

Übersichtsplan

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 der Gemeinde Wieck a. Darß

Landkreis Nordvorpommern

Sondergebiet „Jagdhause Reichsbahn“

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.12.2007



Heck
Bürgermeister

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.7 der Gemeinde Wieck a. Darß
für das Sondergebiet „Jagdhaus Reichsbahn“

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung
2. Verfahrensablauf
3. Inhalt des Flächennutzungsplans
4. Übergeordnete Planungen
5. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans
6. Angaben zum Bestand
7. Nutzungsbeschränkungen / Altlasten
8. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung
- 8.1 Art der baulichen Nutzung
- 8.2 Maß der baulichen Nutzung
- 8.3 Bauweise
- 8.4 von Bebauung freizuhaltende Sichtfelder
- 8.5 überbaubare Grundstücksflächen
9. örtliche Bauvorschriften
10. Eingriffe in Natur und Landschaft
11. Verkehrserschließung
12. stadttechnische Ver- und Entsorgung
13. Immissionsschutz
14. Hinweise zur Planverwirklichung
15. Flächenangaben

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Wieck a. Darß, „Jagdhaus Reichsbahn“ ist am 17.07.2006 in Kraft getreten. Ziel der Planaufstellung war es, für das Gebiet der ehemaligen Betriebserholungseinrichtung der Reichsbahn Nutzungen zu finden, die sich in das touristische Gesamtkonzept der Gemeinde einfügen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Radwanderweg entlang des Boddens in Richtung Ostseebad Prerow/Zingst und wird täglich durch eine große Anzahl von Erholungssuchenden tangiert.

Mit dem Bebauungsplans wurde ein besonderes Gewicht auf Vorhaben zur Ergänzung der touristischen Infrastruktur gelegt. Kernbausteine der Infrastruktur bilden eine Schaumanufaktur zur Herstellung, Präsentation und Vermarktung regionaler Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten sowie ein Gartencafe mit 80 Plätzen. Der Schaumanufaktur sind Beherbergungseinrichtungen mit bis zu 16 Betten zugeordnet, um ein allumfassendes Angebot machen zu können. Im Rahmen dieser Vorhaben werden zusätzliche touristische Angebote zur Saisonverlängerung geschaffen.

Ergänzt wird das touristische Angebot am Standort durch 9 Ferienhäuser als Einzelhäuser in offener, eingeschossiger Bauweise mit Naturrohrdeckung.

Mit dem vorliegenden Konzept für das Plangebiet wurde ein städtebaulicher Missstand beseitigt, da die ehemaligen desolaten baulichen Anlagen abgerissen wurden. Gleichzeitig wurde ein besonderer Beitrag zur touristischen Entwicklung der Gemeinde geleistet.

Aufgrund der großen Bedeutung des Vorhabens für die touristische Entwicklung hat es Eingang in das Tourismuskonzept der Gemeinde gefunden.

Im Rahmen der bisherigen Vermarktungsaktivitäten haben sich nachstehende Hemmnisse bei der Realisierung des festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Gartencafe“ (SO_G 4) herausgestellt:

- Bei den gegebenen Standortbedingungen kann nur ein Gartencafe mit höchstens 40 Plätzen wirtschaftlich betrieben werden. Für die kleinere Einheit ist das bisher dafür vorgesehene Baugrundstück mit 1.811 m² zu groß.
- Eine Konzentration der touristischen Infrastruktureinrichtungen (Gartencafe, Schaumanufaktur) wird als günstiger bewertet als die isolierte Lage beider Gebiete. Dadurch wären gegenseitige Synergieeffekte gegeben und Anwohner und Erholungssuchende weniger vom Fahrverkehr betroffen.

Aus diesen nachvollziehbaren Gründen heraus hat sich die Gemeindevertretung entschlossen, die Nutzungen des sonstigen Sondergebietes „Gartencafe“ (SO_G 4) und des Ferienhausgebietes (SO_F 3) mit der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 16 zu tauschen. Dadurch könnten die Realisierungshemmnisse für das Gartencafe beseitigt und die allgemeine Wohnruhe für die Ferienhausgrundstücke und die Anwohner verbessert werden.

