

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5

Tel: 03831 203496
info@hertelt-stadtplanung.de

Begründung

Gemeinde Wiek / Rügen **5.Änderung des Bebauungsplans**

Nr. 2 „Hafenrandbebauung“

als Bauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Veröffentlichungsexemplar (§§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage	3
1.1) Umfang der Änderung	3
1.2) Rechtsgrundlagen	3
1.3) Anlass / Ziele der Planung	3
1.4) Planverfahren	4
1.5) Übergeordnete Planungen	4
1.5.1) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung	4
1.5.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	5
2) Bestandsaufnahme	6
2.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	6
2.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	6
2.3) Bemessungshochwasser	7
2.4) Bundeswasserstraße	8
3) Städtebauliche Planung	8
3.1) SO 5 bis 8 Wohnen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und dem Fremdenverkehr (bisher Mischgebiet)	8
3.2) Örtliche Bauvorschriften	9
3.3) Erschließung	9
3.5) Flächenbilanz	9
4) Auswirkungen	10
4.1) Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Belange	10
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	10

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 5. Änderung und Ergänzung erstreckt sich auf den östlichen Bereich am Hafenrand der Flur 1, Gemarkung Wiek, umfassend die Flst.

318/1, 321/2321/3, 321/4, 321/7, 321/8, 323/1, 324, 326/1, 335/1, 335/2, 336, 337/2, 337/3, 337/4, 337/5, 338, 339, 340/1, 342/3, 342/5, 342/6, 343/1, 344/2, 344/3, 347/1, 347/4, 347/5, 348 – 351, 277/2, 277/3, 277/4, 277/5, 278/3, 278/4.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung der 1. Änderung vom 04.11.2002, auf eine aktuelle Vermessung mit Katasterdarstellung (ALK) wurde verzichtet, da sich lediglich die Art der baulichen Nutzung ändert sowie die Örtlichen Bauvorschriften ergänzt werden.

1.2) Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1.3) Anlass / Ziele der Planung

Die 5. Änderung erstreckt sich inhaltlich auf die zusätzliche Aufnahme von Ferienwohnungen in den Festsetzungskatalog und die Zulässigkeit von Flachdächern auf Nebenanlagen und Garagen, wenn diese begrünt werden. Insofern ist die 5. Änderung eine textliche Änderung, die in der Planzeichnung zu einer Gebietsänderung im Bereich des Mischgebiets zu einer Sondergebietsausweisung gemäß § 11 BauNVO führt.

Bereits die 4. Änderung diente u.a. der zusätzlichen Nutzungsaufnahme von Ferienwohnungen in den zulässigen Festsetzungskatalog.

