

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 A
„Freizeit - Wassersportzentrum Nessy“
in der Gemeinde Wiek, Flur 1, Flurstück 627 / 1



BEGRÜNDUNG

Verfasser : Ingenieurbüro Howitz - Berndt - Randt GbR
Am Gorzberg
17 489 Greifswald

Stand : Januar / 2003

geändert: *geb.*
Beitrittsbeschluss Nr.
212-26/2003 vom
6.3.2003

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeine Erläuterungen / Planinhalt**
- 2. Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Naturräumliche Verhältnisse
 - 2.2 Vorhandene Bebauung und Umfeld
 - 2.3 Verkehrsflächen
 - 2.4 Ver - und Entsorgung
- 3. Inhalte der Planung**
 - 3.1 Bebauung
 - 3.2 Verkehrsflächen / Standplätze
 - 3.3 Flächen für Nebenanlagen
 - 3.4 Auswirkungen auf die Umwelt
- 4. Verfahrensablauf**
- 5. Bauzeit**

1. Allgemeine Erläuterungen / Planinhalt

Durch die Gemeinde Wiek wurde mit Beschluss vom 18.03.1996 dem Erschließungsträger Haink & Hess GbR die Zustimmung zur Errichtung eines *Freizeit - Wassersportzentrums* erteilt.

Es handelt sich um das Flurstücke 627/1, Flur 1 der Gemarkung Wiek, welches bereits erschlossen und bebaut ist.

Die Nutzung des Plangebietes mit einer Gesamtfläche von 4 256 m² hat auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erfolgen, da es sich um ein Vorhaben im Außenbereich handelt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 A befindet sich in zeitlicher und inhaltlicher Abstimmung mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2000).

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 A wurde im Flächennutzungsplan mit der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes, Bereich C, vom 26.07.1995, als Fläche für Sport- und Spielanlagen ausgewiesen. Eine überwiegende Nutzung als Camping- und Zeltplatz widerspricht somit der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Gemeinde hat zur Ausräumung des Widerspruchs am 01.11.00 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Mit dem Betreiben dieses *Freizeit - Wassersportzentrums* soll sowohl eine

Bereicherung des touristischen Erlebniswertes der Region sowie der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde unter Wahrung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes erreicht werden.

Durch die besonders im Bereich Wiek überdurchschnittlich guten und sicheren Möglichkeiten zum Surfen und Segeln gewinnt der Ort Wiek für Surfer zunehmend an Bedeutung.

Dabei wird eine Belebung der Vor- und Nachsaison durch Surfer angestrebt.

Geplant ist, durch ein Ausbildungs-, Verleih- und Serviceangebote sowie öffentlicher sanitärer Einrichtungen diesen Bereich zu einem Anziehungspunkt für Wassersportler, Aktivurlauber und Badegäste zu machen.

Das vorgesehene *Freizeit - Wassersportzentrum* soll die erforderlichen

Einrichtungen mit den Schwerpunkten Surf-, Segel- und Sportbootführerscheinausbildung enthalten und sich in Ergänzung der geplanten Marina, des Sporthotels und des Beherbergungswesens in die Gemeinde integrieren.

Angrenzend an die vorhandene Bebauung sollen Standplätze auf Camping- und Zeltplätzen errichtet werden, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Naturräumliche Verhältnisse

Das Bebauungsplangebiet befindet sich an der nördlichen Grenze der Ortslage Wiek. Es befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die Fläche des Planungsgebietes wird im Osten durch eine kommunale Erschließungsstraße mit im Osten angrenzender Bebauung, im Norden durch eine kommunale Straße als Zuwegung zum Strandbereich mit einem dahinterliegenden Waldbereich, im Süden durch eine Baum- und Strauchreihe und einer dahinterliegenden Sportplatzfläche und im Westen durch eine Waldfläche begrenzt.

Die Topographie weist ein relativ ebenes Gelände aus.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bereich des Gewässerschutzstreifens zum Schutz der Küstenlandschaft des Wieker Bodden und unterliegt den entsprechenden wasserrechtlichen Festsetzungen.

Seitens des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund bestehen in Bezug auf den Küsten- und Sturmflutschutz grundsätzlich keine Bedenken. Das Land Mecklenburg / Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.

Entlang der Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Bäume, die nach § 27 LNatG M - V Bestandteil einer geschützten Allee sind.

Auf den Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich kein Biotop, das nach § 20 c BNatG bzw. § 2 des Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg - Vorpommern geschützt ist.

