

# SATZUNG DER GEMEINDE WIEK

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Ferienhäuser im Kreidehafen"

Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.6.2012 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Ferienhäuser im Kreidehafen", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### 1) Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 12 (3a) BauGB). Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der unten aufgeführten Nutzungen und Anlagen (SO Hafen), zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB).

SO (Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO), hier: "Hafen" Das Sondergebiet "Hafen" dient als Jachthafen dem Sportbootbetrieb sowie ergänzend einem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen. Zulässig sind:

- Jachthafen mit Bootslegeplätzen
- bis zu 15 schwimmende Ferienhäuser,
- hafennahen Einrichtungen wie Bootstankstellen, Sanitäranlagen, Hafenmeistergebäude,
- Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets einschließlich Schank- und Speisewirtschaften.

### 2) Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB (2.1 - 2.3) und Hinweise

2.1) **Bodendenkmäler**  
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.2) **Küsten- und Gewässerschutzstreifen**  
Das Plangebiet liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

2.3) **Bundeswasserstraße**  
Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 4. November 1998 (BGBl. 1, S. 3301 und S. 3302/3303)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,

- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im B-Plan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

2.4) **Sicherung gegen Naturgewalten**

Am Standort gibt es folgende Gefährdungen und Besonderheiten: Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,49 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Bei der Bewertung des Vorhabens muss in jedem Falle vom Grad der Gefährdung der Menschen bei Sturmfluten ausgegangen werden. Die Gefährdung kann nur an Hand von Berechnungen der bei Sturmfluten zu erwartenden Wasserstände in Verbindung mit der örtliche zu erwartenden Wellenhöhe und deren Energie sowie des Eisdruckes eingeschätzt werden. Die Standsicherheit der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen in den Schwimmkörpern der Steganlage ist auch bei Hochwasser und Eisgang zu gewährleisten.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens/ der Maßnahme können gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

2.5) **Brandschutz**

Die Planung erfordert angesichts der vorgegebenen Steglängen eine Abweichung von den Anforderungen des § 5 LBauO M-V, die gemäß der brandschutztechnischen Stellungnahme vom 09.03.2006 sowie der Abstimmung vom 22.05.2012 sachlich gerechtfertigt ist, wenn folgende kompensierende technische Maßnahmen vorgesehen werden:

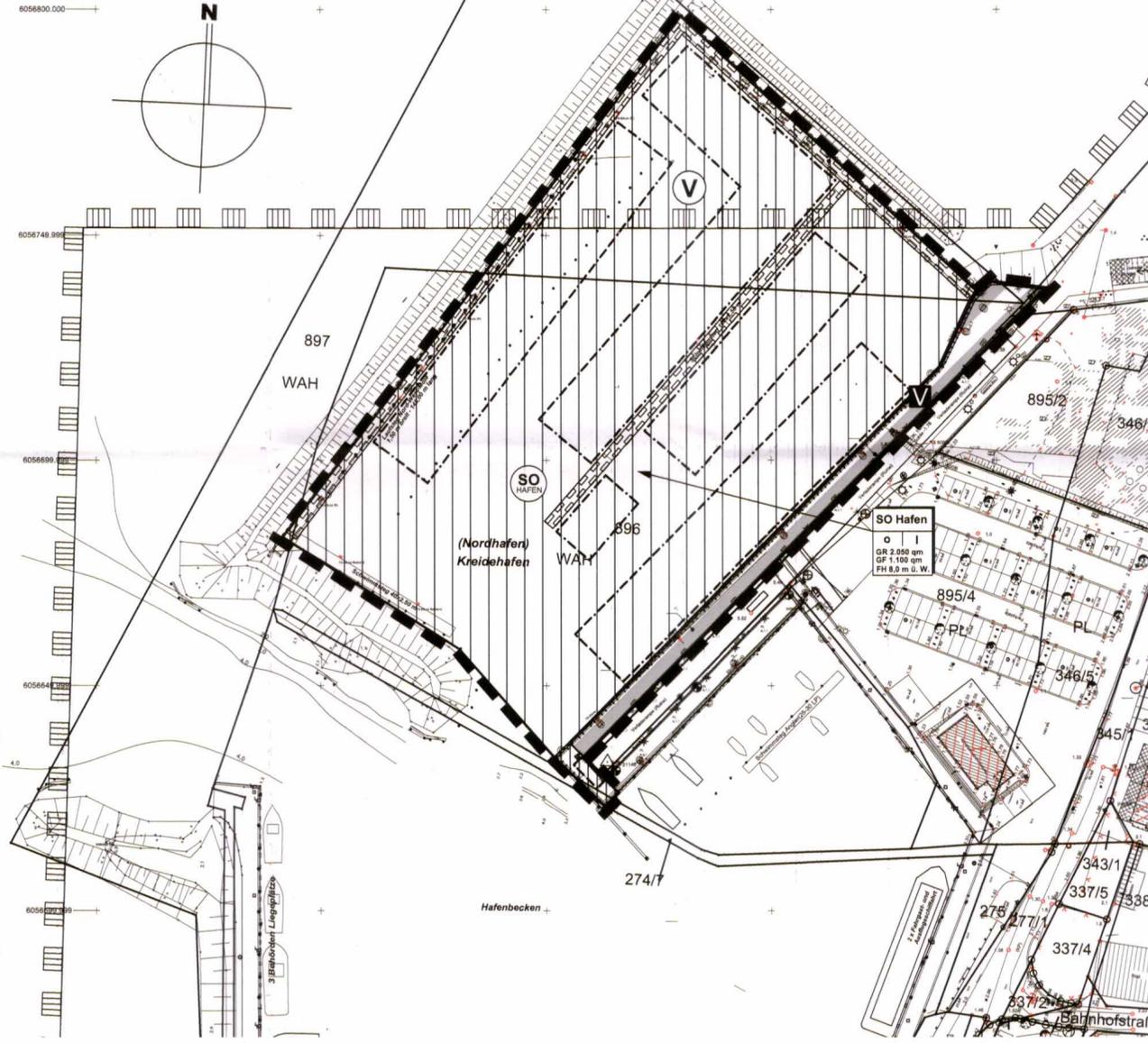
- Zur Löschwasserversorgung ist der an der Feuerwehraufstellfläche beginnende Steg auf eine Länge von 90 m mit einer stationären Löscheinrichtung (trocken) mit Einspeisevorrichtung sowie Entnahmeeinrichtung nach DIN 14462 Teil 2 auszurüsten.  
- Im Zugangsbereich der Stege sind Aufstellflächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 vorzuhalten. Diese Flächen müssen ständig freigehalten sein, worauf durch Schilder nach DIN 4066 dauerhaft und gut sichtbar hinzuweisen ist.

