



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdl
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
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

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 „Parchow“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung

Gemeinde Wiek / Rügen

Satzungsfassung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage.....	2
1.1) Umfang der Änderung.....	2
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung.....	3
1.3) Abwägungsrelevante Belange.....	3
2) Städtebauliche Planung.....	3
2.1) Planungskonzept.....	3
2.2 Flächenbilanz.....	4
2.3) Erschließung.....	4
3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	4
3.1) Zusammenfassung.....	4

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 1. Änderung erstreckt sich auf die Textlichen Festsetzungen und damit grundsätzlich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden ergänzt um

- Festlegung für einzelne Bauteile hinsichtlich der Zulässigkeit einer Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen,
- Präzisierung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen in der Teilfläche A des Sondergebiets (Anlagen zur Hobby- und Kleintierhaltung).

Zusätzlich werden für zwei räumlich kleine Teilflächen der Planzeichnung (Teil A) geändert:

- Teilfläche 1: die Baugrenzen im Bereich des ehemaligen Kuh- und Schweinestalls (Erweiterungen für externe Fluchtbalkone),
- Teilfläche 2: die Lage des für Baufeldes für den Stall im Süden des Parks (einschließlich einer geringfügigen Anpassung der Baugebietsabgrenzung).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Erschließung gelten unverändert unverändert fort. Angesichts der Geringfügigkeit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans (Stand 02.09.2009).

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Anlass der Planung sind kleinere, aber hinsichtlich der generellen Planungsziele unnötige Schwierigkeiten, die bei der hochbaulichen Erarbeitung der Baugenehmigungsanträge aufgedeckt wurden. Mit der Änderung soll die Umsetzung der Planung erleichtert werden.

1.3) Abwägungsrelevante Belange

Angesichts des geringfügigen Umfangs der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf öffentliche Belange hervorzurufen.

Da Art und Maß der baulichen Nutzung nicht verändert werden, sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Auch hinsichtlich der Belange der Denkmalpflege ergeben sich keine erheblich geänderten Auswirkungen. Mit der Anordnung der Fluchtwege über seitliche Balkone mit Außentreppen wird das ursprüngliche Raumgefüge der Bauten sowie damit die Originalsubstanz erhalten. Die verschobene Lage des Stalls nimmt die Fundamente des Vorgängerbaus an gleicher Stelle auf und greifen nicht in die Struktur der historischen Parkanlage ein.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen (Vertrauensschutz in bestehendes Baurecht nach § 30 BauGB). Aus öffentlichen Belangen unbegründete Einschränkungen / Belastungen privater Bauherren sind zu vermeiden (Baufreiheit nur durch Sozialbindung des Eigentums eingeschränkt).

2) Städtebauliche Planung

2.1) Planungskonzept

Die Änderung betrifft folgende Bausteine:

- Das Nutzungskonzept sieht die Einrichtung eines Ausstellungszentrums am Standort Parchow vor. Dabei schafft nicht zuletzt der räumliche und atmosphärische Rahmen der denkmalgeschützten Gutsanlage ein geeignetes Umfeld für die Präsentation der Ausstellungsstücke. Um die Gutsanlage als ländliche Anlage mit Leben zu erfüllen, sind Anlagen zur Tierhaltung (z.B. Gänse, Enten, Pfauen, Schafe, Ziegen, Kaninchen) in Reminiszenz zur früheren landwirtschaftlichen Nutzung als baugebietstypische, dem generellen Zweck des Baugebiets dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zuzulassen, was durch eine ergänzende Formulierung im Zulässigkeitskatalog des Sondergebiets verdeutlicht werden soll. Nebenanlagen (ohne Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen) können angesichts ihrer räumlichen Geringfügigkeit nach § 6 (7) LBauO M-V (als Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerungsstätten mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3,0 m) nach § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden.
- Die als Umbau des ehemaligen Lockschuppens entstandene Malschule weist im Mittelteil der westlichen Längsfassade einen turmartigen Aufsatz auf, mit dem die ausgewiesene Traufhöhe überschritten wird (bei grundsätzlicher Einhaltung der Firsthöhe). Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Gemeinde davon ausgegangen, dass die Traufhöhe üblicherweise durch einzelne Bauteile (wie z.B. fassadenbündige Gauben, Frontgiebel u.ä.) überschritten werden darf, solange diese ihrem Charakter nach untergeordnet bleiben. Hierfür wurde von der Gemeinde in sinngemäßer Übertragung des § 6 (6) Nr. 2a LBauO M-V ein Maß von maximal 1/3 der Wandlänge zugrundegelegt. Da es sich jedoch bei Gauben und turmartigen Aufsätzen nach Aussage des zuständigen Bauordnungsamts nicht im wörtlichen Sinne um untergeordnete Bauteile handelt, werden präzisierende Festlegungen getroffen, die die Größe der Bauteile, die abweichend von der Traufhöhe errichtet werden können, in Bezug auf die Grundfläche des Gesamtgebäudes eindeutig fassen (turmartige Bauteile bis maximal 15% der Grundfläche, aber höchstens 70 qm).

