

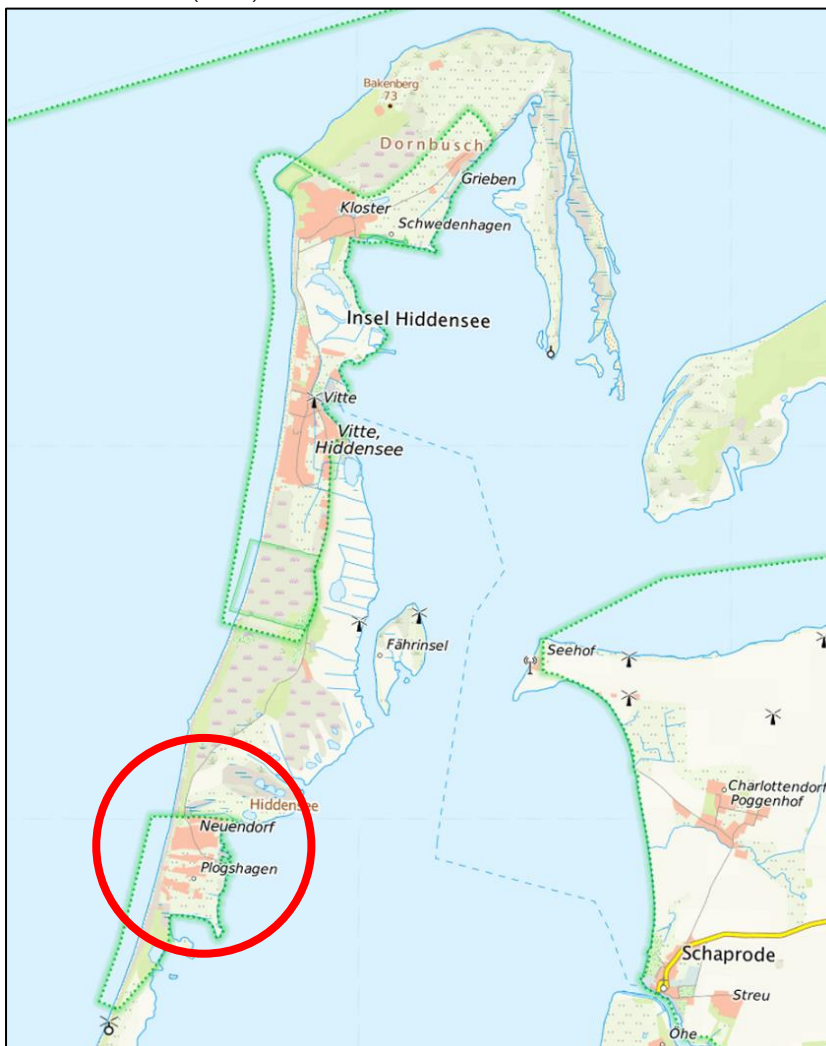
# BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan

„Neuendorf 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</b> | <b>Vorbemerkungen .....</b>                                                                | <b>6</b>  |
| <b>2</b> | <b>Planerische Grundlagen .....</b>                                                        | <b>7</b>  |
| 2.1      | Anlass und Ziele der Planung .....                                                         | 7         |
| 2.2      | Räumlicher Geltungsbereich .....                                                           | 9         |
| <b>3</b> | <b>Umgang mit Planungsabsichten in der Vergangenheit.....</b>                              | <b>11</b> |
| <b>4</b> | <b>Übergeordneter Gesetze, Planungen und Konzepte .....</b>                                | <b>13</b> |
| 4.1      | Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von<br>Windenergieanlagen an Land ..... | 13        |
| 4.2      | Europäische Schutzgebiete .....                                                            | 14        |
| 4.3      | Überregionale Planungen .....                                                              | 29        |
| 4.4      | Sonstiges 31                                                                               |           |
| <b>5</b> | <b>Raumordnung und Landesplanung.....</b>                                                  | <b>32</b> |
| 5.1      | Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V).....                                          | 32        |
| 5.2      | Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP Vorpommern)                           | 37        |
| 5.3      | Flächennutzungsplan.....                                                                   | 42        |
| 5.4      | Inselentwicklungskonzept (IEK).....                                                        | 45        |
| 5.5      | Rahmenplan „Siedlungsbereiche“ .....                                                       | 49        |
| 5.6      | Dorferneuerung .....                                                                       | 52        |
| <b>6</b> | <b>Planungskonzept .....</b>                                                               | <b>53</b> |
| 6.1      | Bestandssicherung vorhandener baulicher Anlagen .....                                      | 53        |
| 6.2      | Erhalt und Sicherung der Ortsstruktur .....                                                | 55        |
| <b>7</b> | <b>Wesentliche Festsetzungen des B-Plans .....</b>                                         | <b>55</b> |
| 7.1      | Art der baulichen Nutzung .....                                                            | 55        |
| 7.2      | Maß der baulichen Nutzung.....                                                             | 57        |
| 7.3      | Anzahl Wohnungen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....                             | 58        |
| 7.4      | Verkehrsflächen .....                                                                      | 58        |

|           |                                                                         |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 7.5       | Wasserflächen.....                                                      | 59        |
| 7.6       | Flächen für die Landwirtschaft.....                                     | 59        |
| 7.7       | Nachrichtliche Übernahmen .....                                         | 59        |
| <b>8</b>  | <b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>                        | <b>59</b> |
| <b>9</b>  | <b>Flächenübersicht städtebaulicher Daten .....</b>                     | <b>59</b> |
| <b>10</b> | <b>Durchführung der Planung.....</b>                                    | <b>60</b> |
| 10.1      | Maßnahmen, Kosten, Finanzierung .....                                   | 60        |
| 10.2      | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....                              | 60        |
| <b>11</b> | <b>Auswirkungen auf öffentliche Belange.....</b>                        | <b>60</b> |
| 11.1      | Verkehrerschließung.....                                                | 60        |
| 11.2      | Technische Infrastruktur.....                                           | 61        |
| 11.3      | Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 62        |
| 11.4      | Sonstige abwägungsrelevante öffentliche Belange .....                   | 67        |
| <b>12</b> | <b>Auswirkungen auf private Belange .....</b>                           | <b>69</b> |
| <b>13</b> | <b>Verfahren.....</b>                                                   | <b>69</b> |

