

Begründung
1. Änderung und Ergänzung B-Plan Nr. 1
„Wohngebiet Nord“ der Gemeinde Wiek

1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 1, Wohngebiet Nord

Wiek auf Rügen in der Gemarkung Wiek, Flur 1, Flurstück 710/78 und 710/79
Bearbeitungsstand 20.06.2003

1. Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 710/78 und 710/79 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Wiek.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 1 liegt zwischen dem ursprünglichen Dorfgebiet Wiek und dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1, „Wohngebiet Nord“ (genehmigt und bebaut). Der Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 1 umfasst die erforderliche Zuwegung für das Flurstück 710/78 im Bereich des genehmigten und rechtswirksamen B-Planes Nr. 1. Die Gebäude in der Umgebung sind überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebauten Sattel- oder Krüppelwalmdächern.

Das zu bebauende Grundstück wird zur Zeit als Grünland genutzt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Wiek liegt im nordwestlichen Teil der Insel Rügen an der Landstraße, die von Altenkirchen zur Wittower Fähre führt.

Das Flurstück 710/78 soll für Wohnzwecke bebaut werden. Maximal zulässig sind 2 Wohnungen sowie Nebengebäude und Garage.

Ziel ist die Schaffung eines Wohnsitzes mit möglichst großem Freiflächenanteil.

Die vorgesehene Fläche stellt eine innerhalb des Ortsgebietes und nahe am Wieker Bodden gelegene attraktive Wohnlage dar.

Gleichzeitig stellt die Bebauung die städtebauliche Verbindung des Wohngebietes Nord zum gewachsenen Dorfgebiet her.

2. Rechtliche Grundlagen

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des o. g. Grundstückes geschaffen.

Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zul. geänd. durch Art. 3 des IWG vom 22.04.1993

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468,612, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.07.1998)

3. Planungsrechtliche Grundlagen

Für das Gebiet der Bebauungsplanerweiterung liegt ein genehmigter und rechtswirksamer FNP mit der Ausweisung einer gemischten Baufläche M vor. Im genehmigten und rechtswirksamen B-Plan Nr. 1 ist das Gebiet als WA gekennzeichnet.

Wie hat die Ortslage grundsätzlich als gemischte Baufläche M vorgesehen. Die 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 1 als allgemeines Wohngebiet WA erfolgt auf der Grundlage stellt eine Erweiterung des FNP dar.

Durch die Begrenzung der GR auf 400 m² wird die Gesamtkonzeption des FNP für die Ortslage als gemischte Baufläche (M) nicht beeinträchtigt. Somit kann das Entwicklungsgebot am FNP begründet werden.

4. Inhalt der Satzung

Die Festsetzungen der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 in Zeichnung und Text entsprechen der konkreten Bestimmung des geplanten Vorhabens.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bestimmen die geplanten Gebäude auf dem Grundstück.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen Wohngebäude, Nebengebäude, Carport, Pergola, Sichtschutzmauer, Terrasse und die Zufahrt zum Grundstück sowie Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Natur und die Abgrenzung des B-Planes Nr. 1 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25.

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen beinhalten eine möglichst geringe Versiegelung der Flächen für zusätzliche Stellplätze, Zufahrt u. ä., gewährleisten die Versickerung des Regenwassers und minimieren damit den Eingriff in Wasser- und Bodenhaushalt. Die weiteren Festsetzungen dienen neben dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft dem harmonischen Einfügen der neu gestalteten Freiflächen in das Landschaftsbild.

5. Verkehrserschließung

Zur verkehrlichen Erschließung kann auf bereits vorhandene Gemeindestraßen zurückgegriffen werden. Überörtlich ist das Grundstück über die Straße mit Altenkirchen und damit der Landesstraße nach Bergen verbunden.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird für die verkehrliche Erschließung gleichzeitig die Änderung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 als Abgrenzung nach außen festgesetzt.

6. Technische Ver- und Entsorgung

6.1 Wasser und Abwasser

Zur Versorgung mit Trinkwasser wird ein Anschluß an die vorhandene öffentliche Leitung im Ahornweg im Wohngebiet Nord verlegt. Ebenso erfolgt der Anschluß an die vorhandenen Abwasserentsorgungsleitungen. Das auf Dächern und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück verwertet.

6.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen mit einem Anschluß an das öffentliche Netz gesichert.

Die Heizung wird als Zentralheizung mit Erdgas (Anschluß an vorh. Erdgasleitungen) betrieben.

6.3 Sonstiges

Der Anschluß an das Fernsprechnetzt der Telekom wird verlegt. Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Rügen durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen. Hierzu sind die Mülltonnen am Abfahrtstag bis in den Ahornweg zu transportieren.

7. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, Wohngebiet Nord der Gemeinde Wieck vom 18.11.2003 festgeschrieben. Grundsätzliches Ziel der Landschaftspflege sind der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Landschaftsstrukturen.

7.1 Aufgabe und Zielsetzung

Die nicht bebaute Fläche ist extensiv bewirtschaftet. Es sollen heimische Gehölze angepflanzt werden.

7.2 Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich des Plangebietes von 10265 m² werden 400 m² Fläche bebaut.

Die nicht bebaute Fläche wird größtenteils Wiese sein, auf der alle im Umland vorkommenden Gräser und Pflanzen (z. B. Brennnessel, Löwenzahn, Klee, Schafgarbe) der Jahreszeit entsprechend wachsen.

Am Gebäude können Blumen und Stauden angepflanzt werden. Ein Teil der Fläche wird als Nutzgarten angelegt. Im Bereich der Zufahrt werden Laubgehölze angepflanzt.

Zum Ausgleich für die Nutzung öffentlicher Grünflächen als Zufahrt zum geplanten Baugebiet erfolgt die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25 als Abgrenzung nach außen.

7.3 Maßnahmen der Grünordnung

Die Maßnahmen der Grünordnung werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, Wohngebiet Nord der Gemeinde Wieck vom 18.11.2003 festgeschrieben.

Die bebaute Fläche wird im Verhältnis zur Größe des Plangebietes klein sein. Der Eingriff in die Landschaft ist gering.

8. Immissionsschutz

Die Zulässigkeit des Vorhabens bezüglich des Immissionsschutzes wird im Gutachten der TÜV Nord Umweltschutz Rostock GmbH & Co.KG vom 23.09.2003 nachgewiesen.

9. Sonstiges

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Vorhabens nicht notwendig.

Die vorhandene Gemeindestraße „Ahornweg“ stellt die ausreichende öffentliche verkehrliche Erschließung sicher. Die Versorgung mit Trinkwasser und Entsorgung des Abwassers sind gesichert.

Für die Gemeinde Wieck entstehen mit der Durchführung der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 keine Kosten. Sämtliche durch die Planung und Errichtung des Vorhabens und seiner Erschließung entstehenden finanziellen Aufwendungen werden vom Bauherrn getragen.

Für das geplanten Vorhaben ist gem. § 17 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Die Maßnahme berührt nicht die in der Anlage zu § 3 UVPG vorgeschriebenen Vorhaben. Auch ist von einer Geringfügigkeit der zu erwartenden Umweltauswirkungen auszugehen, da lediglich Individualverkehr für maximal 2 Wohnungen zu erwarten ist.

Datum: 13.2.2004

Aufpfe
Bürgermeister

