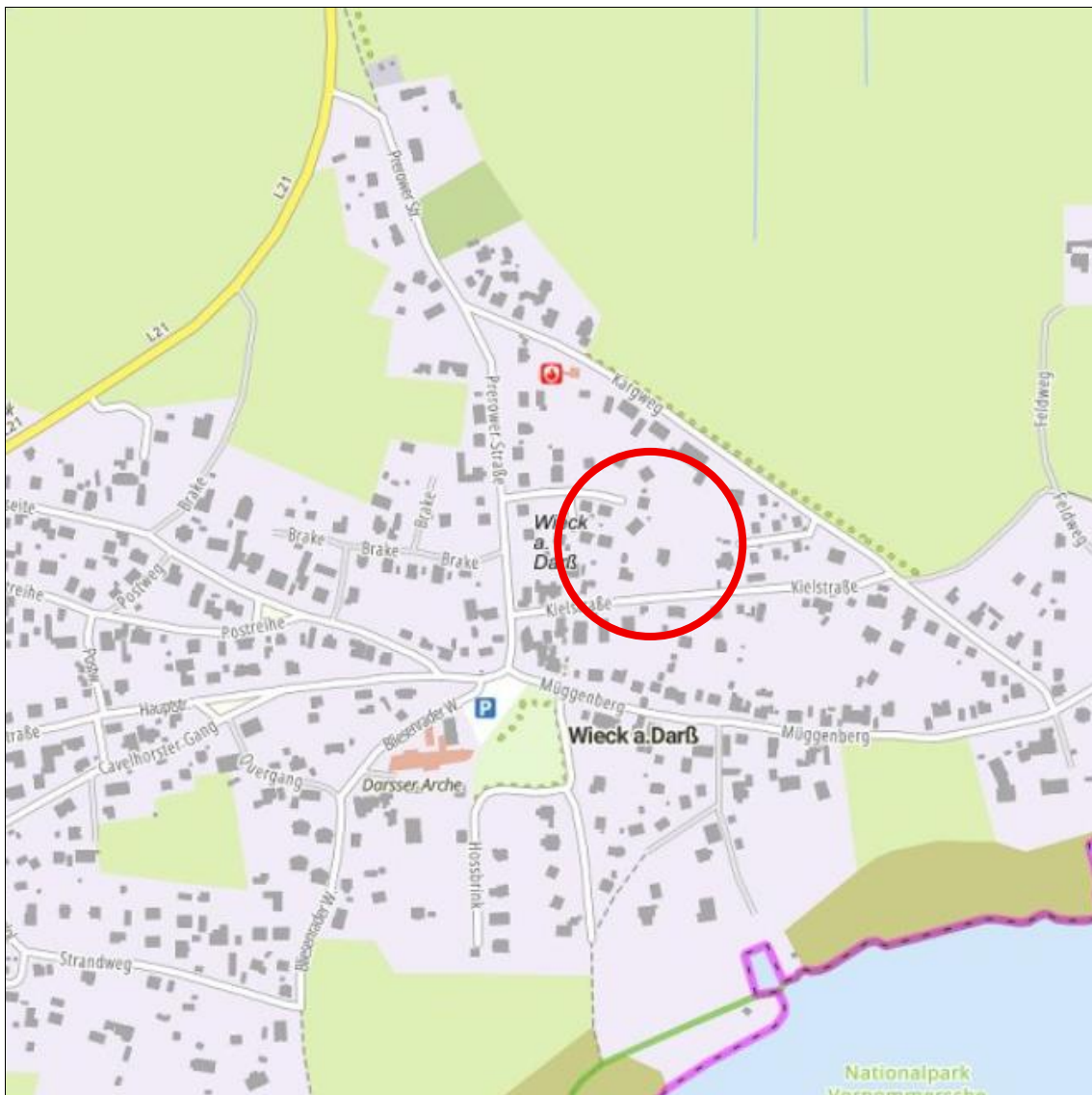


Gemeinde Wieck a. Darß

Kreis Vorpommern-Rügen

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Wohnungsbau östlich der Prerower Straße“

für das Gebiet östlich der Prerower Straße in der Gemeinde Wieck a. Darß



Vorentwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 09.03.2026

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 Grundlagen der Planaufstellung 5

1.1 Planungsanlass..... 5

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 5

1.3 Grundlage des Verfahrens 5

1.4 Rechtsgrundlagen 6

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse..... 7

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 7

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 8

2.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V..... 9

2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern - Erste Fortschreibung
2009..... 9

