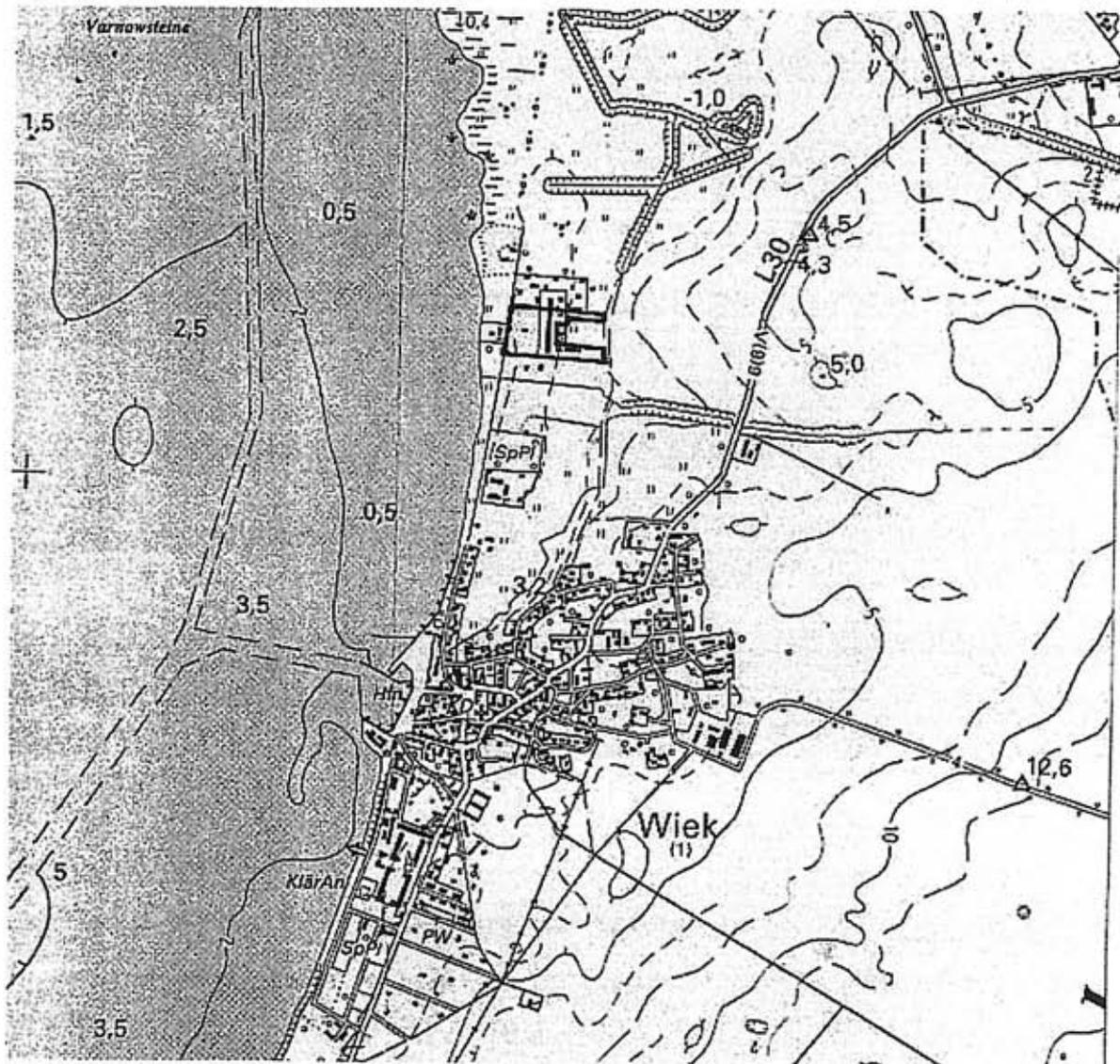


GEMEINDE WIEK DER BÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Nr. 5 "Kükenhagen"

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 20.000

Datum: 22.03.2004

INHALT

1	ERFORDERNIS UND ANLASS.....	2
2	LAGE UND ABGRENZUNG	2
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSBEDINGUNGEN	2
4	STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION	2
4.1	DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES UND DER NÄHEREN UMGEBUNG.....	2
4.2	SOZIALE INFRASTRUKTUR.....	3
4.3	NATUR UND LANDSCHAFT, WALD- UND KÜSTENSCHUTZ.....	3
4.4	VERKEHR.....	3
4.5	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	4
4.6	IMMISSIONEN	4
4.7	ALTLASTEN UND BAUGRUND	4
5	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	4
5.1	DER STÄDTEBAULICHE ENTWURF.....	4
5.2	FLÄCHENBILANZ UND STÄDTEBAULICHE VERGLEICHSWERTE	5
5.2.1	Anzahl der Wohnungen	5
5.2.2	Anzahl der Ferienhäuser und Betten	5
5.2.3	Bilanz der Flächennutzungen	5
5.3	FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG	6
5.3.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.3.2	Hochwassersicherung	6
5.3.3	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3.4	Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen.....	7
5.3.5	Private Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen.....	7
5.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	8
5.5	SOZIALE INFRASTRUKTUR, FREIRAUMVERSORGUNG	8
5.6	GRÜNFLÄCHEN, MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, BEPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE	8
5.6.1	Erhaltungsgebote.....	8
5.6.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
5.6.3	Bepflanzungsgebote	9
5.6.4	Eingriffsregelung, Sammelausgleich	10
5.7	VERKEHRSSCHLIEßUNG	10
5.7.1	Wohnstraßen	10
5.7.2	Stellplätze	11
5.8	VER- UND ENTSORGUNG	11
5.9	KOSTEN 11	
6	BODENORDNENDE MAßNAHMEN UND MAßNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG	11
7	BISHERIGER UND GEPLANTER VERFAHRENSVERLAUF.....	11
8	RECHTSGRUNDLAGEN	12
9	HINWEISE	12
9.1	BODENDENKMALPFLEGE.....	12
9.2	ALTLASTEN	13

