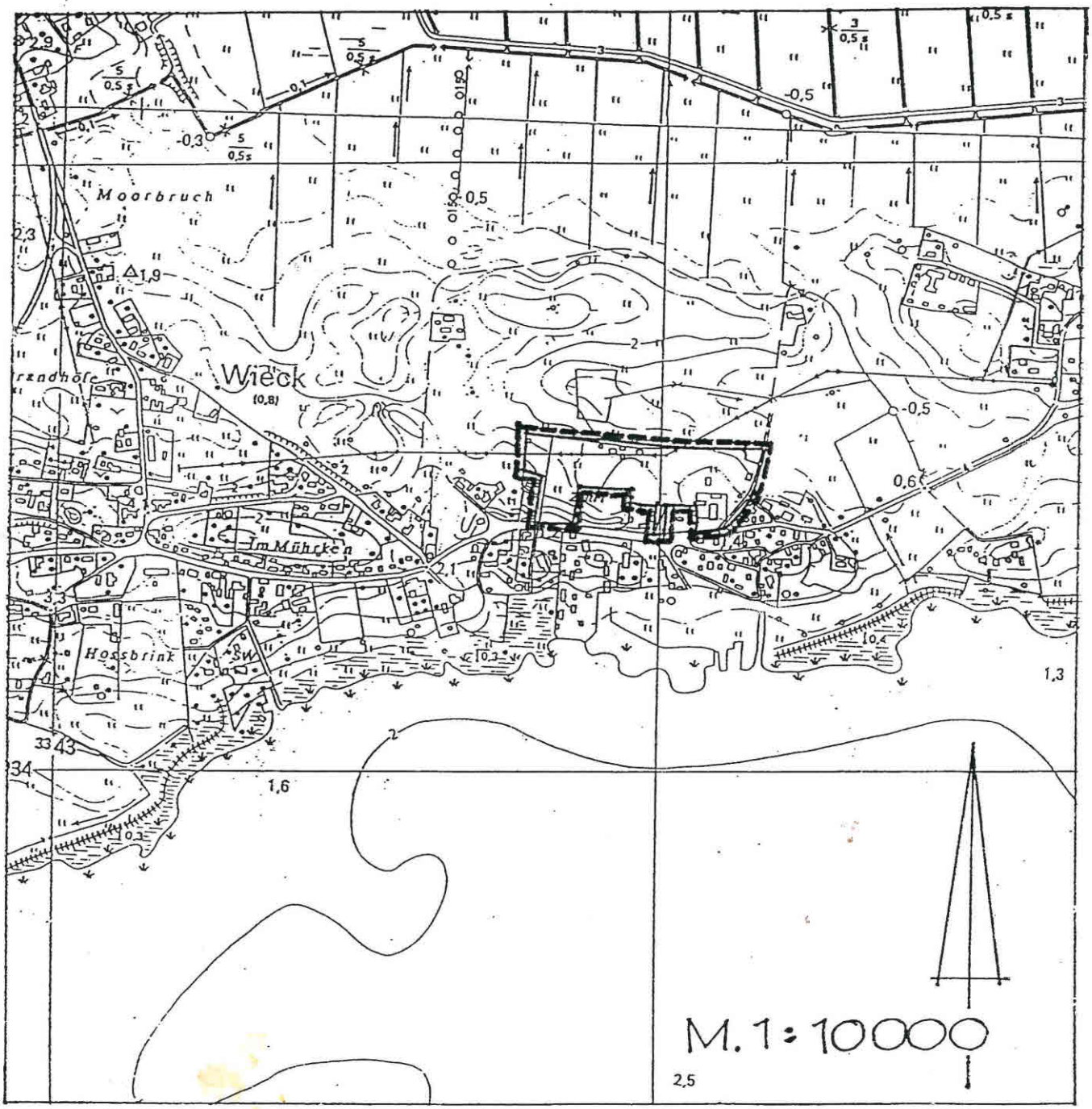
Begründung

der Gemeinde Wieck/Darß
zum Bebauungsplan Nr. 1 „Alter Zeltplatz“



Übersichtsplan

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 „Alter Zeltplatz“ der Gemeinde Wieck/Darß, für das Plangebiet begrenzt im Süden von der Bauernreihe, ausgenommen die bebauten Grundstücke, im Westen vom Weg Flurstück 104 bei Pfefferkorn sowie westlich davon am Nordrand eine etwa 35 x 55 große Fläche, im Norden von den Verlängerungen der nördlichen Grundstücksgrenze des Hotels „Haferland“ und im Osten vom Mühlenweg.

