

**1.Änderung
des
Bebauungsplans Nr. 3
und der Örtlichen Bauvorschriften
„Ferienhausgebiet am Bodden“
Gemeinde Wiek / Rügen**

Satzungsexemplar

Begründung der Planung

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Ferienhausgebiet am Bodden“ wird in der westlichen Hälfte geändert.

Die Änderung erstreckt sich auf Teilumfänge der Festsetzungen, im Wesentlichen auf:

- die Aktualisierung der Baugebiets- und Verkehrsflächen gemäß Erschließungsplanung und Parzellierung,
- die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- die Neuformulierung der Ausnahmeregelungen zur Art der Nutzung.

1.2) Planungsgeschichte / Planungserfordernis

Die Gemeinde Wiek bemüht sich seit der Wende, das Gebiet des ehemaligen Kinderferienlagers der Uni Halle den geänderten Strukturen anzupassen und einer neuen touristischen Nutzung zuzuführen, die den heutigen Qualitätsmaßstäben Rechnung trägt. Das von der Gemeinde bereits vor Jahren beräumte Grundstück sollte zur Umsetzung ursprünglich an einen Investor veräußert werden, der Erschließung, Bebauung und den spätere Betrieb in einer Hand vereinigen sollte.

Angesichts der Marktlage konnte die Gemeinde jedoch das Gebiet nur in unterschiedlich großen Teilbereichen veräußern. Deshalb soll die Planung mit der vorliegenden 1. Änderung an die nunmehr geänderten Bauabsichten der einzelnen Investoren angepasst werden.

Sämtliche Grundstücke im Bereich der Änderung konnten an private Vorhabenträger veräußert werden. Die östliche Teilfläche des Bebauungsplans soll in einem zweiten Schritt geändert werden, wenn auch dort die Vermaktung soweit fortgeschritten ist, dass mit der Gemeinde abgestimmte architektonische Vorentwürfe und damit gesicherte Erkenntnisse über die geplanten Anlagen vorliegen.

1.3) Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Wiek besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, der den Planungsbe-
reich als „Sondergebiet nach §10 BauNVO, Ferienhausgebiet“ ausweist. Der Bebauungsplan wie
auch die 1. Änderung sind gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

1.4) Schutzgebiete

Der gesamte Bereich des Plangebiets liegt innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens
nach § 19 NSchG M-V bzw. § 89 LWaG M-V.

1.5) Umweltverträglichkeitsprüfung

Für den ursprünglichen Bebauungsplan wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durch-
geführt, da die angestrebte Bettenkapazität von ca. 250 Betten über dem entsprechenden Wert
der Nummer 18.1.2 der Anlage 1 des UVPG liegt. Die allgemeine Vorprüfung hat ergeben, dass
durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten sind.

Da durch die Änderung weder das Maß der baulichen Nutzung noch die Gesamtkapazität geän-
dert wird, gelten weiterhin die Aussagen der Einzelfallprüfung.

2) Konzept

2.1) Nutzungskonzept

Das allgemeine Planungsziel, die Errichtung eines Ferienhausgebiets mit vorwiegend Einfamilienhäusern, wird durch die Änderung nicht in Frage gestellt.

Auch die Flächenbilanz behält ihre Gültigkeit, da mit Ausnahme geringer Korrekturen (Anpassung an der Verkehrsfläche an die inzwischen erfolgte Straßenausbauplanung) nur flächenneutrale Veränderungen vorgenommen werden.

2.2) Änderungen im Einzelnen

Die Änderungen lassen sich in sieben Positionen zusammenfassen.

2.2.1) Baugebiets-, Grün- und Verkehrsflächen

Die Baugebiets- und Verkehrsflächen werden gemäß der aktuellen Straßenausbauplanung sowie der inzwischen erfolgten Parzellierung der Fläche überarbeitet, die Änderungen sind jedoch lediglich geringfügig.

Da nach der Aufteilung für einen zentralen Spielplatz kein Bedarf mehr besteht (Spielplätze als Nebenanlagen in den entsprechenden Teilgebieten), wird auf den privaten Spielplatz verzichtet und die Fläche dem angrenzenden Baugebiet zugeschlagen. Eine private Grünfläche wird jedoch nördlich der Einfahrt neu ausgewiesen, da die hier vorgesehenen Stellplätze für das Baugebiet 3 entfallen. Die Grünfläche wird dementsprechend flächenneutral verschoben.

