

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“ der Gemeinde Sagard

Die WPJ GmbH, Sagard als Vorhabenträgerin, vertreten durch Herrn Klaus Krüger beabsichtigt am Kranichwinkel in Neddesitz die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Errichtung von 23 Ferienhäusern (Doppelhäusern) mit insgesamt 46 Wohneinheiten. Das Vorhabengebiet liegt jeweils angrenzend zwischen der alten Siedlungsmitte im Süden und der Jasmundtherme sowie dem historischen Gutshaus im Norden. Zielstellung ist die städtebaulich verträgliche Integration des Vorhabens nach Maßgabe geltenden Planungsrechts und unter Berücksichtigung vorhandener Rahmenbedingungen.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich innerhalb des Ortsteiles Neddesitz der Gemeinde Sagard und innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1 „Hotel- und Ferienanlage Jasmund“. Der VEP Nr. 1 ist seit 1994 in Kraft. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA am Kranichwinkel sind bisher alle nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen erlaubt. Zu den allgemein zulässigen Nutzungen gehören auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Seit Inkrafttreten des VEP Nr. 1 in 1994 ist die ambitioniert geplante Entwicklung der Ortserweiterung Neddesitz weitgehend ausgeblieben, so auch innerhalb des WA am Kranichwinkel. Seit Errichtung der Erschließungsstraße „Kranichwinkel“ mit allen technischen Medien ist eine Bebauung dieses Gebietes nur zu einem Fünftel erfolgt. Das Orts- und Landschaftsbild wirkt hierdurch teils ungeordnet und ausgeräumt, die Erschließungsanlagen erscheinen unmaßstäblich.

Die mit dem VEP Nr. 1 formulierten Planziele sind indes teilweise überholt. Der zwischenzeitlich erwachsene bauliche Bestand ist nach einer Entwicklungszeit von mehr als 16 Jahren weit entfernt von den in der Planung anfänglich avisierten Obergrenzen von insgesamt 980 Betten bzw. 600 Betten in 150 Ferienhäusern. Wirtschaftlichkeit und Erscheinungsbild bereits vorhandener touristischer Investitionen kranken angesichts des Entwicklungsdefizits.

Auch der seinerzeit angenommene Bedarf an allgemeiner Wohnbebauung im Zentrum der ansonsten vornehmlich touristisch geprägten Ortserweiterung ist unverkennbar zu hoch angesetzt worden. Der demografische Strukturwandel, die räumliche Anordnung des WA in direkter Nachbarschaft zu den touristischen Infrastrukturen mit der Jasmundtherme und der Hotelanlage „Jasmar Resort Rügen“ sowie das weitgehende Fehlen wohngebietstypischer Strukturmerkmale sind nur einige der Ursachen divergenter Entwicklung.

Die Bebaubarkeit des Gebietes ohne planerische Anpassung ist hierdurch erheblich eingeschränkt. Aufgrund der vorangehend lediglich im Ansatz beschriebenen Missstände sowie aufgrund der durch die Vorhabenträgerin vorgesehenen ausschließlichen Bebauung des Gebietes mit Ferienhäusern entsteht ein Neuordnungsdruck, für den planungsrechtliche Grundlagen zu schaffen sind.

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“ ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach 13a BauGB und wurde somit ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Im Zuge der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen vom Landkreis Vorpommern- Rügen, vom Zweckverband Rügen, vom LUNG M-V sowie vom Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege abgegeben worden, welche weitgehend berücksichtigt wurden.

Sagard, den 28.2.2012



Im Auftrag
Riedel
Sachbearbeiterin Bauamt