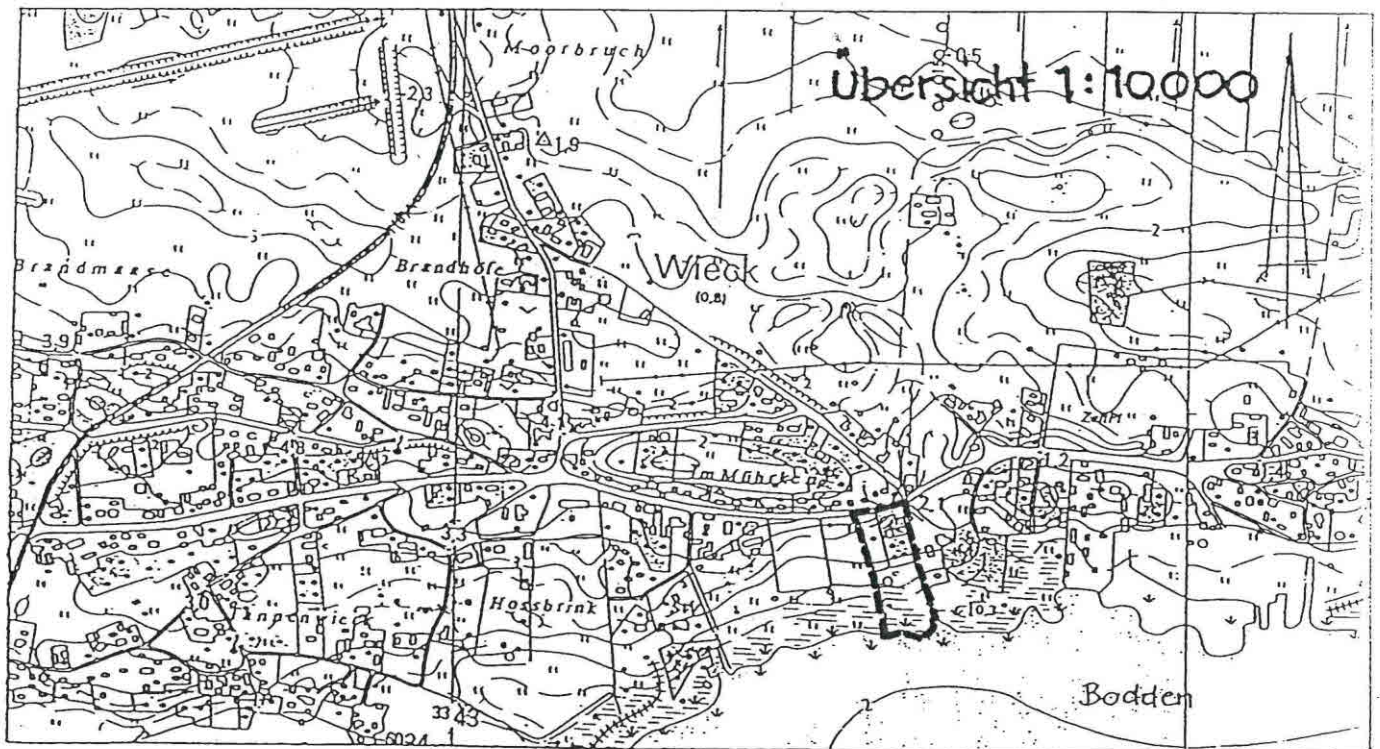


KOPIE

Begründung
zum Bebauungsplan Nr.3 „Alter Krug“
der Gemeinde Wieck/Darß



Übersichtsplan

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3 „Alter Krug“ der Gemeinde Wieck/Darß, für das Plangebiet begrenzt im Norden durch die Straße Müggenberg, im Osten durch die Grenze zum Hof Kegel, im Süden durch das Bodden- Ufer und im Westen durch die Grenze des Grundstücks „Alter Krug“ zum Nachbarn hin, zum Flurstück 145.

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 Bliensrade 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 staatlich 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 Krug“ sieht die vorliegende Fassung des Flächennutzungsplanes eine Wohnbaufläche 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.1:500 Im Übersichtsplan M.1:10 000 und mit dem Satzungstext.

Die ca. 1,3 ha große Fläche liegt im Osten des Ortes, direkt am Boddenufer.

Die Fläche hat den Charakter von Boddenwiesen bis hin zu Randdünen mit Höhenlagen von 0,0 bis 3,7 m HN. Die Flächen sind Wiesen und Schilfgürtel mit zum Teil wertvollem Baumbestand.

