

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdlA

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25
Tel: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498

www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

4. Änderung des Bebauungsplans und örtliche Bauvorschriften Nr. 3 „Ferienhausgebiet am Bodden“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht

Gemeinde Wiek / Rügen

Satzungsexemplar

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze.....	2
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets.....	2
1.2) Ziele der Planung.....	2
1.3) Ableitung aus dem FNP	3
1.4) Zustand des Plangebiets.....	3
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets.....	3
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet.....	4
1.4.3) Hochwasserschutz.....	4
2) Städtebauliche Planung.....	5
2.1) Bebauungsentwurf.....	5
2.2) Flächenbilanz.....	5
2.3) Erschließung.....	5
3) Auswirkungen.....	5
3.1) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	5

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Das Plangebiet (4. Änderung) umfasst das unbebaute Flurstück 617/36 der Flur 1. Die Fläche beträgt ca. 1.538 qm.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an der Straße der Jugend unmittelbar am Boddenufer.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Westen durch die Straße der Jugend,
- im Süden durch eine straßenbegleitende Bebauung (Innenbereich nach § 34 BauGB),
- im Norden durch weitere freie Bauplätze im Ferienhausgebiet,
- im Osten durch die innere Erschließungsstraße des Ferienhausgebiets (Boddenblick).

Die Änderung erstreckt sich nur auf Teilumfänge der Festsetzungen (Lage und Abgrenzung Baufenster, örtliche Bauvorschriften). Die Grundzüge der Planung (insb. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Größe der Baugebietsfläche) bleiben unverändert, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt wird.

1.2) Ziele der Planung

Angestrebt wird eine Verbesserung der Bebaubarkeit gemäß den inzwischen präzisierten Vorstellungen des Vorhabenträgers.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert gültig.

1.3) Ableitung aus dem FNP

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgeleitet.

1.4) Zustand des Plangebiets

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Beim Plangebiet handelt es sich um ein erschlossenes, aber bislang unbebautes Grundstück im Ferienhausgebiet am Bodden. Gemäß rechtskräftigem B-Plan (Stand 1. Änderung) ist der Bereich für eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer GR von 370 qm und einer GF von 330 qm vorgesehen. Die Erschließung soll über die interne Erschließungsstraße des Ferienhausgebiets erfolgen, zur Straße der Jugend ist ein schmaler Grünstreifen (privates Grün) ausgewiesen.

Im Süden schließt die Bebauung entlang der Ostseite der Straße der Jugend an, die in den letzten Jahren stark nachverdichtet wurde. Das Straßenbild ist heute geprägt durch größere, repräsentative Wohn- und Ferienwohnhäuser.