ANLAGE:

- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 mit UVP-Vorprüfung

1 Erfordernis und Anlass

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5 wurde am 26.06.2002 gefasst.

Ziel ist es, im westlichen Abschnitt Ferienhäuser zu schaffen. Das Wohngebiet im östlichen Bereich soll städtebaulich geordnet und entwickelt sowie die Erschließung gesichert werden.

Die Ferienhäuser und neuen Wohnhäuser werden von den Grundstückseigentümern realisiert. Die gegenüber dem Bestand zusätzlich notwendige Erschließung erfolgt für das Ferienhausgebiet durch die Grundstückseigentümer.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,7 ha.

2 Lage und Abgrenzung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 5 liegt im Norden der Gemeinde Wiek. Es wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze des als Ferienanlage genutzten Areals der ehemaligen BEWAG Berlin
- im Westen durch die Straße „Strandpromenade/ Straße der Jugend“
- im Süden durch die Zufahrtsstraße der Reihenhausbauung
- im Osten durch die Grünlandflächen und einen landwirtschaftlichen Weg, begleitet von einer Feldhecke

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung A und dem Übersichtsplan auf der Titelseite zu entnehmen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Flurstücke Nr. 638, 639, 640, 642, 643, 644, 645/1 und 647, alle Flur 1, Gemarkung Wiek.

Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz. Die Grundstückseigentümer sind mit der Planung einverstanden.

3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Ausgangsbedingungen

Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern weist die Halbinsel Wittow als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege sowie als Tourismusschwerpunktraum aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 ist von diesen Ausweisungen ausgespart.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiek, für den die nachträgliche Genehmigung des betroffenen Bereiches vorliegt, stellt das Bebauungsplangebiet überwiegend als Sondergebiet Ferienhäuser dar. Ein ehemaliges Stallgebäude, welches zu Wohnungen ausgebaut wurde, ist mit seiner Umgebung als Wohngebiet dargestellt. Das angrenzende Grün- und Brachland sowie ein gesetzlich geschütztes Biotop mit einer Pufferzone sind als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 5 wird also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Derzeitige Nutzung des Plangebietes und der näheren Umgebung

Im südlichen Bereich des an der Straße der Jugend gelegenen Sondergebietes Ferienhäuser befindet sich eine überwiegend mit Nadelholzungen eingegrünte Ziergartenanlage, welche brach gefallen ist. Die Gartenhäuser sind nicht mehr in Nutzung. Die Flächen werden zusammen mit zwei weiteren Grundstücken von Schafen beweidet. Ein Grundstück ist als Ziergarten angelegt.

Im Wohngebiet befindet sich eine zu DDR-Zeiten zu Wohnzwecken ausgebaute Baracke. Das Gebäude wurde der Wiek Agrar GmbH zugesprochen und den vorherigen Mietern verkauft. Die Abgrenzungen der jetzigen Wohneinheiten berücksichtigen nicht die Flurstücksparzellierung. Die Zuordnung des Grundstücks muss noch erfolgen. Das Gebäude wird über eine Stichstraße auf der östlichen Gebäudeseite erschlossen. Hier befinden sich auch Ver- und Entsorgungsleitungen. Östlich der Erschließung sind weitere Nebenanlagen gelegen. Die ehemaligen Gemüsegärten westlich des Gebäudes sind brach gefallen.

4.2 Soziale Infrastruktur

Die Gemeinde Wiek unterhält eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. Zu den weiteren Schulen wird ein Schulbusverkehr nach Altenkirchen und Dranske unterhalten.

Der nächst gelegene öffentliche Spielplatz befindet sich in der südlich vom Geltungsbereich gelegenen Neubausiedlung.

4.3 Natur und Landschaft, Wald- und Küstenschutz

Mit Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplan für das betreffende Gebiet wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird auf Grundlage der Biotoptypenkartierung der entsprechende Grünordnungsplan erstellt. Die Aussagen der Analyse haben weiterhin Gültigkeit, werden aber detailliert. Der umfangreiche Gehölzbestand wurde kartiert.

