



Übersichtsplan

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 7
der Gemeinde **Wieck a. Darß**
Landkreis Nordvorpommern

Sondergebiet „Jagdhaus Reichsbahn“

Flurstücke 140, 181/6, 181/7, 181/8, 181/9, 181/10 (teilweise), 181/11, 181/12 und 181/13
der Flur 10 Gemarkung Wieck

Wieck a. Darß, 03.07.2006



[Handwritten signature]

Heck
Bürgermeister

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.7 der Gemeinde Wieck a. Darß
für das Sondergebiet „Jagdhaus Reichsbahn“

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung
2. Verfahrensablauf
3. Inhalt des Flächennutzungsplans
4. Übergeordnete Planungen
5. Geltungsbereich des Bebauungsplans
6. Angaben zum Bestand
7. Nutzungsbeschränkungen / Altlasten
8. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 Bauweise
 - 8.4 von Bebauung freizuhaltende Sichtfelder
9. örtliche Bauvorschriften
10. Eingriffe in Natur und Landschaft
11. Umweltverträglichkeitsprüfung
12. Verkehrserschließung
13. stadttechnische Ver- und Entsorgung
 - 13.1 Schmutzwasserableitung
 - 13.2 Regenwasserableitung
 - 13.3 Wasserversorgung
 - 13.4 Stromversorgung
 - 13.5 Gasversorgung
 - 13.6 Hausmüllentsorgung und Abfallwirtschaft
 - 13.7 Telekommunikation
14. Immissionsschutz
15. Hinweise zur Planverwirklichung
16. Flächenangaben

Anlage: Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan mit Eingriffs-
Ausgleichsbilanzierung

1. Anlass der Planung

Das Plangebiet wurde bis Anfang der 90'er Jahre als Betriebserholungseinrichtung der Reichsbahn genutzt. Aus dieser Nutzung sind noch 15 unterschiedlich große massive Gebäude in einem verwahrlosten Zustand erhalten. Das Gebiet stellt sich derzeit als städtebaulicher Misstand dar. Die ehemaligen Gebäude der Betriebserholungseinrichtung sind zunehmend dem baulichen Verfall preisgegeben. Angesichts der besonderen Lage der Gemeinde in einem Tourismusschwerpunktraum ist eine Abänderung dieses Zustandes dringend erforderlich. Das Plangebiet liegt unmittelbar am Radwanderweg entlang des Boddens in Richtung Ostseebad Prerow/Zingst und wird täglich durch eine große Anzahl von Erholungssuchenden tangiert. Das negative äußere Erscheinungsbild wirkt sich nachteilig auf den Tourismus in der Gemeinde aus und bedarf zunehmend einer städtebaulichen Lösung. Aus diesem Grunde hat die Gemeinde beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel des Bebauungsplans ist es, für das Gebiet Nutzungen zu finden, die sich in das touristische Gesamtkonzept der Gemeinde einfügen. So stand im ersten Entwurf des Bebauungsplans eine Nutzung als Ferienhausgebiet im Vordergrund. Die ursprünglich geplante Größenordnung von 180 Gästebetten war jedoch mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht vereinbar. Außerdem wurde die verdichtete Bauweise innerhalb des Vorsorgeraumes Naturschutz und Landschaftspflege kritisiert.

Mit dem überarbeiteten 2. Entwurf des Bebauungsplans wird ein höheres Gewicht auf Vorhaben zur Ergänzung der touristischen Infrastruktur gelegt. Kernbausteine der Infrastruktur bilden eine Schaumanufaktur zur Herstellung, Präsentation und Vermarktung regionaler Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten sowie ein Gartencafe mit 80 Plätzen. Der Schaumanufaktur sind Beherbergungseinrichtungen mit bis zu 16 Betten zugeordnet, um ein allumfassendes Angebot machen zu können. Im Rahmen dieser Vorhaben werden zusätzliche touristische Angebote zur Saisonverlängerung geschaffen.

Aufgrund der großen Bedeutung des Vorhabens für die touristische Entwicklung hat es Eingang in das Tourismuskonzept der Gemeinde¹ gefunden.

Im Tourismuskonzept wird hierzu ausgesagt:

Das Vorhaben ergänzt gezielt das bestehende touristische Infrastrukturangebot von Wieck und fügt sich gut in die im Rahmen dieser Konzeption entwickelten thematischen Schwerpunkte „Gesundheit und gesunde Ernährung“, Kultur sowie „Sport in der Natur“ ein. Der Standort ist besonders geeignet, da dieser direkt an der Hauptroute für Fahrradfahrer, Wanderer und Walker entlang des Boddens nach Prerow und Zingst liegt. Es ergeben sich zudem Synergieeffekte zu den benachbarten Leitprojekten „Vogelkieker“, „Nordic-Fitness-Park“ und „Golfplatz-Ressort“.