2. Verfahrensablauf

Für den Bebauungsplan gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)

Das Planverfahren ist durch den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 17.04.2007 eingeleitet worden.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kommt das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung:

- innerhalb des Plangebietes wird die Art der baulichen Nutzung lediglich umverteilt, es werden jedoch keine neuen Nutzungen festgesetzt,
- das Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten bzw. geringfügig herabgesetzt (für das größere Baugrundstück mit der Nr. 13 wird die GRZ auf 0,2 herabgesetzt und für das kleinere Baugrundstück mit der Nr. 16 auf 0,3 heraufgesetzt)
- ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht nicht
- durch die Planänderung kommt es augenscheinlich zu keinen höheren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Die in § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind ebenfalls geben:

- Mit der Änderung des Bebauungsplans wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie von Europäischen Vogelschutzgebieten

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA)

FFH Gebiete (Vorschlagsgebiete nach Art. 3 und 4 der Fauna-Flora Habitatrichtlinie)

Ziel der FFH Gebiete ist es, ein zusammenhängendes europäisches Netz besonderer Schutzgebiete zu errichten, zu erhalten und zu entwickeln. Damit sollen bestimmte Pflanzen- und Tierarten und deren Lebensräume erhalten werden.

300 m östlich des Plangebietes befindet sich die Grenze des Vorschlagsgebietes nach Art. 4 Abs. 1 der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“, Stand: Kabinettsbeschluss vom 25.05.2004). Nach der Gebietsbeschreibung der Europäischen Gemeinschaft handelt es sich um einen repräsentativen Ausschnitt des Nationalparks mit einer Vielzahl von Küstenbiotopen, u.a. dem Recknitzästuar, großflächigen Küstenüberflutungsmooren mit Salzwiesen, dem größten Primär- und Weißdünengebiet M-V sowie dem ausgedehnten Windwatt des Bocks.

Europäische Vogelschutzgebiete (SPA.Meldung 1992)

300 m östlich des Plangebietes befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet SPA 15 (DE 1543-401) „Vorpommersche Boddenlandschaft“ gemäß Art. 4 der Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG. Die Vorpommersche Boddenlandschaft ist eine der wenigen noch weitgehend naturnahen großräumigen Küstenlandschaften Mitteleuropas. Im Gebiet rasten zahlreiche Wasservogelarten wie z.B. Kampfläufer, Seeadler und bis zu 40.000 Kraniche.

Gemäß Erlass des Umweltministers sind auf diese Gebiete bis zum Abschluss des Meldeverfahrens durch Kabinettsbeschluss die „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ (gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums, Wirtschaftsministeriums, Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei & Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 16. Juli 2002) anzuwenden. Sie sind somit als potenzielle FFH- Gebiete zu betrachten.

Projekte und Pläne im Schutzgebiet oder dessen Umgebung, die geeignet sind, die Erhaltungsziele in erheblicher Weise zu beeinträchtigen, bedürfen daher einer Prüfung auf Verträglichkeit gemäß § 34 BNatSchG. Nach Nr. 10.3 des o.a. Erlasses kann von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Bebauungsplänen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festzusetzende Flächen i.d.R. nicht ausgegangen werden, wenn die festzusetzenden Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den Natura 2000- Gebieten liegen.

Der 300 m Abstand zu den Natura 2000 Gebieten wird mit der vorliegenden Planung eingehalten. Es handelt sich weiterhin nicht um einen atypischen Planungsfall. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ist aus diesem Grunde nicht geeignet, die Natura 2000 Gebiete erheblich zu beeinträchtigen.

Im Aufstellungsverfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Das weitere Verfahren erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) abgesehen. Hierauf wurde in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung hingewiesen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 13.09.2007 bis zum 15.10.2007 öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom 28.08.2007 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt worden.