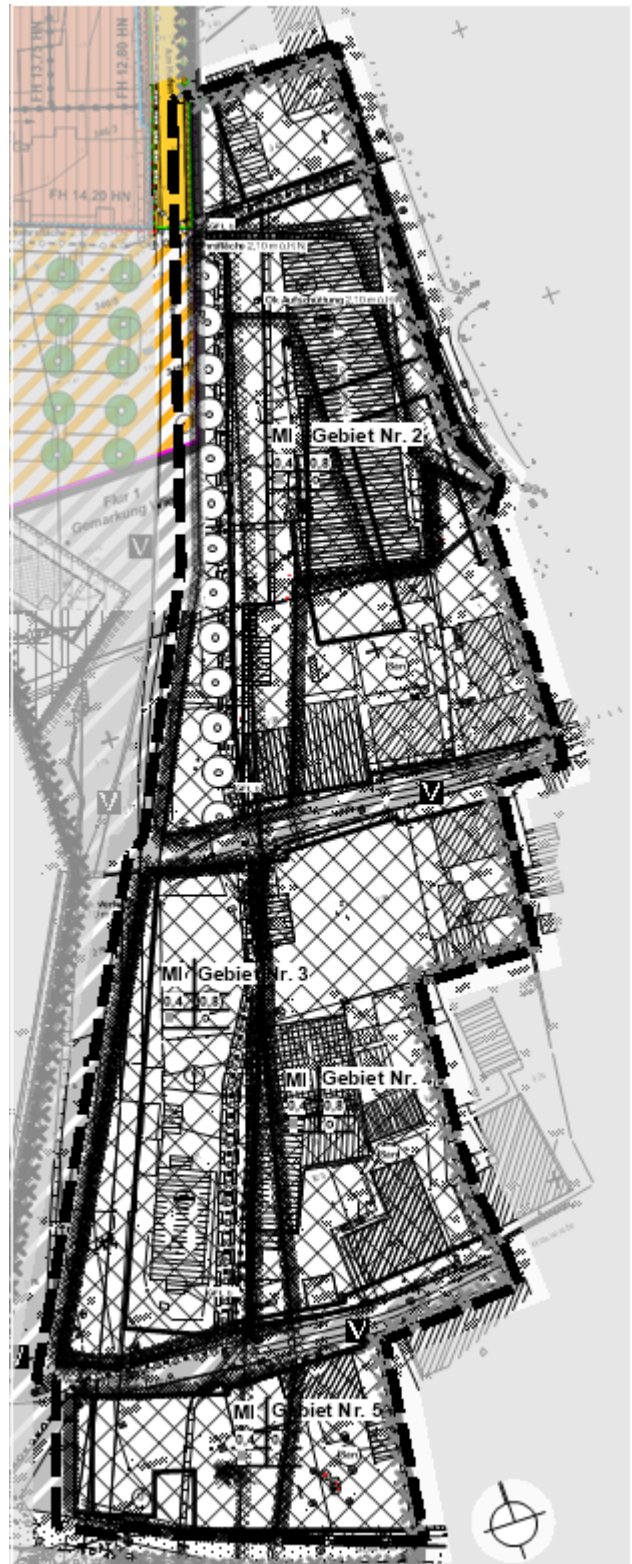


Abbildung 1: Planzeichnung Ursprungsfassung (Stand 4. Änderung)

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

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

1.4) Planverfahren

Da die Planung der Verbesserung der Nutzbarkeit und Bebaubarkeit im Innenbereich dient, wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Der Schwellenwert des § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm Grundfläche wird bei weitem nicht erreicht. Die 5. Änderung des Bebauungsplans begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Nach Nr. 18.1 i.V.m. 18.8 der Anlage 1 UVPg ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich beim Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200. Eine Ferienwohnungsnutzung stellt keinen Beherbergungsbetrieb da, da die Mieter in einer Ferienwohnung – wenn auch nur kurzzeitig - eine eigene Häuslichkeit begründen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären

1.5) Übergeordnete Planungen

1.5.1) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung

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

Nach 3.1.3(4) RREP stehen in den Tourismusschwerpunktträumen 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. Nach 3.1.3(17) RREP ist der maritime Tourismus zielgerichtet und nachhaltig zu entwickeln. Dabei sind die bestehenden großen Potenziale für den Ausbau eines breitgefächerten Angebots zu nutzen. Nach 6.4.4(7) RREP soll die Attraktivität der Planungsregion



Abbildung 2: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (Ausschnitt)

Vorpommern für den Sportboottourismus durch die qualitative Verbesserung der Hafenanlagen einschließlich der entsprechenden Zufahrtswege und die Schaffung neuer Liegeplatzkapazitäten erhöht werden. Der Ausbau und die Umnutzung bestehender Sportboothafenanlagen sollen dabei Vorrang vor dem Bau neuer Anlagen haben.

