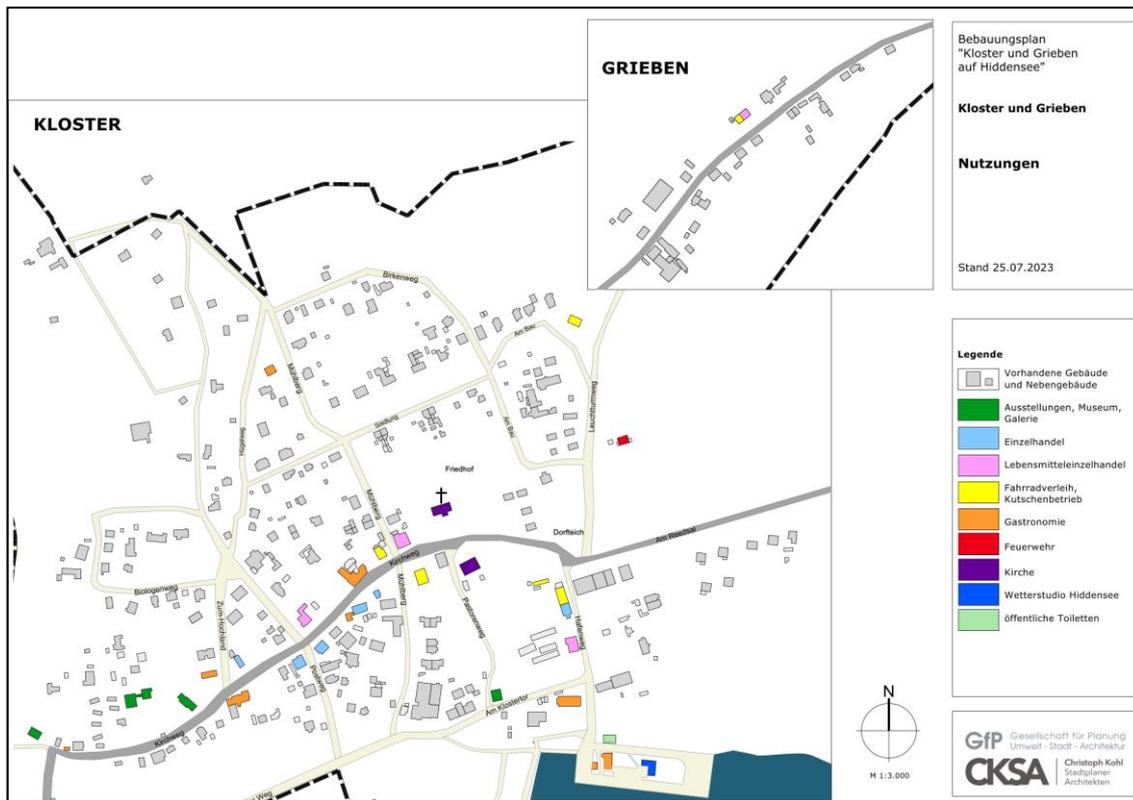


Abbildung 22: Bestandsplan Nutzungen (Quelle: eigene Darstellung, 2023), o. M.

Die im Bestandsplan dargestellten Nutzungen unterstreichen die Zentralität der Achse Kirchweg.

Nördlich und südlich des Kirchwegs versammeln sich die zentralen Funktionen des Ortes, ergänzt durch zentrale Nutzungen am Hafenweg und direkt am

Hafen. Die Nutzungen, die vorrangig für den Tourismus aber auch für die Inselbevölkerung notwendig sind, wie u. a. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen oder öffentliche Einrichtungen (z. B. Bibliothek) werden im Bebauungsplan als Sondergebiet „Zentrum“ festgesetzt. Das betrifft die Flächen am Kirchweg und die Fläche südlich des Weges Am Klostertor, die aufgrund der exklusiven Lage am Ortseingang vom Hafen kommend, eine hohe zentrale Bedeutung hat.

Die Nutzungen direkt am Hafen werden im Sondergebiet „Hafen“ festgesetzt. Bei den Nutzungen handelt sich um touristische Angebote wie kleine Souvenirläden oder Gastronomie. Die Läden und Dienstleistungen entlang des Hafenwegs liegen im dort festgesetzten „Dorfgebiet“.

Die zentralen Bereiche haben gesamtörtliche Bedeutung, sowohl für die Tourist:innen als auch für die Inselbevölkerung. Es werden Arbeitsplätze gesichert und die Güter für den täglichen Bedarf vorgehalten.

Ein weiterer Schwerpunkt des Planungskonzeptes liegt in der Sicherung des Dauerwohnens. Der Typus des „dauerhaften Wohnens“ bzw. „Dauerwohnens“ bezeichnet Wohnungen, die nicht einem stetig wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt werden und die dauerhaft bewohnt werden. Die Verhinderung und Entstehung von neuen Zweitwohnungen und die Erhaltung des Dauerwohnens für die einheimische Inselbevölkerung sind ein vordringliches Planungsziel der Gemeinde. Eine Zunahme von Zweitwohnungen verknüpft den Wohnraum zum dauerhaften Wohnen (und verdrängt ihn an andere Stelle). Das hat auch zur Folge, dass Teile der Ortslage nur noch saisonal bewohnt werden, was sich wiederum negativ auswirken kann auf die vorzuhaltende Infrastruktur oder Erschließungsanlagen, die nur zeitweise ausgelastet werden.

Es werden daher in dem Sondergebiet „Feriengebiet“ explizit Wohnungen, die zum dauerhaften Wohnen bestimmt sind, neben den touristischen Nutzungen mit Ferienhäusern, Ferienwohnungen und kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes festgesetzt.

Darüber hinaus wird in einem Teilbereich östlich der Ortslage (Schwedenhagen 6) ein Reines Wohngebiet zur Erstellung von Wohnungen festgesetzt. Die Gemeinde möchte damit den Bedarf an fehlendem Wohnraum decken.

