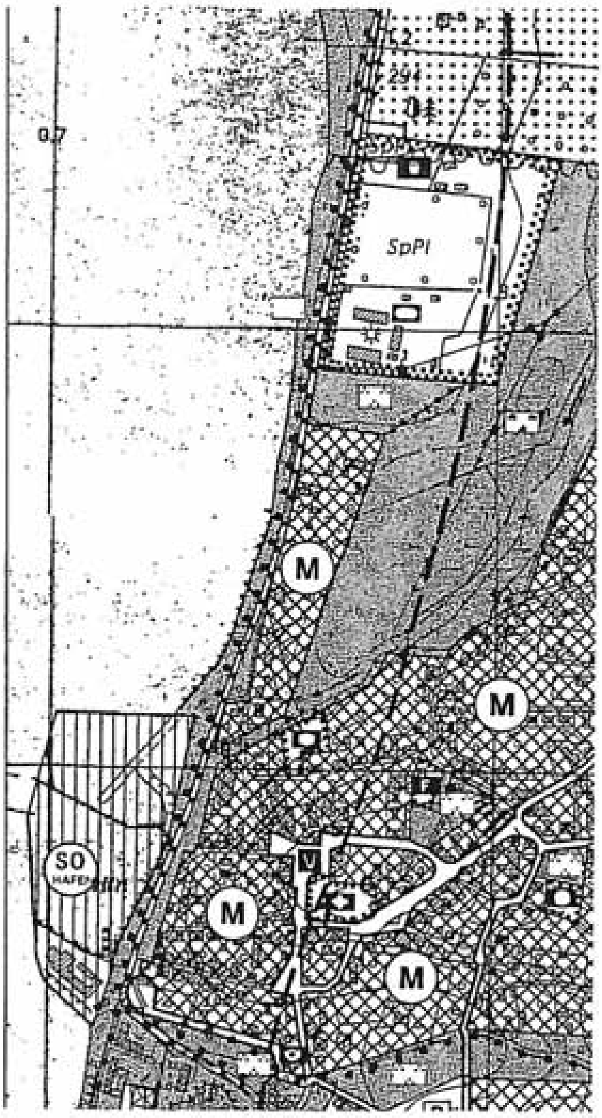
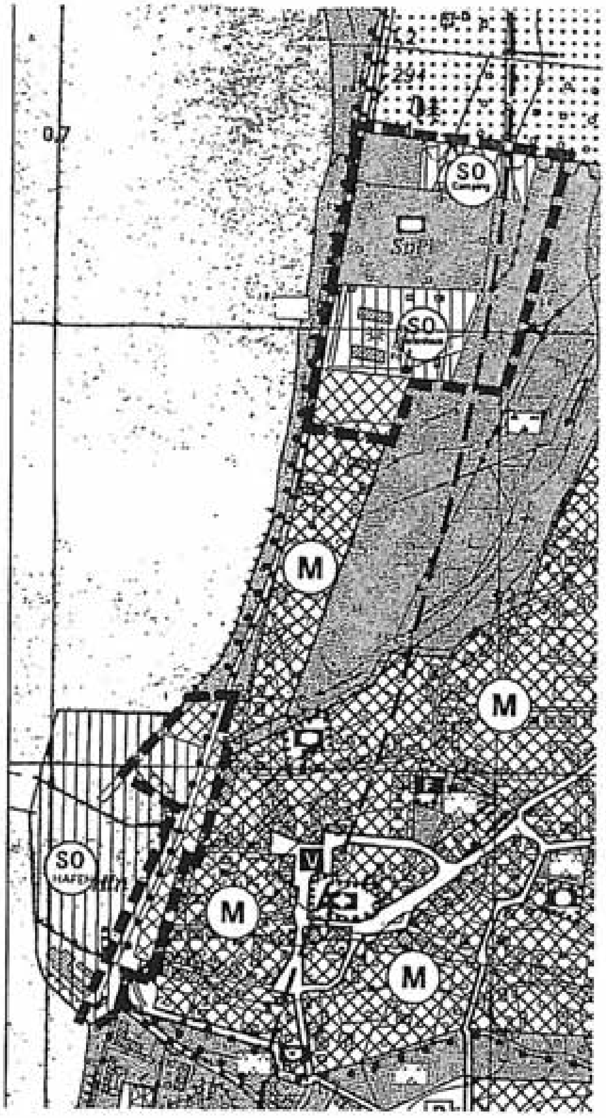
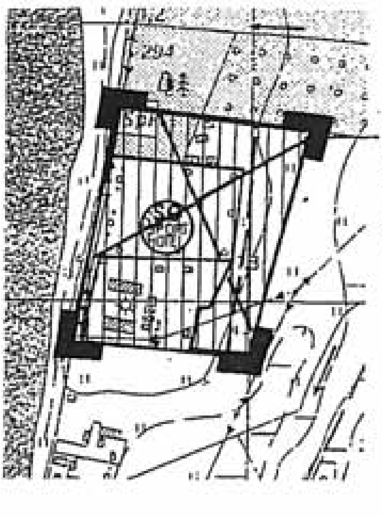
FNP-alt*



FNP-gemäß 4. Änderung



1. Änderung des FNP, Bereich C



versagter Teilbereich
gem. Genehmigung v. 18.9.95
Az: VIII - 250a. 512.111-61.063
(1.Ä.)

gestrichen gem. Bei

2) Konzept / Flächenbilanz

2.1) Bereich Hafenrand

Der ursprüngliche FNP sah für den landseitigen Bereich des Hafens eine durch eine breite Grünzäsur von der Ortslage abgegrenzte Sondergebietsfläche vor. Bei der Konkretisierung im B-Plan Nr. 2 „Hafenrandbebauung" wurde versucht, den Hafen baulich stärker zu fassen und mit der Ortslage zu verbinden. Die Ortslage wird durch die geplanten Maßnahmen zum Hafen hin ein neues bauliches Gesicht erhalten. Deshalb wurde die Mischgebietsfläche der Ortslage zum Hafen hin ausgedehnt, um Platz für eine neue, ansehnliche Gebäudereihe zu erhalten. Aus gleichem Grund wurde im nördlichen Bereich statt eines Sondergebiets eine Mischgebietsfläche ausgewiesen, die das Hafenbecken auch nach Norden räumlich abschließt.

Zur Sicherung der Hafenfunktion - bei einem vorwiegend touristisch genutzten Hafen sind dies neben Läden zur Bootsausrüstung vor allem gastronomische Einrichtungen - sieht der B-Plan in den zentral gelegenen Abschnitten im Erdgeschoss den Ausschluss von Wohnnutzung sowie Gästezimmern vor.

Im südlichen Bereich wurde der Werft durch den Bebauungsplan die dringend benötigte Erweiterungsfläche zur Verfügung gestellt, die in die Änderung aufgenommen wird.

Auf die Grünzäsur wird bei der Änderung des FNP verzichtet. Die Hafenflächen werden - ähnlich wie die sanierten öffentlichen Flächen der historischen Ortslage - ein steinernes Gesicht erhalten. Die geplante Hochwasserschutzanlage wird in die Gestaltung der öffentlichen Flächen integriert (siehe Festsetzungen / Begründung des B-Plans Nr. 2). Es verbleibt jedoch eine nord-südverlaufende freie Trasse (ehemalige Bahnanlage) für den Fuß- und Wanderweg, der im FNP dargestellt wird. Die im ursprünglichen FNP übernommene Bahnanlage wird inzwischen von der Gemeinde nicht mehr angestrebt, dennoch wird eine mögliche durchgehende Trasse freigehalten (s.o.).

2.2) Bereich Sportplatz

Der ursprüngliche FNP sah im Bereich des Sportplatzes eine mit ca. 5,5 ha großzügig dimensionierte Gemeinbedarfsfläche vor, die deutlich in die östlich angrenzende Feuchtwiese eingreift. Mit der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche beabsichtigte die Gemeinde seinerzeit den inensiven Ausbau zum Sportzentrum mit weiteren integrierten Nutzungen: Explizit werden im Erläuterungsbericht kulturelle Gebäude, eine Freilichtbühne genannt, die Möglichkeit der Erweiterung um eine Tennisanlage mit Tennishalle wurde zwischenzeitlich intensiv diskutiert, auch ein Frei- / Hallenbad wird im Erläuterungsbericht zum ursprünglichen FNP nicht ausgeschlossen. Die angedachte bauliche Intensivierung der Sportnutzung hätte zudem erhebliche versiegelte Nebenflächen für Stellplätze nach sich gezogen und den heute vorherrschenden Charakter einer Grünfläche zunichte gemacht.

Schon aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wurde das geplante Sportzentrum durch eine Grünzäsur von der südlich angrenzenden Bebauung abgetrennt. An der letztlich verfehlten Dimension des Sportbereichs änderte auch die zwischenzeitliche Umwidmung des südlichen Teilbereichs der Kinderferienanlage zum Sporthotel durch eine 1. Änderung des FNP nichts.