Abbildungen

|                                                                                                                                                                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan „Neuendorf 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. ....                                                 | 15 |
| Abbildung 3: Ausschnitt FFH-Gebiet „Westrügensch Boddenlandschaft mit Hiddensee“ und „Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona“, Mecklenburg-Vorpommern (Quelle: Bundesamt für Naturschutz, Vogelschutzgebiete), o. M. .... | 16 |
| Abbildung 4: Ausschnitt Nationalpark (Quelle: Atlas.VR, Landkreis Vorpommern-Rügen), o. M. ....                                                                                                                                                     | 17 |
| Abbildung 5: GGB (Quelle: Managementplan für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1544-302 Westrügensch Boddenlandschaft mit Hiddensee, Nationalparkamt Vorpommern, Stand: 30.11.2018, S. 10), o. M. ....                           | 20 |
| Abbildung 6: Ausschnitt LSG (Quelle: Atlas.VR, Landkreis Vorpommern-Rügen), o. M. ....                                                                                                                                                              | 23 |
| Abbildung 7: Biotope (Quelle: Atlas.VR, Landkreis Vorpommern-Rügen) , o. M. ....                                                                                                                                                                    | 24 |
| Abbildung 8: Küstenschutzgebiete auf der Insel Hiddensee (Quelle: Atlas.VR, Landkreis Vorpommern-Rügen), o. M. ....                                                                                                                                 | 26 |
| Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Quelle: LREP M-V, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, Schwerin, Juni 2016), o. M. ....                                             | 33 |
| Abbildung 10: Ausschnitt aus dem RREP Vorpommern (Quelle: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, Hg. Regionaler Planungsverband Vorpommern, Bearb. Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, August 2010), o. M. ....              | 37 |
| Abbildung 11: Ausschnitt „Neuendorf“ aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: FNP in der Fassung vom 24.04.2008), o. M. ....                                                                                                            | 44 |
| Abbildung 12: Bauzonen „Neuendorf“ (Quelle: Rahmenplan Siedlungsbereiche, 2008), o. M. ....                                                                                                                                                         | 51 |
| Abbildung 13: Innenbereich gem. § 34 BauGB Neuendorf (Quelle: eigene Darstellung), o. M. ....                                                                                                                                                       | 54 |

# 1 Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee hat in ihrer Sitzung am 22.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Neuendorf auf Hiddensee“ beschlossen.

Der Bebauungsplan soll die grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsfähigkeiten im Geltungsbereich gemäß eines „einfachen 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 „Neuendorf 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 Nutzungen, Hauptverkehrsstraßen, 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 Bau-landentwicklung 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

Ursprünglich bestand Neuendorf, der am südlichsten gelegene Ort der Insel, aus den zwei Siedlungen Plogshagen im Süden und Neuendorf im Norden. Die Bebauung ist entlang minimaler topographischer Erhöhungen (Strandwälle) in west-ost ausgerichteten Reihen mit weiten offenen Zwischenräumen entstanden. Die ursprünglichen Bauten wurden im Laufe der Jahre weiter ergänzt, so dass heute in vielen Fällen Gebäudegruppen kleinere Bebauungseinheiten bilden. Die komprimierte Bauweise resultiert aus der jahrzehntelangen strengen Umsetzung des Denkmalstatus, mit der die gesamte Ortslage wegen der einzigartigen städtebaulichen Struktur im Sinne eines Ensembleschutzes belegt ist. Bedingt durch die geringe Höhenlage (ab 0,60m HN) ist die Ortslage Neuendorf vollständig überflutungsgefährdet und wird mit einem Deich boddenseitig gegen Hochwasser geschützt. Der Deich grenzt die Ortslage auf eine unnatürliche und unorganische Weise von der Landschaft ab (Verlust visueller Beziehung), was gerade angesichts der besonderen städtebaulichen Struktur von Neuendorf empfindlich störend wirkt.

Für fast die gesamte Ortslage von Neuendorf mit Ausnahme des Hafens und einem Teilbereich im Norden des Plangebietes gibt es rechtskräftige Bebauungspläne. Darüber hinaus ist der Ort als Ensemble unter Denkmalschutz gestellt. Angesichts der zurückliegenden Bautätigkeiten sowie eines anhaltenden starken Entwicklungsdrucks auf die Insel kann der besondere Charakter der Ortslagen verloren gehen. Um diesen zu erhalten wird der Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB „Neuendorf 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 Wohnungsverorgung 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.

Für einen Großteil der Ortslage liegen mit den Bebauungsplänen Nr. 12 „Neuendorf Pluderbarg“, Nr. 12 „Neuendorf Bollwerk“ und Nr. 11 „Neuendorf Pappeallee“ bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor. Die Gemeinde verfolgt das Ziel durch die Aufstellung eines Bebauungsplans auch 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 den Ortsteil Neuendorf, sowie alle angrenzenden Inselflächen, die nicht im Natura 2000 Gebiet liegen. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 102 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 „Neuendorf 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 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. 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. Wollte man im Innenbereich planungsrechtlich bebaubare Grundstücke von der

---

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

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

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.

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.