Der Bedarf

Der Bedarf an einer entsprechenden Einrichtung für Wieck lässt sich anhand folgender Fakten begründen:

- Einzugsbereich der 6 Gemeinden auf FDZ mit 3,3 Mio. Übernachtungen und 467.000 Übernachtungsgästen in 2003.
- Gesundheitsbewusste und ökologisch orientierte Urlauber sind auf Fischland-Darß-Zingst stark vertreten, insbesondere auch in der Nebensaison.
- Zusätzliche saisonverlängernde Angebote zu besseren Ganzjahresauslastung sind für die Region und insbesondere für Wieck erforderlich. Daher ist von einer Unterstützung seitens der Kurverwaltungen und Hotels auch aus den benachbarten Seebädern auszugehen.
- Die direkt am Standort verlaufende boddenseitige Hauptroute für Radfahrer, Wanderer und Walker nach Prerow und Zingst bringt ein erhebliches Potential an Besuchern

¹ Tourismuskonzept Wieck, expers GMBH/Wagner Planungsgesellschaft, Doberaner Straße 7, 18057 Rostock

Die Chancen

Das Projekt birgt für Wieck und die Tourismusregion folgende Chancen und Potentiale:

- Zusätzlicher Magnet und zusätzliche Ertragsquelle für die Tourismusgemeinde Wieck
- Zusätzlicher Baustein zur Bereicherung der boddenseitigen Hauptroute stärkt auch die anderer Vorhaben an der Strecke
- Verbesserung der saisonverlängernden Angebote für Wieck und Fischland-Darß-Zingst insgesamt
- Zusätzliches Angebot im thematischen Schwerpunktbereich Gesundheit und Erholung (gesunde Ernährung)

Ergänzt wird das touristische Angebot am Standort durch 9 Ferienhäuser als Einzelhäuser in offener, eingeschossiger Bauweise mit Naturrohrdeckung. Die Ferienhäuser haben eine Geschossfläche von höchstens 95 m² und fügen sich somit harmonisch in die nähere Umgebung des Plangebietes ein. Die bereits vorhandene Bebauung, insbesondere die nördlich an das Plangebiet angrenzende, hat Grundflächen zwischen 80 und 130 m².

Mit dem vorliegenden Konzept für das Plangebiet wird sowohl ein städtebaulicher Missstand beseitigt als auch ein besonderer Beitrag zur touristischen Entwicklung der Gemeinde geleistet.

2. Verfahrensablauf

Für den Bebauungsplan gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), ber. 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)
- Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V S. 690)

Das Planverfahren ist durch den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 18.08.2002 eingeleitet worden. Damit greifen die allgemeinen Überleitungsvorschriften des § 233 BauGB (neue Fassung), wonach Verfahren nach dem BauGB, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden. Eine Ausnahme hiervon bilden Verfahren, die nach dem 20. Juli 2006 noch nicht abgeschlossen sein werden. Diese sind nach den Vorschriften des BauGB vom 24. Juni 2004 durchzuführen. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen sein wird. Aus diesem Grunde wird das Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des bisher geltenden BauGB durchgeführt.

3. Inhalt des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für touristische Infrastruktur/ Gastronomie, Verarbeitung regionaler Produkte, Beherbergung (SO_{T1}) dargestellt. Der Flächennutzungsplan befindet sich noch in der Aufstellung, derzeit läuft das Genehmigungsverfahren. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebieten „Schaumanufaktur“, „Gartencafe“ sowie „Ferienhausgebieten“ werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans konkretisiert.

4. Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Wieck a. Darß liegt nach dem regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern in einem Tourismusschwerpunktraum. In diesen Räumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig gesichert und entwickelt werden. Hierbei sind die Anlagen des Tourismus und der Erholung so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Siedlungs- und Landschaftsbild einpassen (kleinteilige Hausformen mit niedriger Geschossigkeit und steilen Dächern, Rohrdachdeckungen). Freizeitwohnanlagen sollen durch einen breiten, ständig wechselnden Personenkreis genutzt werden. Sie sollen in der Regel in Zuordnung zu bebauten Ortslagen errichtet werden. Ihre Kapazität und Flächeninanspruchnahme sollen in einem angemessenen Verhältnis zur Größe, Ausstattung und Infrastrukturellen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Ortes stehen.