### 6.3 Erhalt und Sicherung der Ortsstruktur

Der Erhalt und die Sicherung der Ortsstruktur bezieht sich sowohl auf die innergebietlichen (privaten) Grünstrukturen und auf die öffentlichen Grünflächen (Freiflächen), als auch auf den Erhalt der zum großen Teil sehr aufgelockerten Bebauung (bauliche Struktur).

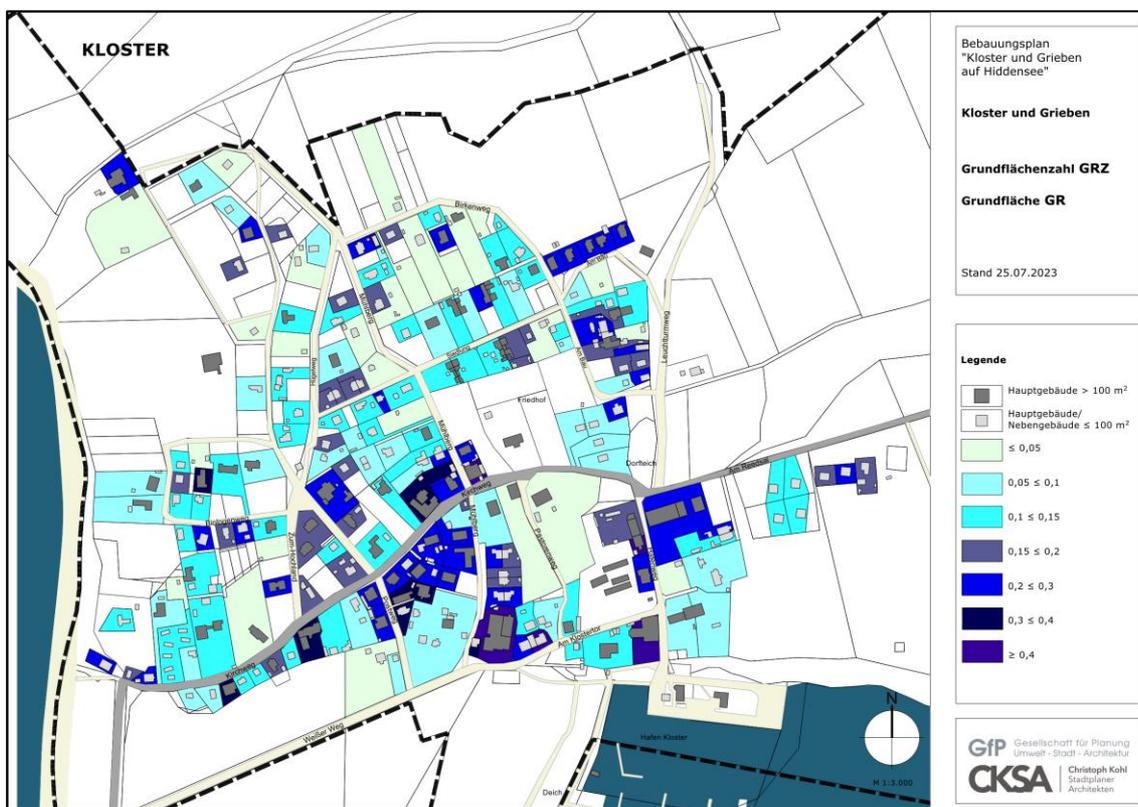


Abbildung 23: Bestandsplan GRZ und GR (Quelle: eigene Darstellung, 2023), o. M.

Anhand vorliegender Kartengrundlagen sind die Grundflächenzahlen ermittelt worden, um einen Eindruck der städtebaulichen Dichte zu erhalten. Die überschlägige Ermittlung ist nicht für Grieben dargestellt, da dort ein nach wie vor rechtsgültiger Bebauungsplan vorhanden ist.

Der Bestandsplan GRZ und GR zeigt, dass viele Grundstücke nur eine geringe bauliche Dichte aufweisen. Geringfügig ist in diesem Zusammenhang eine

GRZ bis zu 0,2. Dies entspricht nur der Hälfte des in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswertes von 0,4 als Grundflächenzahl für reine und allgemeine Wohngebiete sowie Ferienhausgebiete. Eine Überbauung von 20 % der gesamten Grundstücksfläche spiegelt somit eine vergleichsweise lockere Bebauung wider. Der Plan zeigt auch, dass noch ein Großteil der Gebäude unter 100 m<sup>2</sup> Grundfläche hat, und auch damit in der Ortslage Kloster von einer aufgelockerten baulichen Struktur mit großem Anteil an Freiflächen gesprochen werden kann.

Einzig um den Kirchweg herum und südlich des Kirchweges Richtung Hafen befinden sich Grundstücke mit dichterem Bebauung. Dort befindet sich auch der zentrale Bereich mit zentralen Nutzungen der Ortslage. Ansonsten finden sich nur vereinzelt bzw. ausnahmsweise Grundstücke mit einer höheren GRZ wie z. B. in der Straße Am Bau oder im Leuchtturmweg.

