

Datum 16.04.2015	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Griesbach
Verw.-Vorl.-Nr.: WISCH/BV/069/2015		Seite: -1-

## **AMT PROBSTEI**

### **für die GEMEINDE WISCH**

<b>Vorlage an</b>	<b>am</b>	<b>Sitzungsvorlage</b>
<b>Gemeindevertretung</b>		<b>öffentlich</b>
<b>Bau-, Wege- und Umweltausschuss</b>	<b>28.04.2015</b>	<b>öffentlich</b>

#### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:**

**Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet "Grabenkoppel, westlich des Dackelweg und südlich des Deichweg"  
hier: Aufstellungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Grabenkoppel“ ist am 29.05.1961 in Kraft getreten. Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der im Wesentlichen lediglich die überbaubaren Flächen durch die Festsetzung der Bestandsgebäude und der geplanten Gebäude, die Art der Nutzung „Wochenendhausgebiet“ und die öffentlichen Verkehrsflächen festsetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich bei diesem Bebauungsplan ausschließlich aus der Festsetzung der Art der Nutzung „Wochenendhausgebiet“. Die maximal überbaubare Fläche in Wochenendhausgebieten war auf maximal 60 qm als Grundsatz der Raumordnung im Landesraumordnungsplan festgelegt. Der neue Landesentwicklungsplan von 2010 lässt nun als Grundsatz der Raumordnung in Wochenendhausgebieten auch eine maximal überbaubare Fläche von 70 qm zu. Die Gemeinde kann durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die maximal überbaubare Fläche in Wochenendhausgebieten festsetzen. Diese darf zwar grundsätzlich nicht über die im Landesentwicklungsplan festgelegte Fläche hinausgehen, sie darf aber durchaus darunter bleiben.

Vergleicht man heute eine Flurkarte mit den eingemessenen Gebäuden mit dem Bebauungsplan von 1961, so stellt man fest, dass von 35 Grundstücken, lediglich 12 an dem Standort stehen, wie er im Bebauungsplan festgesetzt ist und auch hinsichtlich der überbaubaren Flächen gibt es bereits einige Überschreitungen. Da in vielen Wochenendhäusern Garagen in das Hauptgebäude integriert sind, lässt sich anhand der Flurkarte nicht exakt ermitteln, ob und wie viele Gebäude die Grundfläche von 60 qm überschreiten. Hier sollte ggf. eine Bestandsaufnahme durchgeführt werden. Die bereits vorhandenen Abweichungen von dem Bebauungsplan lassen zumindest vermuten, dass der Bebauungsplan funktionslos geworden ist und dementsprechend auch nicht mehr anzuwenden ist.

Es wird nun empfohlen, eine 1. Änderung des Bebauungsplanes mit den folgenden Planungszielen einzuleiten.

- Der Charakter des Wochenendhausgebietes mit den kleinteiligen und relativ flach gehaltenen Wochenendhäusern soll trotz vorhandener Abweichungen erhalten werden. Die Bebauung entspricht in etwa dem unmittelbar östlich des Dackelweges anschließenden Wochenendhausgebiet (Bebauungsplan Nr. 10 von 1996) und bildet damit eine Einheit. Zum Erhalt des Charakters gehören auch die relativ schmalen und nur in wassergebundener Form erstellten Straßenverkehrsanlagen.
- Als Art der Nutzung soll weiterhin ein Wochenendhausgebiet festgesetzt werden. Die Gemeinde Wisch ist eine Tourismusgemeinde und die 1a-Lage unmittelbar hinter dem Deich soll auch künftig der touristischen Nutzung vorbehalten bleiben. Mit der Festsetzung eines Wochenendhausgebietes wird das Dauerwohnen weiterhin ausgeschlossen.
- Die maximal überbaubare Fläche der Wochenendhäuser soll zum einen wegen der überwiegend relativ kleinen Grundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 398 qm und 550 qm, zum anderen aber auch wegen der Anpassung an das unmittelbar angrenzende Wochenendhausgebiet auf 60 qm oder zumindest nicht wesentlich darüber festgesetzt werden.
- Die Anzahl der Vollgeschosse soll auf ein Vollgeschoss mit ausbaubarem Dachgeschoss festgesetzt werden. Staffelgeschosse sollen ausgeschlossen werden, weil diese den Charakter des Wochenendhausgebietes wesentlich verändern würden.
- Auch die Form der Dächer und Anzahl und Größe der Dachgauben soll als gestalterische Festsetzung aufgenommen werden, um den Charakter des Wochenendhauses zu erhalten. Das Gleiche gilt für die Festsetzung einer maximalen Höhe der Wochenendhäuser.
- Weiterhin sollen Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen aufgenommen werden. Die Größen der Garagen und Carports sollen dabei ebenso begrenzt werden wie die Anzahl und Größe von Nebenanlagen. Auch diese Festsetzungen dienen dem Erhalt des Charakters des Wochenendhausgebietes.

Die bereits vorhandenen Abweichungen zu den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes genießen einen Bestandsschutz, soweit es eine entsprechende Baugenehmigung dafür gibt. Auch wenn diese Abweichungen dem Charakter des Baugebietes zuwiderlaufen, so werden auch diese Gebäude eines Tages abgängig sein. Bei einem Ersatz der Gebäude müssen dann die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes eingehalten werden. Damit dient der Bebauungsplan zum einen dem Erhalt der vorhandenen Strukturen und hinsichtlich der genehmigten Abweichungen einer Verfestigung des Charakters des Wochenendhausgebietes bei Neu- und Ersatzbauten.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- Wege- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet „Grabenkoppel, westlich des Dackelweges und südlich des Deichweg aufzustellen (Aufstellungsbeschluss).

2. Der Bau- Wege- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, den Planungsauftrag für die städtebaulichen Leistungen an das Planungsbüro Jänicke und Blank aus Kiel, Herr Blank, und den Planungsauftrag für die naturschutzfachlichen Leistungen an das Planungsbüro Franke`s Landschaften aus Kiel, Frau Franke, zu erteilen.

**Anlagenverzeichnis:**

1 Bebauungsplan Nr. 3  
1 aktuelle Flurkarte

Im Auftrage:

Griesbach  
Amt III

Gesehen:

Körber  
Amtdirektor