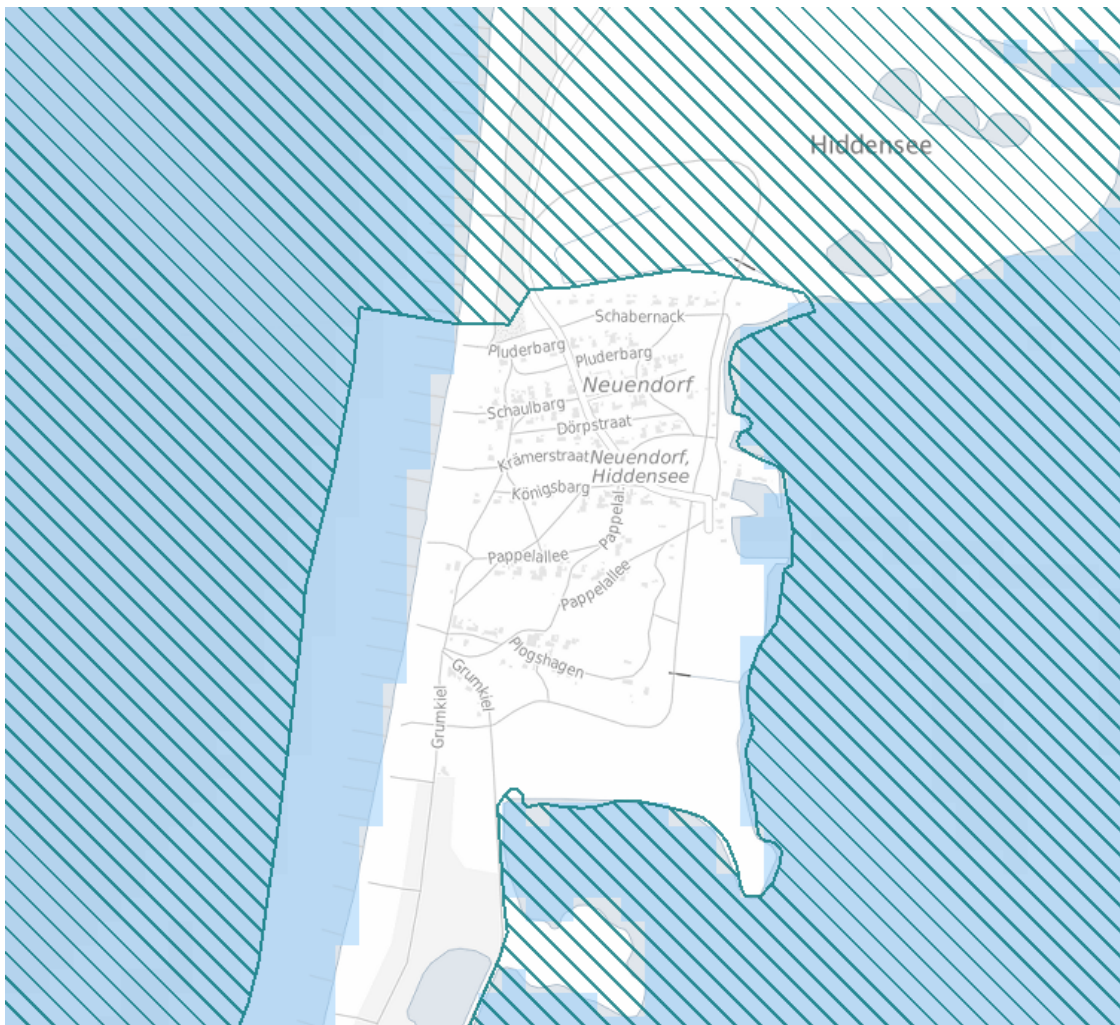


Abbildung 2: Ausschnitt EU-Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“, Mecklenburg-Vorpommern (Quelle: Bundesamt für Naturschutz, Vogelschutzgebiete), o. M.



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

Das FFH-Gebiet „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee“ umfasst einen charakteristischen Ausschnitt der westrügischen 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“.

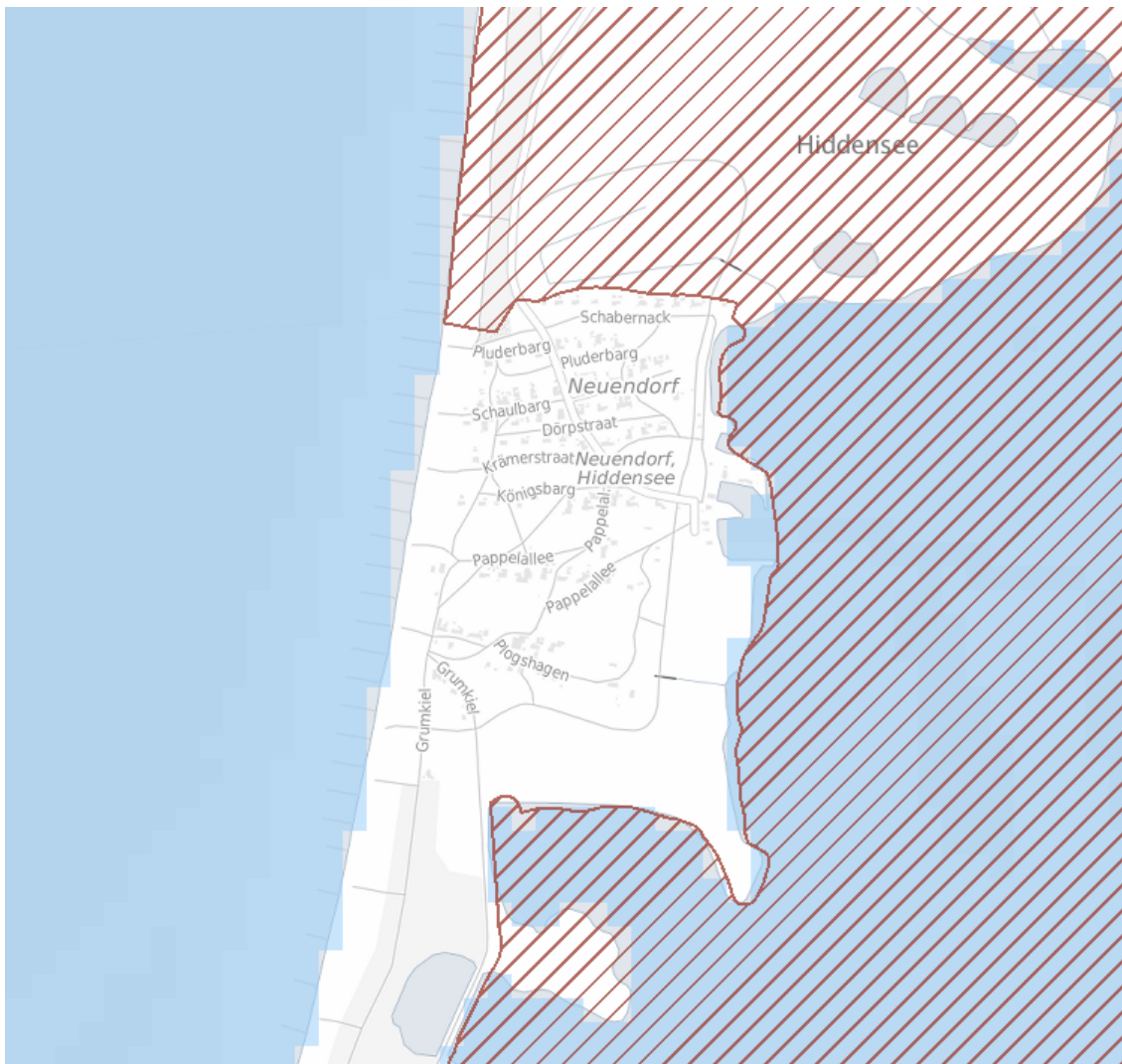


Abbildung 3: Ausschnitt FFH-Gebiet „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee“ und „Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona“, Mecklenburg-Vorpommern (Quelle: Bundesamt für Naturschutz, Vogelschutzgebiete), o. M.