- Da die Gebäude/schwimmenden Häuser nicht über eine Feuerwehrezufahrt entsprechend § 5 (4) LBauO M-V erreichbar sind, muss der 2. Rettungsweg in den entsprechenden Nutzungseinheiten baulich über eine Rettungsleiter gewährleistet sein.

- Die am weitesten entfernten Gebäude, d.h. am Mittelsteg die letzten beiden und an dem westlichen Molensteg die letzten drei Nutzungseinheiten, sind mit Gebäuden / schwimmenden Häusern mit nur zu ebener Pontonebene liegenden Aufenthaltsräumen zu belegen.

- Allgemein sollte der Abstand zwischen den Gebäuden/schwimmenden Häusern aus brandschutztechnischer Sicht mindestens 5 m betragen. Zusätzlich sollten die Anordnung der Häuser in Brandabschnitte von maximal 40 m Länge unterteilt werden, wobei die Trennung durch 10 m breite freie Flächen erfolgen sollte.

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

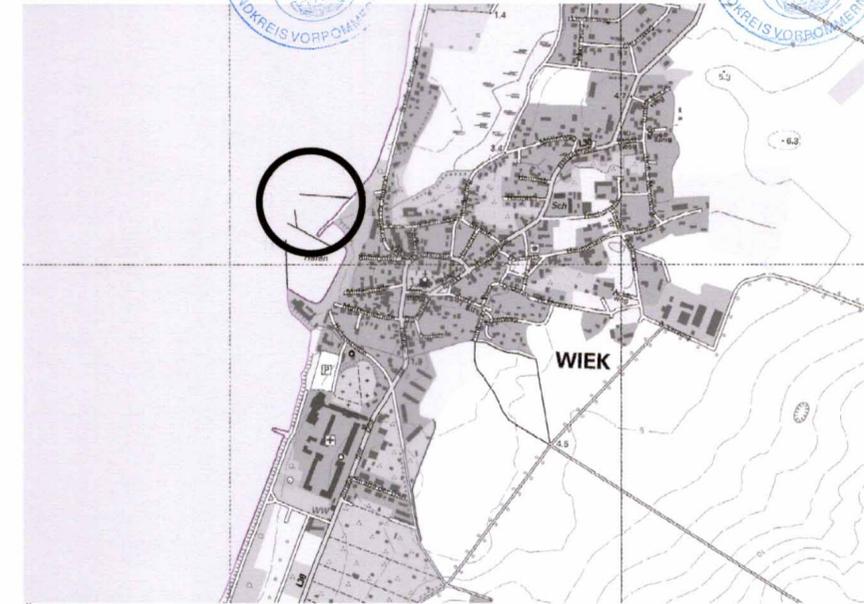


## LEGENDE gem Anlage zur PlanZV

<b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1 - 11 BAUNVO)			
01.04.02		SONSTIGE SONDERGEBIETE, hier: Hafen (§ 11 BAUNVO)	
<b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)			
02.05.00	GR 1.700 qm	GRUNDFLÄCHE mit Flächenangabe	
02.05.00	GF 1.000 qm	GESCHOSSFLÄCHE mit Flächenangabe	
02.07.00	I	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß	
02.08.00	z.B.: FH 8,0 m ü. W.	HÖHE BAULICHER ANLAGEN als Höchstmaß max. Firsthöhe = 8,0 m bezogen auf jeweilige Wasserhöhe	
<b>3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)			
03.01.00		OFFENE BAUWEISE	
03.05.00		BAUGRENZE	
<b>6. VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)			
06.03.00		VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERERE ZWECKBESTIMMUNG, hier: Verkehrsberuhigter Bereich	
<b>13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 9 ABS. 6 BAUGB)			
13.03.00		UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS, hier: EU-Vogelschutzgebiet	
15.05.00		MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB), hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, Leitungsrechte für Anlieger und Versorgungsträger	
15.13.00		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)	

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.3.2007, bekannt gemacht durch Aushang vom 5.4.2007 bis 24.4.2007.  
Wiek, den 27.7.12 Bürgermeisterin
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen B-Plan aufzustellen, mit Schreiben vom 30.05.2007 und vom 12.3.2012 informiert worden.  
Wiek, den 27.7.12 Bürgermeisterin
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde durch Erörterung des Vorentwurfs am 20.9.2007 durchgeführt.  
Wiek, den 27.7.12 Bürgermeisterin
- 4) Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.05.2007 nach § 4 (1) BauGB informiert und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung aufgefordert worden.  