Das im Zusammenhang mit dem Spielplatz eingeführte Wegerecht entfällt ersatzlos, da für eine solche Fußwegeverbindung keine Begründung mehr besteht.

2.2.2) Neufassung der Art der baulichen Nutzung

Bereits bei der Genehmigung wurde die für einzelne Teilflächen unterschiedliche Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten versagt und damit die Aussagekraft der Festsetzung einzelner Teilgebiete stark eingeschränkt. Mit der Teilung des Gebiets in unterschiedliche Anlagen besteht zukünftig jedoch überhaupt keine Notwendigkeit / Berechtigung mehr für die Differenzierung einzelner Flächen hinsichtlich der Zulässigkeit der baulichen Nutzungen. Der Katalog zulässiger baulicher Nutzungen wird deshalb vereinheitlicht. Nachdem sich angesichts der Aufteilung des Gebiets in verschiedene Nutzungseinheiten keine einheitliche Betriebsform für das gesamte Gebiet realisieren lässt, sind ergänzende Anlagen dezentral über das gesamte Gebiet zuzulassen.

Schon aus der Zweckbestimmung des Gebiets als Ferienhausgebiet mit dauerhaft an einen wechselnden Personenkreis vermieteten (gewerblichen) Ferienhäusern ergibt sich darüberhinaus die Notwendigkeit, über das Freizeitwohnen hinaus ergänzend Anlagen zur Bewirtschaftung und Verwaltung zuzulassen. Dies schließt insbesondere Anlagen zur Verwaltung sowie Betriebswohnungen ein.

Gemäß den Hinweisen der Genehmigungsbehörde setzte der ursprüngliche Bebauungsplan die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen in Entsprechung zu den einschlägigen Regelungen für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO fest. Diese Regelung hat sich als nicht sinnvoll erwiesen und wird dementsprechend überarbeitet. Hauptschwierigkeit ist die Beschränkung des Umfangs des Betriebswohnens in Bezug auf Grundfläche und Baumasse der gewerblichen Nutzung. Während im Gewerbegebiet davon auszugehen ist, dass gewerbliche und Wohnnutzung in unterschiedlichen Gebäudetypologien stattfinden, die sich dementsprechend leicht unterscheiden lassen und die folglich auch in ihrem unterschiedlichen Anteilen das Gebiet optisch / atmosphärisch prägen, finden sich im Ferienhausgebiet einheitlich Wohngebäude (vgl. § 22 BauNVO mit dem Bezug zum Wohnungseigentumsgesetz für „Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung“). Angesichts der Ausrichtung auf das Wohnen in seinen unterschiedlichen Aspekten wird deshalb der Bezug zur Grundfläche / Baumasse gestrichen und die in den Kommentaren zur BauNVO angegebene offenere Formulierung sinngemäß übernommen.

Fickert/Fieseler führt aus: „Ferienhausgebiete brauchen nur „überwiegend“ einem wechselnden

Personenkreis zur Erholung zu dienen. Das besagt, dass die für die Vermietung ... vorgesehenen Ferienhäuser (Ferienwohnungen) zum einen vorübergehend auch von den Eigentümern selbst genutzt werden dürfen; zum anderen dürfen Ferienhäuser auch Räume (Wohnungen) für die zum Betrieb gehörigen Personen enthalten.

Wohnungen / Wohngebäude für „Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind“ sollen deshalb zukünftig ebenso wie „Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser“ und „Anlagen für sportliche und soziale Zwecke und sonstige Einrichtungen der Freizeitgestaltung“ allgemein zulässig sein. Die gewählte Formulierung entspricht nahezu wörtlich dem Festsetzungsbeispiel bei Fickert/Fieseler zu § 10 BauNVO, Rn. 37.1.

2.2.3) Nichtanrechnung von Garagen in anders genutzten Geschossen der Hauptanlage

Um die Integration der Garagen in den Hauptbaukörper zu ermöglichen, wird gemäß § 21a(4)Nr. 3 BauNVO festgesetzt, dass Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen sind. Die Grundfläche der in den Hauptbaukörper integrierten Garagen ist wie die von Garagen zu behandeln (vgl. § 19(4) Satz 1 und 2 BauNVO).

Das insgesamt zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch diese Klarstellungen nicht erhöht.