#### 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.

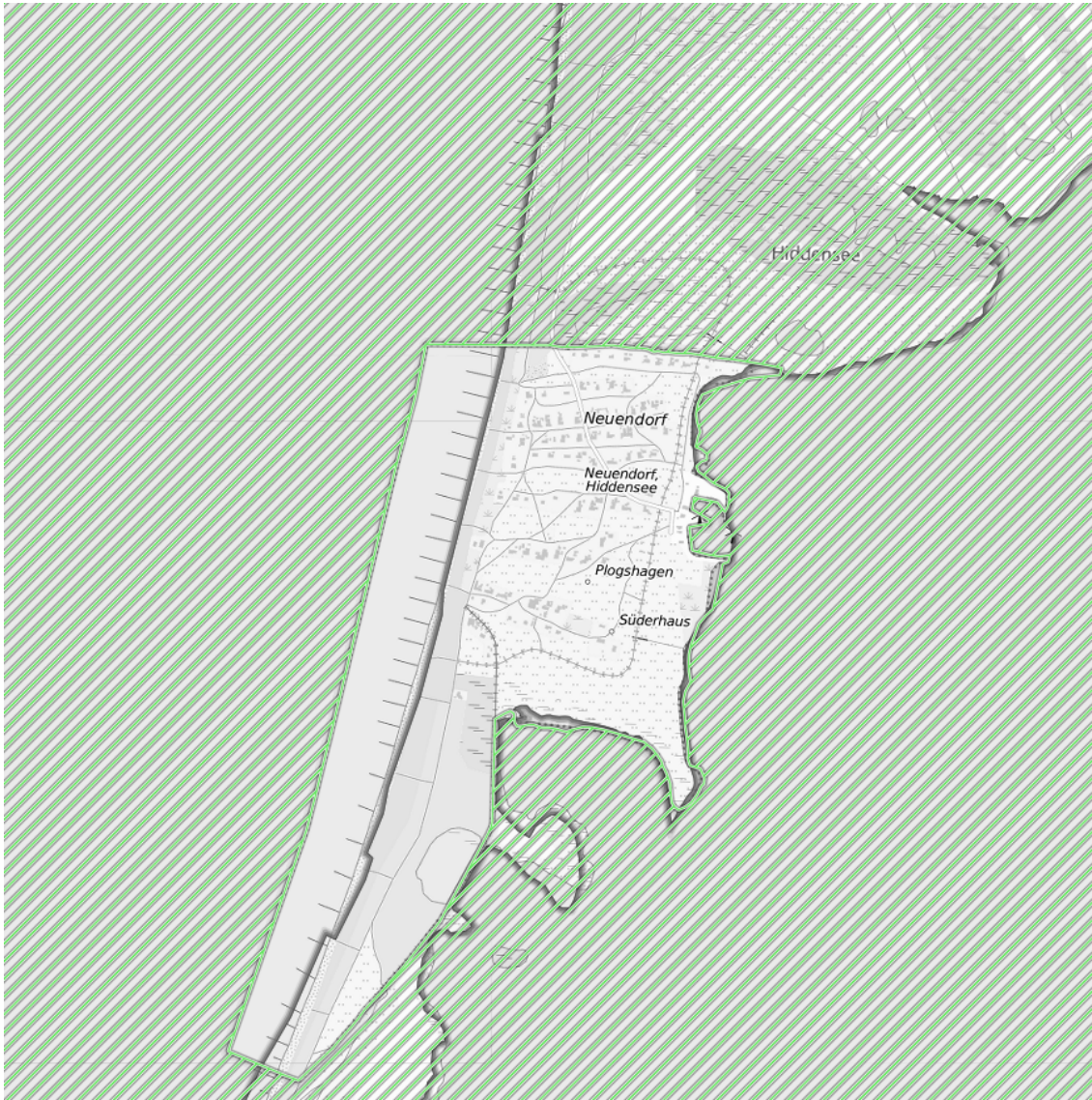


Abbildung 4: Ausschnitt Nationalpark (Quelle: Atlas.VR, Landkreis Vorpommern-Rügen), o. M

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 Nationalparkes 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>



Abbildung 5: GGB (Quelle: Managementplan für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1544-302 Westrügische 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

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

*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 Naturschutzgebiete

In der Ortslage von Neuendorf und in deren engeren Umfeld befinden sich keine Naturschutzgebiete.

#### 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

---

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

Festsetzung als LSG den Schutz des vielfältigen Mosaiks von Landschaftsformen 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.