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

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

1.5.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

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

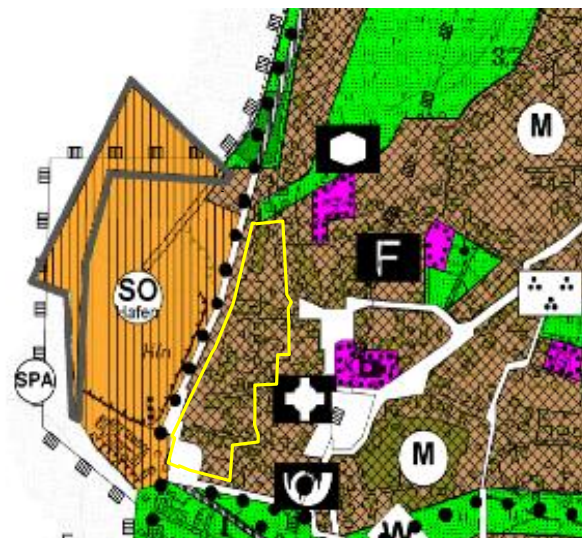


Abbildung 3: Flächennutzungsplan Ausschnitt ohne Maßstab mit Planbereich (gelb) der 5. Änderung des B-Plan Nr.2, Stand 8. Änderung und Ergänzung

2) Bestandsaufnahme

2..1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

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

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

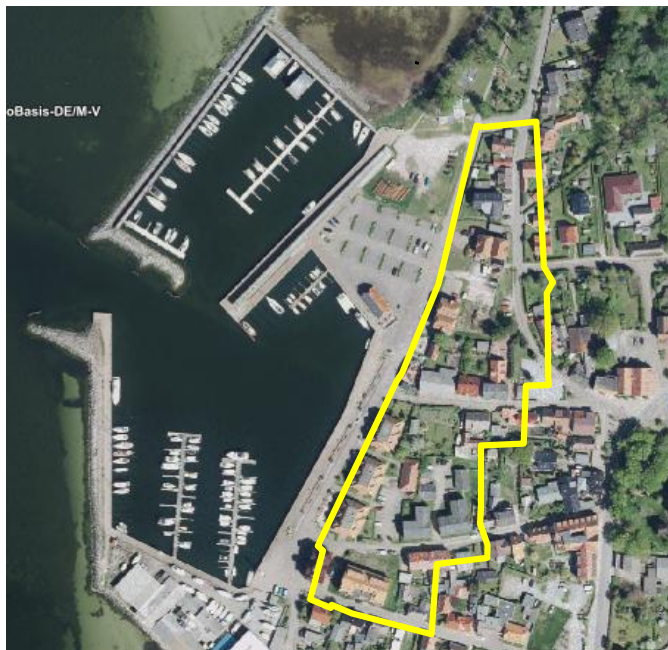


Abbildung 4: Luftbild (<https://geodienste.lk-vr.de/>)

Auf der Grundlage des Ursprungsplans wurden in den letzten Jahren der östlich der Hafenstraße liegende Abschnitt der Hafenrandbebauung umgesetzt. Die Hafenfreiflächen sowie angrenzenden Verkehrsflächen wurden erneuert bzw. hergestellt. Allein der nördliche Bauteppich an der Kreidebrücke blieb bislang unbebaut.

Südwestlich des Änderungsbereichs befindet sich die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlage der Wieker Boote GmbH. Insbesondere Geruch- und Lärmemissionen dieser Anlage können auf das Plangebiet einwirken.

2.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung /Natura 2000-Gebiete

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

Biotop nach § 20 NatSchAG M-V

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



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

ausgebauten Freiflächen des Hafens vom Hafenbecken getrennt.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V

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

Denkmalschutz

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Eine Beeinträchtigung von bislang unbekannten Bodendenkmalen ist durchaus möglich, zumal aus schriftlichen Quellen bekannt ist, dass Wiek einen slawischen Burgwall besaß und damit auch eine Vorbürgsiedlung existiert haben muss, deren Lokalisation bisher nicht gesichert ist.

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

2.3) Bemessungshochwasser

Für den Standort ist gemäß Richtlinie 2-5/2022 des Regelwerks „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand BHW von 2,90 m NHN zuzüglich Wellenauflauf in Ansatz zu bringen. Angesichts einer Höhenlage von rund 1,5 m liegt das westliche und nördliche Plangebiet im überflutungsgefährdeten Bereich.

