

**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

Flächennutzungsplan Gemeinde Wiek / Rügen

7. Änderung

7. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Wiek / Rügen

Erläuterungsbericht

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Ziele der Planung

Die 7. Änderung erstreckt sich auf die zwei Teilbereiche:

- ⓐ Der Teilbereich A: „Ortseingang“ liegt an der L 30 nördlich der Ortslage auf Höhe des neuen Wohngebiets.
- ⓑ Der Teilbereich B umfasst einen Teil des Sondergebiets Kur südlich der Ortslage.

Die weitere Ausweisung von Bauflächen als Angebotsplanung südlich des Teilbereichs A wird bei der Fortschreibung des FNP überdacht werden, die perspektivisch für die Jahre 2005/06 vorgesehen ist. Erst in der Gesamtbetrachtung der Ortsentwicklung werden gesicherte Aussagen über die Flächenbedarfe hinsichtlich aller Nutzungsarten in der Gemeinde vorliegen. Grundsätzlich ist eine ortsnahe städtebauliche Entwicklung neuer Baugebiete zu unterstützen.

1.2) Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Berichtigung des FNP in zwei Teilbereichen. Eine grundsätzliche Fortschreibung des FNP mit einer neuen Bedarfserhebung ist für die Jahre 2005/06 geplant. Da beide Teilbereiche jedoch auf vorhandene Tatbestände zurück zu führen sind (bestehende bauliche Anlagen, bestehender Wald), werden durch die Änderung keine neuen Entwicklungen eingeleitet, die der Fortschreibung vorgreifen und den zukünftigen Planungsspielraum über Gebühr einschränken könnten.

Teilbereich A: „Ortseingang“

Bei dem Plangebiet handelt sich um den Bereich der ehemaligen Stasi-Kommunikationszentrale, für den derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8a „Ortseingang“ aufgestellt wird.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung einer touristischen Nachnutzung für das brachliegende Gelände soll ein städtebaulicher Missstand beseitigt und die ökologische Situation des Standortes durch Entsiegelung und Verbesserung des Landschaftsbildes aufgewertet werden.

Gleichzeitig dient die Planung dem Ausbau des Tourismus, der den Hauptwirtschaftszweig und



damit die Haupteinnahmequelle der Gemeinde darstellt. Angesichts einer seit Jahren hohen Arbeitslosigkeit, eines weit unterdurchschnittlichen Jahreseinkommens je Steuerpflichtiger von 18.555 EUR in der Gemeinde (gegenüber knapp 21.000 EUR im Kreis sowie gut 24.000 EUR im Land) und daraus resultierender niedriger Steuereinnahmen (Steuereinnahmekraft je Einwohner 249 EUR in der Gemeinde gegenüber 294 EUR im Kreisdurchschnitt) besteht dringender Entwicklungsbedarf. Die mit der Ansiedlungs- und Investitionsbereitschaft des Vorhabenträgers gegebenen Entwicklungschancen für eine gewerbliche Einrichtung sollen deshalb genutzt werden, zumal sich der Bestand der Stasi-Kommunikationszentrale sowohl hinsichtlich der Baulichkeiten als auch der Lage für eine solche Nachnutzung grundsätzlich eignet.

Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsgebiet. Der Tourismus ist der wichtigste Wirtschaftszweig der Gemeinde Wiek. Im Vergleich mit den Nachbargemeinden besteht jedoch weiterhin Nachholbedarf: Mit 0,7 Betten/Einwohner liegt Wiek weit unter den Vergleichszahlen der anderen Erholungsorte auf Rügen (durchschnittlich 2,0 Betten/EW). Die Tourismusedichte in Wiek ist mit 33 Betten/qkm im Vergleich zum Durchschnitt auf Rügen mit 44 Betten/qkm äußerst gering (Zahlen aus 2002).

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 23.06.2004 die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bestätigt (Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8a „Ortseingang“).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8a „Ortseingang“ weicht mit der Darstellung als Sondergebiet nach § 10 BauNVO von dem bisherigen FNP ab, der hier eine Fläche für die Landwirtschaft ausweist. Mit der 7. Änderung des FNP wird der Teilbereich A: „Ortseingang“ gemäß der aktuellen Bebauungsplanung der Gemeinde berichtigt.