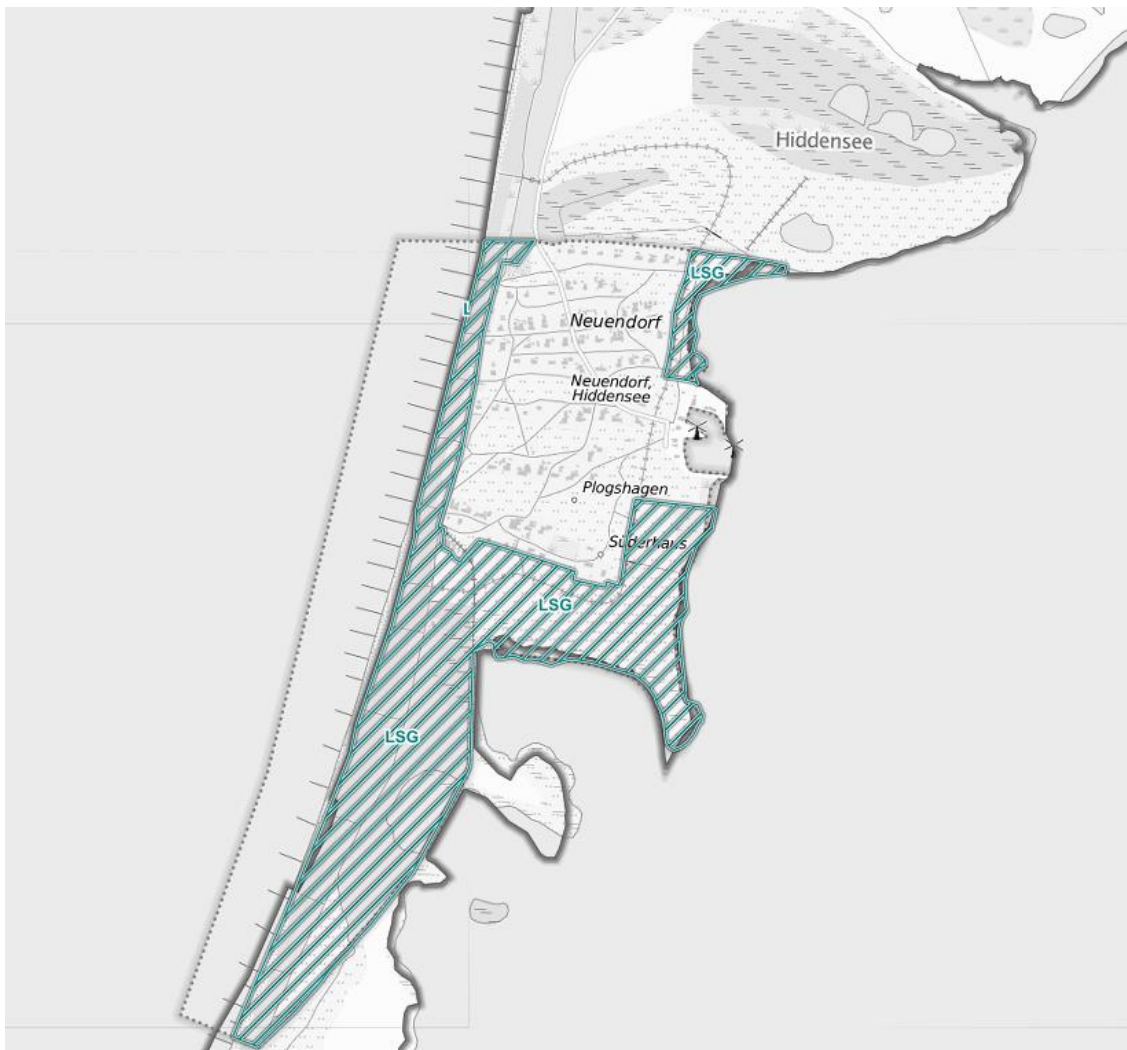


Abbildung 6: Ausschnitt LSG (Quelle: Atlas.VR, Landkreis Vorpommern-Rügen), o. M.

#### 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 Neuendorf herum sind in Abbildung 7 dargestellt.

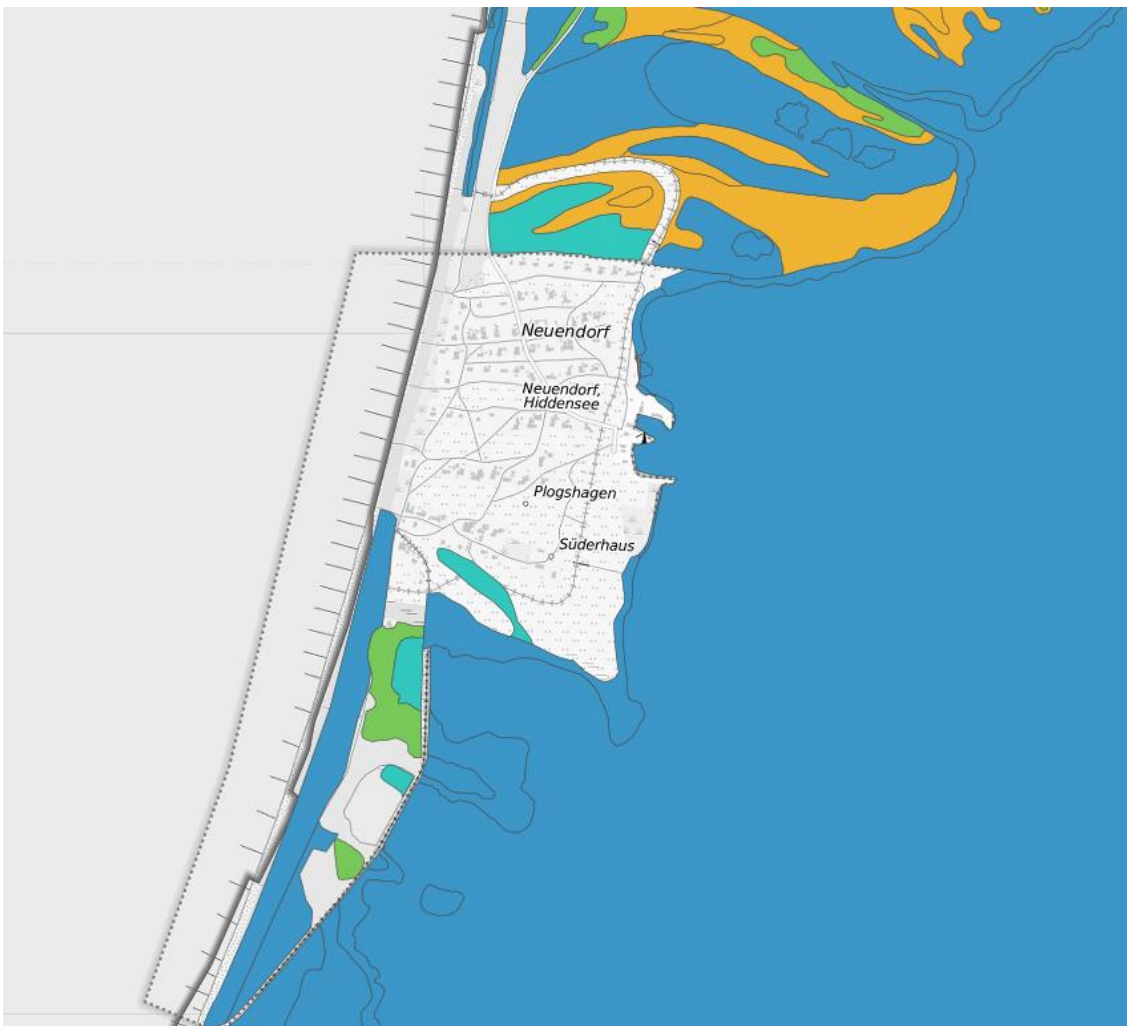


Abbildung 7: Biotope (Quelle: Atlas.VR, Landkreis Vorpommern-Rügen) , o. M.



In der Ortslage von Neuendorf und in deren engeren Umfeld befinden sich keine Geotope.

#### 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.

In und um die Ortslage von Neuendorf sind keine FND vorhanden. 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 und um die Ortslage von Neuendorf sind keine Naturdenkmale gem. § 25 LNatG M-V registriert.

