

Beratung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "Bohlendorf" in Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses für Teile der Ortslage Bohlendorf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung	<i>Datum</i> 05.04.2022
<i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr	Entscheidung

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiek hat in öffentlicher Sitzung am 28.4.2021 den Grundsatzbeschluss Nr. 101.07.134/21 zur beantragten Errichtung von ca. 30 Tiny-Häusern zur Ergänzung des Hotelbetriebes gefasst. Am 10.9.2021 wurde der städtebauliche Vorvertrag abgeschlossen, der die Tragung der Planungskosten durch den Vorhabenträger regelt. Die Planungen (Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit paralleler Flächennutzungsplanänderung wurden am 30.9.2021 bis zum Vorentwurf durch die Gemeinde beauftragt. Nunmehr liegt der Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Beratung und Beschlussfassung durch die Gemeinde vor. Das Bauamt Nord-Rügen möchte für die Beratung der Unterlagen im Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr folgende Hinweise geben:

1. Bei der Festsetzung zum SO „Hotel und Ferienhäuser“ nach § 11 BauNVO ist zu prüfen, ob dies dem gemeindlichen Planungsziel entspricht. Eine Regelung, wie viele der Tiny-Häuser dem Hotel zuzuordnen wären und wie viele als reines Ferienhaus dann auch frei verkäuflich zur Verfügung stünden, kann rechtlich nicht erfolgen. Eine ergänzende Regelung im Durchführungsvertrag kann rechtlich ebenso nicht ergänzend erfolgen. Selbst das Hotel könnte mit dieser Festsetzung rechtlich in ein Ferienhaus (frei verkäufliche Ferienwohnungen) umgenutzt werden. Eine Trennung in ein SO 11 „Hotel“ und ein SO „Ferienhäuser“ wäre denkbar, wenn die Gemeinde dies so regeln möchte. Sollen die zusätzlichen 30 Tiny-Häuser als Ergänzung des Hotelbetriebes zur besseren betriebswirtschaftlichen Auslastung dienen, ist ein SO „Hotel“ festzusetzen.
2. Bei Gebäudehöhen der Häuser von 13 m über DHHN2016 betrüge die Höhe der beantragten „Tiny-Häuser“ ca. 5,20 m über Gelände (Geländeoberfläche bei 7,70 bis 7,80 m über DHHN)
3. Die Größe der Baufenster der „Tiny-Häuser“ sollte noch eingemäßt werden und im VEP die Grundflächen der Gebäude (stehen ja bestimmt fest) eingetragen werden. Die Baufenster sind mit 11m X 11 m groß. Aus dem nicht maßstäblich vorliegenden VEP wurde überschläglich ermittelt, dass die Gebäude ca. 77 m² groß werden zuzüglich Terrassen. Bei einer möglichen Dachneigung von 15 ° bis 40° könnten Gebäude mit

auszubauendem Dachgeschoss entstehen. Handelt es sich dann noch um Tiny-Häuser? So lautete der Antrag an die Gemeinde. In der Regel sind diese kleiner 50 m² und laut Darstellung in der Begründung ohne Dachausbau. (Grundsatzbeschluss in der Anlage)

Der Bauausschuss möge für die erforderliche Beschlussfassung das Planungsziel der Gemeinde klar definieren.

Anlage/n

1	Vorentwurf vBP
2	Vorentwurf VEP
3	Vorentwurf Begründung
4	textliche Festsetzungen
5	Vorentwurf Umweltbericht
6	Bestandskarte zum UB