Am 11.12.2007 hat die Gemeindevertretung die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen geprüft und hierzu den Abwägungsbeschluss gefasst. In Gleicher Sitzung ist der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst worden.

3. Inhalt des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für touristische Infrastruktur/ Gastronomie, Verarbeitung regionaler Produkte, Beherbergung (SO_{T1}) dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist zwischenzeitlich wirksam. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebieten „Schaumanufaktur“, „Gartencafe“ sowie „Ferienhausgebieten“ werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans weiter konkretisiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gehen nicht über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinaus. Die konkrete Einordnung der einzelnen Nutzungsarten ist im Flächennutzungsplan nicht im Detail geregelt. Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplans von der Genehmigung freigestellt.

4. Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Wieck a. Darß liegt nach dem regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern in einem Tourismusschwerpunktraum. In diesen Räumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig gesichert und entwickelt werden. Hierbei sind die Anlagen des Tourismus und der Erholung so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Siedlungs- und Landschaftsbild einpassen (kleinteilige Hausformen mit niedriger Geschossigkeit und steilen Dächern, Rohrdachdeckungen). Freizeitwohnanlagen sollen durch einen breiten, ständig wechselnden Personenkreis genutzt werden. Sie sollen in der Regel in Zuordnung zu bebauten Ortslagen errichtet werden. Ihre Kapazität und Flächeninanspruchnahme sollen in einem angemessenen Verhältnis zur Größe, Ausstattung und infrastrukturellen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Ortes stehen.

Diese raumordnerischen Vorgaben werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans weiterhin berücksichtigt da die ursprünglich festgesetzten Nutzungsarten erhalten bleiben. Das Gartencafe rückt dichter an die bebaute Ortslage Jagdhaus heran. Dadurch verbessern sich die Realisierungschancen und die allgemeine Wohnruhe für die Ferienhausgrundstücke und die Anwohner werden verbessert.

5. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans

Das Plangebiet des Ursprungsplans befindet sich ca. 500 m nordöstlich der Ortslage Wieck. Es wird im Westen und Norden begrenzt durch die Straße Jagdhaus. Östlich grenzt die offene Feldflur an das Plangebiet und im Süden befindet sich ein offener Graben (Wieck 14i), ein Gewässer II. Ordnung des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“.

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist das im Ursprungsplan festgesetzte sonstige Sondergebiet „Gartencafe“ (SO_G 4) mit der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 13 und das Ferienhausgebiet SO_F 16 mit der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 16 bis zur in Aussicht genommenen Grundstücksgrenze zum östlich angrenzenden Baugrundstück. Die Baugrundstücke sind zwischenzeitlich in der vorgesehenen Form gebildet worden.

6. Angaben zum Bestand

Die aus der ehemaligen Nutzung als Betriebserholungsheim herrührenden hochbaulichen Anlagen sind zwischenzeitlich abgerissen worden. Das betrifft das 2-geschossige Wirtschaftsgebäude, 8 massive Ferienhäuser mit Steildach sowie diverse Nebengebäude. Darüber hinaus befand sich im Gebiet noch eine Kleinkläranlage mit anschließender Versickerung, die ebenfalls abgerissen wurde. Die innere Erschließung des Plangebietes ist nach den Vorgaben des Bebauungsplans hergestellt worden.

Das Plangebiet ist relativ eben. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 0,50 m über HN im Süden und 2,0 m über HN im Norden des Gebietes. Das Gebiet fällt somit leicht nach Süden hin ab.

Den geologischen Untergrund bilden Sande und teilweise stark mit organischem Material vermischte Sande des ehemaligen Reffs.

Der überwiegende Planungsraum ist von ruderalisiertem Sandmagerrasen geprägt, der sich aufgrund des sandigen Untergrundes gebildet hat.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes ist ein von Schwarzem Holunder geprägter Gebüschsaum vorhanden. Zwischen diesen Sträuchern steht Bergahorn.