2.5 NATURA 2000-Gebiete..... 10

2.6 Flächennutzungsplan 10

2.7 Rahmenplan Innenentwicklung 11

2.8 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen 12

3 Bestandssituation 13

3.1 Städtebauliche Situation..... 13

3.2 Verkehrliche Erschließung 13

3.3 Natur und Umwelt 14

3.3.1 Vegetationsbestand 14

3.3.2 Boden- und Grundwasserverhältnisse..... 14

3.3.3 Altlasten 14

3.3.4 Natur- und Artenschutz 15

3.3.5 Orts- und Landschaftsbild 15

3.4 Denkmalschutz 15

3.5 Eigentumsverhältnisse 15

3.6 Ver- und Entsorgung 15

3.7 Immissionsschutz..... 16

4 Planung..... 16

4.1 Ziel und Zweck der Planung 16

4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	17
5	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	18
6	Kosten/Finanzwirksamkeit	18
7	Beschluss	19

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 möchte die Gemeinde Wieck a. Darß die planungsrechtliche Sicherung des Dauerwohnens innerhalb des Plangebietes unter Ausschuss von Zweit- und Ferienwohnungen vorbereiten.

Entsprechend hat die Gemeindevertretung am 10.02.2025 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 liegt in zentraler Ortslage der Gemeinde Wieck a. Darß und grenzt unmittelbar an die Prerower Straße.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 115/25, 115/26, 115/30, 115/31, 115/33, 115/35, 115/34, 115/36, 115/38, 115/39, 115/40, 115/45, 115/46, 115/47, 115/48, 115/49, 118/10, 118/11, 118/12, der Flur 6 der Gemarkung Wieck mit einer Gesamtfläche von 1,14 ha. Das Plangebiet wird westlich durch die Prerower Straße begrenzt.

Es wird begrenzt durch:

- eine Grünfläche im Osten,
- Wohnbebauung im Süden,
- Wohnbebauung im Norden und
- die Prerower Straße im Westen.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 erfolgt gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB), der besondere Regelungsinhalte zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung enthält. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen im Wohngebiet auszuschließen, um die Verfügbarkeit von Wohnungen für die dauerhafte Nutzung für die örtliche Bevölkerung verfügbar zu halten und so Wohnraummangel zu verhindern. Zudem soll aufgrund der starken touristischen Prägung der Gemeinde Wieck a. Darß Übernutzung und Preisdruck auf den Wohnungsmarkt minimiert werden. Damit handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ gemäß § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,14 ha. Hieraus ist sichergestellt, dass die zulässige Grundfläche von 2 ha, als im § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierte Anwendungsvoraussetzung, deutlich unterschritten wird.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber

hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13a BauGB entgegenstehen würden.

Die gesetzlichen Regelungen zielen darauf ab, die Verfahrensdauer des Aufstellungsverfahrens zu verkürzen (beschleunigtes Verfahren). So kann der Flächennutzungsplan bei abweichenden Darstellungen von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130),
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546).

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Gemäß den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns aus dem Jahr 2016 liegt das Plangebiet innerhalb des „Vorbehaltsgebietes Tourismus“ und grenzt unmittelbar an das „Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege“. Das Plangebiet befindet sich auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst.

Das südöstlich der Gemeinde und dem Plangebiet gelegene Gewässer, der Bodstedter Bodden, wird gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm als „Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern“ sowie als „Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern“ dargestellt.

Als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Wieck a. Darß auf den Eigenbedarf zu beschränken (vgl. Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016; S. 48; Nr. 4.2 Wohnbauflächenentwicklung).

Orte ohne zentralörtliche Funktion sind besonders betroffen vom demografischen Wandel (Verringerung der Nachfrage nach Wohnraum und Wandel der Ansprüche an Wohnraum). In diesen Gemeinden orientiert sich der Wohnungsbau im Sinne des Eigenbedarfs an:

- a. natürlicher Bevölkerungsentwicklung
- b. steigendem Wohnflächenanspruch
- c. Haushaltsstruktur

Das Flächenpotenzial soll vor der Ausweisung neuen Wohnbaulands ausgenutzt werden.