Wiek, den 27.7.12 Bürgermeisterin
- 5) Die Gemeindevertretung hat am 20.09.2007 den Entwurf des B-Plans zur Offenlage bestimmt und die Begründung gebilligt.  
Wiek, den 27.7.12 Bürgermeisterin
- 6) Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.10.2007 erstmals nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Wiek, den 27.7.12 Bürgermeisterin
- 7) Die 1. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans sowie der dazugehörigen Begründung vom 29.10.2007 bis zum 30.11.2007 während folgender Zeiten  
- im Amt Nord-Rügen montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 bis 18.00 Uhr, freitags von 7.30 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 11.10.2007 bis zum 8.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Wiek, den 27.7.12 Bürgermeisterin
- 8) Die Gemeindevertretung Wiek hat am 22.2.2012 beschlossen, das Planverfahren weiter nach § 12 BauGB durchzuführen.  
Wiek, den 27.7.12 Bürgermeisterin
- 9) Die Gemeindevertretung hat am 22.2.2012 den geänderten Entwurf des vB-Plans zur Offenlage bestimmt und die Begründung gebilligt.  
Wiek, den 27.7.12 Bürgermeisterin
- 10) Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.3.2012 erneut nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Wiek, den 27.7.12 Bürgermeisterin
- 11) Die 2. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans sowie der dazugehörigen Begründung und einer umweltrelevanten Stellungnahme vom 10.4.2012 bis zum 11.5.2012 während folgender Zeiten  
- im Amt Nord-Rügen montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 bis 18.00 Uhr, freitags von 7.30 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 19.3.2012 bis zum 12.4.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Wiek, den 27.7.12 Bürgermeisterin
- 12) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange am 20.6.2012 geprüft und den vB-Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen, die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurden gebilligt.  
Wiek, den 27.7.12 Bürgermeisterin
- 13) Der katastermäßige Bestand am 12.7.2012 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.  
Bergen, den 12.7.2012 H. Bergmann
- 14) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.  
Wiek, den 27.7.12 Bürgermeisterin
- 15) Die Ausfertigung des vB-Plans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 20.8.2012 bis zum 20.9.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 48 BauGB) hingewiesen worden.  
Der vB-Plan ist mit Ablauf des 16.8.2012 in Kraft getreten.  
Wiek, den 23.8.12 Bürgermeisterin



Übersichtsplan unmaßstäblich

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten  
Hirschstraße 53; 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

# Gemeinde Wiek / Rügen vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 "Ferienhäuser im Kreidehafen" Satzung