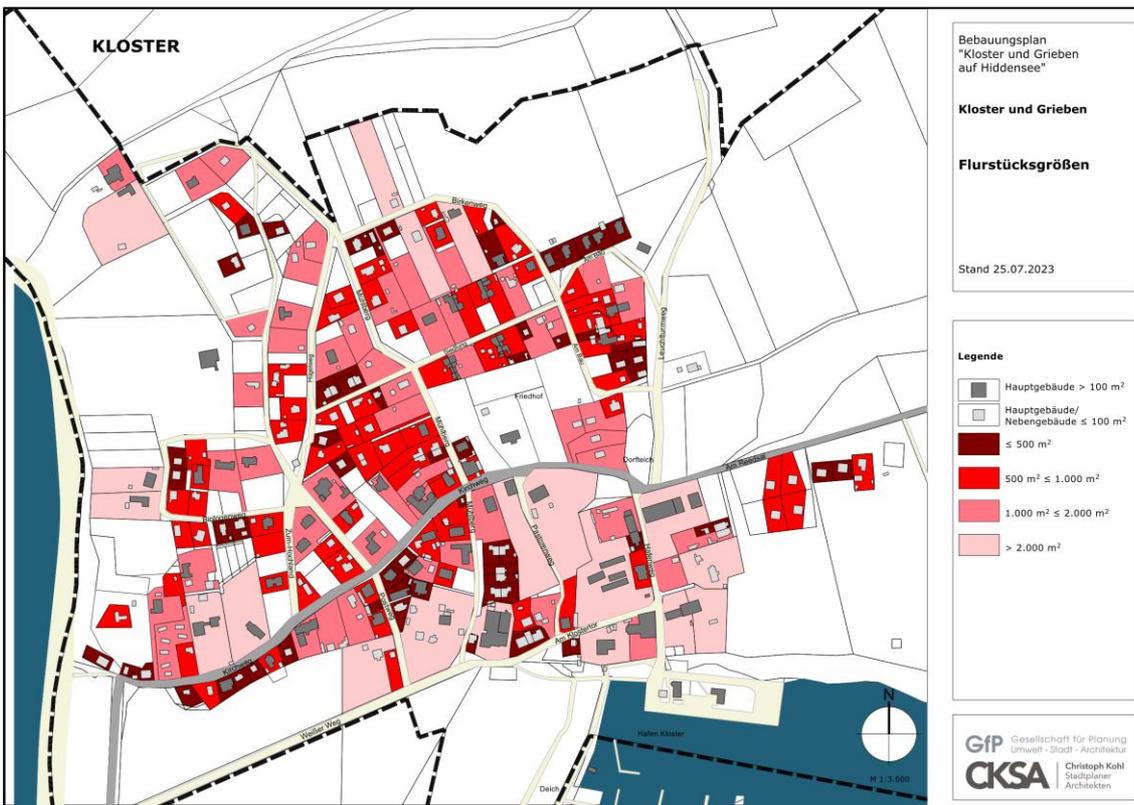


Abbildung 24: Bestandsplan Flurstücksgrößen (Quelle: eigene Darstellung, 2023), o. M.

Der Bestandsplan Flurstücksgrößen zeigt die Anzahl geringer Flurstücke mit einer Grundstücksgröße < 500 m<sup>2</sup>, die in dörflichen Gebieten anderenorts durchaus schon Normalität werden. Trotz innerörtlicher Lage ist die Mehrzahl

der Grundstücke zwischen 500 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup>. Dazu kommt, dass die Flurstücke von > 2.000 m<sup>2</sup> nicht nur am Rand liegen, sondern auch innerhalb der Ortslage, was der hohe Anteil an innerörtlichen Grünflächen unterstreicht. Insgesamt entsteht auch hier der Eindruck einer „lockeren“ Bebauung.

Um diese Ortsstruktur zu erhalten, werden auch innergebietlich größere zusammenhängende (private oder öffentliche) Grünflächen als Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Ortslage wird im Westen durch die angrenzenden Waldflächen und im Süden, Norden und Osten durch die Landschaftsschutzgebiete abgegrenzt. Diese werden, auch um die maximale Ausdehnung von Kloster zu zeigen, nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

## 7 Wesentliche Festsetzungen des B-Plans

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Siedlungsflächenentwicklung geschaffen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen als Planzeichnung und zusätzlich als textliche Festsetzungen. Im Folgenden werden die Gründe für die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargelegt.

Der Bebauungsplan regelt vornehmlich die Art der baulichen Nutzung. Es werden die bestehenden Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Waldflächen und landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt. Abgesehen davon, wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl GRZ festgesetzt. Damit handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Abgrenzung der Baugebiete orientiert sich an dem im Rahmenplan „Siedlungsflächen“ festgelegten Innenbereich unter Berücksichtigung etwaiger Siedlungsentwicklungen und der örtlichen Gegebenheiten. Die Art der baulichen Nutzung lehnt sich an die Gebietskategorien des Rahmenplans sowie an

die bestehenden Nutzungen an. Da der größte Teil der Bauzonen nicht einer Kategorie nach Baunutzungsverordnung zugeordnet werden kann, werden vorrangig Sondergebiete ausgewiesen.

#### Reines Wohngebiet (WR)

Bei der Fläche mit der Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) handelt es sich um das Objekt „Schwedenhagen 6“, welches die Gemeinde für den kommunalen Wohnungsbau vom Landkreis zu erwerben versucht. Die Gesamtliegenschaft hat eine Größe von rund 12.000 m<sup>2</sup> und die Gebäude wurden in der Vergangenheit als universitäre Einrichtung genutzt. Die Gebäude sind schon über einen längeren Zeitraum leerstehend.

Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Forschung“ i. S. d. § 11 BauNVO ausgewiesen. Um eine Nutzungsänderung in Wohnbauflächen herbeizuführen, wird vorsorglich eine Festsetzung in diesem Bebauungsplan vorgenommen.

Die Gemeinde möchte eine Fläche von 3.200 m<sup>2</sup> zur Wohnnutzung erwerben. Ein konkreter Planungsentwurf liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Die ausnahmsweise zulässigen Läden gem. § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans, da der Versorgungsbereich mit Einzelhandel und Läden im Ortskern von Kloster entlang des Kirchwegs verortet ist und nicht außerhalb von diesem ermöglicht werden soll.

#### **Textliche Festsetzung**

##### 1. Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)

Im WR sind die ausnahmsweise zulässigen Läden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zur Sicherung der Wohnnutzung wird am östlichen Ortsrand von Kloster ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Plangebiet sollen neben den Wohnnutzungen auch wohnverträgliche Arbeitsstätten zulässig sein, jedoch keine der Versorgung dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaft. Letztere sollen sich im zentralen Bereich von Kloster im Sondergebiet „Zentrum“ ansiedeln.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind Nutzungen, die einen erhöhten Ziel- und Quellverkehr bzw. eine erhöhte Frequenz an Besucher:innen und Kund:innen verursachen, ausgeschlossen. Deswegen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen.

Da in den Wohngebäuden auch kleinere Einheiten für die touristische Nutzung (Ferienwohnungen, private Zimmervermietung) zulässig sein sollen, werden diese allgemein zugelassen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes).