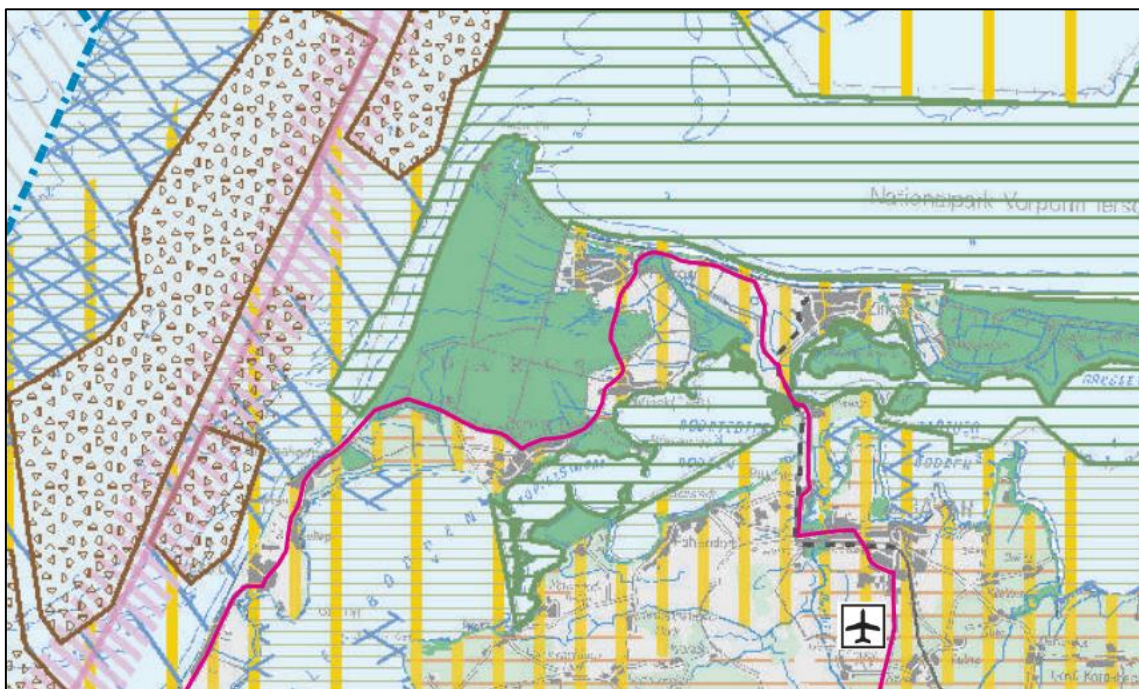


Abb. 1: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (2016)

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Das regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern aus dem Jahr 2010 stellt Wieck a. Darß als Tourismusschwerpunktraum dar. Entlang des vorhandenen internationalen Straßennetzes verlaufen außerdem regional bedeutsame Radroutennetze, bzw. herrscht Bedarf für Radverkehrsanlagen. Zusätzlich befindet sich der Bereich im Vorbehaltsgebiet Küstenschutz. Darüber hinaus ist die Gemeinde als ländliches Gebiet sowie als Infrastrukturkorridor dargestellt.

Im Kapitel „4.1 Siedlungsentwicklung“ stellt das Raumentwicklungsprogramm der Region Vorpommern aus dem Jahr 2010 folgende Ziele dar:

- „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. (Z)“
- „Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)“
- „Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.“

Als Hintergrund dieser Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten nicht-zentraler Orte können die nachfolgenden Ziele des Kapitels „Zentrale Orte“ (3.2) genannt werden.

- Z1: „Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden.“
- Z2: „Zentrale Orte sollen so entwickelt werden, dass die infrastrukturelle Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches sichergestellt ist.“

In der Begründung zum Kapitel „4.1 Siedlungsentwicklung“ des LEP 2016 wird der Begriff des Eigenbedarfs im Zusammenhang mit der Ausweisung von Wohnungsbauflächen wie folgt konkretisiert:

- „Im Rahmen der Wohnbauentwicklung umfasst der Eigenbedarf vorrangig den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung.“

