

**Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Uhlig, Raith und Partner
Freie Architekten und Stadtplaner**

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig
Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith
Dipl. Ing. Lars Hertelt

Waldhornstraße 25
D - 76131 Karlsruhe
Tel / Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511

mail: uhlig-partner@arcor.de
www.uhligundpartner.de

**3.Änderung
des
Bebauungsplans Nr. 3
mit Örtlichen Bauvorschriften**

„Ferienhausgebiet am Bodden“

Gemeinde Wiek / Rügen

Satzungsexemplar

3. Änderung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 3, „Ferienhausgebiet am Bodden“, Gemeinde Wiek / Rügen

Begründung der Planung

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich der Planung / Umfang der 3. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Ferienhausgebiet am Bodden“ wird im nordwestlichen Bereich (Flst. 617/59, 617/58, 617/31) geändert.

Die Änderung erstreckt sich auf Teilumfänge der Festsetzungen, im Wesentlichen auf:

- die überbaubare Grundstücksfläche,
- das Maß der baulichen Nutzung,
- die Abgrenzung der Baugebietsfläche,
- die Festsetzungen zu Pflanzgeboten.

Die textlichen Festsetzungen werden nicht geändert, es gilt die Planung in der Fassung der 1. Änderung.

Die Grundzüge des B-Plans Nr. 3 „Ferienhausgebiet am Bodden“ werden durch die Änderung nicht berührt. Es wird deshalb das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung angewandt.

1.2) Planungsgeschichte / Planungserfordernis

Das Gebiet konnte in den letzten Jahren nahezu vollständig bebaut werden. Dabei wurden im Bereich der Änderung zwei Gebäude realisiert, die den Festsetzungen nicht entsprechen. Insgesamt jedoch kann festgestellt werden, dass die Bebauung grundsätzlich den Zielen des Bebauungsplans entspricht (Ferienhausgebiet mit kleinmaßstäblicher, eingeschossiger Bebauung unter Berücksichtigung einer abgestimmten Dachausrichtung) und sich im Vergleich zur Nachbarbebauung positiv einfügt.

Die realisierte Bebauung beweist, dass die funktionalen und gestalterischen Ziele der Gemeinde auch abweichend von einigen Details der Vorgaben des bisherigen B-Plans umgesetzt werden können. Die Gemeinde möchte deshalb in Ansehung der privaten Belange die Festsetzungen partielle überarbeiten und dadurch nachträglich die planungsrechtlichen Grundlagen für die Gebäude schaffen.

1.3) Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Wiek besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, der den Planungsbereich als „Sondergebiet nach §10 BauNVO, Ferienhausgebiet“ ausweist. Der Bebauungsplan wie auch die 3. Änderung sind gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

1.4) Schutzgebiete

Der gesamte Bereich des Plangebiets liegt innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 NSchG M-V bzw. § 89 LWaG M-V.

2) Konzept

2.1) Nutzungskonzept

Das allgemeine Planungsziel, die Errichtung eines Ferienhausgebiets mit vorwiegend Einfamilienhäusern, wird durch die Änderung nicht in Frage gestellt.

Die bestehenden Gebäude sind als Ferienhäuser mit jeweils 4 Wohneinheiten konzipiert und sollen gewerblich bewirtschaftet werden.

2.2) Änderungen im Einzelnen

Die Änderungen lassen sich in vier Positionen zusammenfassen.

2.2.1) Baugebiets- und Grünflächen

Die Baugebiets- und Grünflächen werden neu abgegrenzt. Dabei kommt es zu einem Verlust von 100 qm Grünfläche sowie 76 qm Randeingrünung; das Sondergebiet wächst entsprechend.

2.2.2) Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird neu festgesetzt, so dass die bestehenden Gebäude innerhalb des überbaubaren Bereichs zu stehen kommen. Die notwendigen Grenzabstände nach § 6 (5,6) LBauO M-V werden eingehalten.

Angesichts der realisierten Gebäude (als Holzhäuser) sind erhöhte Grenzabstände einzuhalten (§ 6 (8) LBauO M-V). Die Gemeinde als nördlicher Nachbar (Sportplatz) übernimmt die notwendige Baulast.

Angesichts der gewählten Baukonstruktion ist auch zwischen den Gebäuden zur Wahrung des Brandschutzes ein erhöhter Abstand einzuhalten. Alternativ könnten beide Gebäude ohne Abstand aneinander gebaut werden. In der festgesetzten Offenen Bauweise sind Doppelhäuser / Gebäudegruppen bis 50 m-Länge zulässig. Um dem Bauherr in diesem Sinne freie Hand bei der Lösung der bauordnungsrechtlichen Probleme zu geben, werden die bisher getrennten Baufenster zusammengefaßt. Damit müssen auch die bisher baufensterbezogenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung neu formuliert werden.