7. Nutzungsbeschränkungen / Altlasten

Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete

Das Plangebiet befand sich ursprünglich in der weiteren Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“ (LSG Verordnung vom 21. Mai 1996). Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Erlaubnis zum Bauen im Landschaftsschutzgebiet von Seiten der unteren Naturschutzbehörde erteilt worden.

gesetzlich geschützte Biotop

Gesetzlich geschützte Biotop nach § 20 LNatSchG M-V liegen auf der Fläche des Geltungsbereiches des Ursprungsplans als Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten im Südosten des Gebietes vor. Es handelt sich um ein altes Feldgehölz mit Eichen und Bergahorn. Das gesetzlich geschützte Biotop ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen

Es gibt es derzeit keine Verdachtsmomente hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen. Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Nordvorpommern verzeichnet.

bergbauliche Belange

Bergbauliche Belange werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Für das Plangebiet liegen zur Zeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Trinkwasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Geltungsbereich der 1. Änderung nicht bekannt.

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Im Geltungsbereich der 1. Änderung befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Ca. 50 m östlich des Plangebietes befindet sich ein Lagefestpunkt innerhalb der Landwirtschaftsfläche.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. (siehe hierzu Punkt 14 Hinweise zur Planverwirklichung)

sturmflutgefährdete Bereiche

Das Plangebiet liegt im sturmflutgefährdeten Bereich und ist nicht durch einen Deich geschützt, der in der Lage ist, das Bemessungshochwasser (BHW) zu kehren. Als Bemessungshochwasser gilt für die Ortslage Wieck gemäß Generalplan des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Küsten- und Hochwasserschutz (1994) $BHW = HN + 1,75 \text{ m}$. Zuzüglich ist entsprechend der örtlichen hydrodynamischen Belastung der Wellenauflauf in Ansatz zu bringen.

Im Ursprungsplan ist das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet worden. Es wurde empfohlen, die Oberkante Erdgeschossfußboden mindestens auf einer Höhe von 2,00 m ($1,75 \text{ m BHW} + 0,25 \text{ m Wellenauflauf}$) einzuordnen. Die Kennzeichnung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht geändert.

8. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Ferienhausgebiet (SO_F 3-1)

Für das anstelle des sonstigen Sondergebietes Gartencafe (SO_G 4) festgesetzte Ferienhausgebiet (SO_F 3-1) sind die zulässigen Nutzungsarten aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen worden.

Zweckbestimmung und zulässige Nutzungsarten:

Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung sowie dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.

zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen

Zahl der Ferienwohnung in Ferienhäusern

Im Bebauungsplan ist festgesetzt worden, dass im Ferienhausgebiet SO_F 3-1 höchstens zwei Ferienwohnungen in Ferienhäusern zulässig sind. Damit soll vermieden werden, dass die zulässige Geschossfläche und die zulässige Firsthöhe in diesem Teilgebiet zu einer Häufung von Ferienwohnungen führt. Eine gleichartige Festsetzung für die übrigen Teilflächen des Ferienhausgebietes ist entbehrlich, weil durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässigen Grundflächen und die Höhe baulicher Anlagen ausreichende Regelungen gegeben sind. Da eine analoge Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für typisierte Baugebiete gegeben ist kann davon ausgegangen werden dass eine analoge Festsetzung für Ferienwohnungen in Ferienhäuser unmittelbar über § 11 BauNVO zulässig ist.

sonstiges Sondergebiet „Gartencafe“(SO_G4)

Die zulässigen Nutzungsarten für das sonstige Sondergebiet „Gartencafe“ (SO_G 4), welches anstelle des Ferienhausgebietes (SO_F 3) mit der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 16 festgesetzt wurde, sind ebenfalls aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen worden. Hierbei ist Anzahl der Sitzplätze als Kriterium für die Betriebsgröße mit 40 festgesetzt worden. Im Ursprungsplan waren Schank- und Speisewirtschaften mit einer doppelt so hohen Kapazität zulässig.

zulässige Nutzungsarten:

Im sonstigen Sondergebiet Gartencafe sind zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften mit bis zu 40 Plätzen
- Gewächshäuser
- Wohnungen für das betriebsnotwendige Personal sowie für Betriebsinhaber, die der gastronomischen Einrichtung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf

Stellplätze und Garagen

In der 1. Änderung des Bebauungsplans ist festgesetzt worden, dass aus der Festsetzung Nr. 1.2 des Ursprungsplans der 2. Anstrich - *Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf* ersatzlos gestrichen wird. Die Festsetzung Nr. 1.2 bezieht sich auf alle festgesetzten Ferienhausgebiete. Mit der Streichung dieses Teils der Festsetzung Nr. 1.2 greifen die allgemeinen Vorschriften des § 12 BauNVO zu Stellplätzen und Garagen, weil nunmehr keine abweichenden Regelungen nach § 12 Abs. 6 BauNVO im Bebauungsplan enthalten sind.

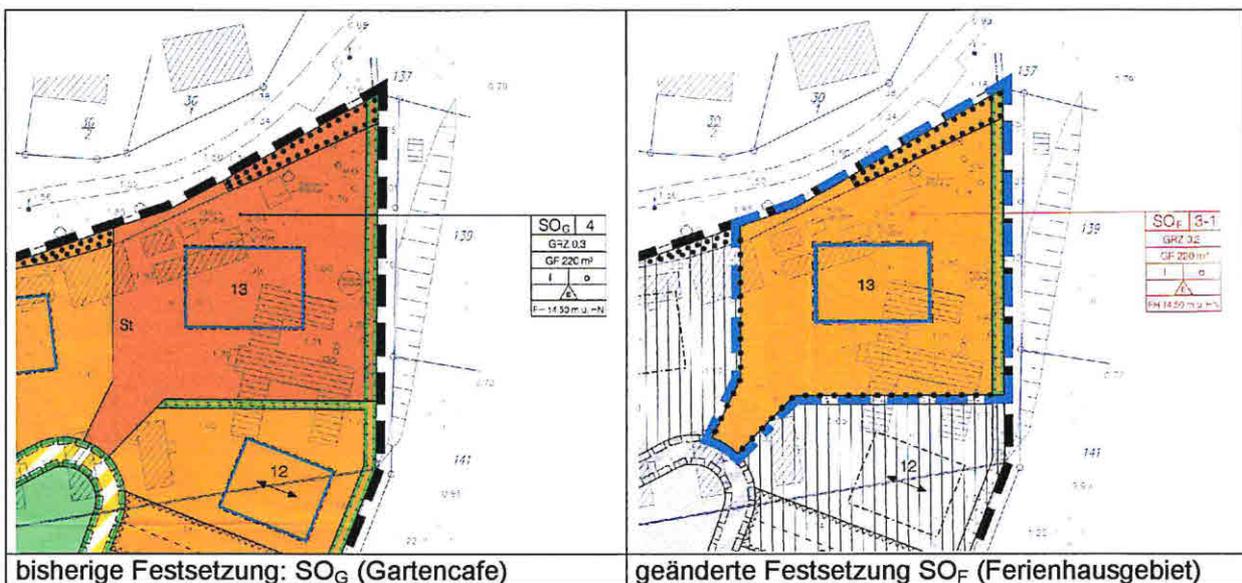
Demnach gelten für die festgesetzten Ferienhausgebiete folgende Regelungen:

Nach § 12 Abs. 1 BauNVO: Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt.

nach § 12 Abs. 2 BauNVO: In Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sowie **Sondergebieten, die der Erholung dienen**, sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Die festgesetzte Fläche für Stellplätze ist aus dem SO_F3-1 entfernt worden, weil nicht in die private Grundstücksgestaltung eingegriffen werden soll. Eine derartige Festsetzung von konkreten Stellplatzflächen ist auch in den übrigen Teilen des Ferienhausgebietes bisher nicht erfolgt. Damit sind für alle festgesetzten Teile des Ferienhausgebietes einheitliche Regelungen getroffen worden. Im Gegensatz dazu sind in dem nunmehr festgesetzten SO_G4 (Gartencafe) -überbaubare Grundstücksfläche Nr. 16- Stellplatzflächen neu festgesetzt worden, weil hier mit einem höheren Besucherverkehr zu rechnen ist.