Zum Bebauungsplanentwurf Nr. 5 wurde eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit erarbeitet. Das Vorhaben ist gemäß Vorprüfung nicht UVP-pflichtig. Grünordnungsplan und UVP-Vorprüfung sind Anlage der Begründung.

Das Feldgehölz auf dem Flurstück Nr. 647 ist nach § 20 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) ein geschütztes Biotop. Ansonsten befinden sich im Plangebiet keine Schutzgebiete nach Bundes- oder Landesnaturschutzgesetz.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Bauverbotszone nach § 89 Landeswassergesetz und des Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 Landesnaturschutzgesetz (200 m Abstand von der Mittelwasserlinie), wo bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen. Eine Ausnahmegenehmigung wurde im Zuge der Flächennutzungsplanung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt.

Südlich des Geltungsbereiches grenzt eine Waldfläche an das Gebiet. Die untere Forstbehörde hat im Zuge der Flächennutzungsplanung eine Reduzierung des Waldabstands auf 30 m in Aussicht gestellt. Um zu Erwirken, dass es im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen zum Abriss von auffälligen ehemaligen Nebengebäuden und Bodenplatten innerhalb des Waldabstandstreifens von 30 m kommt, wird der Bebauung im 30 bis 50 m – Streifen zugestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt als überflutungsgefährdet. Die Hochwasserlinie liegt bei 2,1 m über HN. Das Gelände steht derzeit in einer Höhe zwischen 1,1 m und 1,3 m über HN an.

4.4 Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung für das Gebiet erfolgt von der Straße der Jugend, die zum Zentrum der Ortslage Wiek führt. Die Straße der Jugend hat die Funktion einer Wohnsammelstraße.

Entlang der Straße der Jugend verläuft auch ein Haupt-(Rad-)Wanderweg. Er verbindet den Hafen Wiek mit dem von Kuhle, Gemeinde Dranske entlang der Boddenküste.

Landwirtschaftliche Fahrzeuge fahren nun innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes über die Flurstücke 640 und 647 zu nördlich davon gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücken. Die Erschließung jener Grundstücke ist über die Verlängerung der Straße der Jugend gesichert.

4.5 Technische Infrastruktur

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße der Jugend gegeben. Hier liegen die Medien für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekom. Sie werden überwiegend weiter entlang der Straße am Waldrand und weiter parallel zur Stichstraße entlang der Wohnbebauung geführt.

Das auf den Dachflächen der bestehenden Wohnbebauung anfallende Niederschlagswasser wird über eine Leitung einem Versickerungsschacht auf dem Gelände des ehemaligen BE-WAG-Gebietes im Norden zugeführt.

In Verlängerung der Straße am Waldrand führt eine Stromleitung 20 kV über das Flurstück Nr. 640.

Das Müllfahrzeug hat derzeit keine befestigte Wendemöglichkeit im Bereich der Wohnbebauung.

4.6 Immissionen

Es befinden sich keine lärmbelastenden Verkehrswege in der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5.

Von den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Geruchsemissionen ausgehen.

4.7 Altlasten und Baugrund

Bisher sind keine Flächen bekannt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Der Bodenaufbau ist unstetig, es herrschen im westlichen Bereich Sande und im östlichen anmoorige Böden vor. Daher sind besonders im östlichen Bereich erhöhte Gründungsaufwendungen zu erwarten.

Bodendenkmale sind nicht bekannt oder zu erwarten. Das Gebiet ist nicht von Trinkwasserschutzgebieten berührt.

5 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Der städtebauliche Entwurf

Das Gesamtgebiet untergliedert sich in zwei Sondergebiete Ferienhäuser und einem Wohngebiet. Die Erschließung der Baugebiete erfolgt jeweils separat und berücksichtigt die derzeitigen Eigentumsverhältnisse und den Bestandsschutz des vorhandenen Wohngebäudes.

Im Sondergebiet SO 2 im Süden entsteht eine Gemeinschaftswohnanlage mit ca. 10 Ferienhäusern um einen hofartigen Außenraum. Die Ferienhäuser werden über einen Stichweg von der bestehenden Nebenstraße erschlossen.

Im Sondergebiet SO 1 im Norden sind die Gebäude parallel zur privaten Erschließung angeordnet. Die Anordnung über Baufensterfluchten ordnet die Bebauung im Gebiet. Über den Versatz der Häuser entsteht ein aufgelockerter Siedlungseindruck.

Ein breiter Grünstreifen zwischen den Sondergebieten und der Straße der Jugend wird von Bebauung freigehalten. Ebenso liegt zwischen dem Sondergebiet SO 2 mit dem Wohngebiet und der Straße parallel zum Wald ein breiter Grünstreifen. Dies betont den gewünschten landschaftsbezogenen Charakter der Bebauung.

Die neue Wohnbebauung ist als Ergänzung für die bestehende Bebauung konzipiert und parallel dazu ausgerichtet. Sie wird über private Stichwege verkehrlich erschlossen.