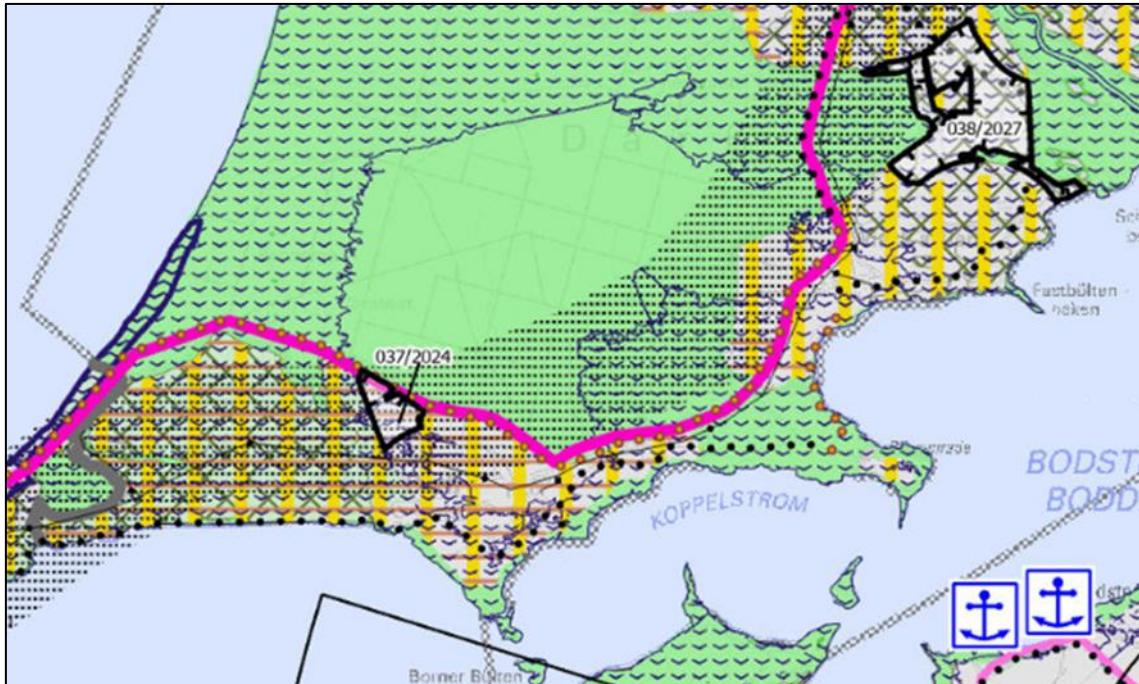


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

2.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V

Gemäß den Darstellungen der Karte 1 des Gutachterlichen Landschaftsprogramms von 2003 befindet sich das Plangebiet in der Landschaftszone bzw. Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddenland“. Des Weiteren wird das Gebiet in den Karten als Gebiet mit hoher Schutzwürdigkeit dargestellt.

2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern - Erste Fortschreibung 2009

Gemäß der Karte 1 „Naturräumliche Gliederung“ des gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommerns (GLRP VP) liegt das Plangebiet innerhalb der Großlandschaft „Fischland-Darß-Zingst und südliches Boddenkettenland“ und wird in südliche Richtung von der „Darß-Zingster Boddenkette“ und in nördliche Richtung von dem „Bodden zwischen Hiddensee und Rügen“ eingebettet.

Die „Heutige Potenzielle Natürliche Vegetation (HPNV)“ des Plangebietes wird gemäß Karte 2 des GLRP VP als „M5 – Feuchter Buchen-Eichenwald“ dargestellt.

Karte 3, „Schutzwürdigkeit von Arten und Lebensräumen“, stellt das Plangebiet als Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit dar. Karte 4 zeigt in Wieck a. Darß Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Bodens.

Die Gewässergüte bzw. Strukturgüte in Karte 5 zeigt eine Fließgewässerstrukturgüte von merklich geschädigt, während Karte 6 die Schutzwürdigkeit des Grundwassers mit hoch bis sehr hoch bewertet wird. Auch das Landschaftsbild sowie landschaftliche Freiräume (Karte 8 und 9) werden mit sehr hoher Schutzwürdigkeit bewertet.

In Karte 13 wird das Plangebiet sowohl als Bereich mit herausragender Bedeutung, als auch als Bereich mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktionen beschrieben.

2.5 NATURA 2000-Gebiete

Der Plangeltungsbereich befindet sich südlich des Europäischen Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE_1542-401 mit einer Entfernung von ca. 750 m. Er liegt außerdem zwischen zwei Seiten des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“ (NLP_2), mit 750 m Abstand zum nördlichen Bereich und 450 m zum südlichen. Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ (LSG_053).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 bezieht sich ausschließlich auf den Ausschluss von Zweitwohnsitzen und Ferienwohnungen, sodass sich an der aktuellen Bebauung, Erschließung etc. nichts ändert. Damit hat die geplante Änderung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Schutzgebiete. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Gebiete sowie der Arten sind durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangeltungsbereich nicht ableitbar.

2.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für Wieck a. Darß von März 2006 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Markt“ dar.



Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wieck a.D.

Mit Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung geändert und als Wohnbaufläche dargestellt.

2.7 Rahmenplan Innenentwicklung

Der Rahmenplan Innenentwicklung für Wieck a. Darß von 2013¹ verfolgt das Ziel, die Innenentwicklung des Ortes zu steuern und den historischen Charakter sowie die landschaftlichen Qualitäten zu bewahren. Anlass der Planung war die zunehmende Verdichtung durch hohe Nachfrage nach Bauflächen, die das Ortsbild und die Wohnqualität gefährdet. Die Analyse zeigt eine heterogene Siedlungsstruktur mit kleinteiligen Parzellen, lockerer Bebauung und wertvollen Grünbereichen, die für die touristische Attraktivität des Ortes entscheidend sind. Zugleich bestehen Risiken wie ungesteuerte Nachverdichtung, Verlust von Grünflächen und Überplanung historischer Baufluchten. Der Rahmenplan setzt daher auf eine Bauzonengliederung, die differenzierte Festsetzungen zu Dichte, Baufluchten und Nutzung vorsieht, um Maßstäblichkeit und Ensemblewirkung zu sichern. Ergänzend werden Maßnahmen zur Arrondierung der Bebauung definiert, darunter die Entwicklung des ehemaligen Kurparks (M1), die Schließung einer Baulücke an der Prerower Straße (M2) und die Nutzung einer großen Fläche für hochwertige touristische Angebote (M3). Insgesamt soll die Planung eine nachhaltige Entwicklung gewährleisten, die den Erhalt des Ortsbilds, der Grünbereiche und der naturräumlichen Potenziale mit den Belangen von Tourismus, Wirtschaft und Naturschutz in Einklang bringt.