Mit der Entscheidung für eine Ferienhausanlage ist jedoch die Darstellung des Bereichs insgesamt zu überdenken:

- Die östliche Grenze der Baugebiete / Grünanlagen wird auf die bereits errichtete Zufahrt zurückgenommen; die naturnahe Feuchtwiese wird dementsprechend im nördlichen Bereich um ca. 25 m, im südlichen gar um knapp 50 m ausgeweitet.
- Der auf der Grundlage des genehmigten Bebauungsplans Nr. 2a „Nessy" errichtete, bestehende Campingplatz wird in den FNP übernommen.
- Bei dem Sportplatz handelt es sich um einen Rasenplatz ohne Beleuchtungsanlage und ohne feste Tribünenanlage. Außer einem kleinen Gebäude (Umkleiden, Materiallager, Aufenthaltsraum) bestehen keine weiteren Hochbauten. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen, zumal für den Schulsport eine weitere Sportfläche innerhalb der Ortslage zur Verfügung steht. Die Errichtung von Sporthallen (etwa für Tennis) ist nicht beabsichtigt und erscheint angesichts der sensiblen Landschaft nicht erstrebenswert. Der Sportbereich wird deshalb als Grünfläche mit

der Zweckbestimmung Sportplatz übernommen.

- Der Bereich der ehemaligen Kinderferienanlage (ca. 1,5 ha) wird als Sondergebiet Ferienhausgebiet dargestellt. Nach derzeitigem Planungsstand werden ca. 11.550 qm Sondergebietsfläche für die Errichtung von 27 Einfamilienferienhäusern sowie drei Appartementgebäuden für Ferienwohnungen mit zusammen maximal 250 Betten geplant. Mit Schreiben vom 27.08.2001 stimmte das Amt für Raumordnungund Landesplanung Vorpommern der Planung eines Ferienhausgebiets grundsätzlich zu.

- Angesichts der geänderten Bebauung fehlt die Begründung für eine Grünzäsur zum südlich angrenzenden Mischgebiet: Zum Einen ist nicht mehr mit Emissionen eines ausgebauten Sportareals zu rechnen, die einen trennenden Abstand zur Ortslage erforderten. Zum Anderen ist zu begrüßen, wenn sich das nunmehr geplante Ferienhausgebiet nahtlos an die Ortslage anschließen / einfügen kann. Die Aufrechterhaltung einer Zäsur würde den Eindruck einer ghettoisierenden Rolladensiedlung hervorrufen. Der Bebauungsplanentwurf sieht deshalb als prägendes Element eine kontinuierliche Bebauung der Promenade vor.

  Zudem ist zu berücksichtigen, dass die betreffende Fläche in den letzten Jahren nach § 34 BauGB bebaut wurde. Die planerische Umsetzung der Grünzäsur in die verbindliche Bauleitplanung ist somit nicht mehr beziehungsweise nur noch unter erheblichen Kosten möglich. Eine Neuinanspruchnahme von bisherigen Außenbereichsflächen findet nicht statt.
  Die 4. Änderung des FNP dehnt deshalb das Mischgebiet nach Norden bis zur Ferienhausanlage aus, woraus ein Flächenzuwachs im Mischgebiet (Bestand) von ca. 0,5 ha resultiert.

  Als ökologisch relevante Verbindung zwischen Küste und Feuchtwiese, die der Landschaftsplan für den Bereich nördlich der historischen Dorflage fordert, dient nun die Grünanlage des Sportplatzes. Nach Verzicht auf den Ausbau zum Sportzentrum und der Ausweisung des Bereichs als Grünfläche ist angemessener Ersatz für die wegfallende Grünverbindung geschaffen. Der Sportbereich besteht aus einer Rasenfläche mit umlaufend dichten Gehölzbeständen. Nennenswerte bauliche Anlagen bestehen nicht und werden nicht geplant.

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die 4. Änderung des FNP wirkt sich im Wesentlichen positiv auf Natur und Umwelt aus, wobei insbesondere die Vergrößerung der Feuchtwiese sowie das Bekenntnis zum Sportplatz als Grünfläche mit umlaufendem Gehölzstreifen zu nennen ist.

3.1) Bereich Hafenrand

Für den gesamten Bereich des Hafens besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Der B-Plan Nr. 2 „Hafenrandbebauung" verneinte die Frage eines möglichen Eingriffs durch die geplanten Maßnahmen. Das gesamte Hafenareal war bereits zu Planungsbeginn Innenbereich nach § 34 BauGB, die großteils versiegelten Hafenflächen wurden gewerblich sowie als Lagerflächen genutzt.

Der Landschaftsplan sieht für den Bereich den Ausbau als vorwiegend touristisch genutzten Hafen vor. Die Darstellung der 4. Änderung des FNP im Bereich Hafen entsprechen damit den Zielsetzungen des Landschaftsplans. Die Forderung des Landschaftsplans nach Beseitigung von Müllkippen und sonstigen Ablagerungen im Hafenbereich wurde mit Beginn der Hafensanierung umgesetzt.

3.2) Bereich Sportplatz

Die Flächenausweisungen im Bereich des Sportplatzes orientieren sich im Wesentlichen an den heute bestehen / genehmigten Flächennutzungen. Da der Ausbau des Bereichs zu einem intensiv genutzten Sportzentrum nicht weiter verfolgt wird, entfällt der Ausgleichsbedarf, der für die Umsetzung des ursprünglichen FNP notwendig gewesen wäre. Die Darstellung als Grünfläche sichert die ökologisch relevante Verbindung zwischen Küste und Feuchtwiese, die im ursprünglichen FNP als Parkanlage südlich des Sportzentrums vorgesehen war.

Einen gewissen Eingriff stellt das Ferienhausgebiet auf der Fläche der ehemaligen Kinderferienanlage *sowie die Campingplatzanlage „Nessy"* dar. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

wird deshalb für diese Flächen ein GOP erstellt, der den Eingriff dfferenziert bewertet und den Ausgleich festsetzt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Flächen seit langem touristisch genutzt wurden und angesichts eines unmittelbaren baulichen Anschlusses an die Ortlage großteils als Innenbereich nach § 34 BauGB zu betrachten ist.

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich bestimmt:
- Aufwertung der Randeingrünung im Norden, Osten und Süden des Plangebiets,
- Baumpflanzungen im Gebiet,
- Anlage einer Feucht- und Versickerungszone im Gebiet,
- Baumpflanzungen entlang des Radwegs zwischen Zürkwitz und Wittower Fähre.

Die Flächen gem. § 9(1) Nr. 20 sind jedoch für sich zu klein, um sie im Maßstab des FNP (1:5.000) darzustellen zu können (Randeingrünung zwischen 5 m und 10 m Tiefe, ergäbe 0,1 cm bis 0,2 cm in der Planzeichnung).

Auch im B-Plan „Nessy" werden innerhalb des Plangebiets Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen festgesetzt, die jedoch angesichts der intensiven touristischen Vornutzung auch hier gering ausfallen und deshalb in den städtebaulichen Entwurf integriert werden können:
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern am Rand sowie zwischen den Standplätzen,
- Schutz des Mutterbodens während der Bauarbeiten.

4) Entwicklung des Tourismus

Der FNP stellt im Erläuterungsbericht fest: Der wichtigste zukünftige Wirtschaftsfaktor für Wiek wird der Tourismus sein. Die Insellage und landschaftslichen Reize (insbesondere Boddenküste) bieten günstige Voraussetzungen für diesen Wirtschaftszweig. Dennoch ist derzeit vor allem außerhalb der kurzen Saison die Besucherfrequenz noch unbefriedigend, obwohl mit der weitgehenden Umsetzung der Ortssanierung sowie der Neugestaltung der zentralen öffentlichen Bereiche bereits große Anstrengungen unternommen wurden.

Die Planung stärkt durch den gezielten Ausbau des Hafens die touristische Bedeutung der Gemeinde Wiek. Durch die Verbindung mit der historischen Ortslage entsteht so ein großer, zusammenhängend attraktiver Bereich. Die Bootsliegeplätze sowie die Anbindung an das Netz der Weißen Flotte werden die Attraktivität sowie die Besucherfrequenz nachhaltig stärken. Dies ist nicht zuletzt notwendig, um die langfristige Rentabilität der in den letzten Jahren im Ort neu entstandenen Hotels und Gaststätten zu sichern.

Die Ergänzung der Übernachtungskapazitäten durch ein Ferienhausgebiet in bevorzugter Lage direkt in der ersten Reihe am Bodden soll die Saison über den kurzen zeitlichen Rahmen des Sommers hinaus ausweiten. Erfahrungsgemäß ist vor allem eine individuelle Ferienhausnutzung in landschaftstypischer eingeschossiger Bauweise geeignet, auch außerhalb der Saison eine gewisse Intensität touristischer Nutzung zu erzielen. Gerade in Verbindung mit den Bootsliegeplätzen im Hafen ergeben sich hieraus Chancen für die Gemeinde auf eine nachhaltige Stärkung dieses Wirtschaftszweigs..

Wiek,

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Dr. Günther Uhlig und Partner
Freie Architekten und Stadtplaner

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig
Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith

Waldhornstraße 25
D - 76131 Karlsruhe
Tel / Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
mail: uhlig-partner@t-online.de

5. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Wiek / Rügen

Erläuterungsbericht 5. Änderung
Flächennutzungsplan Wiek/Rügen

5. Änderung des Flächennutzungsplans
Gemeinde Wiek / Rügen

Erläuterungsbericht

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Ziele der Planung

Die 5. Änderung erstreckt sich auf den Bereich südlich der Kinderkurklinik bis zur ehemaligen Milchviehanlage in Zürkvitz. Der rechtskräftige FNP stellt den Planbereich einheitlich als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung Kurgebiet, dar.