Diese raumordnerischen Vorgaben werden durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere:

- die Festsetzung von Ferienhausgebieten nach § 10 BauNVO für die Sondergebiete SO 2, SO 3 und SO 5 bis SO 6,
- die Festsetzung von Einzelhäusern
- die baukörperbezogene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen
- die Festsetzung einer offenen, eingeschossigen Bauweise mit Dachneigungen zwischen 45 und 50° und Naturrohrdeckung.

Bestandteil des Gesamtkonzeptes sind neben den Ferienhäusern auch infrastrukturelle Einrichtungen. So ist im Sondergebiet SO 1 eine Schaumanufaktur zur Herstellung, Präsentation und Vermarktung regionaler Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten geplant. Im Sondergebiet SO 4 ist die Errichtung eines Gartencafés vorgesehen. Diese Nutzungsarten tragen wesentlich zur Saisonverlängerung in der Gemeinde bei.

Die Plangebietsfläche ist bereits bebaut und mit zahlreichen Besiedlungsresten der ehemaligen Nutzung versehen. Diese werden im Zuge der Neubebauung beseitigt. Vorhandene bauliche Altanlagen werden abgebrochen. Die Neubebauung wird sich, bedingt durch die kleinteiligen Baukörper mit Rohrdeckung, harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einordnen.

Zur Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplans wird ein städtebaulicher Vertrag mit einem Investor nach § 11 BauGB abgeschlossen.

5. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich ca. 500 m nordöstlich der Ortslage Wieck. Es wird im Westen und Norden begrenzt durch die Straße Jagdhaus. Östlich grenzt die offene Feldflur an das Plangebiet und im Süden befindet sich ein offener Graben (Wieck 14i), ein Gewässer II. Ordnung des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 140, 181/6, 181/7, 181/8, 181/9, 181/10 (teilweise), 181/11, 181/12 und 181/13 der Flur 10 Gemarkung Wieck und hat eine Größe von 1,95 ha.

6. Angaben zum Bestand

Im Plangebiet sind die Reste der ehemaligen Nutzung als Betriebserholungsheim noch vorhanden. Das betrifft das 2-geschossige Wirtschaftsgebäude, 8 massive Ferienhäuser mit Steildach sowie diverse Nebengebäude. Darüber hinaus befindet sich im Gebiet noch eine Kleinkläranlage mit anschließender Versickerung.

Das Plangebiet ist relativ eben. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 0,50 m über HN im Süden und 2,0 m über HN im Norden des Gebietes. Das Gebiet fällt somit leicht nach Süden hin ab.

Den geologischen Untergrund bilden Sande und teilweise stark mit organischem Material vermischte Sande des ehemaligen Reffs.

Der überwiegende Planungsraum ist von ruderalisiertem Sandmagerrasen geprägt, der sich aufgrund des sandigen Untergrundes gebildet hat. Nach der Nutzungsaufgabe hat sich auf einer kleinen Fläche im Westen des Plangebietes eine junge Feldhecke mit typischen heimischen Pioniergehölzen gebildet. Im Südosten des Plangebietes besteht ein altes Feldgehölz mit Eichen und Bergahorn. Dieser Bestand von heimischen Baumarten hat die ehemalige Nutzung als Betriebsferienheim überdauert und muss bei der zukünftigen Nutzung unberührt bleiben. Es handelt sich um ein geschütztes Biotop nach § 20 LNatG M-V.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes ist ein von Schwarzem Holunder geprägter Gebüschsaum vorhanden. Zwischen diesen Sträuchern steht Bergahorn.

Die vorhandene Vegetation ist ausführlich im Grünordnungsplan² beschrieben, auf den hier verwiesen wird.

7. Nutzungsbeschränkungen / Altlasten

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA)

FFH Gebiete (Vorschlagsgebiete nach Art. 3 und 4 der Fauna-Flora Habitatrichtlinie)

Ziel der FFH Gebiete ist es, ein zusammenhängendes europäisches Netz besonderer Schutzgebiete zu errichten, zu erhalten und zu entwickeln. Damit sollen bestimmte Pflanzen- und Tierarten und deren Lebensräume erhalten werden.

300 m östlich des Plangebietes befindet sich die Grenze des Vorschlagsgebietes nach Art. 4 Abs. 1 der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“, Stand: Kabinettsbeschluss vom 25.05.2004). Nach der Gebietsbeschreibung der Europäischen Gemeinschaft handelt es sich um einen repräsentativen Ausschnitt des Nationalparks mit einer Vielzahl von Küstenbiotopen, u.a. dem Recknitzästuar, großflächigen Küstenüberflutungsmooren mit Salzwiesen, dem größten Primär- und Weißdünengebiet M-V sowie dem ausgedehnten Windwatt des Bocks.