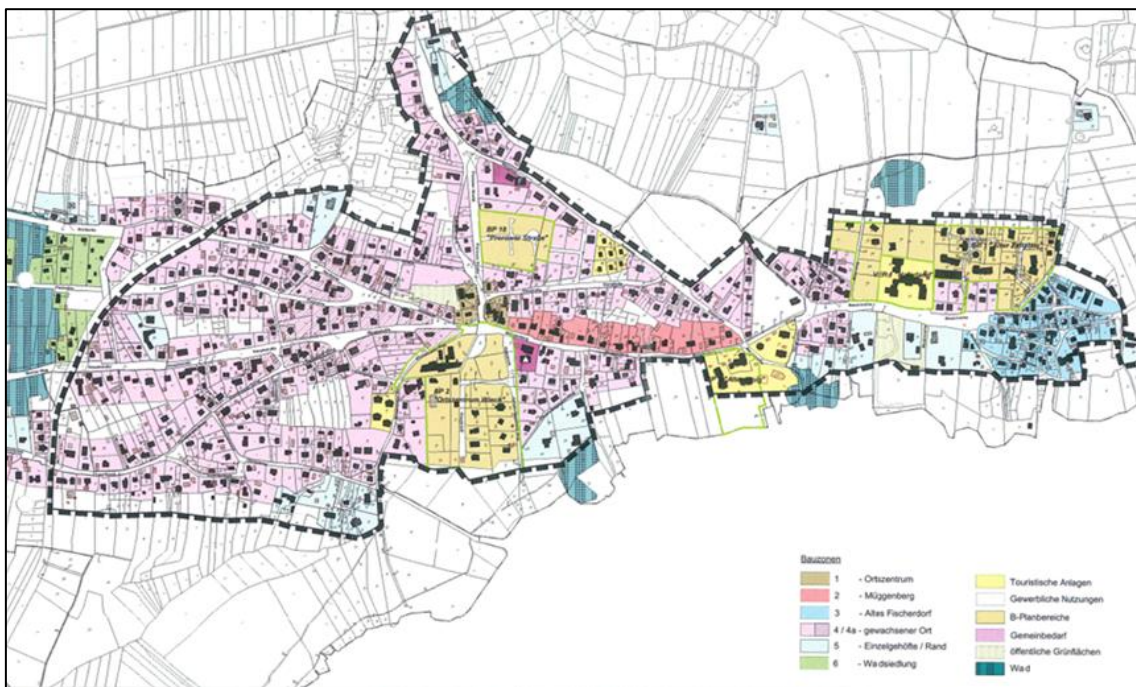


Abb. 4: Auszug aus dem Rahmenplan Innenentwicklung / Bauzonen vom 28.03.2013

¹ Raith, Hertelt, Fuß – Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung, Gemeinde Wieck a. Darß, Rahmenplan Wieck a. Darß ‚Innenentwicklung‘, Begründung (Entwurf), Stand 28.03.2013

2.8 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Plangebiet

Diese Begründung bezieht sich auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, so dass dieser als bestehender Bebauungsplan aufgeführt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 18 setzt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, in dem Wohngebäude und die der Versorgung dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Die Erschließung ist über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geregelt (hier: Verkehrsberuhigter Bereich). Die Geschossigkeit ist im Plangebiet auf ein Vollgeschoss begrenzt.



Abb. 5 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 18 vom 26.09.2014

Außerhalb des Plangebietes

Im Osten angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan Nr. 19 „Parkplatz Kargweg“, welcher das Plangebiet als öffentliche Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmungen Parkplatz und verkehrsberuhigter Bereich festsetzt. Die sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnungsbau zwischen Kargweg und Kielweg“ überplant das Plangebiet und setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Geschossigkeit wird im Plangebiet auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Im Süden befindet sich der Bebauungsplan Nr. 2 „Ortszentrum Wieck“, welcher das Ortszentrum südlich der Prerower Straße umfasst und Sondergebiete, Anlagen zur kulturellen und gesellschaftlichen Entwicklung des Gebietes und zur Förderung des Fremdenverkehrswesens mit nicht störendem Charakter zulässig. Außerdem werden Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Stellplatzsatzung

Für die Gemeinde Wieck a. Darß gilt gemäß der Stellplatzsatzung in der Fassung vom 31.08.2006 die grundsätzliche Pflicht, bei allen Vorhaben mit zu erwartendem Zu- oder Abgangsverkehr durch Kraftfahrzeuge notwendige Stellplätze herzustellen. Dies betrifft insbesondere Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie Nutzungsänderungen baulicher Anlagen. Die Herstellung erfolgt auf Grundlage der in der Satzung festgelegten Richtzahlen, die sich nach Art und Umfang der Nutzung bemessen.