1.2) Schutzgebiete

Der Bereich der 5. Änderung liegt innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 NSchG M-V bzw. § 89 LWaG M-V.

Im Plangebiet befindet sich ein Schutzobjekt nach § 20 LNatSchG M-V. Biotop Nr. 0627 stehendes Kleingewässer / permanentes Kleingewässer, das Biotop wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Existenz des Biotops Nr. 0625 naturnahes Feldgehölz / Baumgruppe, Weide kann nach Ortsbegehung in dieser Form nicht bestätigt werden. Im Plangebiet bestehen an der Küste lediglich Einzelbäume (ein Ahorn mit d=0,4m sowie drei Pappeln mit d=1,0m), das Plangebiet ist ansonsten einheitlich als Wiese zu bezeichnen. Die Standfestigkeit der Pappeln ist zu bezweifeln.

Südlich des Bereichs Zürkwitz schließt das Naturschutzgebiet „Küstenzonen des Wieker Boddens und Rassower Stroms" an, das durch ausgedehnte intakte Flachwasser- und Küstensaumbiotope geprägt wird. Schutzzweck ist die Begrenzung der vorhandenen Nutzungen auf das bisherige Maß und die Verhinderung einer Nutzungsintensivierung. Das Vorhaben führt zwar (in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung) zu einer Zunahme touristischer Nutzung, eine verantwortungsbewusste Besucherlenkung vorausgesetzt wird sich das Vorhaben nicht negativ auf das Naturschutzgebiet auswirken.

1.3) Immissionsbelastung

Angesichts der südlich angrenzenden Rinderzuchtanlage mit max. 240 Tieren wurde als Vorbereitung für die verbindliche Bauleitplanung die Immissionsbelastung am Standort

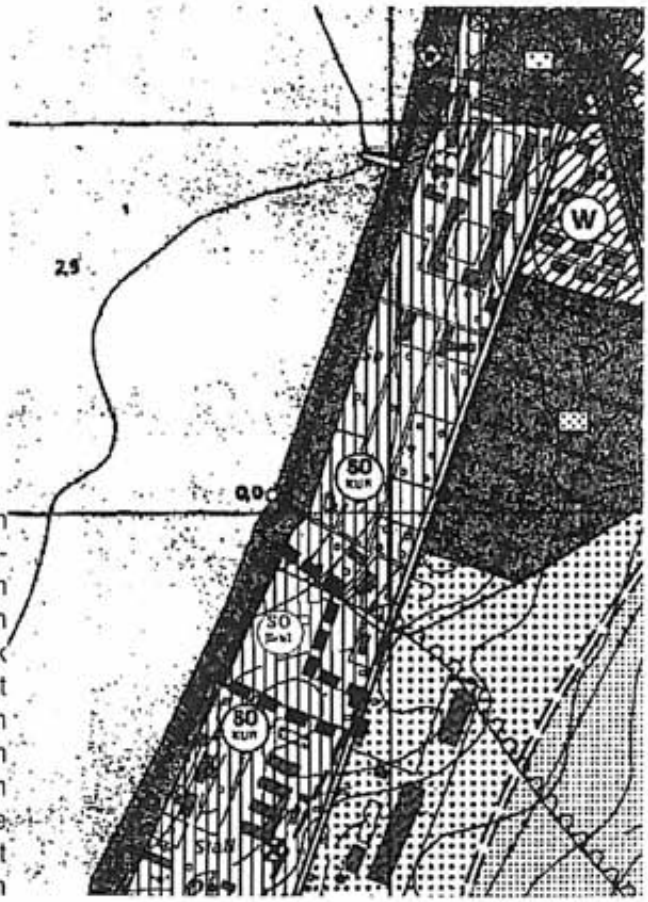
gutachterlich untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass am geplanten Hotelstandort erhebliche Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht zu erwarten sind. Geruchswahrnehmungeb zu einem gewissen Prozentsatz (<10%) der Jahresstunden sind aber nicht völlig auszuschließen. Beim derzeitigen Betrieb der Rinderzuchtanlage sind die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten in der Umgebung noch wesentlich geringer, da der nördlichste Stall heute nicht genutzt wird und während der Vegetationsperiode ein Teil der Rinder auf der Weide ist.

1.4) Raumordnung

In Übereinstimmung zum Ziel 7.2.2(2) Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern ist entsprechend der Lage innerhalb eines Tourismusentwicklungsgebietes sowiehl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrswesens anzustreben. Das Amt für Raomordnung und Landesplanung stimmte mit Stellungnahme vom 12.03.2003 der 5. Änderung zu.

FNP-alt*

FNP-gemäß 5. Änderung; Vorentwurf



2) Konzept / Flächenbilanz

2.1) Entwicklungskonzept Zürkvitz

Nachdem die ursprünglichen Pläne, im Anschluss an die Kinderkurklinik weitere Kur- und Reha-Einrichtungen anzusiedeln, sich im Vergleich mit den realistischen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Wiek als überdimensioniert erwiesen haben, strebt die Gemeinde im Bereich Zürkvitz in Übereinstimmung ihrer Lage im Tourismusschwerpunktraum den weiteren Ausbau des touristischen Angebots an. Die Fläche liegt unmittelbar am Bodden und eignet sich deshalb für Anlagen des hochwertigen Tourismus.

Bisher blieb der Bereich Zürkvitz nicht zuletzt angesichts der wenig ansehnlichen landwirtschaftlichen Anlagen abseits der Entwicklung. Während mit der Sanierung des historischen Ortskerns sowie dem Ausbau des Hafens die Ortslage Wiek ihrer touristischen Zielsetzung entsprechend hergerichtet werden konnte, muss der Bereich Zürkvitz weiterhin als städtebaulicher Missstand bezeichnet werden.

Dabei birgt die ehemalige Gutsanlage mit den Überresten des Gutsparks ein großes Potenzial,

dass bisher nicht adäquat genutzt wird. Der Bereich ist fußläufig schlecht erreichbar, da gerade in diesem Bereich der Weg entlang des Strands unterbrochen ist und damit bisher der Anschluss des Radwegs zur Wittower Fähre an die Ortslage verhindert wurde.

Die Gemeinde erhofft sich von Investitionen im Bereich Zürkvitz eine allgemeine Aufwertung dieses Ortsteils. Gleichzeitig wird die Planung den Ausbau der Strandpromenade vorbereiten, die Zürkvitz zukünftig mit der Ortslage sowie dem neu ausgebauten Hafen verbinden wird. Ein entsprechendes Wegerecht für die bisher eingezäunten Grundstücke im Planungsgebiet wird die Gemeinde bei der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung sichern. Da auch die gastronomischen Einrichtungen des geplanten Hotels von der Strandpromenade profitieren werden, darf die Unterstützung des Ausbaus der Strandpromenade durch den zukünftigen Vorhabenträger unterstellt werden.

2.2) Sondergebiet Hotel (ca. 1,7 ha)

Für die Fläche südlich angrenzend des Waldes besteht von Seiten eines ortsansässigen Investors die Bereitschaft zur Errichtung eines kleineren wellnessorientierten Landhotels mit 100 bis 120 Betten, das im Zusammenhang mit beziehungsweise als Ergänzung zu einer derzeit in Planung / in Bau befindlichen Tourismuseinrichtung im Hafen betrieben werden soll. Im Anschluss an die FNP-Änderung soll für diese Teilfläche ab Mitte des Jahres 2003 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Für die Fläche wird die Darstellung als sonstiges Sondergebiet beibehalten, die Zweckbestimmung wird entsprechend den veränderten Planungszielen in „Hotel" geändert.

2.3) Gutsanlage Zürkvitz

Da für die angrenzenden Flächen der Gutsanlage derzeit keine konkreten Überlegungen vorliegen, wird die Darstellung im FNP nicht geändert, obwohl sich die Gemeinde im Klaren darüber ist, dass eine Nutzung als Kurgebiet angesichts der in den letzten Jahren erfolgten Um- und Neubauten unwahrscheinlich ist.

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

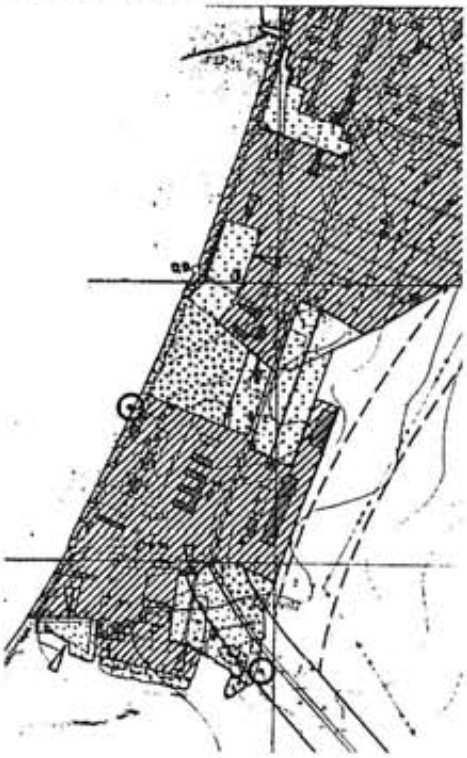
Die 5. Änderung des FNP liegt außerhalb des Vorsorgeraums Naturschutz und Landschaftspflege, der die Ortslage Wiek umgibt. Der Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege beginnt östlich der Landstraße.