2.2.3) Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung im Bereich der 3. Änderung gilt bisher eine maximale GR von 200 qm in der Hauptanlage sowie gemäß § 19 (4) BauNVO zusätzlich 100 qm für Nebenanlagen. Die Geschossfläche ist einschränkend auf 180 qm festgesetzt (jeweils für beide Gebäude zusammen).

Die realisierten Gebäude weisen eine Geschossfläche von jeweils 96 qm auf, die gesamte GR

unter Einrechnung von Nebenanlagen beträgt rund 160 qm. Angesichts der gewählten Konstruktion wirken die Terrassen (Holzdeck mit Fugen mit je Gebäude 37 qm) nicht als wasserundurchlässig versiegelnde Bauteile.

Bei der vergleichsweise geringen Überschreitung bei der Geschossfläche (deutlich unter 10%) ist die Abweichung / Überschreitung im Ortsbild nicht wahrnehmbar. Die Gebäude entsprechen in ihrer Anmutung den Ferienhäusern im näheren Umfeld. Die Geschossfläche kann deshalb auf 100 qm je Gebäude (bzw. 200 qm in dem zusammengefassten Baufenster) angehoben werden.

Die GR wird deutlicher um 120 qm auf 320 qm angehoben. Gleichzeitig wird im westlichen Grundstücksteil eine Fläche für Stellplätze neu dargestellt, damit die Nebenanlagen in einem für Nachbarn wenig störungsempfindlichen Bereich angeordnet werden können. Die zulässige Gesamtversiegelung (Haupt- und Nebenanlage) steigt damit um 180 qm auf 480 qm. Bezogen auf das Baugebiet insgesamt ist die Zunahme der Versiegelung jedoch unerheblich. Insgesamt sind 5.018 qm für Haupt- und Nebenanlage zulässig, die Zunahme beträgt damit 3,6%.

2.2.4) Grünfläche / Pflanzmaßnahmen / Randeingrünung

Durch die neu ausgewiesene Fläche für acht Stellplätze reduzieren sich die Grünflächen im Gebiet um 100 qm. Die Grünfläche war seinerzeit als Kompensations- und Minderungsmaßnahme konzipiert worden, so dass wegen der Verringerung ein zusätzlicher Ausgleich erforderlich wird. Festgesetzt werden deshalb neue Baumpflanzungen.

Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Randeingrünung / Siedlungsgehölz wird neu abgegrenzt, dadurch reduziert sich die Fläche um 76 qm.

3) Auswirkungen der Planung

3.1) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1.1) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Angesichts des im Verhältnis zur Gesamtplanung geringen Umfangs der 3. Änderung ergeben sich für die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild keine erheblichen Auswirkungen.

Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Durch die Reduzierung der Grünfläche sowie die erhöhte Bebauungsdichte fallen im ursprünglichen GOP berechnete, bisher geplante Minderungs- / Kompensationsmaßnahmen weg, die durch neue Maßnahmen ersetzt werden sollen.

Bilanzierungspflichtige Eingriffe entstehen durch die Verringerung der Randeingrünung um 76 qm sowie die Zunahme der Versiegelung um 180 qm, die sich wie folgt verteilt:

- Anlage von 8 Stellplätzen mit zusammen 100 qm in der jetzigen Grünfläche
- Zusätzliche Bebauung auf 80 qm Grundstücksfläche.

Für die Bilanzierung werden die Werte des GOP übernommen.

Ferienhausgebiet am Bodden - 3. Änderung - begr

Satzung, Fassung vom 10.11.2005, Stand 11.04.2006

	Fläche	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Bilanz Flächenäquivalent
Grünfläche	100 qm	1,0	1,5	0,7	-105
Randeingrünung	76 qm	2,0	1,5	0,8	-182
Begrünte Gartenfläche	80 qm	1,0	0,5	0,5	-20
Gesamt Eingriff					-307
Pflanzung von zusätzlich 17 Einzelbäumen (à 25 qm)	425 qm	1,0	1,5	0,5	319
Gesamt Bilanz					12

Mit der Pflanzung von 17 zusätzlichen Einzelbäumen ist der neue Eingriff rechnerisch ausgeglichen. Es sollen gepflanzt werden: Sommerlinden, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 an folgenden Stellen:

Drei Bäume werden zusätzlich im Plangebiet gepflanzt, die anderen in der Ortslage an folgenden Stellen:

- 2 Bäume im Bereich Friedhof
- 1 Baum am Kriegerdenkmal
- 2 an der AOK-Klinik
- 9 Bäume an der Verlängerung Ackerweg

3.1.2) Mensch und seine Gesundheit

Die 3. Änderung wirkt sich nicht nachweisbar auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit aus.

3.1.3) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die 3. Änderung wirkt sich nicht auf das Kulturgüter und sonstige Sachgüter aus. Bodendenkmale / andere Kulturgüter sind im Einwirkungsbereich nicht vorhanden.

3.2) Kosten

Der Gemeinde entstehen keine Kosten. Planänderung sowie die zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Vorhabenträger getragen.

Wiek, April 2006