Europäische Vogelschutzgebiete (SPA.Meldung 1992)

300 m östlich des Plangebietes befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet SPA 15 (DE 1543-401) „Vorpommersche Boddenlandschaft“ gemäß Art. 4 der Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG. Die Vorpommersche Boddenlandschaft ist eine der wenigen noch weitgehend naturnahen großräumigen Küstenlandschaften Mitteleuropas. Im Gebiet rasten zahlreiche Wasservogelarten wie z.B. Kampfläufer, Seeadler und bis zu 40.000 Kraniche.

Gemäß Erlass des Umweltministers sind auf diese Gebiete bis zum Abschluss des Meldeverfahrens durch Kabinettsbeschluss die „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ (gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums, Wirtschaftsministeriums, Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei & Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 16. Juli 2002) anzuwenden. Sie sind somit als potenzielle FFH- Gebiete zu betrachten.

Projekte und Pläne im Schutzgebiet oder dessen Umgebung, die geeignet sind, die Erhaltungsziele in erheblicher Weise zu beeinträchtigen, bedürfen daher einer Prüfung auf Verträglichkeit gemäß § 34 BNatSchG. Nach Nr. 10.3 des o.a. Erlasses kann von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Bebauungsplänen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festzusetzende Flächen i.d.R. nicht ausgegangen werden, wenn die festzusetzenden Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den Natura 2000- Gebieten liegen.

Der 300 m Abstand zu den Natura 2000 Gebieten wird mit der vorliegenden Planung eingehalten. Es handelt sich weiterhin nicht um einen atypischen Planungsfall. Der Bebauungsplan Nr. 7 ist aus diesem Grunde nicht geeignet, die Natura 2000 Gebiete erheblich zu beeinträchtigen

Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“ (LSG Verordnung vom 21. Mai 1996). Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Erlaubnis zum Bauen im Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

² Grünordnungsplan für den B-Plan Nr.7, PfaU Dr. Bönsel & Runze GbR, Gresenhorst, März 2006

gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 LNatSchG M-V liegen auf der Fläche des Geltungsbereiches als Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten im Südosten des Gebietes vor. Es handelt sich um ein altes Feldgehölz mit Eichen und Bergahorn. Dieser Bestand von heimischen Baumarten hat die ehemalige Nutzung als Ferienlager überdauert und wird auch bei der zukünftigen Nutzung unberührt bleiben. Das gesetzlich geschützte Biotop ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen

Es gibt es derzeit keine Verdachtsmomente hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen. Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Nordvorpommern verzeichnet.

bergbauliche Belange

Bergbauliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Für das Plangebiet liegen zur Zeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Ca. 50 m östlich des Plangebietes befindet sich ein Lagefestpunkt innerhalb der Landwirtschaftsfläche. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. (siehe hierzu Punkt 16 Hinweise zur Planverwirklichung)

sturmflutgefährdete Bereiche

Das Plangebiet liegt im sturmflutgefährdeten Bereich und ist nicht durch einen Deich geschützt, der in der Lage ist, das Bemessungshochwasser (BHW) zu kehren. Als Bemessungshochwasser gilt für die Ortslage Wieck gemäß Generalplan des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Küsten- und Hochwasserschutz (1994) $BHW = HN + 1,75 \text{ m}$. Zuzüglich ist entsprechend der örtlichen hydrodynamischen Belastung der Wellenaufbau in Ansatz zu bringen.

Im Bebauungsplan ist das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet worden. Es wurde empfohlen, die Oberkante Erdgeschossfußboden mindestens auf einer Höhe von 2,00 m ($1,75 \text{ m BHW} + 0,25 \text{ m Wellenaufbau}$) einzuordnen.

8. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

sonstiges Sondergebiet „Schaumanufaktur“ (SO_{Sch}1)

Das sonstige Sondergebiet „Schaumanufaktur“ dient zu Zwecken der Herstellung, Präsentation und Vermarktung regionaler Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten.

zulässig sind:

- Anlagen zur Aufbereitung, Veredlung und Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte
- Räume zur Vorführung von Herstellungsprozessen
- Räume zur Präsentation, Verkostung sowie für den Verkauf von regionalen Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten
- betriebsnotwendige Lager und sonstige Nebenräume
- Beherbergungseinrichtungen mit bis zu 16 Betten
- Wohnungen für das betriebsnotwendige Personal
- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf

Mit dem sonstigen Sondergebiet Schaumanufaktur soll das touristische Angebot für die Gemeinde erhöht werden. Eine mögliche Ausgestaltung der B-Plan Festsetzungen wäre eine Edeldestillerie bzw. Schaubrennerei mit Verkostung und Verkauf der hergestellten Produkte.