1.3 Umgebung

Im Norden die Straße Müggenberg mit Einfamilien-Wohnhäusern, im Osten eine Grünfläche und das niederdeutsche Hallenhaus Hof Kegel, im Süden das Boddenufer mit seinem Schilfgürtel und im Westen Boddenwiesen.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück im Plangebiet ist in privatem Besitz.

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, die Bank und die Kaufhalle haben geschlossen. Die Kaufkraft der 800 Einwohner und der wenigen Urlauber ist zu gering, um eine wünschenswerte Infrastruktur aufrechtzuerhalten und weiterentwickeln 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 entscheidender 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“ und zwei neuen Pensionen sind erste gute Schritte getan.

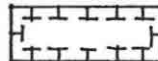
Die Ortsstraße vom Zentrum nach Osten wurde ansehnlich ausgebaut und der Gemeindehafen wurde sehr schön gestaltet. Der Ausbau des Radweges nach Born und Prerow ist ein Erfolg.

Weitere Impulse können das geplante Umweltzentrum und ein Kurmittelhaus geben. Mit diesem Bebauungsplan Nr.3 „Alter Krug“ soll die positive Entwicklung fortgesetzt werden. Im Plangebiet sind 3 unterschiedliche große Gebäude vorgesehen, alle nur mit **einem** echten Vollgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss mit 50° Dachneigung und Dacheindeckung mit Natur-Rohr. Alle Ferienwohnungen, Appartements und sonstigen Einrichtungen sollen auf Dauer touristisch genutzt werden. Im Gebäude A soll die Gaststätte „Alter Krug“ mit Erinnerungen an die alte Wiecker Tradition neu entstehen. Zusammen mit 17 Ferienappartements und einem Anbau mit Saunalandschaft soll hier ein kleiner Hotelbetrieb entstehen.

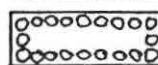
In den Gebäuden B und C entstehen 25 unterschiedlich große Ferienwohnungen, die von der Verwaltung im Gebäude A touristisch betreut werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan im Planteil A und Textteil B mit zulässigen Grund und Geschossflächen, mit Geschosszahl, Dachform- und Neigung und mit den zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt.

Bei der Berechnung der zulässigen Grund- und Geschossflächen gelten die nach § 9 (1) 20 Bau GB mit Planzeichen 13.1 „Wiese“



und 13.2.1. „Anpflanzung von Sträuchern“



festgesetzten Flächen neben den Baufeldflächen als anrechenbare Flächen.

In den einzelnen Baufeldern A, B und C wurden als weitergehende Begrenzung maximal zulässige Grundflächen je Baufeld festgesetzt.

Das natürliche Gelände soll in seiner vorhandenen Höhenlage erhalten bleiben. Alle Wege passen sich mit ihrer Höhe dem vorhandenen Gelände an. Die Höhenlage der Gebäude orientiert sich an der Höhenlage der Wege mit Sockelhöhen von max. 0,3 m, daß ist der Erdgeschossfußboden über angrenzendem Weg.

Höhendifferenzen durch Geländegefälle sind mit leichten Auffüllungen und weichen Anböschungen anzugleichen. Wegen des baulichen Hochwasserschutzes werden die Höhenlagen der Erdgeschossfußböden mit mind. + 2,00 m HN festgesetzt. Dabei entsteht im Südosten des Plangebietes an der Südkante des Gebäudes C ein Bedarf an aufzufüllendem Boden von max. 0,40 m, der unschwer nach Süden hin weich beiplaniert werden kann.

3.0 Fremdenverkehrsfunktion

Mit der Fremdenverkehrssicherungsverordnung vom 17. Juli 1995 hat das Land Mecklenburg-Vorpommern die Gemeinde Wieck a. Darß als solche bestimmt, die überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt ist.

Um ein Überhandnehmen von Zweitwohnungen verhindern zu können, macht die Gemeinde von der ihr zustehenden Ermächtigung Gebrauch, ihren Genehmigungsvorbehalt nach § 22 Bau GB für das Plangebiet „Alter Krug“ bei der Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geltend zu machen. Diese Ermächtigung wird im Textteil B des Bebauungsplanes festgeschrieben.

4.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Grundstück im Plangebiet ist in privaten Besitz des Bauherren, der die gesamte Baumaßnahme durchführen wird.