Ein weiteres Ferienhaus ist im Südosten angeordnet. Es steht in Beziehung zu dem nördlich angrenzenden Sondergebiet gemäß Flächennutzungsplan. Da die betreffenden Eigentümer ihre Grundstücke zur Zeit nicht entwickeln wollen, ist dieses Gebiet nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

5.2 Flächenbilanz und städtebauliche Vergleichswerte

5.2.1 Anzahl der Wohnungen

In den zusätzlichen Wohngebäuden des WR 1 entstehen 4 Wohnungen. Im Bestand sind 10 Wohnungen vorhanden.

5.2.2 Anzahl der Ferienhäuser und Betten

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan sind für die Sondergebiete außerhalb des BEWAG-Geländes 72 Betten vorgesehen. Mit diesem Bebauungsplan wird der überwiegende Bereich der Sondergebiete Ferienhäuser realisiert. Es wird davon ausgegangen, dass im Gebiet 64 Betten entstehen. Die restlichen Betten können auf der verbleibenden Sondergebietsfläche östlich des Wohngebietes geschaffen werden. Bei einer Gebäudefläche von 75 qm pro Ferienhaus wird von einem Schlüssel 1 Haus = 4 Betten ausgegangen.

5.2.3 Bilanz der Flächennutzungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	Flächen in qm
- öffentliche Verkehrsfläche gesamt	673
- private Grünflächen	
GF 1	1488
EF 3	1355
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege ...	
MF 1	750
MF 2	1190
MF 3	3876
- Anpflanzungsflächen	
AF 1	467
- Wohnbauland	
überbaubare / nicht überbaubare Flächen	7772
davon Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte GFL 3, 4 und 5	1038
davon EF 1, 2, 3	165
- Sondergebiete Ferienhäuser	
SO 1	
überbaubare / nicht überbaubare Fläche	3674
davon Erhaltungsfläche EF 1	353
davon Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte	654
SO 2	
überbaubare / nicht überbaubare Flächen	4427
davon Erhaltungsfläche EF 1	360
davon Erhaltungsfläche EF 2	223
davon Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	505
SO 3	
überbaubare / nicht überbaubare Flächen	1043
- Erhaltungsflächen	
Waldflächen	333
Gesamtfläche Plangebiet	2,7 ha

5.3 Festsetzungen zur Bebauung

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Reine Wohngebiet dient dem Wohnen. Neben den nach § 3 (2) BauNVO zulässigen Wohngebäuden sind keine weiteren Nutzungen erwünscht. Es soll aufgrund der Lage am äußeren Ortsrand und der Nähe zu den Ferienhäusern eine sehr hohe Wohnruhe eintreten. Hier sind daher auch die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig Nutzungen wie z. B. der Versorgung des Gebietes dienende Läden nicht zulässig.

5.3.2 Hochwassersicherung

Aufgrund der Hochwassergefährdung sind Kellergaragen nicht zulässig, solange der Hochwasserschutz durch das StAUN nicht gewährt wird. Ist in einigen Jahrzehnten der Deichbau erfolgt, können Kellergaragen unter den hohen Sockeln nachgerüstet werden.

Die Sockelhöhe ist nach § 9 Abs. 5 BauGB auf 2,1 m bezogen auf HN festgesetzt. Die Fußbodenhöhe ist damit oberhalb der Hochwasserlinie gelegen. Eine Überflutung der Wohnbereiche ist so ausgeschlossen.

5.3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche innerhalb des Reinen Wohngebietes ist mit GR 120 festgesetzt. Dies entspricht der Baugröße eines freistehenden Einfamilienhauses. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit einem festgesetzt. Das zweite Geschoss wird bei der festgesetzten Dachneigung nicht als Vollgeschoss gezählt.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 3 ist die Grundfläche mit 75 qm pro Baufenster festgesetzt. In die Grundfläche einschließlich der zulässigen Überschreitung von 50 % sind die Flächen für die Terrasse, Balkone und Loggien, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind - wie Stellplatz oder Garage und die Zufahrten - mit einzurechnen.

Die Grundfläche der Ferienhäuser wird in allen Sondergebieten mit 75 qm für ein Einzelhaus mit vier Betten oder ein Doppelhaus mit zweimal zwei Betten angenommen. Bei einem Vollgeschoss ergibt sich daraus eine Geschossfläche von GF = 75 qm.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind hier ebenso wie im Reinen Wohngebiet nicht in die zulässige Grundfläche mit einzubeziehen, sondern dürfen zusätzlich befestigt werden. Aufgrund der unterschiedlichen Verteilung der Zuwegungen auf die Grundstücke ist dies sinnvoll, um ähnlich große Häuser zu erhalten.

Im Sondergebiet SO 2 erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht bezogen auf das einzelne Haus. Hier soll die Anordnung längerer Gebäude als Doppelhäuser oder Hausgruppen mit jeweils vier Betten pro Haus im gesamten Bereich möglich sein. Der Bebauungsplan will dem späteren Architektenentwurf zur Anordnung der Gebäude nicht vorgreifen.

Um einer zu massiven Bebauung vorzugreifen, ist innerhalb des Sondergebietes SO 2 die Gebäudelänge auf 35 m begrenzt.