Ferienhausgebiete (SO_F 2,3,5,6,7)

Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung sowie dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.

zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

In den festgesetzten Ferienhausgebieten sind eingeschossige, landschaftsgerechte Einzelhäuser mit Naturrohrdeckung vorgesehen. Hierzu sind besondere örtliche Bauvorschriften Erlassen worden.

sonstiges Sondergebiet „Gartencafe“ (SO_G4)

Im sonstigen Sondergebiet Gartencafe sind zulässig:

- eine Schank- und Speisewirtschaft mit bis zu 80 Plätzen
- ein Gewächshaus
- Wohnungen für das betriebsnotwendige Personal
- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf

Das Gartencafe zielt insbesondere auf das Klientel der Radfahrer und Wanderer ab, die den Radwanderweg in Richtung Prerow Zingst nutzen. Das Gartencafe soll durch die Einordnung einer Gartenterrasse und eine entsprechende Bepflanzung der Außenanlagen in naturverbundener Gestaltung betrieben werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GRZ ist differenziert festgesetzt worden. Während in den Baugebieten SO_{Sch}1 und SO_G4 jeweils eine GRZ von 0,3 festgesetzt wurde, beträgt die festgesetzte GRZ in den übrigen Baugebieten nur 0,2. Damit soll eine aufgelockerte, möglichst wenig versiegelte Bebauung auf größeren Grundstücken erwirkt werden. In den Baugebieten SO_{Sch}1 und SO_G4 ist eine GRZ von 0,3 erforderlich um das Plankonzept verwirklichen zu können. Hier insbesondere der erhöhte Stellplatzbedarf für Besucher.

Geschossflächen (GF)

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan sind folgende Geschossflächen festgesetzt worden:

Nr. der überbaubaren Grundstücksfläche	zulässige Geschossfläche (m ²)	Nutzung
1	95	Ferienhaus
2	95	Ferienhaus
3	130 (Bestand)	Ferienhaus
4	95	Ferienhaus
5	214	Schaumanufaktur
6	52	Beherbergung
7	52	Beherbergung
8	56	Beherbergung
9	56	Beherbergung
10	95	Ferienhaus
11	95	Ferienhaus
12	95	Ferienhaus

Nr. der überbaubaren Grundstücksfläche	zulässige Geschossfläche (m ²)	Nutzung
13	220	Gartencafe
14	95	Ferienhaus
15	95	Ferienhaus
16	95	Ferienhaus

Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Vollgeschoss festgesetzt worden. Damit wird der ländlichen und naturräumlichen Umgebung des Plangebietes entsprochen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Firsthöhe bestimmt worden. Die Firsthöhe beträgt zwischen 12 m und 14,5 m über HN. Bei einer vorhandenen Geländehöhe von durchschnittlich 1,80 m über HN betragen die Firsthöhen, bezogen auf das vorhandene Gelände, zwischen 10,20 m und 12,70 m. Damit wird den baulichen Anforderungen an naturrohrgedeckte Häuser mit Dachneigungen zwischen 45 und 52°.

8.3 Bauweise

Im Bebauungsplan ist offene Bauweise festgesetzt worden. Die Gebäude müssen als freistehende Einzelhäuser mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden.

8.4 von Bebauung freizuhaltenen Sichtfelder

Im Bebauungsplan sind mehrere von Bebauung freizuhaltenen Flächen festgesetzt worden. Mit diesen Festsetzungen soll die Anfahrtsicht bei Ausfahrt aus dem Plangebiet auf die Straße Jagdhaus gewährleistet werden.

Die zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen 10/11 sowie 11/12 festgesetzten, von Bebauung freizuhaltenen Flächen, sollen den Durchblick aus dem Plangebiet in Richtung Bodstedter Bodden ermöglichen. Damit soll eine der örtlichen Situation angepasste, weiträumige Gestaltung des Gebietes erreicht werden.

9. örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan sind folgende örtliche Bauvorschriften erlassen worden:

- Grundstückseinfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- Dächer über Hauptgebäuden sind als Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldächer auszuführen und müssen symmetrische Neigungen zwischen 45 und 52° zur Waagerechten haben. Dächer über Hauptgebäude sind als Natur-Rohrdächer auszuführen. Dies gilt nicht für Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 3.
- Dachgauben dürfen nur in einer Ebene angeordnet werden. Die Breite der Gauben darf 2/3 der maßgebenden Trauflinie (Schnittlinie der Oberflächen von Dachdeckung und Außenwand) nicht überschreiten. Zwischen Gebäudefront und Vorderfront der Gaube ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll eine landschaftsgerechte Gestaltung der geplanten Gebäude sowie des gesamten Plangebietes erreicht werden. Die Ausnahme von der Rohrdeckung für die überbaubare Grundstücksfläche Nr. 3 ist erforderlich, weil es sich um ein bestehende Gebäude handelt. Die vorhandenen Grenzabstände lassen eine Naturrohrdeckung nicht zu.

10. Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Für den Bebauungsplan sind die Vorschriften über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind „...Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Nach den landesrechtlichen Regelungen gilt u.a. als Eingriff:

„die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 Quadratmetern“

(§ 14 Abs. 2 LNatG M-V)

Parallel zum Bebauungsplan ist als Bestandteil des Grünordnungsplans eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet worden. Die vollständige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die potentiellen Beeinträchtigungen und Betroffenheiten des Bodens und seiner Funktionen durch das Vorhaben werden flächig ermittelt. Zur Vereinheitlichung von Bewertungen unterschiedlicher Eingriffe werden die Biotoptypen in der Fläche erfasst und voraussichtlichen Verluste gegenübergestellt. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern werden nicht einbezogen, es sind keine neuen Beeinträchtigungen an diesem Standort zu erwarten, da die Nutzung gleich bleibt. Neben der vorhabenbezogenen Betroffenheit werden die positiven Auswirkungen der Ausgleichsmaßnahmen prognostiziert.

Nach der Bilanzierung besteht ein Kompensationsbedarf von **31.957 m²** Flächenäquivalent.

Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft soll an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Die externe Kompensation wird durch die Wiedervernässung einer Moorfläche bei Marlow realisiert. Es handelt sich um das Flurstück 283/3, Flur 1, Gemarkung Marlow. Durch wasserbauliche Maßnahmen wird der Wasserstand so weit angehoben, dass das Moor ganzjährig in oder über Flur befindliche Wasserstände aufweist.

Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können **31.965 m²** Flächenäquivalent erreicht werden. Der Kompensationsüberschuss von **8 m²** ist, bezogen auf den Gesamtumfang der Kompensationsmaßnahmen gering und kann vernachlässigt werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann durch eine externe Kompensation ausgeglichen werden, da nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen die Funktionalität eines zuvor gestörten Lebensraums deutlich erhöht wird.

11. Umweltverträglichkeitsprüfung

Da das Planverfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden soll, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn die Prüf- oder Größenwerte für die in den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben erreicht werden. Für bestimmte Vorhaben ist eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen.

Nach Anlage 1 Nr. 18.1 des UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung vorgesehen, wenn die Bettenzahl insgesamt 100 bis weniger als 300 beträgt. Ab einer Bettenzahl von 300 oder mehr ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Nach Prüfung der Sachlage kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung nicht der Pflicht zur Prüfung auf Umweltverträglichkeit unterliegt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans kann mit folgender Bettenzahl gerechnet werden:

Baugebiet	Bettenzahl
SO 1	4 x 4 Betten = 16 Betten
SO 2	3 x 6 Betten = 18 Betten
SO 3	3 x 6 Betten = 18 Betten
SO 4	-
SO 5	4 x 6 Betten = 24 Betten
gesamt:	76 Betten

Der Bebauungsplan Nr. 7 ist deshalb weder vorprüfungs- noch UVP-pflichtig. Hierauf wird in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung hingewiesen.

12. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Anbindung an die Straße Jagdhaus. Die Straße Jagdhaus ist eine öffentliche Verkehrsfläche und somit für den allgemeinen öffentlichen Straßenverkehr freigegeben. Sie wird derzeit u.a. auch durch den Landwirtschaftsverkehr genutzt. Die rechts- vor links- Regelung in Verbindung mit der ausgeschilderten Tempo 30 Zone trägt wesentlich zur Verkehrsberuhigung bei, da die Straße gleichzeitig als Rad- und Wanderweg Richtung Prerow/Zingst dient.