Entsprechend des Überflutungsrisikos ist der Bereich als Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs.1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nach der Europäischen Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) zu betrachten. Abbildung 5 gibt die Überflutungsfläche für ein Ereignis geringer Wahrscheinlichkeit / Extremereignis an. Im Bereich der Küste entspricht dies einem 200-jährlichen Ereignis zuzüglich eines Zuschlages von 50 cm (Klimaanpassung) bei Annahme eines Versagens der Hochwasserschutzanlagen.

Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, dass bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Unter Hinweis auf § 9 Abs. 6a BauGB sollen Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich übernommen werden. Darüber hinaus sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, zu kennzeichnen.

Im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB, sollten Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen, festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang wird auf § 9 Abs. 3 BauGB verwiesen. Hiernach, kann bei derartigen

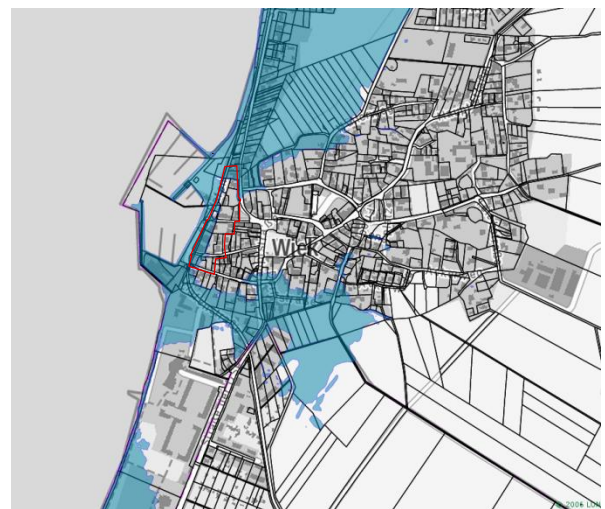


Abbildung 5: Risikogebiet (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>)

Festsetzungen auch die Höhenlage festgesetzt werden.

2.4) Bundeswasserstraße

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

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

3) Städtebauliche Planung

3.1) SO 5 bis 8 Wohnen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und dem Fremdenverkehr (bisher Mischgebiet)

Die bisher als Mischgebiet *MI 2 bis MI 5* ausgewiesenen Bereiche werden neu als sonstiges Sondergebiet „*Wohnen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Fremdenverkehr*“ (SO 5 bis 8) festgesetzt. Die Sondergebiete „Fremdenverkehr“ soll vorwiegend der touristischen Nutzung dienen.

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

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

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

Zukünftig können die Wohn- und Gewerbenutzung durch eine fremdenverkehrliche Nutzung ergänzt werden. Der Betrieb des Beherbergungsgewerbes und die Ferienwohnung stellen für sich eigenständige Nutzungsarten dar. Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes liegt vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Ferienwohnungen sind im Gegensatz dazu aufgrund ihrer Ausstattung gerade auf eine Selbstversorgung der Feriengäste ausgerichtet, auch wenn ihre Räumlichkeiten ebenfalls ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden.

Wohnen sowohl Dauerwohnungen, die zur Belegung außerhalb der Saison in einem untergeordneten Umfang anzustreben sind (soziale Sicherheit, Vermeidung des Eindrucks einer Rolladensiedlung),

als auch touristisch motivierte Zweitwohnungen (private Urlaubsdomizile), die nicht zuletzt in Kombination mit einem Liegeplatz im Hafen nachgefragt werden. Eine Kombination von Wohnen und Ferienwohnen ist nach mehreren Urteilen zum Thema regelmäßig nicht mehr in Mischgebieten zulässig, da bei beiden Nutzungen von unterschiedlichen Ruhebedürfnissen auszugehen ist. Mit der spezifischen Mischung von fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Ferienwohnungen), Wohnungen und gewerblichen Nutzung wird der Charakter eines Mischgebiets regelmäßig nicht erreicht.