Weitere Informationen sind der Satzung zu entnehmen.

Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes in der Gemeinde Wieck a. Darß

Die Satzung aus dem Jahre 2013 schützt den Gehölzbestand in der Gemeinde Wieck a. Darß und verfolgt mehrere Ziele. Insbesondere soll mit der Satzung der Erhalt der Natur, das Ortsbild, das Klima und die Artenvielfalt geschützt bzw. gefördert werden. Geschützte Gehölze (Bäume und Hecken) dürfen nicht entfernt, zerstört oder beschädigt werden, es sei denn, es liegen Ausnahmegenehmigungen oder Befreiungen vor. Zulässige Handlungen umfassen das Entfernen von Totholz oder das Fällen abgestorbener Bäume. Wer Gehölze unberechtigt schädigt oder entfernt, muss Ersatzpflanzungen vornehmen oder eine Ausgleichszahlung leisten. Die Satzung regelt auch den Schutz von Gehölzen im Baugenehmigungsverfahren.

Weitere Informationen sind der Satzung zu entnehmen.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Der Planungsraum befindet sich zentral innerhalb der Ortschaft Wieck a. Darß.

Das Wohngebiet entwickelt sich entlang einer Stichstraße mit einem zentralen Kreisverkehr, wodurch eine überschaubare Struktur gebildet wird, die einen nachbarschaftlichen Charakter entstehen lässt. Im südlichen Bereich des Plangebiets werden Wohnhäuser in zweiter Reihe durch eine weitere Stichstraße erschlossen.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV - Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Prerower Straße, die in die L121 übergeht, an das überörtliche Straßennetz angebunden. Im Plangebiet selbst verläuft die Straße auf dem Keil, welche als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut ist und in einem Wendehammer mündet.

Fuß- und Radwege

Entlang der Prerower Straße ist kein eigenständiger Radweg vorhanden. Der Fußweg verläuft teilweise ein- und beidseitig. Die Straße im Plangebiet selbst ist als Verkehrsberuhigter Bereich ohne Zonierungen ausgebaut.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Es gibt in Wieck zwei Bushaltstellen: Bäderstraße (2724-1) und Prerower Straße (2725-1), welche von der Buslinie 210 angefahren werden. Die nächste Bushaltstelle ist ca. 60 m vom Plangebiet entfernt.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes sind die erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken verortet.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Das Bauleitplangebiet ist nach dem GAIA-Umweltportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (abgefragt am 29.10.2025) als dörfliches Mischgebiet kartiert. Es befinden sich in dem Bereich keine gesetzlich geschützten Biotope. Das Gebiet lässt sich mit dem Biotoptypen der nicht- oder teilversiegelten Freiflächen nach Kartierschlüssel MV beschreiben.

3.3.2 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet ist entsprechend seiner Nutzung als wohnbaulich genutzte Fläche derzeit teilweise offen und weist durch bauliche Anlagen Bodenversiegelungen auf.

Die Bodenübersichtskarte im Maßstab 1:200.000 (BÜK200) der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe beschreibt die Umgebung des Plangebietes als überwiegend Niedermoore mit Strandsandlagen über marinem Sand, selten Gleye, selten Anmoorgleye aus marinem Sand, selten Gleye aus marinem Sand über Niedermoor, gering verbreitet Moorgleye aus flachem Niedermoortorf über marinem Sand (Küstenüberflutungsmoore).

Grundwasser

Das Plangebiet weist innerhalb des Grundwasserkörpers WP_KO_2_16 einen Grundwasserflurabstand von ≤ 2 m. Dabei weist dieser einen sowohl mengenmäßigen als auch chemisch schlechten Zustand auf. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit mehr als 250 mm/a als hoch zu bewerten.

Niederschlagsversickerungen

Basierend auf den Angaben der Bodenübersichtskarte im Maßstab 1:200.000 der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe wird der Niederschlag auf den Grundstücken versickert und muss nicht durch technische Maßnahmen abgeleitet werden.

3.3.3 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen.

3.3.4 Natur- und Artenschutz

Gesetzlich geschützte Biotope

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet.

Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits heute vollumfänglich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 in seiner Ursprungsfassung durch Ein- und Doppelhäuser bebaut. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Wieck a. Darß die planungsrechtliche Sicherung des Dauerwohnens innerhalb des Plangebietes unter Ausschuss von Zweit- und Ferienwohnungen vorbereiten. Eine artenschutzrechtlich relevante Änderung erfolgt nicht.