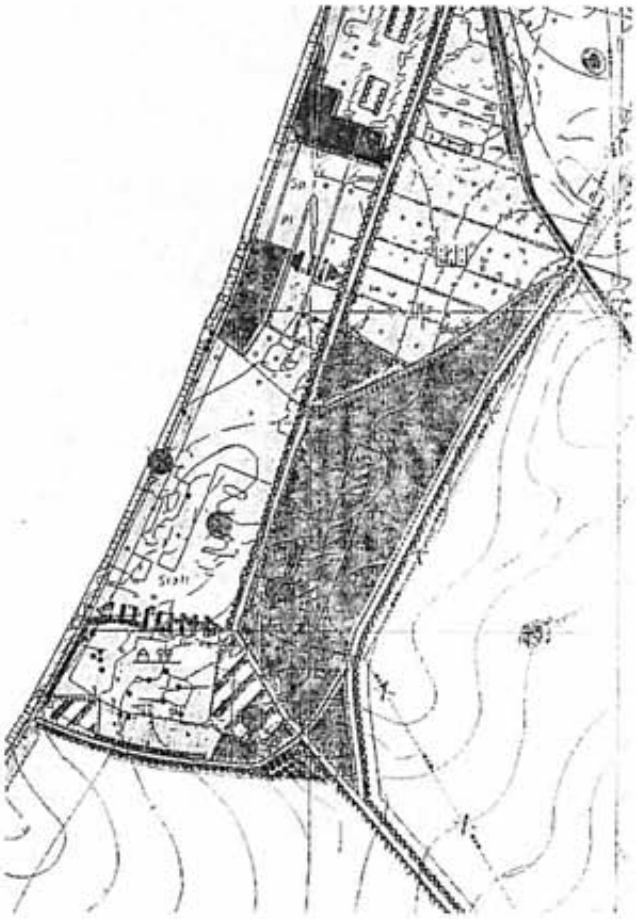
Eine Überarbeitung des Landschaftsplans (Fassung vom März 1994) wird durch der 5. Änderung des FNP nicht notwendig, da die Fläche der 5. Änderung bisher bereits als Sondergebietsfläche dargestellt ist. Der Landschaftsplan stellt in seiner Bestandsaufnahme und Bewertung das Gebiet im Umfeld großteils als Siedlungsfläche dar (schraffiert). Der bisher unbebaute Bereich zwischen dem Gelände der Kinderkurklinik und der Gutsanlage Zürkvitz ist als eine nur zum Teil / bedingt wertvolle Fläche eingestuft. Der Landschaftsplan stellt gemäß den bestehenden Biotoppotenzialen die von der 5. Änderung betroffenen Fläche nicht als zu erhaltende Grünfläche dar. Entlang der Küste wird eine öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung als Park / Strandpromenade vorgeschlagen (ca. 25 m von der Abbruchkante). Nördlich der historischen Gutsanlage Zürkvitz schlägt der Landschaftsplan eine örtliche Grünverbindung vor, für die Gutsanlage selbst wird ein Parkpflegewerk zur Rekonstruktion der historischen Park- und Gartenanlage unter Berücksichtigung ökologischer Belange empfohlen.

Die Umsetzung des FNP in die verbindliche Bauleitplanung wird einen Eingriff in Natur und Landschaft nach sich ziehen, da die Fläche bisher nicht bebaut / versiegelt ist. Der Eingriff wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bewertet und gemäß § 1a BauGB in die

Abwägung eingestellt werden. Auszugleichen sind eine Totalüberbauung mit Gebäuden von ca. 3.794 qm sowie eine Teilversiegelung für Stellplätze von voraussichtlich 1.897 qm. Auf den übrigen Flächen (bisher regelmäßig gemähte Grasfläche) wird angesichts der geplanten intensiven Bepflanzung des Hotelparks keine Minderung stattfinden.

Angesichts der nur mäßigen ökologischen Bedeutung der Fläche sowie des wegen der Präsenz der Umgebungsnutzung nur geringen Störeffekts der neuen Bebauung wird ein Ausgleich weitgehend auf dem Grundstück stattfinden können. Dazu werden im insgesamt 1,9 ha großen Plangebiet ca. ein Drittel der Flächen, insgesamt 6.560 qm, als Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig werden im Bereich des zukünftigen Parkplatzes sowie zur Eingrünung entlang der Grundstücksgrenze ca. 80 großkronige Bäume (Flächenäquivalent 4.500 qm) gepflanzt werden.





- Naturraumpotenziale / Biotoppotenzial (oben)
- Landschaftsplan (rechts)

Der FNP stellt darüber hinaus im gesamten Genmeindegebiet umfangreiche Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dar, die nicht einzelnen Baugebieten / Eingriffen zugerechnet sind. Aus der 5. Änderung wird sich kein erweitertes Ausgleichsbedürfnis ergeben; das geplante Sondergebiet ist auch bisher schon als Baugebietsfläche dargestellt. Die Möglichkeiten eines zusätzlich externen Ausgleichs an anderer Stelle im Gemeindegebiet sind im rechtskräftigen FNP bereits enthalten.

4) Entwicklung des Tourismus

Der FNP stellt im Erläuterungsbericht fest: Der wichtigste zukünftige Wirtschaftsfaktor für Wiek ist der Tourismus. Die Insellage und landschaftslichen Reize (insbesondere Boddenküste) bieten günstige Voraussetzungen für diesen Wirtschaftszweig. Dennoch ist derzeit vor allem

außerhalb der kurzen Saison die Besucherfrequenz noch unbefriedigend, obwohl mit der weitgehenden Umsetzung der Ortssanierung sowie der Neugestaltung der zentralen öffentlichen Bereiche bereits große Anstrengungen unternommen wurden. Im Vergleich mit den Nachbargemeinden besteht Nachholbedarf: Mit 0,8 Betten/Einwohner liegt Wiek unter den Vergleichszahlen des Amtsbezirks Wittow (2,0 Betten/Einw.) sowie auch des Kreises Rügen (0.9 Betten/Einw.). Die Siedlungsdichte in Wiek ist mit 87 Betten und Einw./km² gering (Durchschnitt Rügen 146 Betten und Einw./km²).

Die Ergänzung der Übernachtungskapazitäten durch ein Wellnesshotel in bevorzugter Lage direkt in der ersten Reihe am Bodden wird dazu beitragen, die Saison über den kurzen zeitlichen Rahmen des Sommers hinaus auszuweiten. Das Wellnessangebot in Wiek ist bisher begrenzt, so dass mit der Planung eine Ausweitung des touristischen Angebots erreicht wird, die den Zuwachs an Übernachtungskapazität Betten rechtfertigt. Die Ausrichtung der Anlage wird die Gemeinde als Planungsziel im anschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans festschreiben.

Dabei ist es als günstig anzusehen, dass der Investor bis Abschluss des Verfahrens bereits über eine qualitätsvolle Anlage im Hafenbereich verfügen wird, die mit umfangreichen Wellnessangeboten ausgestattet ist. Das Landhotel in Zürkvitz wird sich eher an Ruhe-suchende Gäste wenden und sich auf Gesundheits- und Wellness-Anwendungen spezialisieren. Gerade die Zusammenarbeit der beiden Anlagen verspricht eine gute Auslastung auch in der Nebensaison.

Wiek, den 5.2. 2004

Mielke

Bürgermeister

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Dr. Günther Uhlig und Partner
Freie Architekten und Stadtplaner

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig
Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith

Waldhornstraße 25
D - 76131 Karlsruhe
Tel / Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
mail: uhlig-partner@t-online.de

6. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Wiek / Rügen

Erläuterungsbericht

1) Grundsätze / Bestandsaufnahme

1.1) Geltungsbereich / Ziele der Planung

Die 6. Änderung erstreckt sich auf den Bereich der Dorflage Zürkvitz, südlich des Sondergebiets Hotel (Bereich der 5. Änderung). Der rechtskräftige FNP stellt den Planbereich einheitlich als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung Kurgebiet, dar.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,1 ha.

1.2) Lage / Schutzgebiete

Der Bereich der Dorflage Zürkvitz befindet sich südlich der historischen Ortslage Wiek.
Der Bereich zwischen Wiek und Zürkvitz wurde im letzten Jahrhundert nahezu vollständig mit baulichen Nutzungen aufgefüllt. (Kurklinik mit Außenanlagen, Kleingärten, landwirtschaftliche Produktionsanlagen). Die letzte bestehende Lücke wird derzeit mit einem Neubau (Landhotel) geschlossen (vgl. Bebauungsplan Nr. 6a).

Das Plangebiet liegt weitgehend innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 NSchG M-V bzw. § 89 LWaG M-V.

Südlich des Bereichs Zürkvitz schließt das Naturschutzgebiet „Küstenzonen des Wieker Boddens und Rassower Stroms" an, das durch ausgedehnte intakte Flachwasser- und Küstensaumbiotope geprägt wird. Schutzzweck ist die Begrenzung der vorhandenen Nutzungen auf das bisherige Maß und die Verhinderung einer Nutzungsintensivierung. Die im § 4 der Verordnung über das Naturschutzgebiet sind ausreichend, um das Gebiet hinsichtlich eines möglichen Besucherdrucks zu schützen. Bei Einhaltung der Vorschriften ist nicht zu erwarten, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebiets eintreten werden.