1.0 Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Wieck im Landkreis Nordvorpommern liegt auf der Halbinsel Darß, an der Boddenseite, am Bodstedter Bodden zwischen der Halbinsel Bliesenrade und Fastbültenhaken.
Die Gemeinde Wieck liegt an der Landstraße L21 zwischen den Orten Born und Prerow. Der ländliche Zentralort Born ist ca. 4 km, daß Unterzentrum Barth mit dem Regional-Flugplatz ca. 20 km, das Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten ca. 30 km und das Oberzentrum Rostock ca. 50 km entfernt. Wieck ist umgeben vom Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, dem in diesem Raum eine besondere Bedeutung zukommt. Seit Juli 1995 ist Wieck staatllich anerkannter Erholungsort.
Die Gemeinde Wieck ist dabei, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Nach erfolgter Offenlegung und Behördenbeteiligung müssen noch neue Ergebnisse und Erkenntnisse eingearbeitet werden.
Für den Bereich „Alter Zeltplatz“ sieht der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplanes ein Sondergebiet Ferienwohnungen vor.
Die Gemeinde Wieck hat ca. 800 Einwohner.

1.2 Lage und Topographie des Plangebietes

Die genaue Lage und Größe des Bebauungsplangebietes ist festgelegt im Planteil A.M.1:1000 Im Übersichtsplan M.1:10000 und mit dem Satzungstext.
Die ca. 4,0 ha große Fläche liegt im Osten des Ortes, ca. 250 m vom Boddenufer entfernt.Die Fläche hat den Charakter von Randdünen mit Höhenlagen zwischen 3,3 m und 1,0 m NN. Der Boden ist sandig. Grundwasser steht bei etwa 0,5 m HN an. Die Fläche des ehemaligen Zeltplatzes ist überwiegend eine Trockenwiese, mit Baumbestand in kleinen Gruppen, überwiegend Pappeln in unnatürlichen Reihen, (frühere Grenzbepflanzungen) .

1.3 Umgebung

Im Westen, Osten und Süden grenzen bebaute Dorfbereiche mit kleineren, überwiegend Naturrohr gedeckten Einzelhäusern an. Gebäude mit prägenden größeren Dimensionen sind im Süden am Boddenufer das niederdeutsche Hallenhaus Schulz und der Neubau des Naturrohr gedeckten Hotels „Haferland“ mit seinen drei Gebäuden.
Im Norden grenzen weite Wiesenflächen an.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privatem Besitz. Lediglich Wegeflächen sind teilweise Eigentum der Gemeinde.

2.0 Entwicklung und Planungsziele der Gemeinde

2.1 Entwicklung der Gemeinde

Zu DDR-Zeiten waren die Wiecker überwiegend erwerbstätig im Volkseigenen Gut Zingst, beim Forst und wesentlich auch in der Beherbergung. Urlaubsquartiere waren überwiegend der Zeltplatz, die Betriebs- Ferienheime und die vom FDGB beschickten Privat-Quartiere. Nach der Wende gingen sehr viele dieser Arbeitsplätze verloren. Besonders stark war der Rückgang in der Beherbergung. Der Betrieb des Zeltplatzes konnte nicht fortgesetzt werden. Mit dem Schließen vieler Betriebe wurden auch deren Ferienheime geschlossen und den FDGB gibt es auch nicht mehr.
1989 hatte Wieck ca. 220.000 Übernachtungen. 1991 waren es nur noch ca. 30.500. Während 1989 20.500 Gäste in Wieck waren, besuchten 1995 nur 6.200 Urlauber die Boddengemeinde. An produzierendem Gewerbe gab und gibt es in Wieck nur wenige kleine Handwerksbetriebe mit wenig Arbeitsplätzen.
Mit dem Verlust an Arbeit und Urlaubern ging einher der Verlust an Einrichtungen, die wohnqualität bedeuten.
Die Post und die Kaufhalle haben geschlossen.Die Kaufkraft der 800 Einwohner und der wenigen Urlauber ist zu gering, um eine wünschenswerte Infrastruktur aufrechterhalten zu können.