3.3.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild hat in der Gemeinde Wieck a. Darß und in der gesamten Region Fischland-Darß-Zingst an der deutschen Ostseeküsten eine hohe Bedeutung. Das Plangebiet selbst befindet sich inmitten eines Wohngebiets und wird auf allen drei Seiten von Wohnbebauung bzw. Verkehrsflächen gerahmt. Nördlich des Kargwegs befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die den Übergang in die offene Landschaft bilden.

3.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner direkten Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG).

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum. Lediglich die Straßenverkehrsflächen befinden sich in städtischem Eigentum.

3.6 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Bestandsnutzung als Grünfläche besteht derzeit keine Anbindung an die Strom-, Gas-, Wasserver- und -Entsorgung.

Strom und Gas

Die Strom- und Gasversorgung der Gemeinde Wieck a. Darß erfolgt durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten.

Frisch- und Abwasser

Die Frisch- und Abwasserver- bzw. Entsorgung erfolgt durch die Wasser und Abwasser – Boddenland – Ribnitz-Damgarten.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird vollständig im Plangebiet versickert.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen. In diesem Zusammenhang gilt die Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen und die Betriebssatzung des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen.

3.7 Immissionsschutz

Da das Plangebiet im Bestand von Wohnnutzung liegt und keine erheblichen Lärmquellen in der Umgebung vorhanden sind, ist nicht mit unzulässigen Immissionen zu rechnen. Daher ist kein Lärmgutachten erforderlich. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gelten als erfüllt.

4 Planung

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 möchte die Gemeinde Wieck a. Darß den vorhandenen Dauerwohnraum sichern und den Fortbestand eines lebendigen, ganzjährig bewohnten Wohngebietes gewährleisten.

Der Tourismus als Leitökonomie der Gemeinde Wieck a. Darß hat im Laufe der Jahrzehnte ein beständiges Wachstum, sowohl in den Übernachtungen als auch in der Zahl der angebotenen Schlafplätze verzeichnet. Neben den positiven Aspekten der wirtschaftlichen Stabilität gehen von dem touristischen Wachstum und dem Ausmaß dessen jedoch auch negative Auswirkungen aus. Insbesondere die Verdrängung von Wohnungen für Einheimische und zuziehende Arbeitskräfte (Dauerwohnungen) durch freizeitgenutzte Zweitwohnungen sowie Ferienwohnungen beschäftigt die Gemeinde. Statistisch weist die Gemeinde Wieck a. Darß ein stets steigendes touristisches Wachstum.

Die Gemeinde Wieck a. Darß hat bereits durch den Erlass ihrer Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen nach § 22 BauGB von 2011 dokumentiert, dass der Wohnungsmarkt der Gemeinde erheblich durch touristische und saisonale Nutzungen unter Druck steht. Die Satzung stellt die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum, Teileigentum sowie Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten unter einen Genehmigungsvorbehalt, um strukturellen Fehlentwicklungen im Wohnungsbestand entgegenzuwirken und die Funktionsfähigkeit des Fremdenverkehrsortes zu sichern.

Dieses kommunalpolitische Instrument zeigt, dass in der Gemeinde Wieck a. Darß bereits eine erhebliche Konkurrenz zwischen Dauerwohnen und touristisch geprägte Nutzungsformen besteht. Die Möglichkeit der weiteren Verdrängung des Dauerwohnens ist daher ortsspezifisch belegt und wurde von der Gemeinde formal festgestellt. Vor diesem Hintergrund ist es städtebauliche folgerichtig und gerechtfertigt, im Rahmen der

Bauleitplanung Zweit-, Neben- und Ferienwohnungen auszuschließen, um den Bestand an dauerhaft nutzbarem Wohnraum zu sichern, eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erhalten und einer weiter zunehmenden tourismusinduzierten Wohnraumverknappung entgegenzuwirken.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) wird zur Sicherung von Dauerwohnraum und zur Vermeidung saisonal bedingten Leerstands eine textliche Festsetzung auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO getroffen, nach der Zweit-, Neben- und Ferienwohnungen unzulässig sind. § 1 Abs. 5 erlaubt der Gemeinde, einzelne in den Gebietsvorschriften allgemein zulässige Arten von Nutzungen gezielt auszuschließen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietstyps gewahrt bleibt. Dies entspricht der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, wonach die Gemeinde einzelne Nutzungen ausschließen und feinere Unterarten zusätzlich über § 1 Abs. 9 steuern darf (BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 – 4 C 77.84; Beschl. v. 22.05.1987 – 4 N 4.86). In systematischer Hinsicht stützt diese Festsetzung zugleich die klare Differenzierung zwischen Dauerwohnen als Kern der Wohnnutzung im WA und den hiervon abzugrenzenden Zweit-/Neben- und Ferienwohnungen. Sie entleert den Gebietstyp nicht, sondern belässt das prägende Dauerwohnen als zulässige Hauptnutzung und wahrt so die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets. Dass gerade im WA der Ausschluss nicht sämtlicher, aber bestimmter Nutzungen möglich ist, während eine Missachtung der WA-typischen Mischung unzulässig wäre, hat das BVerwG ausdrücklich betont (BVerwG, Urt. v. 07.09.2017 – 4 C 8.16).