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

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

3.2) Örtliche Bauvorschriften

Gemäß dem bestehenden B-Plan ist die Errichtung von Flachdächern nicht zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen und Garagen. Für diese sind Dachneigungen im Bereich von 25-50 Grad vorgesehen. Für Teilbereiche des Plangebiets liegen Anträge auf die Zulässigkeit von Flachdächern bei Nebenanlagen und Carports vor. Die Gemeinde möchte die örtlichen Bauvorschriften dahingehend ändern, dass Flachdächer bei den oben genannten räumlich untergeordneten Anlagen allgemein möglich sind, wenn diese begrünt werden. Neben der zu erwartenden Begrünung im Dorfbild, würde dies - wenn auch in geringem Maße - der Regenrückhaltung dienen.

3.3) Erschließung

Die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung können weiterhin über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Der Löschwasserbezug aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist in Höhe des Grundschutzes möglich. Durch die 5.Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine erhöhten Ansprüche oder eine Zunahme des Bedarfs.

Der ZWAR unterhält in diesem Bereich keine Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Durch die 5.Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine erhöhten Ansprüche oder eine Zunahme des Bedarfs.

Eine ausreichende Versorgung des geplanten Gebietes mit Elektroenergie ist seit dem Ursprungsplan durch die E.DIS AG abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

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

3.5) Flächenbilanz

Durch die Planung verändert sich die Flächenbilanz nicht. Weder das Maß der zulässigen baulichen Nutzung noch die als überbaubar gekennzeichneten Flächen werden durch die 5.Änderung geändert.

4) Auswirkungen

4.1) Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Belange

Allgemein gilt der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12). Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind im Rahmen der Planänderung insbesondere folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die Belange des Hochwasserschutzes sind vorrangig zu beachten, angesichts der niedrigen Höhenlage des Geländes unterhalb des Bemessungshochwassers ist sowohl der Objektschutz für die zukünftige Nutzung als auch die Anschlussmöglichkeit eines zukünftigen Boddendeichs an den höher gelegenen Bereich des Hafens / Ortszentrums zu gewährleisten. Mit den Festsetzungen zur Mindesterdgeschossfußbodenhöhe von 2,25 m HN (entspricht Bemessungshochwasser) wird Objektschutz sichergestellt. Durch Festsetzung einer Hochwasserschutzmauer wird die Anschlussmöglichkeit des zukünftigen Boddendeichs an den höher gelegenen Hafenbereich vorbereitet.
- Die Belange des Tourismus sind im Urlaubsort Wiek angesichts einer raumordnerischen Einstufung als Tourismusschwerpunktraum zu beachten (vgl. RREP). Mit der Vervollständigung der Hafenrandbebauung, dem Ausbau moderner Beherbergungskapazitäten sowie der Erweiterung der Hafeninfrastruktur wird die qualitative wie quantitative Entwicklung des Tourismus gewährleistet.
- Den Belangen des Ortsbildes werden in geringem Maße betroffen. Mit der Zulässigkeit begrünter Dächer auf Nebenanlage wird das Ortsbild nur in geringem Maß geändert.

Private Belange angrenzender Grundstückseigentümer werden durch die Änderung nicht erheblich berührt.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

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

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

- *Anlagebedingt* bewirkt die Änderung keine Zunahme der zulässigen Grundflächen auf den Baugrundstücken.
- *Betriebsbedingte* Auswirkungen sind nicht zu erkennen, da sich die Nutzungsintensität, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, nicht erheblich verändern wird. Auch der Ursprungsplan sah eine räumliche Fassung des Hafenbereichs mit Wohn- und Feriennutzung in einer hier zweigeschossigen Bebauung vor.
- *Baubedingt* sind durch die Änderung keine erheblichen Auswirkungen gegenüber einer Umsetzung der unveränderten Ursprungsplanung zu erwarten.

Da durch die Änderung insgesamt keine erheblichen Auswirkungen bewirkt werden, ist nicht zu befürchten, dass sich die Änderungen erheblich auf die Schutzziele des benachbarten EU-Vogelschutzgebiets auswirken können. Das Schutzgebiet liegt in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von rund 150 m. Der Siedlungsbereich ist im entsprechenden Bereich durch die bestehende Zufahrt zum Hafen begrenzt, die unverändert belassen wird.

Wiek, Oktober 2025