Ausweisung des Walds im Sondergebiet Kur

Der Baumbestand im Süden des Sondergebietes Kur war entgegen der Bestimmung als Wald nach LWaldG M-V bislang nicht im FNP ausgewiesen, da die Gemeinde ursprünglich von einer mittelfristigen Einbeziehung in die benachbarte Kuranlage ausgegangen war.

Im Verlauf der Planung zu dem südlich angrenzend geplanten Landhotel (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5a) musste jedoch festgestellt werden, dass der Klinikbetreiber am Wald festzuhalten gewillt ist.

Um dem Anspruch des FNP, die beabsichtigte Bodennutzung mit den daraus auf benachbarte Bereiche resultierenden Konsequenzen (hier: Waldabstand) für das gesamte Gemeindegebiet transparent darzustellen, muss der Wald als solcher in den FNP aufgenommen werden.

1.3) Landschaftsplan

Teilbereich A: „Ortseingang“

Der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Wiek (Stand März 1994) sieht für die ehemalige Stasi-Kommunikationszentrale einen Rückbau der baulichen Anlagen und eine Renaturierung des Grundstücks vor. Gemäß LP geplant ist die Anlage eines naturnahen Laubwaldes im gesamten Osten der Ortslage Wiek, der den Siedlungsbereich gegen die offene Landschaft abschirmen sollte. Diese Planung wurde jedoch bereits seinerzeit nicht in den FNP übernommen.

Der Vorschlag einer umfangreichen Aufpflanzung am Ortsrand resultiert vor allem aus der Analyse des Landschaftsbilds (Karte „Erlebiswert / Erholungspotenzial“). Festgestellt wird eine unzureichende oder mangelhafte Ortsrandeinbindung; der Blick von Osten auf die Ortslage

Wiek sei gekennzeichnet durch erlebnismindernde bauliche Anlagen am Rand. In diesem Zusammenhang wurde auch das Objekt der ehemaligen Stasiabhörzentrale als Siedlungsfehlentwicklung / Siedlungssplitter bewertet. Die Analyse des LP fand jedoch zeitlich vor der Realisierung des neuen Wohngebiets statt, das in der Analysekarte nicht berücksichtigt ist. Das Plangebiet erscheint heute nicht mehr als ein isolierter, vom Bebauungszusammenhang getrennter Splitter. Für den von Norden kommenden ist das Gebiet wie das Wohngebiet durch den gehölzbestandenen Graben abgeschirmt. Blickt man von Osten aus der offenen Landschaft auf das Plangebiet, verschmilzt das Objekt mit dem dahinter liegenden neuen Wohngebiet. Auch wenn die Anlage nicht zum Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB gehört, so stellt sie doch heute im Unterschied zu früher keinen isoliert in der offenen Landschaft liegenden Siedlungssplitter mehr dar. Entgegen der Tendenz des LPs erscheint deshalb die Weiternutzung der Anlage auch unter dem Gesichtspunkt des Landschaftsbilds gerechtfertigt.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die für einen Rückbau des massiven Gebäudes benötigten Finanzmittel angesichts der derzeitigen Haushaltslage auf absehbare Zeit nicht bereit gestellt werden können. Mit der durch die Planung vorbereiteten Wiedernutzung des Standorts jedoch ist eine Aufwertung des Gebäudebestands verbunden, so dass der derzeitige gestalterische Missstand (verwahrloste Brache) kurzfristig behoben werden könnte. Angestrebt wird zudem die Umgestaltung des Erscheinungsbilds des Hauptgebäudes mit der Errichtung eines „richtigen“ geneigten Daches, wie es im ländlichen Raum allgemein vorherrschend ist.

Ausweisung des Waldes im Sondergebiet Kur

Der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Wiek (Stand März 1994) bewertet den Wald als wertvollen Biotoptyp und empfahl die Erhaltung des Bestandes. Der FNP war dem ursprünglich nicht gefolgt, sondern sah eine Sondergebietsausweisung (Kurgebiet) vor. Der Vorschlag des LPs auf Erhalt des Waldes wird jetzt nachträglich aufgenommen.

2) Konzept / Flächenbilanz

Teilbereich A: „Ortseingang“

Der ursprüngliche FNP stellt den Planbereich der ehemaligen Stasi-Abhörzentrale einheitlich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Gemäß der Abgrenzung der vorhandene Anlage werden in der Änderung ca. 0,45 ha Sondergebietsfläche nach § 10 BauNVO, Ferienhaus, ausgewiesen.