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen: 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Zulassung von Tankstellen wäre auf der autofreien Insel nicht zielführend und ist daher städtebaulich nicht erforderlich. Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Sicherung der geplanten Wohnnutzung sowie der Wahrung des geplanten Wohngebietscharakters. Die Nutzungen widersprechen hinsichtlich ihrer Ansprüche an die Baukörpergestaltung sowie den benötigten Flächenbedarf der angestrebten Struktur und Prägung des geplanten Wohnquartiers. Dieses soll von Störungen freigehalten werden.

### **Textliche Festsetzung**

#### 2. Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

##### 2.1 Im WA sind die allgemein zulässigen der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

- 2.2 Im WA sind die allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- 2.3 Im WA sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

#### Dorfgebiet (MD)

Im Osten von Kloster sind noch landwirtschaftliche Gebäudeensembles mit historischer Hofstätte und alten Stallungen erkennbar. Um die landwirtschaftliche Nutzung auch in Zukunft zu ermöglichen, wird ein Dorfgebiet festgesetzt. Wohn- und Ferienwohnnutzungen sowie eine gewerbliche Nutzung sollen zukünftig dort ebenfalls möglich sein. Da das Gebiet am östlichen Eingang des Ortes und zum Teil an der Haupterschließung liegt, sind auch Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

#### **Textliche Festsetzung**

3. Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)
- 3.1 Im MD sind die allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- 3.2 Im MD sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 5 Abs. 3 i. V. m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

#### Sonstiges Sondergebiet (SO) „Zentrum“

Gem. Bauzonenplan und überschlägiger Bestandsaufnahme wird der zentrale Bereich von Kloster entlang des Kirchwegs und im Hafenbereich als SO „Zentrum“ festgesetzt. Zulässig sind zentrale touristische Einrichtungen wie Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen (gewerbliche Einrichtungen) und eine gewerbsmäßige Beherbergung wie Hotels und Pensionen. Wohnungen und Ferienwohnungen sind nur untergeordnet und nur in den oberen Geschossen oder rückwärtigen Bereichen zulässig. Damit soll zum einen an der

zentralen Achse (Kirchweg) und zum anderen im Bereich des Hafens die touristischen Nutzungen verortet werden, um eine Vielfalt auf „engem“ Raum anbieten zu können und das „Zentrum“ von Kloster zu stärken.

Durch die ergänzende Zulässigkeit des Wohnens soll verhindert werden, dass Bereiche entstehen, die außerhalb der Saison leer stehen.

### **Textliche Festsetzung**

#### 4. Sonstiges Sondergebiet (SO) „Zentrum“ (§ 11 BauNVO)

4.1 Das SO „Zentrum“ dient vorwiegend touristischen Nutzungen sowie ergänzend untergeordnet dem Wohnen.

Zulässig sind:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften mit gesamtörtlicher Bedeutung,  
Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, soziale, kulturelle und sportliche Zwecke (insbesondere zur Betreuung von Gästen und für die Freizeitgestaltung).

4.2 Wohnungen und Ferienwohnungen sind nur untergeordnet und in den Obergeschossen oder in den rückwärtigen Bereichen zulässig.

#### Sonstiges Sondergebiet (SO) „Feriengebiet“

Bei den sonstigen Bauflächen in Kloster handelt es sich in der Hauptsache um kleinteilig strukturierte Gebiete mit zum Teil touristischer Nutzung (vereinzelt Hotels, Pensionen, Ferienhäuser, Ferienwohnungen) und Wohnnutzung (Erst- und Zweitwohnsitze). Ebenfalls anzutreffen – jedoch untergeordnet – sind ergänzende Nutzungen wie Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen. Wohnen und touristische Nutzungen sollen gleichwertig möglich sein und behandelt werden.

Da die Verhinderung von Zweitwohnungen und der Erhalt von Dauerwohnungen als Planungsziel formuliert sind, werden im Bebauungsplan für die SO „Feriengebiete“ nur Wohnungen, die zum dauerhaften Wohnen bestimmt

sind, zugelassen. D. h. die bestehenden Zweitwohnsitze genießen Bestandschutz, neue können jedoch nicht hinzukommen.

Da Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen und Freizeiteinrichtungen vorrangig im SO „Zentrum“ realisiert werden sollen, sind diese Einrichtungen im SO „Feriengebiet“ nur ausnahmsweise zulässig.

### **Textliche Festsetzung**

#### 5. Sonstiges Sondergebiet (SO) „Feriengebiet“ (§ 11 BauNVO)

5.1 Das SO „Feriengebiet“ dient den touristischen Nutzungen und dem Wohnen.

Zulässig sind:

Wohngebäude, die zum dauerhaften Wohnen bestimmt sind, und Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

5.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften mit gesamtörtlicher Bedeutung,  
Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, soziale, kulturelle, und sportliche Zwecke (insbesondere zur Betreuung von Gästen und für die Freizeitgestaltung) und  
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe.

#### Sonstiges Sondergebiet (SO) „Universität“

In Kloster gibt es einige universitäre Einrichtungen und Anlagen für Forschung, Lehre und zweckgebundene Beherbergung. Diese Nutzungen werden als SO „Universität“ festgesetzt. Hierbei handelt es sich zum Beispiel um eine Biologische Station Hiddensee der Universität Greifswald.

### **Textliche Festsetzung**

#### 6. Sonstiges Sondergebiet (SO) „Universität“ (§ 11 BauNVO)

Im SO „Universität“ sind universitäre Einrichtungen und Anlagen für Forschung und Lehre mit zweckgebundenen Beherbergungsmöglichkeiten für Lehrende und Studierende zulässig.

#### Sonstiges Sondergebiet (SO) „Hafen“

Das Hafengebiet wird als gesonderter Bereich als Sondergebiet „Hafen“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Einrichtungen und Anlagen, die dem Hafenbetrieb dienen, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Einzelhandel, soweit dieser dem Tourismus untergeordnet werden kann (Geschenkartikel, Souvenirs etc.), zulässig.