2.2 Vorhandene Bebauung und Umfeld

An der süd - westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Schulungsgebäude mit Schankwirtschaft. Daran schließen sich auf einer Fläche von ca. 60 m² Gebäude für Verwaltung und Lager einschließlich einer Betreiberwohnung sowie Gebäude für Sanitärzwecke (WC, Duschen) in Containerbauweise an. Im Zentrum des Flurstückes sind die Elektroversorgungsanlagen in Containerbauweise angeordnet.

Im weiteren Umfeld schließt sich im Osten Wohnbebauung an, welche gekennzeichnet ist durch eingeschossige Einzelhäuser.

Die dort vorhanden privaten Gärten sind in Mischform von Nutz- und Ziergärten angelegt.

Das Umland ist charakterisiert durch landwirtschaftliche Nutzung.

2.3 Verkehrsflächen § 9 (1), Nr.11 BauGB

Das Planungsgebiet besitzt eine direkte Anbindung an die im Norden angrenzende kommunale Straße. Die z. Zt. bestehende Zufahrt soll weiterhin genutzt werden.

Die erforderlichen Halte- und Anfahrsichtweiten beim Ausfahren aus dem Planungsgebiet sind gewährleistet. Im Anbindungsbereich bzw. im Bereich der Sichtdreiecke befinden sich keine sichteinschränkende Hindernisse, wie z.B. Bäume, Großsträucher o.ä. Sollte sich durch das Betreiben des Freizeit - Wassersport - Zentrums ein erhöhtes Verkehrsaufkommen abzeichnen, sind

bauliche Veränderungen an der kommunalen Straße nötig. Aus diesem Grund wurde die Grenze des Geltungsbereiches auf das Flurstück 632 (Straße) ausgedehnt.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Weiterhin bestehen Anschlüsse für Elektroenergie, Erdgas und Telekommunikation.

Eine Abfallentsorgung besteht ebenfalls.

Aufgrund der Wassernähe des Wieker Boddens ist eine Löschwasserbereitstellung gegeben.

Die bereits vorhandenen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sind im Zuge der Tiefbauarbeiten zu schützen. Es ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu verfahren, insbesondere ist die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG zu beachten.

Das anfallende Niederschlagswasser versickert derzeit auf dem Grundstück. Im Zuge der Realisierung der Inhalte der Planung ist eine geordnete schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers erforderlich.

Es wird eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt.

3. Inhalte der Planung

Im künftigen „Freizeit - Wassersportzentrum Nessy“ sollen 20 Standplätze auf Camping- und Zeltplätzen errichtet werden, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind, sowie die Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche sowie sonstige Freizeitwecke, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören.

Es ist die Zielsetzung, Campingquartiere zu schaffen, die den Ansprüchen an Ordnung und Sicherheit gerecht werden und sich gestalterisch in das vorhandene Umfeld einfügen.

Es ist die Zielsetzung, Campingquartiere zu schaffen, die den Ansprüchen an Ordnung und Sicherheit gerecht werden und sich gestalterisch in das vorhandene Umfeld einfügen.

3.1 Bebauung

Die Anordnung der Sanitärcontainer im westlichen Teil des Grundstückes macht sich aufgrund bestehender Hygieneanforderungen an Campingplätze erforderlich. Um eine möglichst effektive Ausnutzung des Grundstückes zu erreichen, sollen sich die Container unmittelbar an das Schulungsgebäude anschließen. An der Ostseite ist geplant, das Schulungsgebäude um ca. 6 m zu verlängern, um eine Erweiterung des Küchenbereiches zu ermöglichen. Die Container östlich des Schulungsgebäudes sollen Verwaltungszwecken dienen und eine Betreiberwohnung enthalten.

Als Dachform wird Satteldach mit einer Dachneigung der Hauptdachflächen von 20° festgesetzt.

Ein Vollgeschoss ist zulässig.

Die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses hat 2,10 m HN zu betragen.



Die Fassaden sind als Holzverkleidung oder in Putz zu gestalten. Insgesamt wird eine gestalterische Abstimmung der Container in Dachform, und Fassadengestaltung mit dem Schulungsgebäude festgesetzt.

3.2 Verkehrsflächen / Standplätze

Im Plangebiet wird eine private Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese besteht aus einem inneren Fahrweg mit Richtungsverkehr mit einer Breite von 3,00 m und einer Zufahrt, welche nördlich des Schulungsgebäudes mit einer Wendemöglichkeit / Verbreiterung versehen ist. Diese Wendemöglichkeit Wendeanagentyp 2 gem. EAE 85/95 soll auch Entsorgungs- und Rettungsfahrzeugen Zugang ermöglichen.