2.2 Planungsziele der Gemeinde

Die Gemeinde ist bemüht, ihren Bürgern wieder Zuwachs an Wohnqualität zu verschaffen. Das bedeutet Schaffen von neuen Arbeitsplätzen und Verbessern der allgemeinen Infrastruktur, die wiederum nur über die Entwicklung von gewinnträchtigem Gewerbe getragen und finanziert werden kann.
Das produzierende Gewerbe kann in Wieck nur mit geringem Zuwachs rechnen. Von entscheidener Bedeutung für Wieck ist die Entwicklung des Fremdenverkehrs.
Die Qualität der vorhandenen Angebote muß verbessert und neue Projekte mit guter Ausstattung müssen errichtet werden.
Mit dem Neubau des Hotels „Haferland", einer neuen und einer im Bau befindlichen Pension, sind erste gute Schritte getan.
Die Ortsstraße vom Zentrum nach Osten wurde ansehnlich ausgebaut und der Gemeindehafen wurde sehr schön gestaltet.
Weitere Schritte werden mit diesem Bebauungsplan Nr.1 „Alter Zeltplatz" ermöglicht.

2.3 Planungskonzept des Bebauungplanes

In dem SOF – Gebiet Ferienwohnungen sollen in Naturrohr – gedeckten Häusern etwa 90 Ferienwohnungen mit knapp 300 Betten entstehen.
Die großen Gebäudeabstände bei Natur – Rohrdächern gewährleisten offene Bebauungen mit Parklandschaften zwischen den Gebäudegruppen.
Die zu geringen Grenzabstände an Plangebietsgrenzen sollen und können auf den Nachbar – Grundstücken mit Baulasten abgesichert werden.
Die Ferienwohnungen sollen touristisch genutzt werden. Mit einem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB für die Bildung von Teileigentum will die Gemeinde einer Fehlentwicklung zu Zweitwohnungen hin entgegenwirken.
Im Sondergebiet SO.K soll ein kleines Kurmittelhaus entstehen, eine Maßnahme zur Verbesserung der Infrastruktur mit saisonverlängerndem Charakter durch z.B. Sauna und Schwimmbadangebote.

Um dem Kurmittelhaus eine breite Existenzbasis zu bieten, sollen neben den typischen Einrichtungen für Behandlungen und Betreuungen, auch eine Betreiberwohnung und Beherbergung möglich sein.
Im kleinen allgemeinen Wohngebiet am Nord-Ost-Rand des Plangebietes sollen die zulässigen Wohnungen je Gebäude auf zwei beschränkt werden. Die Bebauung in dieser Lage am Rand des Plangebietes soll mit kleineren Gebäuden einen verträglichen Übergang zum freien Wiesengelände herstellen.
Neben den gebietstypischen Maßnahmen im WA-Gebiet sollen ausnahmsweise nur Beherbergung möglich sein.
Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen nicht zugelassen werden.
Am Süd-Ost-Rand des Plangebietes soll der Weg Nordkaten so erhalten bleiben, wie er zur Zeit genutzt wird.
Die Fläche östlich des Weges Nordkaten bis zur Plangebietsgrenze ist nach dem Kataster eine Wegfläche und damit Eigentum der Gemeinde Wieck.
Diese Fläche wird nicht als Weg genutzt, sondern von den Angrenzern der Flst. 1,2 und 3/1 als Gartenland.
Die Gemeinde will diese praktizierten Nutzung nicht verändern.
Die Flächen werden vermessen und den Angrenzern zum Kauf angeboten.

2.4 Planungsphasen, Beteiligung, Abwägung.
Der erste Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach den Beteiligungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nicht wesentlich, aber doch in einigen Belangen geändert.
Auf Verlangen des Naturschutzes wurde das Plangebiet im Nordosten verkleinert. Die „Schafweide“ östlich des Mühlenweges wurde aus der Planung herausgenommen.
Betroffene und benachbarte Bürger baten um Verringerung der Baudichte. Das wurde bedacht. Wegen der bei Rohrdachhäusern erforderlichen großen Abstände wies schon der erste Entwurf keine große Baudichte auf und die Größe der Gebäude war ohnehin auf 17x10 oder 16x11 beschränkt.
Der Anteil der größeren Gebäude aber, die durch Zusammenfügen von Einzelgebäuden entstehen können, wurde reduziert und vorwiegend im Süden des Plangebietes angeordnet, angelehnt an die vorhandene Bebauung.
In der Mitte und am Nordrand des Plangebietes liegen überwiegend Einzelgebäude mit den Schmalseiten nach Norden hin, damit die Blicköffnungen in die Wiesenflächen hinein optimal erhalten bleiben.
Die Baudichte-Überlegung wurde begleitet von der Auflage, im Plangebiet die Zahl von 300 Gästebetten nicht zu überschreiten.
Da das Festsetzen von Bettenzahlen nicht möglich und eine spätere Kontrolle kaum praktikabel ist, wurde die mögliche Zahl der größeren und kleineren Gebäude mit engen Baugrenzen, Geschosszahl und Baukörperhöhen so begrenzt, daß bei Ansatz von Mittelwerten die Obergrenze von 300 Gästebetten nicht erreicht wird.
Dabei ist zu kalkulieren, daß im Plangebiet auch Wohnungen für Betreiber, Betreuer und sonstige dem Ferienwohngebiet dienende Nutzer entstehen können und werden, die dann nicht mehr als Gästebetten zur Verfügung stehen.