1.3) Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich die ehem. Gutsanlage Zürkvitz, die nach §2(2) DSchG M-V als Baudenkmal mit der Nr. 846 („Gutshaus mit Park") gelistet ist. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind durch die untere Denkmalschutzbehörde zu genehmigen (§ 7 DSchG M-V).

Desweiteren befindet sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nbach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tra-

gen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

1.4) Bestehende Nutzungen

Der Bereich Zürkvitz ist gemäß seiner Geschichte als Gutsanlage bestimmt durch eine Nutzungsmischung, wobei insbesondere Wohnen und Landwirtschaft vertreten sind.

Wohnen:
In Zürkvitz bestehen derzeit ca. 15 Wohngebäude mit insgesamt 53 gemeldeten Einwohnern (Stichtag 03.06.2003). Davon sind 48 Einwohner mit ihrem Hauptwohnsitz und lediglich 5 Einwohner mit Nebenwohnsitz angemeldet.

Vergleicht man die Zahlen mit dem Bestand, ist davon auszugehen, dass die Ausstattung der ansässigen Bevölkerung mit Wohnraum deutlich unterdurchschnittlich ist. Angesichts der derzeitigen baurechtlichen Situation (Baugenehmigungen nur im engen Rahmen des Bestandsschutzes ohne räumliche Erweiterung der Wohngebäude) ist ein deutlicher Nachholbedarf zu verzeichnen (zu erwartende Zunahme der Wohnraumausstattung / Einwohner; aufgeschobene Neubebauung für Kinder im Rahmen der Eigenentwicklung).

Landwirtschaft:
Im Planbereich besteht eine große Rindermastanlage mit einer Kapazität von ca. 240 Jungtieren. Die Rinder werden hier bis zu einem Alter von 2,5 Jahren gehalten. Durch die Rinderzucht entstehen nicht unerhebliche Emissionen, die die Nutzungsmöglichkeit der angrenzenden Grundstücke einschränkt. Allerdings zählt die Rinderzuchtanlage mit max. 240 Tieren nicht unter die in gemäß §1 der 4.BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen. Die Geruchsausbreitung wird im Rahmen der anschließenden Bauleitplanverfahren gutachterlich untersucht.
Darüber hinaus befinden sich an mehreren Stellen im Plangebiet kleinere Stallungen, die immer noch teils für Kleintier- insbesondere Geflügelzucht verwendet werden, teils jedoch auch aufgegeben und verfallen sind.

Sonstige Nutzungen:
Insbesondere in Teilbereichen des ehemaligen Parks wurden in den letzten Jahrzehnten Kleingärten angelegt, die mit Bungalows, vereinzelt auch mit Wohnwagen besetzt sind. Derzeit ist eine Tendenz zur Verfestigung des privaten Freizeitwohnens zu beobachten (Entwicklung zum Wochenendhausgebiet).

Im Umfeld besteht östlich angrenzend an das Plangebiet eine weitere große landwirtschaftliche Anlage (Getreide AG). Im Norden ist eine Hotelanlage mit 100 bis 150 Betten in Planung, die dem Ortsteil einen Entwicklungsschub verleihen wird und zusätzlichen Bedarf generieren wird (Wohnungen für Betriebsleiter / Mitarbeiter).

1.5) Erschließung

Der Bereich Zürkvitz ist als traditionelles Siedlungsgebiet weitgehend erschlossen. Strom-, Wasser- und Gasanschluss sind vorhanden.

Für den Bereich Zürkvitz besteht jedoch bisher kein Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Bis zu den 80er Jahren kam es deshalb im Bereich Zürkvitz zu Einleitungen von Abwässern aus privaten Haushalten und landwirtschaftlichen Produktionsstätten in den Bodden, so dass noch 1991 die Grenzwerte (gemessen 9300/100 ml Escherichia coli-Bakterien Kolonien sowie 21 EFU/10 ml Darmviren) überschritten wurden. Nach teilweisem Einbau privater Kleinkläranlagen ist die Wasserqualität im angrenzenden Boddenbereich heute gut.
Im Rahmen der folgenden verbindlichen Bauleitplanung soll der Anschluss an die öffentliche Kanalisation erreicht werden. Die zeitliche Parallelität mit dem Hotelprojekt (vgl. 5. Änderung FNP und Bebauungsplan Nr. 5a „Landhotel Zürkvitz") mit dem Ausbau der Dorflage erleichtert die notwendige private Finanzierung.

1.6) Raumordnung

In Übereinstimmung mit dem Ziel 7.2.2(2) Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern ist entsprechend der Lage innerhalb eines Tourismusentwicklungsgebietes sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrswesens anzustreben. Angesichts der spezifischen Situation im Siedlungsteil Zürkvitz kommen jedoch nur einzelne bzw. kleinere Gruppen von Ferienhäusern in Betracht, die in den Zusammenhang der bestehenden Wohnbebauung zu integrieren sind. Monofunktional genutzte, zusammenhängende Freizeitwohnanlagen wirken außerhalb der Saison leblos und stellen eine Gefahr für das lebendige Ortsbild dar (vgl. 7.5.2(1). Ausgewiesen wird deshalb eine gemischte Baufläche, die Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe (Tourismus) gleichberechtigt nebeneinander zulässt.

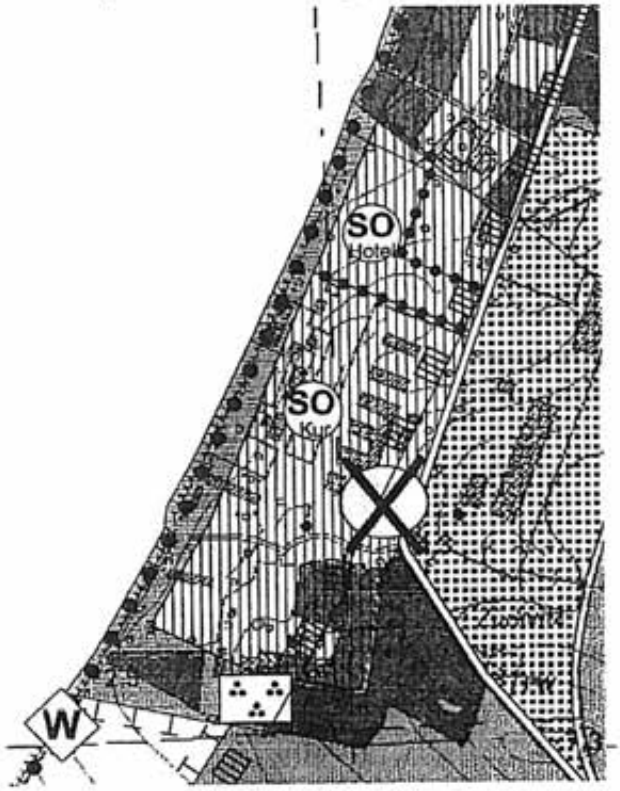
Angesichts der anhaltenden Nachfrage nach Ferienhäusern wird mit einer weitgehend touristischen Nutzung neu errichteter Gebäude gerechnet. Angestrebt wird eine Nutzung durch einen breiten, ständig wechselnden Personenkreis; auch private Zweitwohnungen haben jedoch eine stabilisierende Funktion für die Gemeinde. Dies gilt gerade für einen zwar potenziell geeigneten (Lage am Bodden, Baudenkmal Gutshaus mit Park), aber bisher angesichts großer Belastungen (Rinderzucht, kein Abwasseranschluss) deutlich zurückgebliebenen Bereich wie Zürkvitz (vgl. 7.5.2(7).

Das denkmalgeschützte Gutshaus mit seinem großen Park wird nur bei Intensivierung der touristischen Nutzung adäquat erhalten werden können (vgl. 7.5.6(2). Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass auch ausreichende Ersatzflächen für die derzeit bestehenden Wohnungen im Herrenhaus sowie die Freizeitnutzungen im Park zur Verfügung gestellt werden können. Angesichts der Begrenzung auf den Bestandschutz besteht Nachholbedarf sowohl in Bezug auf die Wohnflächenausstattung (Erweiterung durch Anbauten / Neubau für Kinder).
Ein weiterer Bedarf für Wohngebäude (Dauerwohnen) wird durch die Ansiedlung des Landhotels Zürkvitz unmittelbar angrenzend an das Plangebiet entstehen; der Vorhabenträger hat bereits erste Grundstücke im Plangebiet für ein Eigentümerwohnhaus sowie für Mitarbeiterwohnungen (insb. Saisonkräfte) erworben. Nicht zuletzt der Mangel an preiswertem Wohnraum droht inzwischen die Entwicklung des Tourismus auf Rügen zu bremsen.