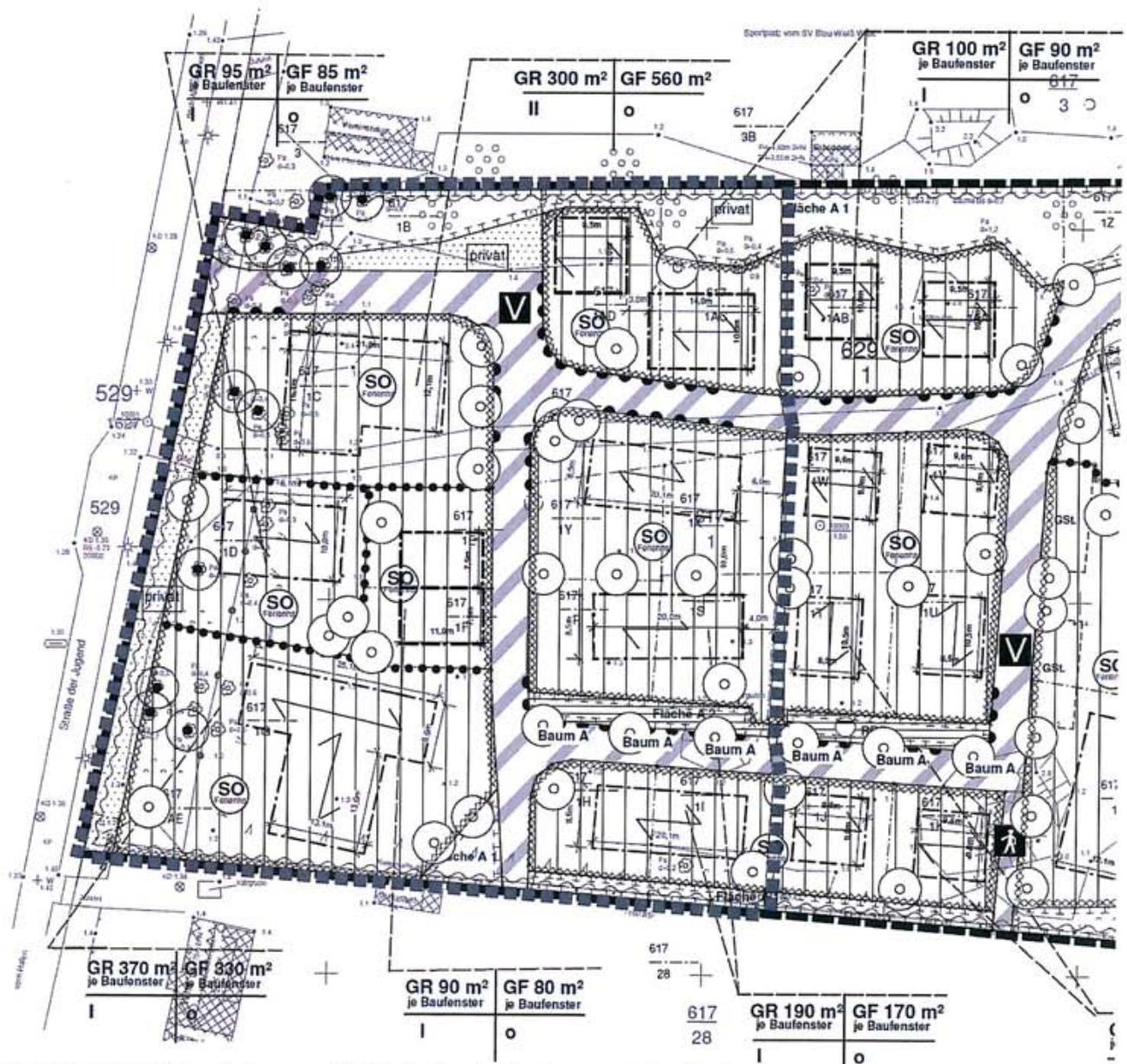


Abbildung 1: Planzeichnung (Teil A) der 1. Änderung des Bebauungsplans

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Unmittelbar westlich der Straße der Jugend liegt gemäß Neumeldung 2008 das Europäische Vogelschutzgebiet: DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“. Angesichts des (räumlich und inhaltlich) geringen Änderungsumfanges sowie in Anbetracht der Planungsziele ist die Planung nicht geeignet, sich erheblich auf Bereiche außerhalb des Plangebiets (Änderungsbereich) auszuwirken.



Abbildung 2: Luftbild mit Schutzgebieten nach internationalem Recht

Das Plangebiet liegt innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V. Nach § 19 LNatG M-V dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 200 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht.

1.4.3) Hochwasserschutz

Im Küstengebiet des Standortes ist gemäß Neuberechnung möglicher Hochwasserstände bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,49 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

Langfristig ist die Errichtung eines Deichs parallel zur Straße der Jugend geplant, die Realisierung derzeit jedoch noch nicht absehbar.

Im Aufstellungsverfahren des B-Plans wurde mit einem Bemessungshochwasser von 2,10 m HN gerechnet, entsprechend sieht die Textliche Festsetzung I.2.2) eine Höhenlage für das Erdgeschoss (Bezugspunkt Fertigboden) von 2,10 m HN vor. Die Festsetzung hat Bestandsschutz, es wird jedoch die Anpassung an die aktualisierten Wasserstände empfohlen. Der Vorhabenträger hat Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz im eigenen Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten

auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens / der Maßnahme können gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

2) Städtebauliche Planung

2.1) *Bebauungsentwurf*

Das im Bereich der 4. Änderung geplante winkelförmige Gebäude soll den Abschluss der südlich angrenzenden straßenbegleitenden Häuserzeile bilden. Hierzu wird das Baufenster zur Straße der Jugend hin vorgezogen, so dass die Vorderfront des südlichen Gebäudeteils die Flucht der unmittelbar angrenzenden Bebauung aufnimmt. Der vorspringende nördliche Flügel nimmt die Flucht der älteren Bebauung weiter südlich auf.

In den letzten Jahren wurde auf Flurstück 617/28 entlang der südlichen Plangebietsgrenze umfangreiche Nebenanlagen errichtet (Schuppen, Carport, Stellplatz). Deshalb besteht der Wunsch, zur Abschirmung ebenfalls ein Nebengebäude im Südosten des Grundstücks zu errichten. Die bisher festgesetzte Maßnahmefläche (struktur- und artenreiche naturnahe Gehölzpflanzung in Verbindung mit Gras- und Staudenaussaaten als Randeingrünung) ist nach der Bebauung an der südlichen Grenze nicht mehr gerechtfertigt und wird durch zwei zusätzliche Baumpflanzungen im Planbereich ersetzt.

Zur Verbesserung der Gliederung der Nordfassade wird der nord-süd verlaufende Hauptfirst bis zur Nordseite des Baufensters durchgezogen.

Auf die nach der Neuberechnung der Hochwasserstände geänderten Anforderungen hinsichtlich des Hochwasserschutzes wird hingewiesen.

2.2) *Flächenbilanz*

Die Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz nicht aus.

2.3) *Erschließung*

Das Plangebiet ist erschlossen. Hinsichtlich der Erschließungsanforderungen ergeben sich durch die 4. Änderung keine Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Planung.

3) Auswirkungen

3.1) *Auswirkungen auf Natur und Umwelt*

Angesichts des (räumlich und vor allem inhaltlich) geringen Änderungsumfangs ist die Planung nicht geeignet, sich erheblich auf die Belange von Natur und Landschaft auszuwirken.

Art und Maß der baulichen bleiben unverändert, die Grundzüge der Planung werden gewahrt. Die durch die Verschiebung des Baufensters in Anspruch genommene Flächen sind bereits als Baugebiet ausgewiesen (mit entsprechender Zulässigkeit von Freiflächennutzungen und Nebenanlagen). Die entfallende Maßnahmefläche (73 qm) wird durch 2 zusätzliche Baumpflanzungen adäquat ersetzt.

Die Änderung entspricht damit nicht dem Projekt- bzw. Planbegriff des § 19(1) Nr. 11 und 12 BNatSchG.

Wiek
März 2010



J. d.
Händer
Bürgermeisterin