2.2.4) Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird neu festgesetzt. Dabei wird insgesamt das Maß der baulichen Nutzung beibehalten, die in Bezug auf die einzelnen Baufenster festgesetzte zulässige Grund- und Geschossfläche auf die neuen Baufenster flächenneutral übertragen.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die verschiedenen Investoren unterschiedliche Konzepte für ihre Teilbereiche verfolgen und dementsprechend differenzierte Baufenster benötigen:

- Im Südosten des Planbereichs (der 1. Änderung) werden bei gleichbleibender Grundfläche statt der bisherigen sechs größeren Einzelhäuser mit jeweils 6 Betten nunmehr drei Hausgruppen entstehen. Angesichts der mit 8,5 m geringen Tiefe werden die schlanken Baukörper voraussichtlich jeweils drei kleinere Wohneinheiten mit ca. 75 qm Wohnfläche in EG / OG) und 4 Betten enthalten.

- Im Südwesten werden vier Baufelder zu einem gegliederten Baufeld zusammengefasst. Der geplante Baukörper wird sich in die Bebauung entlang der Straße der Jugend einfügen und präziser als bisher auf die Achse der östlich angrenzenden Planstraße ausgerichtet.

- Im Westen sowie im Norden werden jeweils Baufenster verschoben, so dass der Seeblick für die jeweils dahinter liegenden Gebäude verbessert werden kann.

2.2.5) Randeingrünung

Um die Verschiebung des nördlichen Baufeldes zu ermöglichen, wird die Randeingrünung an dieser Stelle zurückgenommen und in ihrer Stärke reduziert. Zum Ausgleich wird im Süden eine gleichgroße Fläche als Randeingrünung neu ausgewiesen, so dass die Flächenbilanzen des Grünordnungsplans unverändert übernommen werden können (Ermittlung des Eingriffs sowie Nachweis der Kompensationsmaßnahmen).

2.2.6) Pflanzgebote

Der durch die Verschiebung eines Baufensters verursachte Verlust eines Baumes wird durch neue Pflanzgebote ausgeglichen.

Angesichts der Zusammenlegung von Baufenstern wird die Festsetzung über Ausgleichspflanzungen nicht mehr textlich, sondern ausschließlich über die plangraphische Darstellung der zu pflanzenden Bäume festgesetzt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume unverändert beizubehalten.

Hinzu kommen zwei neue, zusätzliche Pflanzgebote als Ersatz für einen abgängigen Bestandsbaum (Pappel mit $d=0,3m$; Kompensationsmaß in Anlehnung an die Baumschutzverordnung des Landkreises Rügen).

2.2.7) Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur Firstrichtung werden den neuen Gegebenheiten angepasst. Zudem wer-

den die Festsetzungen zur Gestaltung der Gauben vereinfacht. Da Zwerchgiebel zulässig sind, besteht keine Rechtfertigung, bei Gauben einen Abstand zur vorderen Außenkante der darunterliegenden Wand zu erzwingen.

3) Auswirkungen der Planung

3.1) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Angesichts der grundsätzlichen Beibehaltung des bisherigen Maßes der baulichen Nutzung sowie der vollständigen Übernahme der Grün- sowie der Ausgleichsflächen und -maßnahmen ergeben sich aus der 1. Änderung des Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

Der durch die Verschiebung des mittleren Baufeldes an der Straße der Jugend verursachte Verlust eines bestehenden (als zu erhaltend festgesetzten) Baumes wird durch eine dem Kompensationsmaß der Baumschutzverordnung des Landkreises Rügen folgenden Ersatzpflanzung ausgeglichen.

3.2) Entwicklung des Tourismus

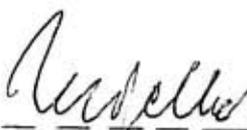
Die ursprüngliche Planung verfolgte das Ziel, der Gemeinde neue Gästeschichten in einem relativ gehobenen Preissegment, in dem die Gemeinde bisher unterrepräsentiert ist, zu erschließen.

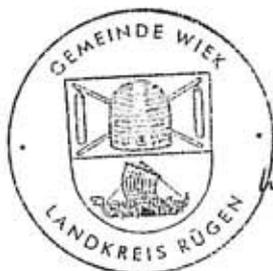
Die mit den verschiedenen Vorhabenträgern auf der Grundlage ihrer architektonischen Vorentwürfe abgestimmte Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplans soll gemäß der ursprünglichen Absicht die Investitionen in den Aufbau des Tourismus erleichtern und so zu einem raschen Baubeginn beitragen.

3.3) Kosten

Der Gemeinde entstehen keine Kosten. Planänderung, Bebauung sowie innere Erschließung werden durch die Vorhabenträger getragen.

Dr. Raith
Wiek, April 2004


Mielke
Bürgermeister



Wiek, d. 19.5.2004