#### **Textliche Festsetzung**

##### 7. Sonstiges Sondergebiet (SO) „Hafen“ (§ 11 BauNVO)

Im SO „Hafen“ sind zulässig:

- Einrichtungen und Anlagen, die dem Hafenbetrieb dienen,
- Schank- und Speisewirtschaften mit gesamtörtlicher Bedeutung und
- Einzelhandel, soweit er dem Tourismus untergeordnet werden kann (insbesondere Geschenkartikel, Souvenirs).

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in Form der Grundflächenzahl GRZ getroffen.

Die festgesetzten GRZ Werte orientieren sich maßgeblich an der bereits vorhandenen baulichen Dichte. Die Festlegung der GRZ dient deshalb der Sicherung der vorhandenen baulichen Struktur. Prinzipiell wird die GRZ dabei von den zentralen Bereichen um den Kirchweg zu den Ortsrändern hin reduziert. Dabei wurden zusammenhängende Bereiche mit ähnlicher vorhandener Dichte und Bebauungsstruktur (vgl. Abschn. 6.3) mit derselben GRZ versehen, um den vorhandenen Charakter zu sichern. Für Grundstücke in zweiter Reihe wird darüber hinaus vorrangig ein geringeres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, um auch durchgrünte Innenbereiche zu erhalten (z. B. zwischen Hülbergweg und Mühlberg, nördlich Siedlung).

Für die SO „Feriengebiete“ wird vorrangig eine GRZ von 0,2 festgelegt. Davon abweichend sind Teilgebiete mit einer GRZ von 0,15; Gebiete mit besonders großen Grundstücksflächen und eher kleinteiliger Bebauung. Im Osten von Kloster finden sich auch zwei Teilbereiche mit etwas höherer Dichte und daher einer GRZ Festlegung von 0,25. SO „Feriengebiete“, die in Rücklage der Sondergebiete „Zentrum“ liegen sind ebenfalls zum Teil mit einer höheren GRZ von 0,3 festgesetzt.

Bei Baugebietsflächen, die nicht an andere Bauflächen angrenzen – besonders an den Ortsrändern – erfolgt eine kleinteilige individuelle Festsetzung der GRZ, welche in diesen Bereichen häufig vergleichsweise hoch ist (GRZ 0,3), da die zur Berechnung der GRZ herangezogenen Grundstücksflächen durch die Festsetzung von privaten Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen oder Waldflächen vergleichsweise klein sind.

Die Sondergebiete SO „Zentrum“ sind in manchen Bereichen entlang der Haupteinfahrt und Richtung Hafen höher verdichtet und werden daher mit einer GRZ bis zu 0,4 festgesetzt.

Die Sondergebiete SO „Uni“, SO „Hafen“ und die Gemeinbedarfsflächen erhalten aufgrund ihres individuellen Zuschnittes und Nutzungen keine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Im Dorfgebiet wird im nördlichen Abschnitt aufgrund der größeren landwirtschaftlichen Anlagen eine GRZ von 0,4 und im südlichen Abschnitt aufgrund der kleinteiligen verstreuten Einrichtungen und Anlagen eine GRZ von 0,15 festgelegt.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) im Osten wird aufgrund der bestehenden Bebauung und Grundstücksgrößen eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

Die GRZ Werte werden im Einzelfall durch die bestehende Bebauung überschritten. Für diese Fälle ist eine Textliche Festsetzung formuliert, die sicherstellt, dass die vorhandene GRZ auch bei Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen beibehalten werden darf, jedoch nicht überschritten werden darf.

Nebenanlagen können die festgesetzte GRZ um 25 vom Hundert überschreiten. D. h. bei einer GRZ von 0,2 können die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die GRZ bis zu 0,25 überschreiten. Angesichts der Autofreiheit der Insel besteht keine Notwendigkeit zur Errichtung von Stellplätzen oder Garagen. Dementsprechend erscheint ein Zuschlag von 50 % gem. § 19 Abs. 4 zu großzügig für den Großteil der Baugebiete. In den zentralen Bereichen SO „Zentrum“ ist jedoch eine Überschreitung von 50 % zugelassen, da die gewerblichen Nutzungen nicht eingeschränkt werden sollen.

### **Textliche Festsetzung**

8. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i. V. b. § 19 (4) BauNVO)

8.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf abweichend von § 19 (4) BauNVO mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in WR-, WA- und MD-Gebieten sowie SO Feriengebieten um bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.

8.2 Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugelassen werden, sofern die vorhandene Grundfläche durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

## 7.3 Anzahl Wohnungen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzungen zur Anzahl von Wohnungen in Gebäuden und zur Bauweise werden nicht vorgenommen. Innerhalb des parallel zu entwickelnden Gesamtkonzeptes für die Insel Hiddensee wird ermittelt, ob und wie die planungsrechtliche Sicherung im Idealfall erfolgen kann. Auf dieser Grundlage soll der Bebauungsplan in einen oder mehrere qualifizierte Bebauungspläne sowie ggf. andere planungsrechtliche Instrumente aufgeteilt werden. In diesem nachfolgenden Verfahrensschritt sollen bei Bedarf weitere Festsetzungen etwa zu Anzahl der Wohnungen, Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen getroffen werden.

## 7.4 Gemeinbedarfsflächen

Die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen in Kloster werden entsprechend ihrem Bestand als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Das Heimatmuseum, das Gerhart Hauptmann Haus und das Literaturhaus werden als Gemeinbedarfsflächen der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Darüber hinaus gibt es drei Gebäude (Kirche Kloster, Friedhofskapelle und Inselkirche - Ev. Kirchengemeinde), die mit der Zweckbestimmung als „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt werden. Die Feuerwehr am Ortsrand wird ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

## 7.5 Verkehrsflächen

Da es sich bei allen Erschließungswegen auf der grundsätzlich autofreien Insel Hiddensee um autofreie Erschließungen handelt wird ein Großteil der Erschließungswege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „autofreier Bereich“ festgesetzt. Ausnahmen hiervon werden für z. B. Erschließungen von Gebäuden in zweiter Reihe gemacht.

Ausgewählte Fahrzeuge können die „autofreien“ Verkehrsflächen trotzdem nutzen. Dazu gehören der Inselbus, die Feuerwehr, das Polizeiauto und auch diverse Fahrzeuge von Handwerksbetrieben oder Versorgungsträger:innen. Es werden nur die Flächen festgesetzt, die sich innerhalb der Flächen mit baulicher Nutzung befinden.