- Bei der hochbaulichen Entwurfsplanung für die Umnutzung der prägenden historischen Stallanlagen (Kuh- und Schweinestall) wurden vor dem Hintergrund des Brandschutz- / Fluchwegekonzepts der Anbau von Fluchtbalkonen mit entsprechenden Außentreppen notwendig. Die bei Nutzung des Obergeschosses notwendigen Fluchttreppen sollen nicht in das Gebäude eingebaut werden, um Eingriffe in das ursprüngliche Raumgefüge zu minimieren und die Originalsubstanz möglichst vollständig zu erhalten. Zur Anlage von Fluchtbalkonen mit entsprechenden Außentreppen auf den Giebelseiten sind in Teilfläche 1 die Baufenster entsprechend zu erweitern. Eine Anordnung der Fluchtbalkone auf der Längsseite scheidet wegen des vorgelagerten angeschleppten Anbaus aus bzw. ist wegen der gestalterischen Qualität der Längsfassaden nicht wünschenswert.
- Beim Neubau des Stalls südlich der historischen Parkanlage konnte entgegen der Einschätzung des Bebauungsplans auf die Fundamente des Vorgängerbaus zurückgegriffen werden, so dass das Baufenster in nördlicher Richtung überschritten wurde. Mit der Änderung in Teilfläche 2 wird das Baufenster angepasst, wobei die für diesen Bereich ausgewiesene zulässige Grundfläche von 500 qm unverändert beibehalten wird. Damit wird sichergestellt, dass der errichtete Stall erhalten werden kann und in südlicher Richtung gemäß der ursprünglichen Planung um die bislang noch fehlenden, aber notwendigen Nebenflächen der Tierhaltung (Heulager, Bergeraum) ergänzt werden kann.

2.2 Flächenbilanz

Durch die Planung wird die Flächenbilanz bezogen auf das Plangebiet nicht erheblich verändert.

2.3) Erschließung

Die Änderung wirkt sich nicht erheblich auf die Anforderungen an die Erschließung aus.

Hinsichtlich der Erschließung von Tierställen werden ergänzend folgende Hinweise gegeben: Eine Lagerung des bei der Tierhaltung anfallenden Stalldunges bedarf der Errichtung einer Dungstätte, welche auf einer wasserundurchlässigen Betonplatte gemäß DIN 1045 zu errichten ist. Zur Ableitung der Jauche und gegen das Eindringen von Oberflächenwasser aus der Umgebung ist die Betonplatte mit einer seitlichen Aufkantung einzufassen. Die anfallende Jauche ist in abflusslosen Behältern nach den Maßgaben der DIN 11622 für Tiefbehälter zu sammeln

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Zusammenfassung

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Es entsteht kein zusätzliches Baurecht. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden unverändert beibehalten.

Wiek, Mai 2012

ausgefertigt: 27.6.2012