Da das Gebiet eventuell nicht in einzelne Baugrundstücke unterteilt wird, wird die Grundfläche hier mittels der Grundflächenzahl festgesetzt. Es sind neben den maximal 10 Ferienhäusern, die Terrassen, Zufahrten, etc. die Stellplatzfläche mit in die Grundflächenzahl einzurechnen. Bei einer angenommenen Gebäudegröße von 75 qm ergibt sich eine GRZ von 0,20.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Flächennutzungsplan für die Ferienhausgebiete und das Wohngebiet mit maximal 0,25 dargestellt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist daher in der Regel geringer als die Darstellung im Flächennutzungsplan. Einer für die Lage zu dichten Bebauung wird so entgegengewirkt.

Die Gebäudehöhen sind im Sondergebiet Ferienhäuser mit einer Firsthöhe von maximal 7,0 m begrenzt. Hiermit soll die Einbindung ins Landschaftsbild sichergestellt werden. Insbesondere von der Wasserseite werden die Gebäude hinter den vorgelagerten Gehölzen optisch zurücktreten. Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR ist die Firsthöhe auf 9,5 m begrenzt. Dies entspricht der Regelhöhe eines Wohngebäudes. Die Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild ist so gewährleistet. Die Gebäudehöhen entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR und der Sondergebiete Ferienhäuser sind die Traufhöhen der Einfamilienhäuser und Ferienhäuser zwischen 4,0 m und 5,0 m festgesetzt. Der hohe Ansatz der Traufe ergibt sich aufgrund der hohen Sockelhöhe für den Hochwasserschutz. Weit nach unten gezogene Traufen und hohe Kniestöcke, die beide die Gebäudedekubatur erheblich vergrößern, sind so ausgeschlossen. Mit der Festsetzung der Traufhöhen soll ein zu starkes Ungleichgewicht der sich gegenüberstehenden Höhen vermieden werden.

Nebenanlagen sind von der Festsetzung der Traufhöhe generell ausgeschlossen. Eine Regelung hier würde unverhältnismäßig stark in die private Nutzung des Baugrundstückes eingreifen.

Der Bezugspunkt der in Teil A festgesetzten Höhen ist jeweils die Höhe im Straßenniveau der zugehörigen vorhandenen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert, um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenseitigen Gebäudefront.

5.3.4 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Die Bebauung ist in offener und teilweise in abweichender Bauweise mit Einzelhäusern im Wohngebiet und Einzel- und Doppelhäusern in den Ferienhausgebieten festgesetzt. Dies unterstützt den offenen Grüncharakter des Gebietes. Die Einschränkung auf Einzelhäuser im Wohngebiet soll sicherstellen, dass nicht mehr Wohneinheiten als im Bestand entstehen.

Im Sondergebiet SO 1 und im Reinen Wohngebiet WR ist für die Flurstücke Nr. 647 und Nr. 645/1 eine abweichende Bauweise festgesetzt und die überbaubaren Grundstücksflächen so angeordnet, dass die Abstandsflächen bei einer Bebauung auf der Grenze oder mit weniger als 3 m Abstand von der Grenze jeweils gegenseitig auf das Nachbargrundstück fallen. Die Grundstückseigentümer haben sich hierzu gegenseitig bereit erklärt. Die Regelung ist notwendig, da die Flurstücke hier sehr schmal sind und eine Bebauung ohne Grundstücksverbreiterung ermöglicht werden soll.

Eine eben solche abweichende Bauweise ist für das Sondergebiet SO 3 festgesetzt. Hier ist aufgrund des nahen Waldes das Baufeld ohne Annäherung an die Grenze zu schmal für eine sinnvolle Bebauung.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist mittels der Hauptfirstrichtung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Es wird so eine einheitliche Ausrichtung von im Verbund stehenden Häusern erreicht.

5.3.5 Private Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Mit dem Ausschluss von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Grünfläche GF 1 und den straßenseitigen Baufenstern soll ein weiter Abstand der Bebauung zur Straße der Jugend garantiert werden, um den landschaftsbezogenen Charakter der Siedlung zu stützen.

Gemäß Landeswaldgesetz ist eine Bebauung in einem Abstand bis zu 50 m vom Waldrand untersagt. Die im Zuge der Flächennutzungsplanung in Aussicht gestellte Reduzierung des Abstandes auf 30 m umfasst auch die Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen. Innerhalb des 30 m Abstandes sind Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen ausgeschlossen.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Die neue Wohn- und Ferienhausbebauung soll innerhalb der Straßenzüge einen einheitlichen Charakter erhalten. Für Einzel- und Doppelhäuser wird die Dachneigung deshalb innerhalb der Spanne von 35° bis einschließlich 45° festgesetzt.

Die als zulässig festgesetzte Dachform ist das Satteldach. Walmdächer sind hier nicht zulässig, da hierüber die Bezüge zwischen den Häusern gestört werden.

Die neue Wohnbebauung soll einen einheitlichen Charakter erhalten. Die Dachfarbe wird deshalb mit rot bis rotbraun festgesetzt. Bunte, wie grüne oder blaue und anthrazitfarbige Dächer sind ausgeschlossen.