Es ist vorgesehen, die Straße Jagdhaus von derzeit 2,80 m auf zukünftig 3,50 m zu verbreitern, um den erhöhten Verkehr in der Urlaubssaison aufnehmen zu können. Die Verbreiterung erfolgt in gleicher Breite an beiden Fahrbahnrändern. Damit ist der Begegnungsverkehr Pkw/Radfahrer gesichert, ohne dass auf die seitlichen Bankette ausgewichen werden muss. Für den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw ist bei verminderter Geschwindigkeit, $v \leq 40\text{km/h}$, eine Ausbaubreite von 5,50 m erforderlich. Dafür sind im Abstand von ca. 100 m insgesamt 4 Ausweichstellen mit einer zusätzlichen Verbreiterung von 2,00 m vorgesehen. Die Aufstelllänge in den Ausweichstellen ist mit 12,00 m für 2 Pkw bzw. 1 Reisebus vorgesehen.

Für den notwendigen Straßenausbau ist bereits im Jahre 2003 ein Straßenprojekt erarbeitet worden. Durch vertragliche Vereinbarung mit einem Erschließungsträger wird gesichert, dass der Straßenausbau bis zur Umsetzung des Bebauungsplans wirksam wird.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Straßenschleife, die so geplant ist, dass sie durch Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge befahren werden kann. Die Beherbergungseinrichtungen, die dem Sondergebiet 1 zugeordnet sind, werden durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit für Pkw und Lkw bis 8,0 m Länge (2-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr, Lkw 16,0 t) erschlossen.

Für das Sondergebiet SO 1 sind im Zufahrtbereich beidseitig Stellplätze festgesetzt worden. Für das Sondergebiet SO 4 sind die notwendigen Stellplätze an der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt worden. Gemäß Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VVL BauO M-V) ist für Gaststätten 1 Stellplatz je 4 bis 12 Sitzplätze vorzusehen. Da die Zielgruppe des geplanten Gartencafes sich hauptsächlich am Rad- und Wandertourismus orientiert, ist im Bebauungsplan 1 Stellplatz je 10 Sitzplätze = 8 Stellplätze zuzüglich 2 Stellplätze der Betriebswohnungen = 10 Stellplätze ausgewiesen.

Für die übrigen Nutzungsarten sind die Stellplätze ebenfalls auf den jeweiligen Grundstücken einzuordnen, konkrete Festsetzungen hierzu sind im Bebauungsplan nicht erfolgt.

Da es sich bei den Verkehrsflächen im B-Plangebiet um private Verkehrsflächen handelt, ist eine Genehmigung nach § 10 Straßen- und Wegegesetz M-V nicht einzuholen.

13. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

13.1 Schmutzwasserableitung

Abwasserbeseitigungspflichtig für das anfallende häusliche Schmutzwasser ist gemäß § 40 Abs. 1 LWaG der Abwasserzweckverband Darß. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen, dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen. Das gilt auch für das im Sondergebiet SO_{Sch} 1 „Schaumanufaktur“ und SO_G 4 „Gartencafé“ anfällt. Eine ggf. erforderliche Vorbehandlung des anfallenden Abwassers ist mit dem Abwasserzweckverband „Darß“ abzustimmen.

Bereits im Zuge der Realisierung der öffentlichen abwassertechnischen Erschließung ist ein wesentlicher Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit erschlossen werden. Die für diese Bereiche vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen sind funktionsfähig vorhanden. Die noch fehlenden öffentlichen Erschließungsanlagen müssen im Zuge der Planverwirklichung realisiert werden. Hierzu ist mit dem AWZV Darß vor Baubeginn ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

13.2 Regenwasserableitung

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers ist im inneren Bereich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. Es ist vorgesehen in diese Grünfläche ein Kleingewässer zur Aufnahme des Regenwassers zu integrieren. Die vorgesehene geringe Bebauungsdichte mit Grundflächenzahlen zwischen 0,2 und 0,3 lässt teilweise auch eine Versickerung des Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken zu. Eine detaillierte Darstellung der Niederschlagswasserbeseitigung ist in der Erschließungsplanung vorzunehmen und der unteren Wasserbehörde zur Bestätigung vorzulegen.

Eventuell notwendige Anlagen zur Vorbehandlung von industriellem bzw. mittel- bis stark verschmutztem Regenwasser bedürfen der Genehmigung nach § 38 Abs. 2 LWaG, wenn diese für eine Kapazität von mehr als 1 m³/d bemessen sind.

13.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann von der vorhandenen Versorgungsleitung DN 100 AZ erfolgen. Eine Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Für die Herstellung der Trinkwasserversorgung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen einem Erschließungsträger und der WA Boddenland GmbH erforderlich.

Der Bau von Wasserversorgungsanlagen, sofern sie für einen Wasserbedarf von mehr als 20 m³ täglich bemessen sind und der Bau von Abwasseranlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, bedürfen gemäß § 38 Abs. 2 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2005, (GVOBl. M-V S. 438), der Genehmigung.