Die erforderlichen Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf wurden vorwiegend im Süden des Plangebietes verteilt. Damit kann die Mittel-und Nordzone weitgehend vom Verkehr freigehalten werden. Sie kann als Parklandschaft gestaltet werden.
Die Stellplatzkonzentrationen wurden begutachtet. Die von ihnen ausgehenden Schallimmissionen werden die zulässigen Grenzen nicht überschreiten.

Der begleitend aufgestellte Grünordnungsplan hat trotz möglichst geringer Versiegelungen im Plangebiet einen ökologischen Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes festgestellt. Zum Ausgleich sind in den Wiesen nördlich des Plangebietes zwei Teiche herzustellen, wobei die Kosten anteilig von den Bauherren zu tragen sind. Die Verfügbarkeit der notwendigen Grundstücke wird mit städtebaulichen Verträgen gesichert.

3.0 Sonstige Maßnahmen

Das Gelände soll in seiner vorhandenen Höhenlage erhalten bleiben.
Straßen und Wege passen sich mit ihrer Höhe dem vorhandenen Gelände an.
Wegen des baulichen Hochwasserschutzes werden die Höhenlagen der Ergeschoßfußböden mit 1,75m über HN festgelegt.
Bei einer maximalen Sockelhöhe von 0,40m (Erdgeschoßfußboden über angrenzendem Erschließungsweg) ergibt sich eine Mindest – Geländehöhe von 1,35m über HN.
Bei den tiefsten Geländelagen von 1,00m über HN im Nord – Osten des Planungsgebietes sind damit Geländeauffüllungen von bis zu 0,35m erforderlich.
Diese Auffüllungen können so weich ein – und anplaniert werden, daß eine grundsätzliche Veränderung der vorhandenen Geländestruktur vermieden wird.

4.0 Bodenordnende Maßnahmen

Ordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die relativ großen Greundstücke können von verschiedenen Investoren auf eigenen Flächen ohne Tauschzwänge bebaut werden.

5.0 Erschließung allgemein

Das Plangebiet ist in 4 in sich selbständige Erschließungsquartiere aufgeteilt, die über jeweils eigene Stichwege von der Bauernreihe und von Nordkaten her voll ver – und entsorgt werden können. Die Erschließung kann so durch Verträge für die einzelnen Quartiere mit den jeweiligen Grundstückseigentümern und Bauherren sichergestellt werden. Die Bebauung hinte dem Hotel „Haferland“ wird über das Vorderland des Hotels mit zwei Stichwegen erschlossen. Die Zuwegung, Ver – Entsorgung wird auf dem Vorderland des Hotels mit Baulasten abgesichert.
Das kleine Allgemeine Wohngebiet wird durch den öffentlichen Mühlenweg erschlossen.

6.0 Versorgungseinrichtungen

Alle Leitungssysteme der Erschließung werden in den Grundstücken zusammengefaßt und über öffentliche Wege oder Wegerechts – Flächen an die Systeme in der Straße Bauernreihe und Nordkaten angeschlossen.

6.1 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt mittels Erdkabeln durch die HEVAG.
Im Nord-Westen des Plangebietes verläuft eine 20KV-Freileitung der HEVAG.
Der Schutzstreifen der Leitung behindert die geplante Bebauung. Die 20KV- Leitung soll daher in diesem Bereich abgerissen und verkabelt werden. Dafür liegt von der HEVAG ein Kostenangebot über rd. DM 68.000,-DM vor.
Die städtebaulichen Verträge mit allen Bauherren im Plangebiet sehen vor, daß die Verkabelungskosten anteilig nach Grundstücksgrößen zu übernehmen sind.