Die festgesetzten Stellplätze im Text unter Nr. 1.1 für das Sondergebiet „Schaumanufaktur“ und unter Nr. 1.3 für das Sondergebiet „Gartencafe“ werden beibehalten. Hier sollen ausdrücklich nur Stellplätze zugelassen werden.



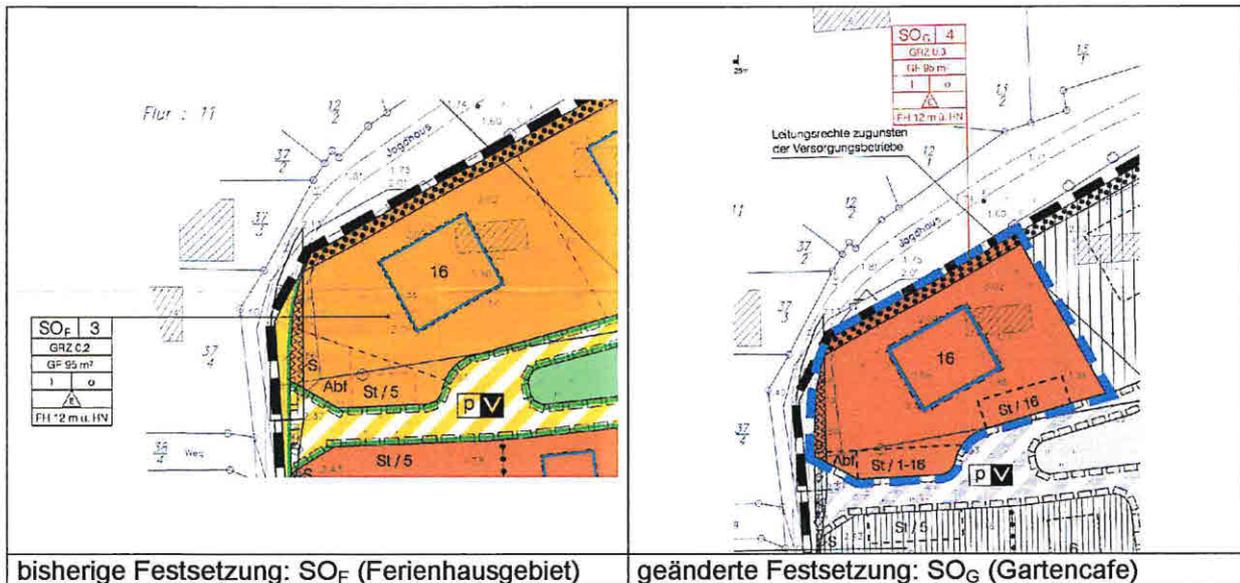


Abb: Gegenüberstellung der bisherigen und geänderten Festsetzungen

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GRZ ist differenziert festgesetzt worden. Während in dem Baugebiet SO_G4 eine GRZ von 0,3 festgesetzt wurde, beträgt die festgesetzte GRZ im Ferienhausgebiet SO_F 3-1 nur 0,2. Damit soll eine aufgelockerte, möglichst wenig versiegelte Bebauung auf größeren Grundstücken erwirkt werden. Im Baugebiet SO_G4 ist eine GRZ von 0,3 erforderlich um das Plankonzept verwirklichen zu können. Hier insbesondere der erhöhte Stellplatzbedarf für Besucher.