Der innere Fahrweg erschließt sämtliche Standplätze.

Nördlich des Schulungsgebäudes (Gaststätte) sind PKW-Stellflächen für Besucher bzw. Betriebspersonal vorgesehen. Die Gaststätte soll nach Fertigstellung des Wintergartens 45 Gästen Platz bieten. *Die Anzahl der Stellflächen wurde nach der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung ermittelt und entspricht dieser.*



Die Standplätze für Wohnmobile, Caravans und Zelte sind so angelegt, dass sie eine Mindestgröße von 80 m² haben und dass jeweils eine PKW- Stellfläche vorhanden ist. Eine Ausnahme in der Größe der Fläche bilden die Standplätze 9, 18, 19 und 20, die vorwiegend für Zelte von Wanderern vorgesehen sind.

Alle innerhalb des Planungsgebietes vorgesehenen Fahr- und Gehwege werden nicht vollständig versiegelt hergestellt. Es ist eine Kies - Sand / Schotter Befestigung vorgesehen. Mit dieser Befestigungsform wird den Erfordernissen an die Befahrbarkeit Rechnung getragen und der Umweltverträglichkeit entsprochen.

3.3 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1), Nr. 4 Bau GB

Im Planungsgebiet ist die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen. Dieser Spielplatz soll vorwiegend Spielmöglichkeiten bieten. Der Spielplatz ist so angeordnet, dass er sich im Sichtbereich des Schulungsgebäudes befindet. Durch geeignete Bepflanzung wird eine differenzierte Raumbildung zu den weiteren Spielanlagen hergestellt. Diese sind Spielflächen für Badminton sowie Boccia.

Im Bereich der Zufahrt zum Planungsgebiet ist eine Stellfläche für Abfallbehälter sowie eine Möglichkeit zur Entsorgung von Chemotoiletten vorgesehen.

3.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Grünflächen § 9 (1), Nr.15

Die Fläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als intensiv genutztes Grünland eingestuft.

Die durch die starke Nutzung (z.B. kontinuierliches Mähen der Fläche im Umfeld der ehemaligen Gaststätte „Wilder Eber“) entstandene Fläche wird mit einem Biotopwert von 0,6 bewertet.

Die an der westlichen Grundstücksgrenze befindliche Baum- und Gebüschfläche wird teilweise entfernt, um die Stellflächen und die Zuwegungen für Sanitärgebäude und Abfallentsorgung zu ermöglichen.

Es wird die Auffassung vertreten, dass es sich bei der sukzessiven Pflege und Rekultivierung des vorhandenen Pflanzenbestandes nicht um einen Eingriff im Sinne des § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes handelt. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Neupflanzung einheimischer Gehölze vorgesehen. Der Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen liegt als Anlage bei.

Für die Bepflanzung sind folgende Flächen vorgesehen:

- die Fläche um den Kinderspielplatz
- zur räumlichen Abgrenzung der einzelnen Stellflächen

Es sind innerhalb des Planungsgebietes ausschließlich für Menschen und Haustiere ungiftige Gehölze zu pflanzen.

Folgende Baum- und Straucharten werden vorgeschlagen:

Baumarten :

Spitz - Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Gold - Birke	<i>Betula ermanii</i>
Weiß - Birke	<i>Betula pendula</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>

Straucharten :

Tatarischer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Kirsche	<i>Prunus laurocarpus</i>
Berberitze	<i>Berberis julianae</i>
Europäischer Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus coronarius</i>
Blut - Johannisbeere	<i>Ribes sanguineum</i>
	- <i>Atrorubens</i> -
Gewöhnl. Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>

Innerhalb der Sichtdreiecke im Bereich der Anbindung des Planungsgebietes an die kommunale Straße dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, die eine

Wuchshöhe von 0,70 m übersteigen. Ausgenommen hiervon sind Bäume mit einem Kronenansatz oberhalb 2,50 m.

Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Planungsgebietes ist bereits die Pflanzung einer Strauchreihe erfolgt (103 m).

Weitere detaillierte Angaben sind in der „Ausgleichsmaßnahme“ (Anlage) enthalten.

Eine entsprechende Berechnung/ Aufstellung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Begründung beigelegt.

4. **Verfahrensablauf**

Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2 A ist das BauGB in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches von 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141).

5. **Bauzeit**

Es ist vorgesehen, nach Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den Erschließungs- und Gestaltungsarbeiten zu beginnen.

Wiek, d. 8.8.2003