5.0 Erschließung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt mittels Erdkabeln durch die HEVAG.

5.2 Gasversorgung

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

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland.

5.4 Telefon, Antennen

Das Plangebiet wird von Telekom mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt.

Für Fernsehen und Radio wird eine zentrale SAT – Antennenanlage eingerichtet.

Einzelantennen sind im Plangebiet nicht zugelassen.

5.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt mit geschlossenen Gefäßen durch den Kreis Nordvorpommern.

An geeigneter zentraler Stelle ist ein Sammelplatz für Müllgefäße einzurichten, der mit einem Sichtschutzzaun zu umgeben ist.

5.6 Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die Ortserschließung der Gemeinde Wieck dem

Netz des Abwasser – Zweckverbandes Darß mit der zentralen Kläranlage in Wieck zugeleitet.

5.7 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser soll raumnah versickern oder in wechselfeuchten Mulden und Rinnen aufgefangen werden.

Es soll vorwiegend in den Röhrichtzone abgeleitet werden und dort in Mulden Feuchtbiootope fördern.

5.8 Wege

Die verkehrliche Anbindung erfolgt mit Zufahrtswegen von der Straße Müggenberg her. Alle Verkehrsflächen im Plangebiet bleiben privat mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten für die Anlieger und die Ver- und Entsorger, sowie mit Geh-Rechten für die Allgemeinheit. Die Hauptwege im Plangebiet, überwiegend gleichzeitig die Fahrwege zu den Stellplätzen, erhalten wassergebundene Decken. An besonders beanspruchten Stellen (Kurven, Kehren) darf mit Pflaster stärker befestigt werden. Fußwege bleiben ohne Versiegelung, ausgenommen die direkten Zugänge zu den Eingängen, die Pflaster mit Rasenfugen erhalten.

5.9 Stellplätze

Im Plangebiet sind gesamt 46 Stellplätze vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze für Ferienwohnungen, Hotelappartements und Gaststätte wurden mit 36 ermittelt. Damit stehen dem sonstigen Bedarf 10 Stellplätze zur Verfügung. Alle Stellplätze erhalten sickerfähige Decken. Teilversiegelungen mit Rasengitter sind zulässig.

6.0 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.

Der Schilfgürtel am Boddenufer wird als Schutzobjekt des Naturschutzes durch Festsetzung im Planteil A festgeschrieben. Im Restbereich des 100m Uferschutzstreifens sind Gehölze und eine Wiese mit geringem Pflegebedarf vorgesehen. Im Planteil nördlich der 100m Uferlinie sind weitgehend Gehölze angeordnet. Alle Bäume im Plangebiet sind zu schützen und zu erhalten. Die im Bestandsplan zum Grünordnungsplan mit Nr.9 bezeichnete Baum neben der Scheune Hof Kegel, eine alte Weide, durch Blitzeinschlag geschädigte und in seiner Standfestigkeit gefährdet, soll zu einer Kopfweide zurückgeschnitten werden. Damit ist ein Abstand des Gebäudes C von etwa 4,00m zum Stamm möglich. Der naturnahen Gestaltung des Plangebietes am Boddenufer soll auch der Ausbau der Wege und Stellplätze entsprechen, die weitgehend nur mit wassergebundenen Decken versehen werden. Nur die Stellplätze selbst dürfen mit eingelegten Gittern verstärkt werden und die Wege dürfen an den beanspruchten Stellen (Kurven, Kehren) mit Pflaster befestigt werden.

7.0 Außenbeleuchtung

Aus Naturschutzgründen dürfen nur umweltfreundliche Natriumquarzdampflampen verwendet werden, die wegen der Schifffahrt zum Bodden hin abgeblendet werden müssen. Diese Regelung wurde als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

8.0 Bodendenkmäler

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wurde eine Anzeigepflicht von Funden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.0 Kosten

Eine Ermittlung der Erschließungskosten ist nicht erforderlich. Der Gemeinde Wieck entstehen durch den Bebauungsplan Nr.3 „Alter Krug“ keine Kosten. Der das Projekt insgesamt ausführende Bauträger übernimmt alle Planungs- und Erschließungskosten. Das wird mit einem städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Hinweis

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes. Sie hat nicht den Charakter von Festsetzungen.

Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan selbst.

Sie sind durch Zeichnung (Teil A) und Text (Teil B) dargestellt.

Wieck , 14. Januar 1998



M. D. D. D.
Bürgermeister in

25. MRZ. 1998