Das neue Nutzungskonzept sieht eine kleine Tourismuseinrichtung mit ca. 6 Ferienwohnungen, einem Imbiss und einer Eigentümerwohnung vor. Damit sollen die Potenziale des Standortes ausgenutzt werden: Die gewerbliche Beherbergung ist nur in geringem Maße von der sozialen Infrastruktur der Ortslage abhängig. Je weniger sich SO-Gebiete zur Dauerwohnung eignen, desto weiter kann ein solches Erholungs-sondergebiet vom Bebauungszusammenhang der Gemeinde entfernt festgesetzt werden (vgl. Fickert/Fieseler zu § 10, Rn 15). Die Siedlungsrandlage erlaubt vielmehr den freien Blick in die Landschaft und trägt somit entscheidend zur Attraktivität der Anlage bei.

Das Grundstück liegt unmittelbar an der L 30. Vergleicht man die schalltechnischen Orientierungswerte mit den Ergebnissen der Abschätzung im Vereinfachten Ermittlungsverfahren für Lärm-Immissionen, sind sowohl bei Tages- als auch bei Nachtwerten leichte Überschreitungen der Orientierungswerte festzustellen. Im Rahmen der Bauleitplanung wird deshalb eine detailliertere Überprüfung vorgenommen.

Angesichts der Nachbarschaft zum neuen Wohngebiet entstehen für die Gemeinde keine

unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Ver- und Entsorgung.

Ausweisung des Walds im Sondergebiet Kur

Der ursprüngliche FNP sah im Bereich des Sondergebiet Kur keine gesonderte Waldausweisung vor, da man mittelfristig von einer Umwandlung und Einbeziehung in die Parkanlage der Klinik ausgegangen war. Der Betreiber der Klinik hält jedoch am Status als Wald fest. Die Mindestgröße für Wald beträgt 0,2 ha, der als Wald zu erfassende Bereich beträgt ca. 0,6 ha.

Mit der Darstellung als Wald sollen auf die Konsequenzen des Waldbestandes für die Bodennutzung hingewiesen werden. Wald dient neben der forstwirtschaft grundsätzlich der Erholung der Allgemeinheit. Nach § 28 LWaldG M-V: „Jeder darf Wald zum Zwecke der Erholung betreten. Für das Betreten darf kein Entgelt erhoben werden.“ Ein Sperren von Waldflächen ist nur mit Genehmigung der Forstbehörde bei speziellen, gesetzlich bestimmten Bedingungen zulässig (vgl. § 30 LWaldG M-V).

Gleichzeitig ist festzuhalten, dass mit baulichen Anlagen von Wald ein Mindestabstand einzuhalten ist (§ 20 LWaldG M-V). Auf die Darstellung des Waldabstands in der Planzeichnung wird verzichtet, da dies einheitlich für alle Waldflächen erfolgen müsste und damit eine Änderung des gesamten FNP nach sich ziehen würde.

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die 7. Änderung des FNP wirkt sich im Wesentlichen positiv auf Natur und Umwelt aus, wobei insbesondere die Teilentsiegelung vorhandener Flächen und die Sicherung des Waldbestandes positive Auswirkungen auf Natur und Umwelt haben werden.

Teilbereich A: „Ortseingang“

Der gesamte Bereich kann derzeit als anthropogen überformt bezeichnet werden. Vom Vorhaben gehen keine negativen Auswirkungen auf benachbarte, als besonders schützenswert kartierte Biotoptypen aus. Die geplante Maßnahme ist vielmehr insgesamt als Aufwertung eines durch die bisherige Nutzung erheblich gestörten Bereiches anzusehen. Eingriffe werden durch Kompensationsmaßnahmen am Standort ausgeglichen. Für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie das Kleinklima wird auf Grund von Teilentsiegelungen sogar eine geringfügige Verbesserung der Situation prognostiziert.

Ausweisung des Walds im Sondergebiet Kur

Die Darstellung des Baumbestandes als Wald sichert langfristig diesen Teil von Natur und Landschaft. Damit wird nachträglich ein Vorschlag des Grünordnungsplans umgesetzt, der den Wald als ökologisch wertvollen Bestand zur Erhaltung empfohlen hatte.

Wiek, November 2004

Wiek, d. 4. 4. 2005