## 7.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Vorhandene Anlagen und Einrichtung, die der Versorgung dienen, werden als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt. Das ist das westlich von Schwedenhagen liegende Wasserwerk sowie die im westlichen Siedlungsgebiet von Kloster liegende Anlage für Elektrizität und Anlage für Wasser.

## 7.7 Grünflächen

Größere innergebietliche zusammenhängende oder am Rand der Ortslage liegende Freiflächen werden als private Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese entsprechen zum Teil innenliegenden Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB. Da viele Grundstücke noch einen hohen Anteil an Garten-/Grünflächen haben und diese aufgelockerte Bebauung bzw. das Verhältnis von Grundstücksfläche zu Grundfläche die Struktur der prägen, sind diese mit aufgenommen.

Öffentliche Grünflächen wie Spielplätze, der Friedhof oder Straßenbegleitgrün werden entsprechend ihres Bestandes festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

## 7.8 Wasserflächen

Wasserflächen werden laut Kartengrundlage übernommen und festgesetzt.

## 7.9 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Westlich von Kloster werden die zusammenhängenden bestehenden Waldgebiete entlang der Küste als Waldflächen festgesetzt.

Innerhalb dieser Waldflächen liegen im Nordwesten der Ortslage vereinzelt Gebäude, die überwiegend als Ferienhäuser genutzt werden. Nach der Festsetzung des Landkreises zur Innen- und Außenbereichsabgrenzung befinden sich diese Gebäude im Außenbereich. Diese Annahme ist in diesem Bebauungsplan übernommen worden. Es wird jedoch im weiteren Verfahren geprüft werden, ob dieser Bereich weiterhin dem Außenbereich zugeordnet werden soll.

Alle übrigen Flächen, die keine Bauflächen und Grünflächen sind, werden als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt

## 7.10 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich übernommen werden alle vorhandenen Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs. Das sind Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturschutzgebiete (NSG), Wasserschutzgebiete (WSG) sowie der Nationalpark (NLP). Außerdem werden die Einzeldenkmale in Form von Natur- und Bodendenkmalen gem. Denkmalschutzgesetz nachrichtlich übernommen. Die vorhandene Gestaltungssatzung einschl. 1. Änderung für den Ortsteil Kloster und die Erhaltungssatzung gem. § 172 (1) Nr. 1 BauGB (Gestaltungserhaltungssatzung) für den Bereich Kloster sowie der Bebauungsplan Nr. 15 „Grieben“ werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## 7.11 Bebauungsplan Nr. 15 „Grieben“

Die gesamte Ortschaft Grieben ist durch den Bebauungsplan Nr. 15 planungsrechtlich gesichert und wird daher von diesem Bebauungsplan nicht überplant.

## 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden im Rahmen dieses Bebauungsplans keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für z. B. die Gestaltung von Dächern, Einfriedungen, Fahrradabstellplätzen o. ä. getroffen, auch aufgrund dessen, da es für den gesamten Ortsbereiche eine rechtsgültige Gestaltungssatzung gibt.

## 9 Flächenübersicht städtebaulicher Daten

Plangebiet insgesamt	188,0 ha	100 %
davon:		
Reines Wohngebiet (WR)	0,6	0,3 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,0 ha	0,5%
Dorfgebiet (MD)	1,5 ha	0,8 %

Sondergebiet (SO) „Zentrum“	2,6 ha	1,4 %
Sondergebiet (SO) „Feriengebiet“	11,9 ha	6,3 %
Sondergebiet (SO) „Uni“	0,6 ha	0,3 %
Sondergebiet (SO) „Hafen“	0,8 ha	0,4 %
Gemeinbedarfsflächen	0,6 ha	0,3 %
Grünflächen	5,0 ha	2,7 %
davon		
Private Grünflächen	3,5 ha	1,9 %
Öffentliche Grünflächen	1,5 ha	0,8 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5,2 ha	2,8 %
Waldflächen	11,2 ha	6,0 %
Wasserflächen	9,6 ha	5,1 %
Flächen für die Landwirtschaft	133,8 ha	71,2 %
Fläche B-Plan Nr. 15 „Grieben“	3,6 ha	1,9 %

## 10 Durchführung der Planung

### 10.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Der Bebauungsplan wird durch die Gemeinde Insel Hiddensee beauftragt und finanziert. Er ist Teil eines rechtlichen Konzeptes, mit dessen Umsetzung eine sichere Steuerung der Baulandentwicklung auf der Insel Hiddensee erfolgen soll. Neben der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden noch zwei weitere Bebauungspläne aufgestellt (B-Plan „Vitte auf Hiddensee“, B-Plan „Neuendorf auf Hiddensee“) sowie weitere rechtliche Instrumente überprüft.

### 10.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans sind vorläufig keine bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen vorgesehen.

## 11 Auswirkungen auf öffentliche Belange

### 11.1 Verkehrserschließung

Da es sich um eine autofreie Insel handelt werden keine Belange, die aufgrund der Verkehrserschließung durch Kfz-Fahrzeuge das Inselgeschehen beeinträchtigen, erwartet. Beeinträchtigungen aufgrund Rad- oder Fußverkehrs bzw. durch den öffentlichen Nahverkehr (Inselbus, Kutschen) sind zum momentanen Zeitpunkt nicht bekannt.

### 11.2 Technische Infrastruktur

#### 11.2.1 Gas- und Stromversorgung

Zur Gasversorgung besteht ein flächendeckendes Versorgungsnetz. Die Stromversorgung wird über die bestehenden Anlagen der e.dis eon AG sichergestellt. Ein Ausbau wird nicht erforderlich sein. Angesichts einer Leitungsführung abweichend der öffentlichen Verkehrsflächen über private Grundstücke werden die bestehenden Trassen durch Leitungsrecht gesichert; gleiches gilt für die Standorte der Trafoanlagen.

#### 11.2.2 Kommunikationsnetz

Das Plangebiet ist an das bestehende Kommunikationsnetz angeschlossen.