6.2 Gasversorgung

Das Plangebiet wird über das vorhandene Netz der Hanse – Gas GmbH mit Erdgas versorgt.

6.3 Wasserversorgung
Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland.

6.4 Telefon, Antennen
Das Plangebiet wird von Telekom mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt.
Für Fernsehen und Radio wird eine zentrale SAT – Antennenanlage angestrebt.

7.0 Entsorgungseinrichtungen

7.1 Müllbeseitigung
Die Müllbeseitigung erfolgt mit geschlossenen Gefäßen durch den Kreis Nordvorpommern.
Es werden zentrale Müll – Sammelplätze mit Sichtschutz für 1,1cbm Container oder normale Mülltonnen eingerichtet.

7.2 Abwasserentsorgung
Das anfallende Schmutzwasser wird über die Ortserschließung der Gemeinde Wieck dem Netz des Abwasser – Zweckverbandes Darß mit der zentralen Kläranlage in Wieck zugeleitet.

7.3 Oberflächenentwässerung
Das Oberflächenwasser soll raumnah versickern oder in Vorfluter abgeleitet werden.
Es soll teilweise in wechselfeuchten Mulden und Rinnen aufgefangen werden.
Mulden oder Rinnen sollen vorwiegend in den festgesetzten extensiven Wiesenflächen angelegt werden.

8.0 Straßen – Wege – Stellplätze – Parkplätze

8.1 Straßen und Wege
Die verkehrliche Anbindung erfogt mit Zufahrtswegen von der Bauernreihe und vom Nordkaten her mit unterschiedlichen Wegebreiten.
Die Mindest – Ausbaubreite beträgt 3,50m.
Der vorhandene Charakter der Sandwege soll weitgehend erhalten bleiben. In stärker beanspruchten Bereichen soll mit wassergebundenen Decken nachgebessert werden.

8.2 Stellplätze
Die erforderlichen Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf sind jeweils auf den Grundstücken selbst herzustellen. Die Stellplätze sollen nur mit wassergebundenen Decken befestigt werden.

8.3 Öffentliche Parkplätze
Öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen.
An der Bauernreihe verfügt die Gemeinde über ausreichende Parkplatz – Flächen.

9.0 Natur – und Landschaftspflege, Grünordnung, Ausgleichmaßnahmen

Mit einem aufgestellten Grünordnungsplan wurden die Probleme der Natur - und Landschaftspflege, der Grünordnung mit Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen planerisch abgeklärt. Die wesentlichen Aussagen des Grünordnungsplanes werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Im Planteil A werden etwa 40% der Grundstücksfreiflächen als extensive Wiesenflächen mit reduzierter Pflege festgesetzt. Pflegerasen mit Zierpflanzen werden auf die engeren Bereiche um die Gebäude herum begrenzt.

Das gesamte Plangebiet soll den Charakter einer naturnahen Parklandschaft erhalten. Bäume bleiben weitgehend erhalten. Lediglich die unnatürlichen entstandenen Pappelreihen werden teilweise entfernt und durch anderes bodenständiges Gehölz ersetzt. Neben den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet durch extensive Wiesen und Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern, werden nördlich angrenzend 2 Teiche mit ca. 1000qm und ca. 1500qm neu angelegt und naturnah gestaltet.

Die naturnahe Gestaltung des Plangebietes wird ergänzt durch den Ausbau der Wege und Stellplatzflächen nur mit wassergebundenen Decken.

10.0 Kosten

Die anfallenden Erschließungskosten im Plangebiet werden wie folgt geschätzt und ermittelt:

Straßen und Wegebau	**DM**	**160.000,-**
Wegebeleuchtung	**DM**	**30.000,-**
Abwasserentsorgung	**DM**	**109.000,-**
Wasser-Hauptnetz	**DM**	**35.000,-**
Verkabelung 20KV Freileitung HEVAG	**DM**	**68.000,-**
externe Grünordnung 2 Teiche	**DM**	**40.000,-**
Gesamt	**DM**	**442.000,-**

Der Gemeinde entstehen aus den vorgenannten Leistungen keine Kosten. Die Kosten werden von den Bauherren zu 100% anteilig übernommen. Das ist mit städtebaulichen Verträgen abgesichert.

GEMEINDE WIECK A. DARß

Wieck, Januar 1998

Bürgermeisterin