

2. Änderung
des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvor-
schriften
Nr. 3
„Ferienhausgebiet am Bodden“

Gemeinde Wiek / Rügen

Satzungsexemplar

Begründung

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung / Grundzüge der Planung

Die Planung zur 2. Änderung des B-Plans erstreckt sich auf Teilumfänge der Festsetzungen im Bereich der Flurstücke 617/43 bis 617/46.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Umweltbericht / Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB entfallen.

1.2) Ziele / Abwägungsrelevante Belange

Mit der Planung soll das auf den bereits erschlossenen Grundstücken bestehende Baurecht den Erfordernissen des Marktes angepasst werden.

Beim Verkauf der Grundstücke musste die Gemeinde als Eigentümerin feststellen, dass Doppelhaushälften trotz der damit verbundenen geringen Grundstücksflächen / -kosten nicht marktgängig sind. Deshalb sollen jeweils die beiden nebeneinanderliegenden Grundstücke respektive Haushälften zugunsten einer großzügigeren Bebauung zusammengefasst werden.

1.3) Ableitung aus FNP / Planungserfordernis

Der rechtskräftige B-Plan wurde seinerzeit aus dem FNP der Gemeinde Wiek entwickelt. Da die Änderung nicht die Grundzüge der Planung betrifft, ist die Ableitung aus dem FNP gegeben.

1.4) Bestehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Bisher sieht der B-Plan vier Einzelbaufenster mit einer je Baufenster zulässigen maximalen GR von 90 qm und einer maximalen GF von 80 qm vor.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Geänderte bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Änderungen erstrecken sich auf folgende einzelne Punkte:

- Die jeweils beiden aneinandergrenzenden Baufenster werden bei gleicher Außenlinie zusammengefasst, so dass statt vier kleinen Gebäuden nunmehr nur zwei größere entstehen werden.
- Gleichzeitig wird die in Bezug auf das einzelne Baufenster festgesetzte maximal zulässige GR / GF den neuen vergrößerten Baufenstern angepasst, so dass statt einer GR von 90 qm und einer GF von 80 qm nunmehr eine GR von 180 qm und eine GF von 160 qm festgesetzt wird. In der Summe erhöht sich die GR und GF durch die Änderung nicht.

2.2) Kosten für die Gemeinde Breege

Durch die Änderung entstehen der Gemeinde nur untergeordnete Kosten (Planungskosten), da die Erschließungskosten sowie der notwendige Ausgleich bereits in der Ausgangsplanung berücksichtigt wurden.

Die Erschließung des Plangebiets wurde bereits fertig gestellt.

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Auswirkungen

Da sich aus der Änderung letztlich keine Veränderung der zulässigen Baukörper hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt, sind Auswirkungen auf Natur und Umwelt mit Sicherheit auszuschließen.

Dr. Raith
Wiek, 18.10.05