#### 11.2.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung seitens des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) ist aufgrund der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 01.12.2022 gesichert. Durch die Änderung der bisher maximal zulässigen saisonalen Fördermenge von  $Q_{120} = 1000 \text{ m}^3/\text{d}$  auf eine an 110 Tagen durchschnittlich zulässige Fördermenge von  $Q_{110} = 1000 \text{ m}^3/\text{d}$  und eine an 10 Tagen maximal zulässige Fördermenge von  $Q_{10} = 1200 \text{ m}^3/\text{d}$  kann eine ausreichende Trinkwasserversorgung gewährleistet werden.

#### 11.2.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch die Entnahmestelle im Hafen Kloster sowie durch ergänzende Löschwasserteiche im Übergang zum Hochland gedeckt.

#### 11.2.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung wird über das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz des ZWAR sichergestellt.

#### 11.2.6 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist vollständig auf den privaten Baugrundstücken zu versickern. Aufgrund des vergleichsweise geringen Versiegelungsgrades (keine Stellplätze und Garagen) bestehen geringe Anforderungen. Auch sind die Verkehrsflächen oft in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt. In einigen Bereichen bestehen Gräben, die bei Starkregenereignissen Niederschlagswasser aufnehmen können.

#### 11.2.7 Abfallentsorgung

Die Frage der Abfallentsorgung wird im weiteren Verfahren geklärt.

#### 11.2.8 Flächen für Windenergieanlagen

Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, wie sich das Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land im Plangebiet auswirken wird.

### 11.3 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Eine Umweltprüfung einschließlich der Erstellung eines Umweltberichtes mit Eingriffsbilanzierung wird für die ggfs. folgenden Bebauungspläne in Teilbereichen erarbeitet werden. Die umweltrelevanten Aspekte werden jedoch in diesem Bauleitplanverfahren beachtet und in die Abwägung eingestellt.

### Schutzgut Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung. Das Plangebiet hat im hohen Maße Funktionen für die Erholung-, Freizeit- und Wohnfunktion, da es sich um ein Urlaubsinselgebiet handelt. Da diese Funktion positive und keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hat, sind auch durch die Aufstellung des Bebauungsplans, welcher u. a. diese Funktion schützen soll, keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### Schutzgut Fläche

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Da eine Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen vermieden wird, da ergeben sich durch den Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet umfasst locker bebaute Flächen, unversiegelte Freiflächen, unversiegelte Verkehrsflächen und Grünflächen, zum Teil mit einem hohen Anteil an Gehölzen.

Bei Abriss oder der Sanierung von Gebäuden ist, auch wenn keine baurechtliche Genehmigung dafür benötigt wird, das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 (1) Nr.1, 2 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören;
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Das bezieht sich nicht nur auf abzureißende Gebäude, sondern auch auf zu fällende Gehölze. Zur Vermeidung der Verletzung und Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen ist die Bauzeitenregelung bzgl. Gehölzentnahmen und Abbrucharbeiten einzuhalten.

Dabei ist die Fällung von Bäumen und Strauchgehölzen im Rahmen der Baufreimachungen im Zeitraum vom 01.10.–28.02. und somit außerhalb der Brutzeit mitteleuropäischer Vogelarten durchzuführen. Abbrucharbeiten an Gebäuden sind außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 01.08. und 15.04. durchzuführen. Ist die Einhaltung der Bauzeitenregelung nicht möglich, sollte eine ökologische Baubegleitung vorgesehen werden.

Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf den Flächen zu erwarten, die nicht durch andere die Umwelt und Tierwelt betreffenden Regelungen innerhalb der jeweiligen dargestellten Schutzgebiete geschützt sind.

#### Schutzgut Boden

Negative Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser können sich in erster Linie durch den Verlust ökologischer Funktionen des Bodens sowie einen erhöhten Oberflächenabfluss durch Überbauung und Versiegelung bisher offener Grundflächen ergeben.

Aufgrund der zu erwartenden geringfügigen Verschlechterung der Verhältnisse (mit und ohne Planung) sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden absehbar. Dem in § 1a (2) BauGB formulierten Grundsatz

des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird im Rahmen der weiterführenden Planungen Rechnung getragen.

#### Schutzgut Wasser

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser der zurzeit bebauten und versiegelten Flächen wird bereits überwiegend auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Aufgrund des vergleichsweise geringen Versiegelungsgrades gibt es auch mit dieser Bebauungsplanung geringe Anforderungen.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind deshalb im Rahmen der neuen Planung nicht zu erwarten. Wasserschutzgebiete sind aufgrund ihrer gesetzlichen Regelungen separat geschützt.

#### Schutzgut Klima und Luft

Die Insel Hiddensee liegt großräumig betrachtet im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern.

Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima. Die Nähe zur Ostsee bzw. dem Vitter Bodden werden als positive Faktoren im Hinblick auf die geplanten Nutzungen betrachtet.

Zukünftige Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die zunehmende Konzentration von CO<sub>2</sub> in der Atmosphäre sind nicht ersichtlich. Gleichzeitig werden keine über die in den Fachgesetzen gesicherten Anforderungen hinausgehenden Forderungen, etwa zur Nutzung erneuerbarer Energien oder der Reduzierung des Energiebedarfs, festgesetzt.

Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas ist aktiv zum Beispiel durch Erhalt, Entwicklung oder evtl. Wiederherstellung von Waldflächen und sonstigen Gebieten mit günstigen klimatischen Wirkungen hinzuwirken.

Der Anteil versiegelter Flächen wird sich mittelfristig (mit und ohne Planung) nur geringfügig erhöhen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzu-sehen. Die festgesetzten Nutzungen des Plangebiets lassen keine Auswirkungen auf die Luft erwarten. Es werden keine Einwirkungen in das Plangebiet durch besondere Luftverunreinigungen ausgelöst.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind daher nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Maß einer zukünftigen zulässigen Bebauung orientiert sich am umgeben- den Bestand. Daher sind erhebliche Veränderungen des großräumigen Land- schaftsbildes nicht zu erwarten. Durch Erhalt des Baumbestandes, des Anteils an Grünflächen sowie anderer durch gesetzliche Regelungen gesicherte Frei- flächen wird das Landschaftsbild im Plangebiet gewahrt.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Vielzahl der geschützten Landschaftsteile nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Ortsbild

Die städtebauliche Struktur der Orte Kloster und Grieben wird durch den Be- bauungsplan gesichert und maßvoll im Wesentlichen innerhalb der im Zu- sammenhang bebauten Ortsteile entwickelt.