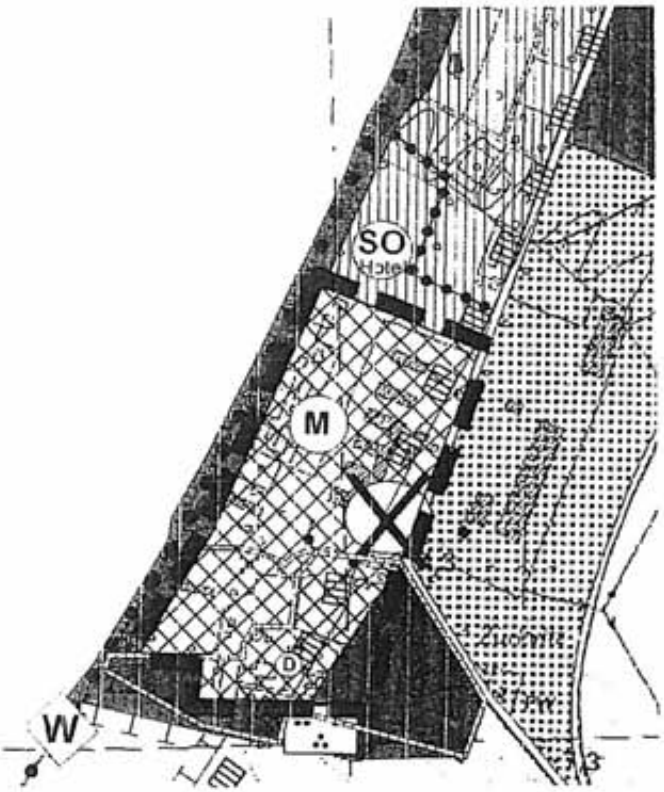
1.7) UVP

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird auch im anschließenden Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich sein, da keiner der relevanten Grenzwerte durch das Vorhaben erreicht bzw. überschritten werden wird.

FNP-alt (Stand 5. Änderung)



FNP-gemäß 6. Änderung; Vorentwurf



2) Konzept / Flächenbilanz

2.1) Entwicklungskonzept Zürkvitz

Nachdem die ursprünglichen Pläne, im Anschluss an die Kinderkurklinik weitere Kur- und Reha-Einrichtungen anzusiedeln, sich im Vergleich mit den realistischen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Wiek als überdimensioniert erwiesen haben, strebt die Gemeinde für den Bereich Zürkvitz eine kleinteilige Bestandsentwicklung mit einzelnen behutsamen Lückenschließungen an. Die Ausweisung erfolgt als gemischte Baufläche entsprechend der bestehenden Nutzungen, hauptsächlich Wohnen und Landwirtschaft in unmittelbarer Nachbarschaft (Gemengelage). Zukünftig wird die Nutzungsmischung vor allem um touristische Anlagen (Ferienhäuser) erweitert werden.

Die Gemeinde erhofft sich von Investitionen im Bereich Zürkvitz eine allgemeine Aufwertung dieses derzeit wenig ansehnlichen Ortsteils. Nicht zuletzt angesichts der großen landwirtschaftlichen Anlagen mit ihren Geruchsemissionen blieb Zürkvitz abseits der Entwicklung. Während mit der Sanierung des historischen Ortskerns sowie dem Ausbau des Hafens die Ortslage Wiek ihrer touristischen Zielsetzung entsprechend hergerichtet werden konnte, muss der Bereich Zürkvitz weiterhin als städtebaulicher Missstand bezeichnet werden. Verfallene Gebäude, zugewachsene Grundstücke mit teilweise wilden Müllablagerungen prägen das Bild. Dabei birgt die ehemalige Gutsanlage mit den Überresten des Gutsparks ein großes Potenzial, dass bisher nicht adäquat genutzt wird.

Die bisherige Ausweisung als Sondergebiet Kurgebiet wirkte dabei als Investitionsblockade, da für realistischerweise mögliche Nutzungen eine Ableitung aus dem FNP nicht gegeben war.

2.2) Nutzungskonzept: Gemischte Baufläche

Die Ausweisung als gemischte Baufläche berücksichtigt zum Einen die bestehende Gemengelage aus Wohnen und Landwirtschaft. Eine Trennung der unmittelbar aneinandergrenzenden Nutzungen durch die Umsiedlung der Rindermastanlage erscheint derzeit wirtschaftlich nicht darstellbar. Voraussetzung für einen Neubau im Außenbereich wäre eine Refinanzierung durch den Erlös beim Verkauf des bisherigen Betriebsgrundstücks (knapp 2,5 ha). Eine Nachfrage nach gewerbli-

chen Flächen besteht in der Gemeinde jedoch nicht; für eine touristische Nutzung kommen in der heutigen Situation vorwiegend Grundstücke in erster Reihe zum Wasser in Frage. Auch besteht kein Bedarf für ein neues Wohnungsbaugebiet in dieser Größenordnung.
Es wird somit auf absehbare Dauer bei einer direkten Nachbarschaft von Wohnen und Landwirtschaft bleiben und damit zu einer notwendigen gegenseitigen Rücksichtnahme kommen müssen. Dabei ist zu berücksichtigen:
- dass verschiedene Nutzungen bereits seit langem am Standort vorhanden sind (Bestandsschutz),
- dass die Rinderzuchtanlage mit max. 240 Tieren nicht unter die in gemäß §1 der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen zählt (Genehmigungsverfahren nach § 10 BImSchG ab 350 Rinder, vereinfachtes Verfahren nach § 19 BImSchG bei 250 bis weniger als 350 Rinder),
- dass auf einem Großteil der Fläche die Überschreitungshäufigkeit der Geruchsschwelle weniger als 10 % der Jahresstunden beträgt, auf allen zukünftig baulich zu nutzenden Grundstücken aber zumindest der Immissionswert für Dorfgebiete von 0,15 (max. 15 % der Jahresstunden) eingehalten werden wird (gutachterlicher Nachweis im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung).

Zum Anderen strebt die Gemeinde gemäß ihrer Lage in einem Tourismusentwicklungsgebiet den Ausbau des Tourismus an. Es soll in Zürkvitz jedoch nicht zu einer reinen Ferienanlage (als Sondergebiet Ferienhausgebiet) kommen. Statt einer Rolladensiedlung, die außerhalb der Saison leer steht, muss der Eindruck einer ganzjährig bewohnten Dorfanlage dauerhaft erhalten bleiben.
Die anschließende verbindliche Bauleitplanung wird deshalb insbesondere solche Baugebiete ausweisen, bei denen das Wohnen und die touristische Beherbergung gleichberechtigt nebeneinander bestehen, so dass eine kleinteilige Mischung gewährleistet werden kann. Dabei gehören die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, also Hotels, Pensionen und im Falle von Zürkvitz vorwiegend Ferienwohnungen / -häuser, die an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden, zu den Gewerbebetrieben im Sinne der BauNVO. Die Unterscheidung in gewerbliche und private Vermieter (>9 Betten) ist aus der Sicht des Baurechts unerheblich.
Der vorhandene Bestand an Wohnen bewirkt, dass bei einer zukünftigen Ausweisung als Mischgebiet / Dorfgebiet im Bebauungsplan die hinzukommenden Neubauten eine überwiegend touristische Nutzung (Beherbergung) erfahren müssen.

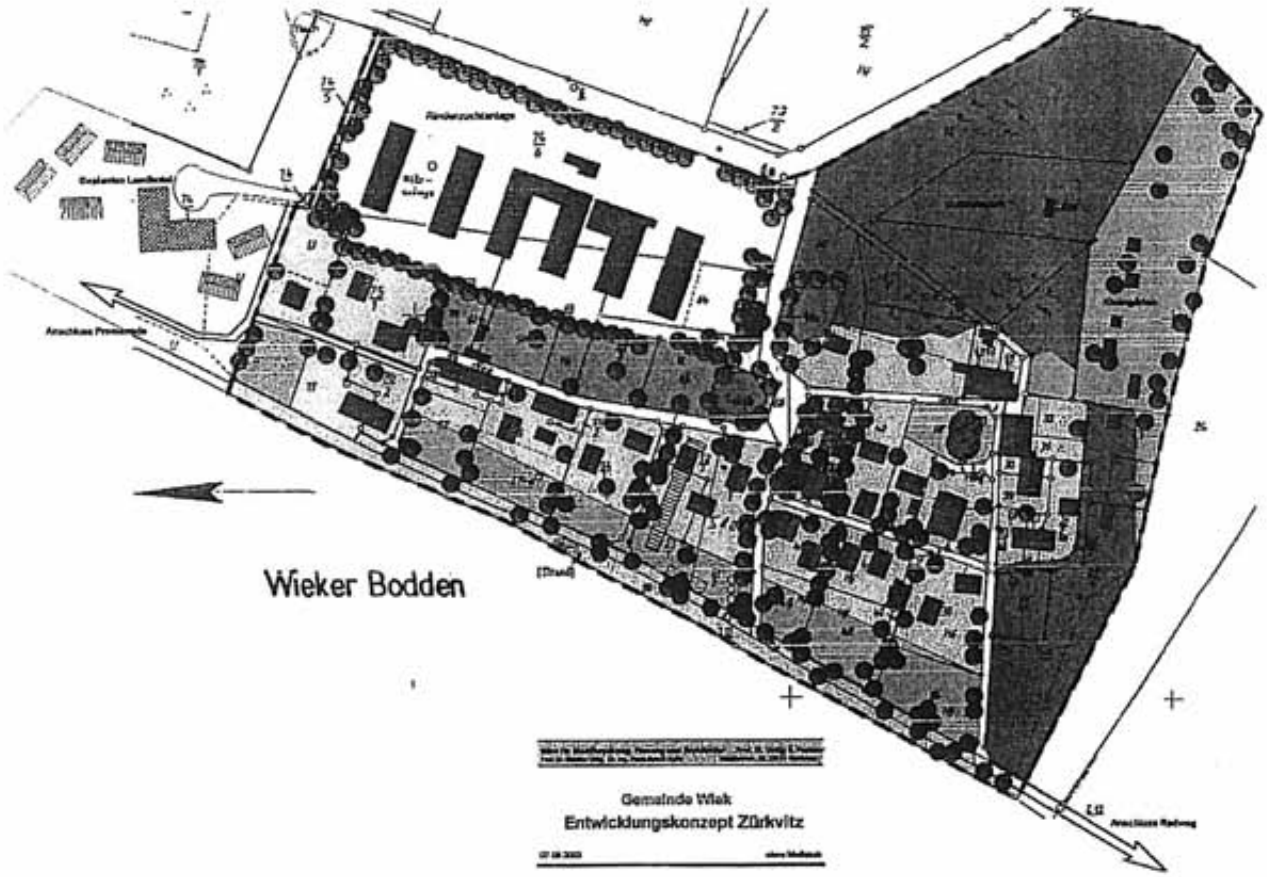
Zürkvitz eignet sich für einen naturbezogenen Individualtourismus. Die verfügbaren Baugrundstükke liegen großteils in der ersten Reihe unmittelbar an der Boddenküste, oder alternativ im Bereich der historischen Gutsanlage. Mit dem Ausbau der Promenade entlang der Boddenküste vom fertiggestellten Hafen über die Grundstücke der Kureinrichtung sowie des geplanten Landhotels bis nach Zürkvitz wird die ehemals abseits liegende Dorflage gut an den Ort angebunden.