#### 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.

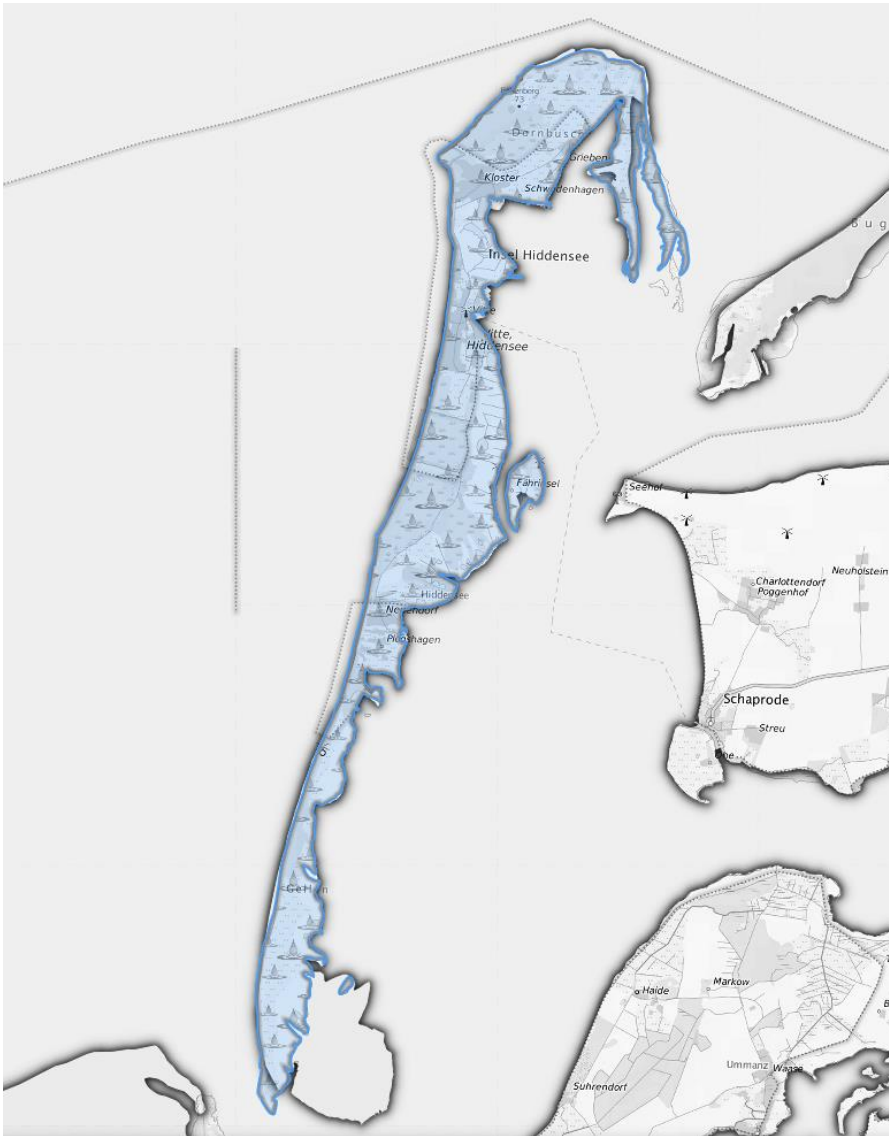


Abbildung 8: Küstenschutzgebiete auf der Insel Hiddensee  
(Quelle: Atlas.VR, Landkreis Vorpommern-Rügen), o. M

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>5</sup>).

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

### **Landesküstenschutzdeich (Anlagenverzeichnis Bauwerke Nr. 3)**

An der Düne vom Küstenkilometer KKM H 7,0 (südlicher Anschluss Landesküstenschutzdeich Neuendorf) bis KKM H 7,35 (östlich Gebäude Bauhof StALU VP) besteht Bauverbot westlich des Weges.

Fortfolgend der vorherrschenden westlichen Bauflucht der bestehenden Bebauung zwischen Königsbarg und Schabernack bis KKM H 7,8 besteht Bauverbot westlich der Linie.

### **Landesküstenschutzdeich (Anlagenverzeichnis Bauwerk Nr. 4)**

Im Bereich des Sturmflutschutzdeiches jeweils 20 m gemessen vom seeseitigen bzw. landseitigen 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)“

---

<sup>5</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.

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 Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG seitens der für den Küstenschutz zuständigen Wasserbehörde.

Die Gewässerschutzstreifen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### 4.2.11 Wasserschutzgebiete

In und um die Ortslage von Neuendorf befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

### 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 Ausstattungsstücke 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 Neuendorf aufgeführt:

| <b>Straße/Hausnummer</b> | <b>Bezeichnung</b>                 | <b>Listen-Nr.</b> | <b>Flur</b> | <b>Flurstück</b> |
|--------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------|------------------|
|                          | Leuchtturm auf dem Gellen          | 00459             | 3           | 3                |
| Pluderbarg 7             | Fischereischuppen<br>„Lütt Partie“ | 00855             | 2           | 395              |
| Schabernack 13           | Wohnhaus                           | 00460             | 2           | 38               |
| Schabernack 15           | Wohnhaus                           | 00461             | 2           | 39               |
| Schabernack 17           | Wohnhaus                           | 00462             | 2           | 40/1, 40/2       |

Die Denkmale werden bzw. wurden schon in den bestehenden Bebauungsplänen nachrichtlich 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 keine Bodendenkmale bekannt.



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 Landevermessung. 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>6</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 Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern ausgewiesen und an der südlichen Spitze der Insel Hiddensee existiert ein Vorranggebiet Schifffahrt.

---

<sup>6</sup> Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V, Schwerin, Juni 2016.

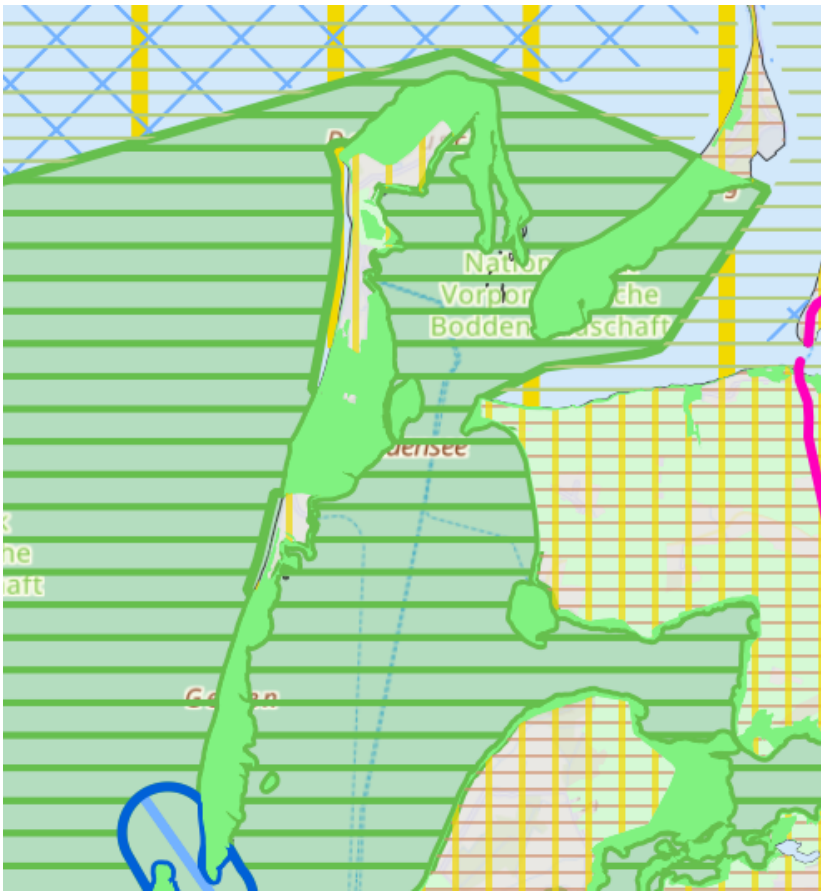


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Quelle: LREP M-V, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, Schwerin, Juni 2016), o. M.