Für das gesamte Ortsgebiet Kloster ist eine Gestaltungssatzung und für Teile um den zentralen Bereich der Ortslage ist eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB festgesetzt. Für den Bereich des B-Plans Nr. 15 „Grieben“ ist ebenfalls eine Gestaltungssatzung (Stand 1. Änderung) vorhanden.

Dem Ortsbild in beiden Orten ist eine hohe Bedeutung beizumessen, das durch die Gestaltungssatzungen geschützt wird. Das historisch geprägte Ortsbild ist in seinen charakteristischen Zügen zu erhalten und zu entwickeln.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Ortsbild sind aufgrund der vorhande- nen Satzungen nicht zu erwarten.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Denkmalgeschützte Gebäude sowie Boden- und Naturdenkmale werden im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht beeinträchtigt, sie werden nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Archäologischen Fundstellen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

### Wechselwirkungen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für andere Schutzgüter nach sich ziehen. Vor dem Hintergrund der vorherigen Prüfung der Schutzgüter in Bezug auf die angestrebte Planung sind Wechselwirkungen, die als erhebliche Umweltauswirkung zu werten sind, nicht zu erwarten.

## 11.4 Sonstige abwägungsrelevante öffentliche Belange

### 11.4.1 Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung bestehender Ortsteile in baulicher wie sozialer Hinsicht

Das Bevölkerungswachstum in Mecklenburg-Vorpommern von 2014-2020 zeigt für die Insel Hiddensee einen Zuwachs von 0 bis +2 %. Dies lässt sich darauf zurückführen, dass die Insel Hiddensee eine touristisch attraktive

Region an der Ostsee ist. Mittel- bzw. langfristig (2017-2040) ist jedoch ein Rückgang der Bevölkerung von -12 bis -10 % prognostiziert.<sup>20</sup>

Aufgrund dieser Prognosen ist eine Stabilisierung der Einwohner:innenzahlen von zentraler Bedeutung. Auch die Raumordnung fordert, dass ländliche Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, welcher der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglicht und dass die typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahrt bleibt. Angestrebt wird ein tolerantes und gleichberechtigtes Miteinander von Jung und Alt, von Frauen und Männern, von Einheimischen, Zugezogenen und Gästen.

Angesichts dieser Leitlinien ist die Sicherung der lokalen Infrastruktur und der sonstigen Versorgungsanlagen neben der Befriedigung der Wohnbedarfe der ortsansässigen Bevölkerung eine grundlegende Voraussetzung für eine zukünftige Gemeindeentwicklung.

Mit der angestrebten Planung wird dieser öffentliche Belang unterstützt.

#### 11.4.2 Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Nach dem RREP Vorpommern, steht die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region im Mittelpunkt aller Entwicklungsmaßnahmen. Mit der Bereitstellung der erforderlichen Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie umfassenden Bildungsangeboten kann der Abwanderung vor allem junger Menschen entgegengewirkt sowie die Zuwanderung gefördert werden. Die Attraktivität und Lebensqualität der Region für Familien mit Kindern soll nachhaltig gestärkt und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf verbessert werden.

---

<sup>20</sup> <https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/bevoelkerungsentwicklung-regional-mecklenburg-vorpommern.html;jsessionid=CED656A5222DE6C50952D0FADEC8FC0E.intranet662>

Diese Leitlinie der nachhaltigen Regionalentwicklung soll mit der Bauleitplanung unterstützt werden.

#### 11.4.3 Tourismus

Die Insel Hiddensee ist als Tourismusschwerpunktraum im RREP dargestellt. Die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung stehen im Bereich Tourismus im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusedwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.

Das Ziel der Raumordnung soll mit der Bauleitplanung unterstützt werden, indem der vorliegende Bebauungsplan die Insel unter anderem vor Zersiedelung und dadurch auch ihre touristische Attraktivität schützt.

#### 11.4.4 Land- und Forstwirtschaft

Angesichts der geringen wirtschaftlichen Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft sind deren Belange allgemein auf der Insel nur nachrangig zu berücksichtigen. Ein gewisses Gewicht kommt den Belangen der Landwirtschaft aus landschaftspflegerischer Sicht zu (Erhalt der Offenlandschaft als Ziel des Naturschutzes).

## 12 Auswirkungen auf private Belange

Für die Eigentümer:innen der Flächen im Plangebiet wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die planungsrechtliche Situation eindeutig geregelt. Alle Baurechte, die aufgrund der vorhandenen Rechtsgrundlage bestehen, sind weiterhin gültig. Das betrifft Grundstücke die gem. § 34 BauGB bzw. gem. § 35 BauGB beurteilt werden. Weitere Festsetzungen werden erst in den ggf. folgenden qualifizierten Bebauungsplänen vorgenommen. Der aktuelle bauliche Bestand und die nach § 34 BauGB mögliche bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke ändert sich nicht durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

## 13 Verfahren

### Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kloster und Grieben auf Hiddensee“ wurde am 10. Juli 2023 per Genehmigung gemäß § 30 Abs. 3 S. 2 KV M-V beschlossen.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 12.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

### Auslegungsbeschluss

Der Auslegungsbeschluss wurde am 12.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Entwurf der des Bebauungsplans „xxx hat vom ..... bis einschließlich ..... gem. § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegt.

Während der öffentlichen Auslegung gingen von Seiten der Öffentlichkeit keine bzw. folgende Stellungnahmen zur Planung ein:

XXX

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung statt. Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

XXX

### Satzungsbeschluss

Die xxx hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan „xxx“ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 (3) BauGB mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Hiddensee, .....

.....

Bürgermeister