Ferienwohnungen, definiert als Räume/Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend überlassen werden, gehören in der Regel zu (nicht störenden) Gewerbebetrieben bzw. zum Beherbergungsgewerbe der jeweiligen Gebietsvorschriften und sind damit keine Dauerwohnnutzung, sodass sie im WA planerisch nach § 13a BauNVO ausgeschlossen werden können. Die Gesetzesmaterialien zur Novelle (BR-Drs. 806/16) belegen zudem, dass der Gesetzgeber die planerische Handhabbarkeit von Ferienwohnungen stärken und den Gemeinden Steuerungsmöglichkeiten eröffnen wollte.

Für Zweit-/Nebenwohnungen konkret hat das OVG Niedersachsen herausgearbeitet, dass Freizeit-Zweitwohnungen eine selbstständig identifizierbare Variante des Wohnens darstellen, die sich mittels § 1 BauNVO (Abs. 5 i. V. m. Abs. 9) aus dem allgemeinen Wohnbegriff ausschließen lässt, sofern besondere städtebauliche Gründe vorliegen. Als solche nennt das Gericht insbesondere die Vermeidung überwiegenden Leerstands und die Sicherung dauerhaft genutzter Wohnungen. Auch wenn diese Entscheidung keine Bindungswirkung für Mecklenburg-Vorpommern entfaltet, ist sie aufgrund ihrer Auslegung bundesrechtlicher Normen überzeugungskräftig und auf WA-Gebiete übertragbar (OVG NI, Urt. v. 13.05.2022 – 1 KN 85/20; zusammenfassend auch die Fachaufsätze und Urteilsanmerkungen).

Die Festsetzung ist verhältnismäßig. Sie ist geeignet, weil sie die Sicherung von Dauerwohnraum und die Vermeidung von Leerstand unmittelbar fördert und zudem erforderlich, weil mildere Mittel (z. B. Auflagen) die intendierte Marktlenkung regelhaft nicht erreichen. Die Festsetzung ist angemessen, weil der Kern der WA-Prägung (Dauerwohnen) bestehen bleibt und lediglich Sonderformen mit negativen städtebaulichen Effekten ausgeschlossen werden. Dass die Gemeinde dabei nicht zuwarten muss, bis planerische Maßnahmen akut notwendig werden, sondern auch vorausschauend steuern darf, entspricht der Linie des BVerwG zur vorwegnehmenden Problembewältigung; die Planrechtfertigung verlangt städtebauliche Gründe, nicht aber den Nachweis eines voll ausgebildeten Missstands (vgl. u. a. BVerwG, Urt. v. 26.03.2009 – 4 C 21.07; st. Rspr. seit 1987).

Zusammenfassend fügt sich der Ausschluss von Zweit-, Neben- und Ferienwohnungen im WA in die Feinsteuerung nach § 1 Abs. 5 (i. V. m. § 1 Abs. 9) BauNVO ein (Differenzierung/Unterarten; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, § 1 Rn. 65–71; König/Roeser/Stock/Roeser, § 1 Rn. 64–71), wahrt die Zweckbestimmung des Gebietstyps (BVerwG 4 C 8.16), stützt sich bei Ferienwohnungen auf die Klarstellung des § 13a BauNVO und die Gesetzesmaterialien (BR-Drs. 806/16), und ist städtebaulich gerechtfertigt durch die Ziele Dauerwohnraum sichern und Leerstand vermeiden. Die obergerichtliche Rechtsprechung (OVG NI 1 KN 85/20) bestätigt die Zulässigkeit der Ausgrenzung der genannten Wohnunterformen aus dem allgemeinen Wohnbegriff mittels der Instrumente des § 1 BauNVO.

Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie nachrichtliche Hinweise des Ursprungsplanes bleiben unverändert erhalten.

5 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 befindlichen Flächen befinden sich derzeit in privatem Eigentum. Lediglich die Verkehrsflächen sind in städtischem Eigentum. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

6 Kosten/Finanzwirksamkeit

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes. Eine Kostenübernahme obliegt der Gemeinde.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 führt zu keinen Herstellungs-, Unterhaltungs-, oder Folgekosten für die öffentliche Erschließung, die Anlage öffentlicher Grünflächen oder ähnlichem.

7 **Beschluss**

Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Wieck a. Darß, den

.....

Bürgermeister
(Lebeda)