Geschossflächen (GF)

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan sind folgende Geschossflächen festgesetzt worden:

Nr. der überbaubaren Grundstücksfläche	zulässige Geschossfläche (m ²)	Nutzung
13	220	Ferienhaus
16	95	Gartencafe

Damit sind die an der jeweiligen Stelle festgesetzten Geschossflächen beibehalten worden. Für das Gartencafe bedeutet dies eine Verringerung von 220 m² auf 95 m², für das Ferienhausgrundstück eine Erhöhung von 95 m² auf 220 m². Für das Gartencafe ist die geringere Geschossfläche durch die Verringerung der Sitzplätze von 80 auf 40 ausreichend. Für das Ferienhausgrundstück ist die größere Geschossfläche notwendig, um die Vermarktungsfähigkeit auf einem 1.800 m² großen Grundstück zu sichern. Um die missbräuchliche Einordnung einer größeren Anzahl von Ferienwohnungen zu vermeiden ist unter Ziff. 3 festgesetzt worden, dass höchstens 2 Wohnungen zulässig sind.

Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Vollgeschoss festgesetzt worden. Dies ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans beibehalten worden. Damit wird der ländlichen und naturräumlichen Umgebung des Plangebietes entsprochen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist in der 1. Änderung des Bebauungsplans durch die Festsetzung der Firsthöhe bestimmt worden. Die jeweilige Firsthöhe ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert in die 1. Änderung übernommen worden. Sie beträgt für das SO_G 12 m über HN und für das SO_F 14,50 m über HN.

Bei einer vorhandenen Geländehöhe von durchschnittlich 1,80 m über HN betragen die Firsthöhen, bezogen auf das vorhandene Gelände 10,20 m im SO_G und 12,70 m im SO_F 3-1. Damit wird den baulichen Anforderungen an naturrohrgedeckte Häuser mit Dachneigungen zwischen 45 und 52° gerecht.

8.3 Bauweise

In der 1. Änderung des Bebauungsplans ist offene Bauweise festgesetzt worden. Die Gebäude müssen als freistehende Einzelhäuser mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden. Die Regelung entspricht dem rechtskräftigen Plan.

8.4 von Bebauung freizuhaltende Sichtfelder

Im Bebauungsplan sind innerhalb des SO_G 4 von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt worden. Mit dieser Festsetzungen soll die Anfahrtsicht bei Ausfahrt aus dem Plangebiet auf die Straße Jagdhaus gewährleistet werden. Die Festsetzung ist unverändert aus dem Rechtskräftigen Plan übernommen worden.

8.5 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nahezu unverändert in die 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen worden.

Lediglich im SO_G 4 ist die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig nach Westen verschoben worden. Damit wird ein ausreichender Brandschutzabstand des Rohrdachs zum östlich angrenzenden Baugrundstück (12m plus Dachüberstand) hergestellt. Nach Norden, Süden und Westen kann der Abstand bis zur jeweiligen Mitte der angrenzenden Fahrbahn eingehalten werden.

9. örtliche Bauvorschriften

In der 1. Änderung des Bebauungsplans gelten die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplans unverändert weiter. Sie werden der Vollständigkeit halber nachfolgend aufgeführt.

- Grundstückseinfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- Dächer über Hauptgebäuden sind als Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldächer auszuführen und müssen symmetrische Neigungen zwischen 45 und 52° zur Waagerechten haben. Dächer über Hauptgebäude sind als Natur-Rohrdächer auszuführen. Dies gilt nicht für Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 3.
- Dachgauben dürfen nur in einer Ebene angeordnet werden. Die Breite der Gauben darf 2/3 der maßgebenden Trauflinie (Schnittlinie der Oberflächen von Dachdeckung und Außenwand) nicht überschreiten. Zwischen Gebäudefront und Vorderfront der Gaube ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll eine landschaftsgerechte Gestaltung der geplanten Gebäude sowie des gesamten Plangebietes erreicht werden. Die Ausnahme von der Rohrdeckung für die überbaubare Grundstücksfläche Nr. 3 ist erforderlich, weil es sich um ein bestehende Gebäude handelt. Die vorhandenen Grenzabstände lassen eine Naturrohrdeckung nicht zu.

10. Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind „...Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Nach den landesrechtlichen Regelungen gilt u.a. als Eingriff:

„die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 Quadratmetern“

(§ 14 Abs. 2 LNatG M-V)

Bei Änderung eines Bebauungsplans sind lediglich die Eingriffe aufgrund der Änderung des Bebauungsplans gegenüber dem Ursprungsplan zu betrachten. Hierbei kann festgestellt werden, dass mit der Planänderung keine Erhöhung des Eingriffs in Natur und Landschaft verbunden ist. Es kommt sogar zu einem etwas geringeren Eingriff da die Grundflächenzahl (GRZ) auf einer größeren Fläche verringert (von 0,3 auf 0,2 im SO_F 3-1) und auf einer kleineren Fläche erhöht (von 0,2 auf 0,3 im SO_G 4) wurde. Eine gesonderte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Die übrigen Festsetzungen aufgrund derer Eingriffe zu erwarten sind, sind unverändert in die Änderung des Bebauungsplans übernommen worden.

11. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans. Die Erschließungsanlagen sind entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits hergestellt worden.

Die auf der Nordseite der Zufahrtsstraße hergestellten Stellplätze sind in die 1. Änderung des Bebauungsplans einbezogen worden. Die Nutzung soll nicht nur auf die Schaumanufaktur begrenzt sondern auch für die übrigen Grundstücke im Plangebiet ermöglicht werden. Aus diesem Grunde ist die Zuordnung auf alle überbaubaren Grundstücksflächen ausgedehnt worden.

Für das Sondergebiet SO_G 4 sind auf der Nordseite der Erschließungsstraße notwendige Stellplätze festgesetzt worden. Insgesamt wurden 6 Stellplätze ausgewiesen (1 Stellplatz je 10 Sitzplätze = 4 Stellplätze zuzüglich 2 Stellplätze der Betriebswohnungen = 6 Stellplätze).

Für das Ferienhausgebiet SO_F 3-1 sind die Stellplätze auf dem Grundstück einzuordnen, konkrete Festsetzungen hierzu sind im Bebauungsplan nicht erfolgt.

12. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Anlagen der stadttechnischen Ver- und Entsorgung sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der E.ON edis AG, die bei weiteren Planungen zu berücksichtigen sind.

13. Immissionsschutz

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans ist keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt. Auch werden im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen. Das Gartencafe muss so betrieben werden, das von ihm keine Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung auftritt.

14. Hinweise zur Planverwirklichung

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Vorschriften zum Schutz des Wassers

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizöl!) gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit §§ 19g bis 19l des Wasserhaushaltsgesetzes der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggfs. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bodendenkmale

Es können unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Landesvermessung und Liegenschaftskataster

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG) vom 21.07.1992 (GVOBL. M-V S.390; GS M-V Gl. Nr. 219-1) in der Fassung vom 22.07.2002 (GVOBL. M-V S. 524) wird nachfolgend auszugsweise hingewiesen.

§ 7 Vermessungsmarken

(4) Vermessungsmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesvermessungsamtes erforderlich.

(7) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

(8) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungsmarken verlorengegangen, schadhafte, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so sollen sie dies der zuständigen Behörde mitteilen.

§ 14 Pflichten der Eigentümer, Erbbau- und Nutzungsberechtigten

(3) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Gebäudeeinmessung zu veranlassen und die Kosten für die Durchführung zu tragen.

Satz 1 gilt auch für die seit dem 30. April 1994 nach § 64 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern genehmigungsfreien Wohngebäude. Wird das Gebäude auf Grund eines Erbbaurechtes errichtet, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 19 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 7 Abs. 4 und § 17 Abs. 5 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

4. entgegen § 7 Abs. 7 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet oder entgegen § 7 Abs. 5 Schutzflächen von Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Behörde entsprechend § 7 Abs. 7 unverzüglich mitgeteilt wurde.

15. Flächenangaben

Flächen	m ²
Sondergebiete Ferienhausgebiet	1.811
sonstiges Sondergebiet Gartencafe	1.231
Geltungsbereich gesamt	3.042