Werden keine Stellplätze gebaut, sondern Garagen oder Carports, sind diese zu 80 % ihrer Breite mit sich zur vollen Höhe der Anlagen entwickelnden Rank- und Kletterpflanzen oder Sträuchern zu bepflanzen. Das Pflanzgebot gilt auch für fensterlose Außenwandflächen größer als 20 m² sowie Wandflächen von Nebenanlagen. Die Wandflächen werden so städtebaulich integriert. Darüber hinaus sind günstige mikroklimatische Auswirkungen zu erwarten.

Innerhalb der Baugebiete sind je angefangener 150 m² überbaubare Grundstücksfläche 5 größer als 2 m hoch werdende Laubgehölze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Bei einem 600 m² großen Einfamilienhausgrundstück und einer Grundfläche von 120 qm mit 50%iger Überschreitungsmöglichkeit sind 180 m² des Baugrundstücks überbaubare Fläche. Demnach sind hier 10 entsprechend hoch werdende Sträucher zu pflanzen. Die Festsetzung der Pflanzung von Sträuchern auf den privaten Baugrundstücken gewährleistet die konfliktfreie Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild. Die Pflanzung der Art und Größe der Gehölze steht den künftigen Bauherren frei. Diese Zahl ist in eine Gartengestaltung vertraglich einzubinden.

Warenautomaten werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als störend eingestuft. Ihre Aufstellung ist deshalb innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

5.5 Soziale Infrastruktur, Freiraumversorgung

Ein Ausbau der sozialen Infrastruktur ist nicht erforderlich. Schulen und Plätze für sonstige Kindereinrichtungen sind in ausreichendem Umfang im Gemeinde- bzw. Amtsgebiet vorhanden.

Die Freiraumversorgung wird über die Festsetzung privater Grünanlagen sichergestellt.

5.6 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bepflanzungs- und Erhaltungsgebote

Zum Bebauungsplanentwurf Nr. 5 wurde parallel ein Grünordnungsplan und eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit erarbeitet. Das Vorhaben ist gemäß Vorprüfung nicht UVP-pflichtig.

Im Nordosten angrenzend an das Wohngebiet liegt ein nach § 20 LNatG M-V zu erhaltendes Feldgehölz innerhalb der Fläche MF 1. Es bleibt erhalten und wird in westlicher Richtung mit einer Sukzessionsfläche als Pufferfläche versehen.

5.6.1 Erhaltungsgebote

Im Bereich des Sondergebietes SO 2 befinden sich mehrere Nadelholzungen teilweise in so dichter Pflanzung, dass die Bäume sich nicht weiter entwickeln können, sondern sich zum Absterben bedrängen. Mit der Festsetzung zur teilweisen Erhaltung soll die flächenhafte Bepflanzung erhalten bleiben und gleichzeitig den verbleibenden Bäume Platz zur Entwicklung gegeben werden. Die Festsetzung zielt auf die Sicherung einer auch ohne Bebauung erforderlichen Pflegemaßnahme. Gleichzeitig ist zur Wertsteigerung ein Umbau der Hecken zu heimischen Gehölzarten festgesetzt (EF 2 und EF 3).

Der Pappelbestand parallel und westlich zur bestehenden Bebauung ist windbruchgefährdet. Aufgrund der Hauptsturmrichtung aus westlicher Richtung ist das bestehende Wohngebäude und die neu festgesetzten Gebäude bei Umsturz gefährdet. Die Pappeln sollen daher nicht erhalten werden.

Die Laubholzung zwischen den Sondergebieten SO 1 und SO 2 soll ebenfalls erhalten bleiben (EF 1). Zur Wertsteigerung erfolgt ein Umbau mit Förderung des heimischen Artenspektrums.

Die festgesetzte Waldfläche entspricht dem Bestand.

5.6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wege, Stellplätze und Zufahrten dürfen nur im wasser- und luftdurchlässigen Ausbau befestigt werden. Es sind daher Befestigungen mit Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierungen oder Asphaltierungen nicht zulässig. Hierüber soll der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich gehalten werden. Wesentlich ist, dass eine vollständige Versiegelung der Fläche nicht erfolgt. Durch die Wasseraufnahmefähigkeit des Wegeaufbaus wird der Wasserabfluss verzögert. Die Hochwasserspitzen werden reduziert. Der Pflegeaufwand der Wege wird durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt.

Die Entwicklung einer extensiven Grünlandnutzung in den Flächen MF 2 und MF 3 schafft hochwertige Biotopstrukturen. Bei Überplanung der dazwischen liegenden Flurstücke ist eine ebensolche Ausgleichsmaßnahme im östlichen Bereich anzustreben.

5.6.3 Bepflanzungsgebote

Es ist vorgesehen, das Ferienhausgebiet im Westen mit einer durchgehenden, mindestens 13 m breiten Grünfläche Richtung Straße der Jugend hin abzuschließen, welche der großräumigen Vernetzung vorhandener Biotopstrukturen dient.