„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

*bestimmbaren, 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>7</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>8</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>7</sup> ebd. S. 18 f

<sup>8</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<br>Naturschutz und<br>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<br>zur<br>Akzeptanzsteigerung<br>für<br>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>9</sup> von 2010 stellt für den Bereich Neuendorf einen Tourismusschwerpunktraum, ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und ein Vorbehaltsgebiet Küstenschutz dar. Darüber hinaus wird in Neuendorf der Hafen und nördlich von Neuendorf ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie südlich von Neuendorf ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.



Abbildung 10: 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>9</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 sorgsamen 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>10</sup>*

---

<sup>10</sup> ebd. S. 18 ff

Das RREP sieht unter anderem für die Insel Hiddensee folgende gesamträumliche, 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                           |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           |     | allen 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 Erlebarkeit 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 Neuendorf wird innerhalb der Ortslage als SO 2 ausgewiesen. Dabei konzentriert sich die Ausweisung der Sondergebiete auf die tatsächlich bebauten Grundstücke. Die zwischen den Gebäuden liegende Fläche wird in Entsprechung zur denkmalgeschützten Siedlungsstruktur als öffentliche Grünfläche dargestellt. Ausnahmen bilden Grundstücke, die entsprechend ihrer früheren Nutzung für den Eigenbedarf als private Grünflächen ausgewiesen sind. Des Weiteren werden vereinzelte Grundstücke mit kultureller Nutzung als öffentliche Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Außerdem werden die Kirche als öffentliche Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und die Freiwillige Feuerwehr als öffentliche Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Der Hafen von Neuendorf wird als SO4 „Sondergebiet Hafen“ dargestellt. Darüber hinaus ist die Ortslage westlich des Deichfußes als Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, dargestellt.



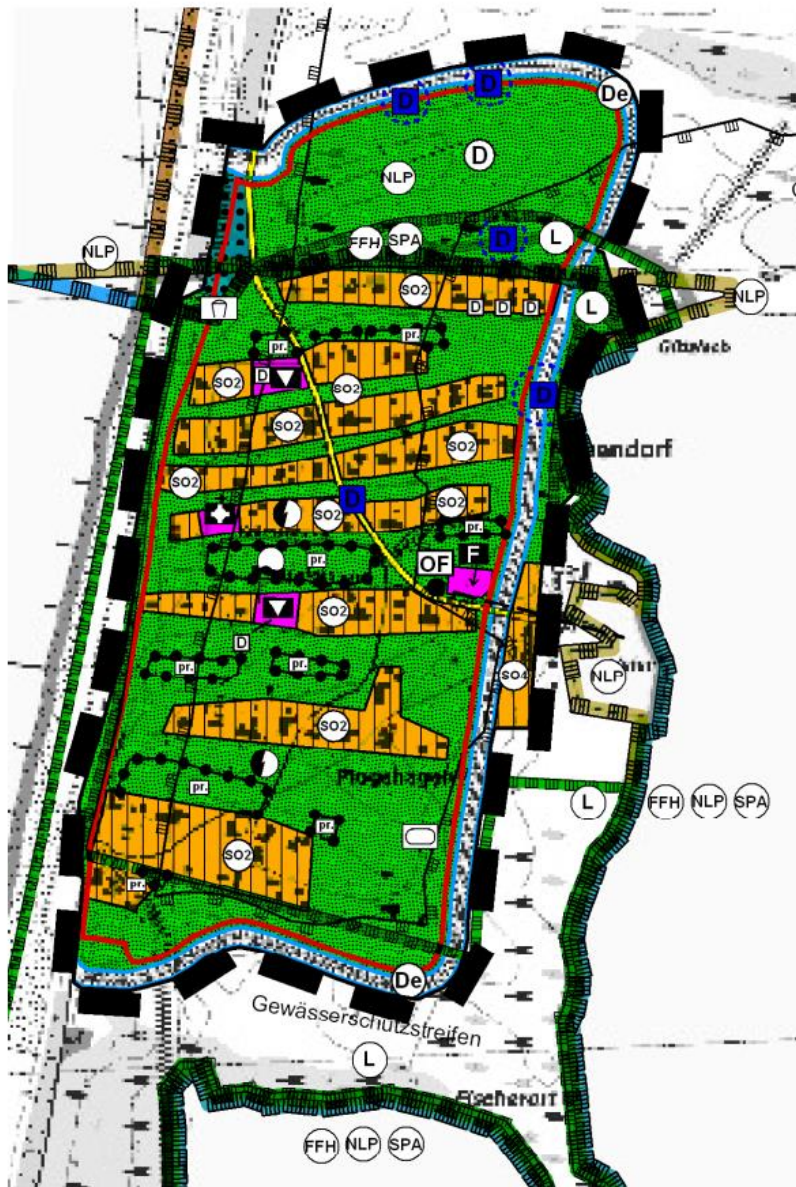


Abbildung 11: Ausschnitt „Neuendorf“ aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: FNP in der Fassung vom 24.04.2008), o. M.

Neuendorf wird umrahmt vom LSG Hiddensee, vom Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, von Fauna-Flora-Habitat-Flächen und von Special Protected Areas, die nachrichtlich übernommen wurden. Ebenso übernommen wurden die Deichflächen, welche im Norden und Süden die Ortslage abgrenzen und im Osten zwischen dem Hafen und der restlichen Ortslage liegen. Nachrichtlich übernommen sind Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz.