2.3) Entwicklungspotenzial

Von der 6. Änderung sind ca. 8,1 ha Bauflächen betroffen, die statt als Sondergebiet nun als gemischte Baufläche dargestellt werden. Die Fläche wird im Süden gemäß der bestehenden Bebauung neu gegenüber dem Park abgegrenzt, so dass es zugunsten der Grünfläche zu einer geringfügigen Verkleinerung der Bauflächen kommt (auf zukünftig ca. 8,03 ha).

Ein Großteil der Flächen ist bebaut / genutzt, so dass sich das Entwicklungspotenzial im Wesentlichen auf die derzeit unbebauten Grundstücke (z.B. Flst. 35, 42, 45, 46, 52/1) bzw. auf solche Grundstücke, deren Bebauung aufgegeben und verfallen bzw. in den letzten Jahren abgerissen worden ist (z.B. Flst. 75/1, 52/2 u. 51/1, 43 u. 44) konzentriert. Auf einigen Grundstücken ist eine Nutzung durch Errichtung leichter bzw. Aufstellen mobiler Anlagen zu verzeichnen, die zukünftig in feste Gebäude überführt werden könnte (z.B. Flst. 43).

Die Bereiche unmittelbar entlang der Küste (innerhalb eines 35 m-Streifens zur Böschungsoberkante) sind aus Gründen des Küstenschutzes nicht bebaubar (z.B. Flst. 51/2, 49, 48, 34). Zur Rindermastanlage gelegene Grundstücke sind angesichts der Immissionsbelastung nur eingeschränkt bzw. überhaupt nicht für bauliche Zwecke nutzbar (z.B. 52, 65/2). Sie stehen evtl. nur für Nebenanlagen und Stellplätze zur Verfügung. Flurstücke im Bereich des denkmalgeschützen Parks wären nur mit Zustimmung des Denkmalschutzamts bebaubar (z.B. Flst. 67/2, 68). Da die Denkmalschutzbehörde derzeit aber an der Rekonstruktion der historischen Parkanlage festhält,

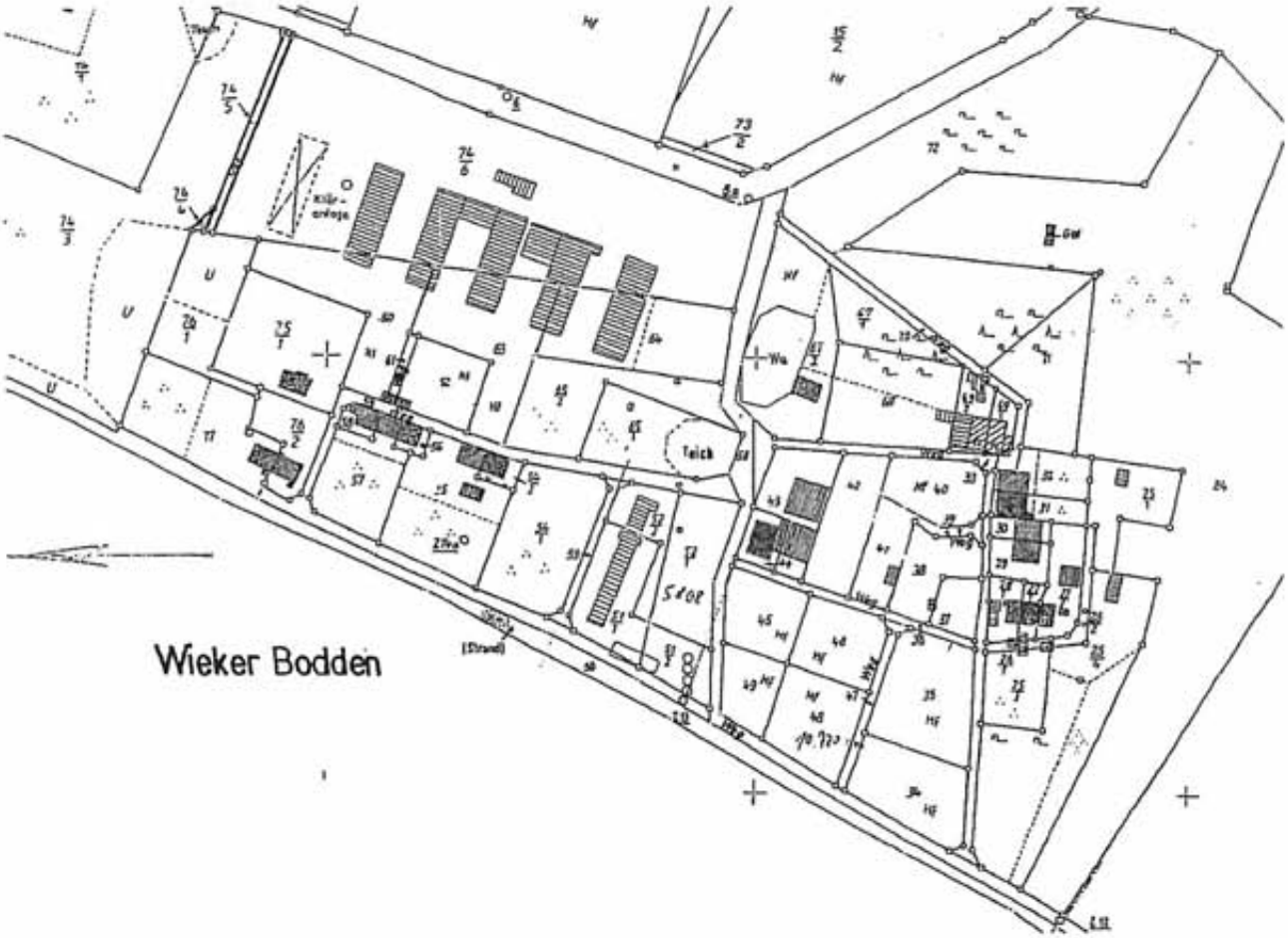


werden diese Grundstücke in der Gesamtbilanz nicht berücksichtigt.

Insgesamt ergibt sich als Ersatz, Nachverdichtung oder Neubebauung im Bereich der Dorfanlage Zürkvitz ein theoretisches Entwicklungspotenzial von ca. 20 neuen Gebäuden, jeweils in der Dimension eines ortstypischen Einfamilienwohnhauses oder eines kleineren Ferienhauses mit ein bis zwei Einheiten. Insbesondere für die Grundstücke entlang des Boddens liegen konkrete Investitionsabsichten vor.

Angesichts der bereits im Plangebiet bestehenden Nutzungen (insb. Wohnen) sowie der absehbaren Bedarfe geht die Gemeinde bei den hinzukommenden Bauten von einem überwiegenden Anteil touristisch genutzter Gebäude aus. Bei nennenswertem neuem Wohnungbau wäre die im Sinne einer zukünftigen Mischgebietsausweisung (im B-Plan) anzustrebende Gleichwertigkeit von Wohnen und gewerblicher Nutzung nicht mehr gewahrt.

Konkret wird gemäß der derzeitigen Anfragen der Grundstückseigentümer folgende Nutzungsverteilung erwartet:
- ca. 20 % (4 Häuser) Ersatz- und Ergänzungsbauten für die ortsansässige Bevölkerung (incl. Neubau für Kinder) sowie nicht zuletzt als Voraussetzung für eine zukünftig touristische Nutzung des Herrenhauses,
- ca. 60 % (12 Häuser) Ferienhäuser zur Vermietung an einen ständig wechselnden Personenkreis,
- ca. 10 % (1 bis 2 Häuser) als Eigentümerwohnung für den Betreiber des Landhotels (Flst. 75/1),
- ca. 10 % (2 Häuser) Einfamilienhäuser als private Zweitwohnungen / Altersruhesitze.



