

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung.....	9
1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen.....	9
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	9
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	9
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
1.4) Bestandsaufnahme.....	9
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	9
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	9
1.4.3) Wasserstände bei sehr schweren Sturmfluten.....	9
<b>2. Städtebauliche Planung.....</b>	<b>10</b>
2.1) Nutzungskonzept.....	10
2.2) Erschließung.....	10
2.2.1) Erschließung.....	10
2.2.2) Ver- und Entsorgung.....	10
<b>3. Auswirkungen.....</b>	<b>11</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	11
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	11

# **1. Ziele und Grundlagen der Planung**

## **1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen**

Die 2. Änderung erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 5 „Kükenhagen“ einschließlich der Erweiterungsflächen der 1. Änderung / Ergänzung.

Geändert werden ausschließlich Teil B (insb. Textliche Festsetzungen, die Nachrichtlichen Übernahmen werden aktualisiert und um Hinweise ergänzt). Die Planzeichnung behält unverändert ihre Gültigkeit.

Angesichts des geringen Umfangs der Änderung bleiben die Grundzüge der Planung unberührt, es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

## **1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung**

Ziel der Planung ist die Anpassung der Textlichen Festsetzungen in Bezug auf die geänderte Hochwassersituation sowie die Erleichterung der Weiternutzung bestehender Gebäude.

## **1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen**

### **1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Wiek liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor, der den westlichen Bereich als Ferienhausgebiet sowie den östlichen als Wohnbaufläche ausweist. Die Planung kann nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## **1.4) Bestandsaufnahme**

### **1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet**

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Baukomplexes, der aus einer ehemaligen Geflügelzuchtanlage hervorgegangen ist. Während der nördliche Teil (Bebauungsplan Nr. 6 „Feriendorf am Storchennest“) weiterhin brach liegt, wurden im Plangebiet bereits einzelne neue Wohn- und Ferienhäuser errichtet.

Zudem bestehen im Plangebiet zahlreiche Wohngebäude, die bereits vor Jahren in die Baulichkeiten der ehemaligen Geflügelzuchtanlage eingebaut worden waren. Die Wohngebäude genießen Bestandsschutz, wurden aber in den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berücksichtigt.

### **1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet**

Die Aussagen der Begründung des Ursprungsplans zu Schutzgebieten in der näheren Umgebung behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit. Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Mit Beschluss des Kabinetts der Landesregierung vom 29.01.2008 wurde der Wieker Bodden als SPA-Gebiet (Special Protected Area) Nr. DE 1446-401 festgelegt.

### **1.4.3) Wasserstände bei sehr schweren Sturmfluten**

Nach Neuberechnung der Wasserstände 2006 ist im Küstengebiet des Standorts bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 2,49 m HN zu rechnen. Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz sind durch den Vorhabenträger im Eignenen Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern über-

nimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

## 2. Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept

Die Änderungen erstrecken sich vor allem auf zwei Aspekte der textlichen Festsetzungen:

- Hinsichtlich der Höhenfestsetzungen werden die Festsetzungen des B-Plans Nr. 6 übernommen, da sich eine Festsetzung mit absoluten Werten bezogen auf HN gegenüber einer Festsetzung jeweils bezogen auf Straßenoberkante angesichts der spezifischen Erschließungssituation im Gebiet als einfacher zu handhaben erwiesen hat. Der Bezug auf HN wurde bereits für den Bereich der 1. Änderung / Ergänzung des Plans realisiert. Gleichzeitig wird ergänzend auf die neue Berechnung der zu erwartenden Wasserstände bei schweren Sturmfluten hingewiesen, die eine Erhöhung der Sockelhöhe auf 2,5 m HN nahe legen.
- Die bestehenden, bereits vor Jahren durch Umbau der Gebäude der früheren Geflügelfarm entstandenen Wohngebäude sollten gemäß Ursprungsplan erhalten werden; entsprechend wurde die Erschließung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Der Bestand (deutlich über 100 m lange Reihenhauszeile in geschlossener Bauweise mit flach geneigtem Dach) widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine Anpassung der Festsetzungen an den Bestand wurde verworfen, da diese damit auch für eine Neubebauung anwendbar wären. Um den Erhalt der bestehenden Gebäude (einschließlich kleinerer Umbauten) dennoch zu erleichtern, werden für Erneuerungen, Änderungen und Nutzungsänderungen umfangreiche Ausnahmemöglichkeiten von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehen. Die Begriffe Erneuerung, Änderungen und Nutzungsänderungen entsprechen den in § 1 (10) BauNVO für Fremdkörper verwendeten.

### 2.2) Erschließung

#### 2.2.1) Erschließung

Verkehrliche Erschließung: Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Straße der Jugend und wird im Inneren erschlossen über private Verkehrsflächen (gesichert durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

#### 2.2.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung: Die Trinkwassererschließung für das Plangebiet ist gegeben. Anschlusspunkt ist Straße der Jugend.

Abwasserentsorgung: Das Plangebiet ist an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen.

Stromversorgung: Das Plangebiet ist erschlossen. Die innere Verteilung wird ergänzt.

### 3. Auswirkungen

#### 3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentliche Belange einzugehen.

- Die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Sicherung bestehender Wohngebäude.

Die privaten Belange (Eigentumsrechte) sind angemessen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist der Grundsatz der Gleichbehandlung zu beachten. Festsetzungen (als Einschränkung der Baufreiheit) können in vergleichbaren Situationen nicht willkürlich von einander abweichen.

#### 3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Durch die Änderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt. Es entstehen keine zusätzlichen Gebäude. Die angemessene Nutzung des Bestands ist vielmehr als Maßnahme der Innenentwicklung und damit als Beitrag zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu werten.

Gemeinde Wiek, Januar 2009

ausgefertigt: 27.3.2009



*Harder*  
Bürgermeisterin