## 5.4 Inselentwicklungskonzept (IEK)

Das Inselentwicklungskonzept<sup>11</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>11</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, Hafenbereiche) 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>12</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>12</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>13</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>14</sup>

---

<sup>13</sup> ebd. S. 39

<sup>14</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 un gelenkte Nutzungsänderungen in den vergleichsweise großen Einheiten zu verhindern.<sup>15</sup>*

In Neuendorf folgt die Darstellung der Bauzonen der einzigartigen städtebaulichen Situation. Dessen Besonderheit besteht darin, dass sich die Bebauung entlang der den topographisch leicht erhöhten Strandwällen orientiert, während die Zwischenräume als gemeinschaftliche Grün- und Weideflächen genutzt werden. Außerdem verlaufen die Wege scheinbar unregelmäßig. Zur Sicherung dieses einzigartigen Raumeindrucks im Rahmenplan werden Die Baugebietsflächen werden deshalb als einzelne, kleine Inseln in die zusammenhängende Grünfläche gesetzt. Auch wird die vorhandene unregelmäßige Wegeführung gesichert, während die in Nord-Süd Richtung verlaufenden Hauptwege als Verkehrsflächen übernommen werden. Die Baugebiete werden dabei hauptsächlich als Wohngebiete (Bauzone 3) ausgewiesen. Nur im Südwesten befinden sich einige Einzelgebäude im Außenbereich (Bauzone 6) und im Südosten ein als Anlage (Bauzone 7) dargestelltes Einzelgebäude.

---

<sup>15</sup> Ebd. S. 28





Abbildung 12: Bauzonen „Neuendorf“ (Quelle: Rahmenplan Siedlungsbereiche, 2008), o. M.

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

## 5.6 Dorferneuerung

Für die Insel Hiddensee wurde ein Dorferneuerungsplan mit Maßnahmen für alle vier Ortschaften der Insel erstellt.<sup>16</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 Freiraumelementen in Form von fehlenden Sitzgelegenheiten und Abfallbehältern, und Sicherheitsmängel bei Spielgeräten ausgeglichen werden.

Für den Ortsteil Neuendorf wird zum einen empfohlen, die Attraktivität des Spielplatzes "Vom Fischer un sin Fru" durch die Anpflanzung von kleinkronigen Gehölzen und Strauchpflanzungen zu erhöhen, was auch nicht das denkmalgeschützte Erscheinungsbild der Ortslage beeinträchtigen würde. Zum anderen wird empfohlen, den zentralen Infopunkt durch ansprechende Info-tafeln, Sitzgelegenheiten und ggfs. Flächenbefestigungen gestalterisch aufzuwerten. Darüber hinaus soll das Umfeld des alten und verfallenen Fische-reischuppens mittels Bepflanzung mit Solitärsträuchern und anderen niedrigen Gehölzen aufgewertet werden.

---

<sup>16</sup> Dorferneuerung Gemeinde Seebad Insel Hiddensee, Architekturbüro Keil, Neubrandenburg, Juni 2008

## 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 13: Innenbereich gem. § 34 BauGB Neuendorf (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.

Es werden keine weiteren Flächen für bauliche Nutzungen ausgewiesen.

## 6.2 Erhalt und Sicherung der Ortsstruktur

Der Erhalt und die Sicherung der Ortsstruktur beziehen sich auf den Erhalt der sehr aufgelockerten Bebauung (bauliche Struktur).

Die Grundflächenzahlen für die vorhandenen 8 Gebäude liegen zwischen einer GRZ von 0,15 und 0,28. Diese städtebauliche Dichte soll erhalten bleiben.

# 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 und das Maß der baulichen Nutzung. 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.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zur Sicherung der Wohnnutzung wird 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 Hafenbereich von Neuendorf 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**

1. 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.

## 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.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird aufgrund der bestehenden Bebauung und Grundstücksgrößen eine GRZ von 0,25 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 0,25 können die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die GRZ bis zu 0,31 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

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

2.1 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 Feriengengebieten um bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.

2.2 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 Verkehrsflächen

Da es sich bei allen Erschließungswegen auf der grundsätzlich autofreien Insel Hiddensee um autofreie Erschließungen handelt werden Erschließungswege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „autofreier Bereich“ festgesetzt. Ausgewählte Fahrzeuge können die Verkehrsflächen trotzdem nutzen. Dazu gehören der Inselbus, die Feuerwehr, das Polizeiauto und auch diverse Fahrzeuge von Handwerksbetrieben oder Versorgungsträger:innen.

## 7.5 Wasserflächen

Wasserflächen werden laut Kartengrundlage übernommen und festgesetzt.

## 7.6 Flächen für die Landwirtschaft

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

## 7.7 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich übernommen werden die Landschaftsschutzgebiete (LSG) und die Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen. Die vorhandene Bebauungspläne Nr. 11 „Neuendorf Pappelallee“, Nr. 12 „Neuendorf Bollwerk“ sowie Nr. 13 „Neuendorf Pluderbarfg“ werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

# 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.

etwa zu Anzahl der Wohnungen, Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen getroffen werden.

# 9 Flächenübersicht städtebaulicher Daten

|                             |       |    |       |
|-----------------------------|-------|----|-------|
| Plangebiet insgesamt        | 102,0 | ha | 100 % |
| davon:                      |       |    |       |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 1,0   | ha | 1,0 % |
| Verkehrsflächen             | 0,4   | ha | 0,4 % |

|                                  |      |    |        |
|----------------------------------|------|----|--------|
| Wasserflächen                    | 1,4  | ha | 1,4 %  |
| Flächen für die Landwirtschaft   | 60,0 | ha | 59,0 % |
| Fläche bestehende Bebauungspläne | 39,2 | ha | 38,2 % |

## 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 „vitt und Grieben auf Hiddensee“, B-Plan „Vitte 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 Entnahmestellen im Hafen Neuendorf sowie durch den bestehenden Löschwasserteich 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 Bauplandfreimachungen 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 Ost-deutschen 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

Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Durch Erhalt des Baumbestandes, des Anteils an Grünflächen sowie anderer durch gesetzliche Regelungen gesicherte Freiflächen 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 Ortslage Neuendorf wird durch den Bebauungsplan gesichert und maßvoll im Wesentlichen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile entwickelt.

Dem Ortsbild ist eine hohe Bedeutung beizumessen. Das historisch geprägte Ortsbild ist in seinen charakteristischen Zügen zu erhalten und zu entwickeln.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Ortsbild sind aufgrund der vorhandenen 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>17</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.

---

<sup>17</sup> <https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/bevoelkerungsentwicklung-regional-mecklenburg-vorpommern.html;jsessionid=CED656A5222DE6C50952D0FADEC8FC0E.intranet662>

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.

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 Tourismusentwicklung 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 Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee hat in ihrer Sitzung am 22.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Neuendorf auf Hiddensee“ 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 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