3) Auswirkungen der Planung

3.1) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die 6. Änderung des FNP liegt außerhalb des Vorsorgeraums Naturschutz und Landschaftspflege, der die Ortslage Wiek umgibt. Der Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege beginnt östlich der Landstraße.

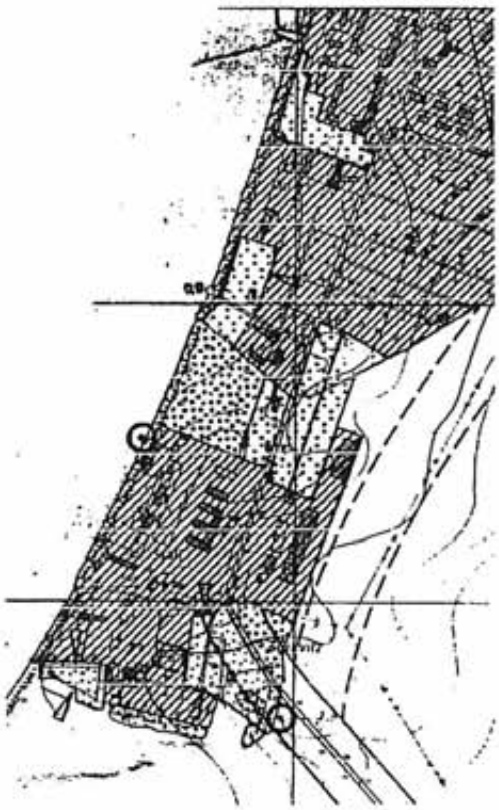
Eine Überarbeitung des Landschaftsplans (Fassung vom März 1994) wird nicht notwendig, da die Fläche der 6. Änderung bisher bereits als Baugebiet dargestellt ist.

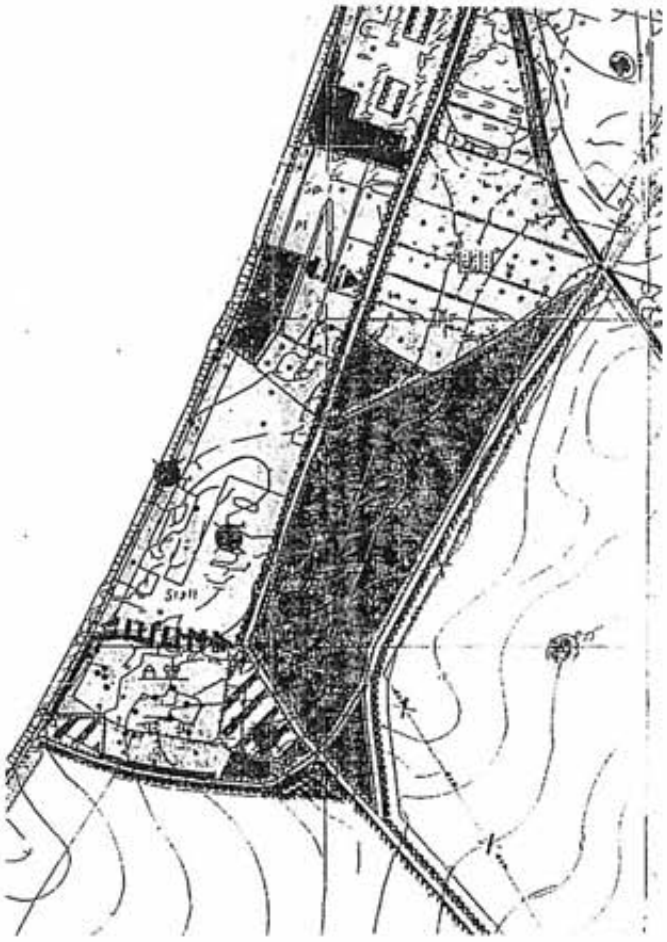
Der Landschaftsplan stellt in seiner Bestandsaufnahme und Bewertung das Gebiet als Siedlungsfläche dar (schraffiert). Auch die derzeit unbebauten Grundstücke werden großteils als Gartenflächen gepflegt, Teilbereiche werden darüber hinaus zur Geflügelhaltung genutzt.
Randbereiche im Südenwesten und Südosten sind als Wald, ein Streifen im Süden als Glatthaferwiese / Intensivgrünland kartiert. Letzterer wird als bedingt wertvoller Biotoptyp, die Waldbereiche werden als wertvoller Biotoptyp bewertet. Für die Gutsanlage selbst wird im Landschaftsplan ein Parkpflegewerk zur Rekonstruktion der historischen Park- und Gartenanlage unter Berücksichtigung ökologischer Belange empfohlen. Die zur Erhaltung / Entwicklung empfohlenen Parkwaldflächen liegen bereits außerhalb der Baufläche. In Teilbereichen wird die Baufläche neu abgegrenzt, um die Fläche des Parks als Grünfläche darstellen zu können. Die Bauflächen werden zugunsten einer Grünflächenausweisung reduziert.

Als angestrebten Zustand stellt der Landschaftsplan entlang der Küste eine öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung als Park / Strandpromenade dar (ca. 25 m von der Abbruchkante). Nördlich der historischen Gutsanlage Zürkvitz wird eine örtliche Grünverbindung vorgeschlagen, die jedoch nicht in die Planzeichnung des FNP übernommen wurde. Angesichts des geringen Maßes der baulichen Nutzung bzw. der großen Gärten sowie des weitgehenden Erhalts der bestehenden Bäume erscheint eine separate Grünzäsur überflüssig. Die beiden Teiche (Feuerlöschtei-

che) werden in der jetzigen Form erhalten; sie werden zukünftig zur Niederschlagswasserentsorgung herangezogen und erhalten damit zusätzlichen Wasserzulauf.

Die Umsetzung des FNP in die verbindliche Bauleitplanung wird angesichts der Zunahme versiegelter / bebauter Flächen einen gewissen Eingriff in Natur und Landschaft nach sich ziehen. Der Eingriff wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bewertet und gemäß § 1a BauGB in die Abwägung eingestellt werden. Dabei ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 3.000 qm Gebäudegrundfläche (incl. Nebengebäude) zu rechnen.
Angesichts der nur mäßigen ökologischen Bedeutung der Fläche sowie des wegen der Präsenz der Umgebungsnutzung nur geringen Störeffekts der neuen Bebauung (Ergänzungen und Lükkenschließungen) wird der Ausgleich weitgehend innerhalb des Plangebiets stattfinden können. Für eine gezielte Aufwertung stehen insbesondere die Flächen entlang der Küste zur Verfügung (35 m Streifen mit insg. 1,5 ha Fläche).





- Naturraumpotenziale / Biotoppotenzial (oben)
- Landschaftsplan (rechts)

Der FNP stellt darüber hinaus im gesamten Gemeindegebiet umfangreiche Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dar, die nicht einzelnen Baugebieten / Eingriffen zugerechnet worden sind. Die Möglichkeiten eines zusätzlich externen Ausgleichs an anderer Stelle im Gemeindegebiet sind im rechtskräftigen FNP bereits enthalten.
Aus der 6. Änderung wird sich gegenüber der bisherigen Planfassung kein erweitertes Ausgleichsbedürfnis ergeben. Die geplante gemischte Baufläche ist auch bisher schon als Baugebietsfläche dargestellt, die angestrebte bauliche Nutzung wird geringer ausfallen als dies bei einer Realisierung weiterer Kuranlagen der Fall gewesen wäre.

3.2) Entwicklung des Tourismus

Der FNP stellt im Erläuterungsbericht fest: Der wichtigste zukünftige Wirtschaftsfaktor für Wiek ist der Tourismus. Die Insellage und landschaftslichen Reize (insbesondere Boddenküste) bieten günstige Voraussetzungen für diesen Wirtschaftszweig. Dennoch ist derzeit vor allem außerhalb

der kurzen Saison die Besucherfrequenz noch unbefriedigend, obwohl mit der weitgehenden Umsetzung der Ortssanierung sowie der Neugestaltung der zentralen öffentlichen Bereiche bereits große Anstrengungen unternommen wurden. Im Vergleich mit den Nachbargemeinden besteht Nachholbedarf: Mit 0,8 Betten/Einwohner liegt Wiek unter den Vergleichszahlen des Amtsbezirks Wittow (2,0 Betten/Einw.) sowie auch des Kreises Rügen (0.9 Betten/Einw.). Die Siedlungsdichte in Wiek ist mit 87 Betten und Einw./km² gering (Durchschnitt Rügen 146 Betten und Einw./km²). (Zahlen von 1999).

Mit dem Ausbau der Ortslage Zürkvitz wird nicht nur das touristische Angebot verbessert, sondern auch die Attraktivität des Orts für Gäste insgesamt gesteigert. Die Promenade entlang der Boddenküste wird die Bewegungsmöglichkeit der Gäste erhöhen, die Ausgebaute Ortslage, besonders aber das Gutshaus mit Park stellen ein attraktives Ausflugsziel dar.

Wiek, Dezember 2003
Dr. Frank-Bertolt Raith