Ein Teil des Baumbestandes nahe der Straße der Jugend ist nicht vital und wird daher nicht zur Erhaltung festgesetzt. Er soll mit großkronigen Laubbäumen ersetzt werden. Der Charakter einer baumbestandenen Grünfläche bleibt erhalten. Der Baumbestand als solches wird aufgewertet.

Die Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen AF 1 verlängert die Feldhecke außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem Flurstück Nr. 633. Die Anpflanzung dient der Wertsteigerung der angrenzenden Maßnahmenfläche MF 3.

Innerhalb der Baugebiete ist je angefangener 150 m² überbaubare Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei einem 600 m² großen Einfamilienhausgrundstück und einer Grundfläche von 120 qm mit 50%iger Überschreitungsmöglichkeit sind 180 m² des Baugrundstücks überbaubare Fläche. Demnach sind hier 2 Laubbäume zu pflanzen. Die Festsetzung der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Baugrundstücken gewährleistet die konfliktfreie Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild. Die Pflanzung der Art der Gehölze steht den künftigen Bauherren frei. Die Mindestqualität orientiert sich an der Baumschutzverordnung des Landkreises Rügen. Die Pflanzung der Bäume kann auch mittels Obstbäumen erfolgen. Diese Zahl ist in eine Gartengestaltung verträglich einzubinden und gewährleistet einen ökologischen Mindestanspruch.

Sämtliche Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die zu verwendenden Gehölzarten sind in den Pflanzlisten des Grünordnungsplanes festgelegt (siehe Anhang).

5.6.4 Eingriffsregelung, Sammelausgleich

Die Siedlungsentwicklung stellt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff im Sinne des LNatG M-V dar. Die Eingriffsregelung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die über den Bebauungsplan zu realisierenden Nutzungsänderungen anzuwenden. Die Verkehrs- und Wohnbauflächen mit Bestandsschutz ohne Nutzungserweiterung sind von der Bilanzierung ausgenommen.

Im wesentlichen besteht der Eingriff in der Beseitigung von Vegetation und zugehöriger Fauna, der Versiegelung bislang offener Bodenflächen und der Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse. Außerdem erfolgt ein nachhaltiger Eingriff in das Siedlungsbild.

Aufgrund des Wohnraumersatzbedarfes und des Bedarfes an Ferienhäusern ist der Eingriff nicht zu vermeiden. Er ist aber so gering wie möglich zu halten. Dies wird sowohl über Festsetzungen, die den Städtebau betreffen, als auch über solche zur Erhaltung und Entwicklung der Grünstruktur erreicht.

Die nicht zu vermeidenden Eingriffe sind zu kompensieren. Hierzu sind Pflanzgebote und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (vgl. 5.6.1 und 5.6.2).

Innerhalb der Baugebiete wird kein ausreichender Ausgleich des Eingriffs nach § 8 BNatSchG erreicht. Es sind daher Sammelausgleichsflächen erforderlich.

Die Sammelausgleichsmaßnahmen finden innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft MF 1 bis 3 und innerhalb der Anpflanzungsfläche AF 1 statt. Gemäß der Bilanzierung entfallen 98 % des Sammelausgleichs auf die privaten Baugebiete und 2 % auf die öffentlichen Verkehrsflächen. Die in diesem Zusammenhang vorgesehenen Maßnahmen werden sich als Bestandteile einer Biotopvernetzung positiv auf die Biotopfunktion der Freiflächen im Plangebiet auswirken.

Der rechnerisch ermittelte Eingriffswert wird unter Berücksichtigung der Sammelausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig ausgeglichen.

Zusätzlich sind die unter die Baumschutzsatzung fallenden nicht zur Erhaltung festgesetzten Bäume auszugleichen. Ein Teil dieser Bäume wird über Baumpflanzungen in den Baugebieten und auf der Grünfläche GF 1 an der Straße der Jugend ausgeglichen. Weitere Pflanzungen sollen im Gemeindegebiet erfolgen. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümern abgesichert. Die Pflanzung soll am Radweg von der Kreuzung nach Dranske bis zum Wieker Bodden erfolgen. Es handelt sich um die Flurstücke Nr. 18/2 der Gemarkung Lüttkevitze Flur 4 und Nr. 707 der Gemarkung Wiek Flur 1. Der Weg und die Pflanzung sind im Eigentum der Gemeinde. Die bestehende Pflanzung ist lückenhaft und eine Nachpflanzung ist angemessen. Für die Pflanzung steht eine Wegbreite einschließlich Seitenstreifen von 10 m zur Verfügung.

5.7 Verkehrserschließung

Verkehrlich wird das Gebiet an die Straße der Jugend angeschlossen. Abgesehen von privaten Stichstraßen ist ein Straßenausbau nicht notwendig. Die Straßenbreite ist daher innerhalb der Verkehrsfläche auf die Bestandsbreite begrenzt festgesetzt.

