

Datum 05.05.2015	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Griesbach
Verw.-Vorl.-Nr.: WISCH/BV/071/2015		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE WISCH

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Gemeindevertretung		öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet "Flom-Ortsteil Heidkate, nördlich des Mittelweges, südlich Achtern Diek, westlich Alte Heidkate und östlich der Kreisstraße 33"
hier: erneuter Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Gemeinde Wisch hat in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.11.2014 bereits den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Planverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. In der Verwaltungsvorlage zu diesem Aufstellungsbeschluss wurde die Begründung zur Einleitung des Planverfahrens aufgeführt, es wurden jedoch noch keine konkreten Planungsziele genannt. Diese Konkretisierung der Planungsziele ist jedoch zwingend erforderlich, um im Bedarfsfall auch die Plansicherungsinstrumente wie z.B. die Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 Baugesetzbuch oder den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 Baugesetzbuch in Anwendung zu bringen.

Es wird nun empfohlen, das Planverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit den folgenden Planungszielen fortzuführen.

- 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 anschließenden Wochenendhausgebiet der Straßen Achtern Diek, Stiller Winkel, Mittelweg etc. (Bebauungsplan Nr. 11 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 liegt wegen der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,1 und der zum Teil relativ großen Grundstücke von über 600 qm bereits vielfach über den in Wochenendhausgebieten üblichen 60 qm. Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2010 soll die Grundfläche von Wochenendhäusern 70 qm nicht überschreiten. Es ist vorgesehen, künftig eine überbaubare Fläche zwischen 60 und maximal 70 qm festzusetzen und damit auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl zu verzichten.
- 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 sollen als gestalterische Festsetzung aufgenommen werden, um den Charakter des Wochenendhausgebietes zu erhalten. Die exakten Maße werden nach einer Bestandsaufnahme festgelegt. 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 teilweise 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:

Die Gemeindevertretung beschließt die erneute Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Flom – Ortsteil Heidkate, nördlich des Mittelweges, südlich Achtern Diek, westlich Alte Heidkate und östlich der Kreisstraße mit den vorgenannten Planungszielen (Aufstellungsbeschluss).

Anlagenverzeichnis:

1 Übersichtsplan

Im Auftrage:

Griesbach
Amt III

Gesehen:

Körber
Amtdirektor