13.4 Stromversorgung

Eine Stromversorgung für das Plangebiet kann aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der E.ON e.dis AG abgesichert werden. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der E:ON e.dis AG, die Umverlegemaßnahmen erforderlich machen. Für die zum Abriss vorgesehenen Gebäude ist der Rückbau der Hausanschlüsse erforderlich. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Für die Neuerschließung ist eine entsprechende Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

Bei der weiteren Planung sind folgende Hinweise und Richtlinien zu beachten:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E:DIS Aktiengesellschaft“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“

13.5 Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich Niederdruckgasleitungen der E.ON Hanse AG sowie Hausanschlüsse. Die Bestandsunterlagen für diesen Bereich werden derzeit überarbeitet. Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen müssen durch Suchschachtungen ermittelt werden. Vor Baubeginn muss eine Aufgrabeschein sowie eine örtliche Einweisung durch die E.ON Hanse AG beantragt werden. Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Das Gebäude Jagdhaus Nr. 1 besitzt bereits einen Hausanschluss.

13.6 Hausmüllentsorgung und Abfallwirtschaft

Die Gemeinde Wieck a. Darß ist an die zentrale Abfallwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern angeschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt nach der jeweils gültigen Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Nordvorpommern und der dazu erlassenen Gebührensatzung.

Im Eingangsbereich des Plangebietes ist ein Müllbereitstellungsplatz festgesetzt worden. Ein Befahren des Gebietes durch Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich

13.7 Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) und Anlagen der Deutschen Telekom AG. Vor Tiefbauarbeiten ist eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom AG erforderlich. Grundsätzlich besteht für nicht ganzjährig genutzte Ferienwohnungen keine gesetzliche Anschlusspflicht für die Deutsche Telekom AG. Soweit eine telekommunikationstechnische Erschließung vorgenommen werden soll, sind ebenfalls Abstimmungen mit der Deutschen Telekom AG durchzuführen.

14. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt. Auch werden im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen. Die geplante Schaumanufaktur muss so betrieben werden, das von ihr keine Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung auftritt.

15. Hinweise zur Planverwirklichung

Alllasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG9 vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrens-beschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Vorschriften zum Schutz des Wassers

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizöl!) gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit §§ 19g bis 19l des Wasserhaushaltsgesetzes der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggfs. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bodendenkmale

Es können unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Landesvermessung und Liegenschaftskataster

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG) vom 21.07.1992 (GVOBL. M-V S.390; GS M-V Gl. Nr. 219-1) in der Fassung vom 22.07.2002 (GVOBL. M-V S. 524) wird nachfolgend auszugsweise hingewiesen.

§ 7 Vermessungsmarken

(4) Vermessungsmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesvermessungsamtes erforderlich.

(7) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

(8) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungsmarken verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so sollen sie dies der zuständigen Behörde mitteilen.

§ 14 Pflichten der Eigentümer, Erbbau- und Nutzungsberechtigten

(3) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Gebäudeeinmessung zu veranlassen und die Kosten für die Durchführung zu tragen.

Satz 1 gilt auch für die seit dem 30. April 1994 nach § 64 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern genehmigungsfreien Wohngebäude. Wird das Gebäude auf Grund eines Erbbaurechtes errichtet, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 19 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 7 Abs. 4 und § 17 Abs. 5 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

4. entgegen § 7 Abs. 7 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet oder entgegen § 7 Abs. 5 Schutzflächen von Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Behörde entsprechend § 7 Abs. 7 unverzüglich mitgeteilt wurde.

16. bodenordnende Maßnahmen

Für das Plangebiet sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Ziel ist die Neuordnung der von der Planung betroffenen Grundstücke. Mit den bodenordnenden Maßnahmen sollen nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Für die in das Plangebiet eingreifende öffentliche Verkehrsfläche ist eine Grundstücksteilung notwendig. Für das übrige Plangebiet werden Flurstücksverschmelzungen mit anschließender Zerlegung empfohlen. Das betrifft insbesondere die Flurstücke 181/6 bis 181/10 sowie 181/11 und 181/12, die sofort verschmolzen werden könnten.

17. Flächenangaben

Flächen	m ²	%
sonstiges Sondergebiet Schaumanufaktur	3.159	16,2
Sondergebiete Ferienhausgebiet	11.494	58,9
sonstiges Sondergebiet Gartencafe	1.811	9,3
Verkehrsfläche	88	0,4
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.458	7,5
private Grünflächen	778	4,0
nachrichtliche Übernahme gesetzlich geschütztes Biotop	730	3,7
Geltungsbereich gesamt	19.518	100