5.7.1 Wohnstraßen

Die Erschließung des vorhandenen, mit Bestandsschutz versehenen, nicht überplanten Wohngebäudes erfolgt weiterhin über einen betonbefestigten Stichweg, der über das künftige Gemeinschaftsgrundstück der Wohnungseigentümer verläuft. Er ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt (GFL 5).

Im nördlichen Bereich des Sondergebietes Ferienhäuser SO 1 liegen vier überbaubare Grundstücksflächen nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Sie werden daher über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL 1) erschlossen. Gleiches gilt für die überbaubaren Flächen innerhalb des Sondergebietes SO 2 (GFL 2), die rückwärtigen Grundstücke im WR (GFL 1 und GFL 3) und die Erschließung des Sondergebietes SO 3 (GFL 4). Die künftigen Wohnwege sollen Privatflächen bleiben.

Ein Wendehammer für das Müllfahrzeug ist mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 4) auf privatem Grund festgesetzt. Angesichts der seltenen Frequentierung eines Lastfahrzeuges ist dies vertretbar.

5.7.2 Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Bewohnerstellplätze ist gemäß städtebaulicher Vorgaben mit einem Stellplatz je Wohneinheit auf den Baugrundstücken, die der Besucherstellplätze mit einem Stellplatz je 6 WE im öffentlichen Straßenraum vorzusehen. Für die 4 zusätzlichen Wohneinheiten kann ein öffentlicher Stellplatz an der Straße der Jugend bereitgestellt werden.

Für die Ferienhäuser ist ebenfalls 1 Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen. Er liegt jeweils auf dem eigenen Grundstück. Besucherstellplätze sind hier nicht erforderlich.

5.8 Ver- und Entsorgung

Neue Leitungen können innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen verlegt werden. Die Abwässer werden in die vorhandenen Kanäle eingeleitet.

Das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Innerhalb der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 und innerhalb des Wohngebietes WR ist der Boden gut wasserdurchlässig und der Grundwasserflurabstand bei jahreszeitlichen Schwankungen relativ gering. Zur möglichen Versickerung liegt ein Baugrundgutachten vor. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades kann das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen versickert in den begrünten Seitenstreifen innerhalb der Verkehrsflächen.

Die bestehende Schmutzwasserleitung liegt innerhalb der Verkehrsfläche oder das Unterhaltungsrecht ist über das Geh- und Fahr- und Leitungsrecht GFL 5 festgesetzt.

Löschwasser liegt in der Straße der Jugend und somit unmittelbar am Geltungsbereich des Bebauungsplanes im vorhandenen Leitungsnetz. Nach Rücksprache mit dem ZWAR kann aus dieser Leitung entnommen werden. Der nächste am Plangebiet gelegene Hydrant befindet sich allerdings ca. 600 m vom Plangebiet entfernt und somit zurzeit außerhalb der von der Feuerwehr empfohlenen 300 m Reichweite. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern ist im § 2 Punkt 8 geregelt, dass die Grundstückseigentümer sich verpflichtet haben, die Löschwasserversorgung vor Baubeginn mit dem ZWAR zu regeln. Es ist vorgesehen, einen Hydranten vor dem Baugebiet zu setzen.

5.9 Kosten

Für den Bau des Wendehammers als Schotterfläche werden 20 EUR pro Quadratmeter befestigte Fläche veranschlagt. Bei einer Fläche von ca. 280 qm wären dies ca. 5.600 EUR.

Insgesamt entstehen Ausgleichsflächen in erheblichem Umfang auf privaten Grundstücken. Die Kostenanteile für den Sammelausgleich des Baulandes werden zwischen den Eigentümern aufgeteilt.

6 Bodenordnende Maßnahmen und Maßnahmen zur Planrealisierung

Parallel zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Wiek und den Grundstückseigentümern vereinbart. Hier werden bodenordnende Maßnahmen zu den öffentlichen Verkehrsflächen geregelt.

7 Bisheriger und geplanter Verfahrensverlauf

- 1) Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5 wurde am 26.06.2002 gefasst.
- 2) Die frühzeitige Trägerbeteiligung soll im Januar 2003 stattfinden.

- 3) Die Plananzeige beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern ist zum Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 5 parallel zur frühzeitigen Trägerbeteiligung erfolgt. Sie wird im Zuge der Auslegung für den Entwurf wiederholt.
- 4) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5 soll Ende des II. Quartals 2003 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wiek gefasst werden.
- 5) Die öffentliche Auslegung erfolgte im Juli/August 2003. Die Planreife ist damit erreicht.
- 6) Die Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 5 erfolgte parallel zur Auslegung.
- 7) Die Abwägung der Stellungnahmen ist im Dezember 2003 erfolgt.
- 8) Ein vereinfachtes Änderungsverfahren soll mit Schreiben von Ende Dezember 2003 eingeleitet werden.

8 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141., 1998 I S. 137), sowie die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V, Nr. 16 S. 468).

Sonstige Rechtsgrundlagen stellen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, das Bundesnaturschutz- und das Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern dar.

9 Hinweise

9.1 Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamts für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

9.2 Altlasten

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Gemeinde Wiek - Der Bürgermeister

Wiek, d. 18.5.04
(Mielke)

