

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Dr. Günther Uhlig und Partner
Freie Architekten und Stadtplaner

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig
Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith

Waldhornstraße 25
D - 76131 Karlsruhe

Tel / Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511

mail: uhlig-partner@t-online.de
www.uhligundpartner.de

**1. Änderung
des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 11
„Ferien- und Freizeitpark Glowe“**

Gemeinde Glowe / Rügen

Satzungsexemplar

Begründung

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die Planung zur Änderung erstreckt sich auf das Grundstück 19 und damit ausschließlich auf eine kleine Teilfläche des B-Plans im Nordosten des Sondergebiets Ferien- und Freizeitpark im Bereich des noch nicht geteilten Flurstücks 1/45 der Gemarkung Wittower Heide, Flur 11. Das Gebiet umfasst ca. 586 qm.

Die bauplanungsrechtlichen Umfänge der Änderung umfassen:

- die Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster),
- die Ausweitung First- und Traufhöhe sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Darüber hinaus werden die Örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung geändert.

Die im Bereich der Änderung ermöglichte Gebäudehöhe bleibt grundsätzlich unterhalb der bereits bisher im Rahmen einer Ausnahme für besondere Baukörper zulässigen Höhe, die der B-Plan in seinen textlichen Festsetzungen ausdrücklich vorsieht.

Die Grundzüge der Planung, insbesondere auch die Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet) sowie das Maß der Grundstücksnutzung (Grundflächenzahl 0,4), bleiben unverändert, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt wird.

1.2) Ziele / Abwägungsrelevante Belange

Mit der Planung wird die Möglichkeit zur Errichtung eines einmaligen und besonderen Ferienhauses geschaffen, das kurzfristig im Rahmen einer Fernsehshow mit großer Öffentlichkeitswirksamkeit errichtet werden soll. Angesichts der prägnanten Form als Leuchtturm wird das Haus gleichzeitig langfristig als Symbol mit hohem Wiedererkennungswert die Vermarktung / Betreibung der Anlage erleichtern und darüber hinaus die Identifikation der Gäste mit der Ferienanlage sicherstellen.

Bei der Planung sind insbesondere folgende öffentlichen Belange zu berücksichtigen:

- *Die Belange des Naturschutzes, insbesondere des Landschaftsbilds:* Angesichts der Bedeutung der Gemeinde für die landschaftsgebundene Erholung kommt dem Erhalt des Landschaftsbilds höchste Bedeutung zu.
- *Die Belange der Baukultur, insbesondere des Ortsbilds:* Angesichts der prominenten Lage an der Hauptzufahrt des Ferien- und Freizeitparks sowie der spezifischen Architektur des geplanten Hauses ist der Frage der Gestaltung eine nicht zu unterschätzende Bedeutung zuzumessen.
- *Die Belange der Wirtschaft, insbesondere des Tourismus:* Maßnahmen zur Verbesserung der Vermarktung und Belegung der Ferienanlage als Voraussetzung eines langfristig tragfähigen

Betriebs genießen angesichts der Abhängigkeit der Gemeinde vom Tourismus einen hohen Stellenwert.

Darüber hinaus sind die privaten Belange (wirtschaftliche Nutzung) angemessen zu berücksichtigen.

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Glowe verfügt über einen FNP. Sowohl der rechtskräftige B-Plan insgesamt wie auch die Änderung sind gemäß § 8 BauGB aus dem FNP entwickelt.

1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

Das Gebiet der Änderung ist unbebaut, es besteht jedoch Baurecht gemäß B-Plan Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ im Rahmen eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO. Zulässig sind Infrastruktureinrichtungen des Ferien- und Freizeitparks (Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe, jedoch Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels einschränkend nur bis max. 400 qm Verkaufsfläche, Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen, Betriebswohnungen), sowie Ferienhäuser mit max. 1 Wohneinheit und max. 80 qm Gebäudegrundfläche (ohne Terrasse) zur Belegung durch einen ständig wechselnden Personenkreis.

Bei der festgesetzten GRZ von 0,4 dürfte auf dem rund 586 qm großen Grundstück ein Gebäude mit 234 qm Grundfläche erreicht werden. Das Baufenster schränkt die überbaubare Grundstücksfläche jedoch auf 168,6 qm ein.

Gemäß B-Plan dürfen zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss bis zu einer Traufhöhe von 9,30 m ü.HN bzw. einer Firsthöhe von 13,30 m ü.HN errichtet werden. Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe darf jedoch ausnahmsweise bis zu einer Firsthöhe von 20 m ü.H.N. überschritten werden, wenn die Höhe durch besondere funktionale oder technische Anforderungen an das Gebäude / Bauteil begründet ist. Die ausdrückliche Ausnahme von First- und Traufhöhe soll insbesondere größere Sonderbauten wie z.B. eine Sport- oder Tennishalle ermöglichen.

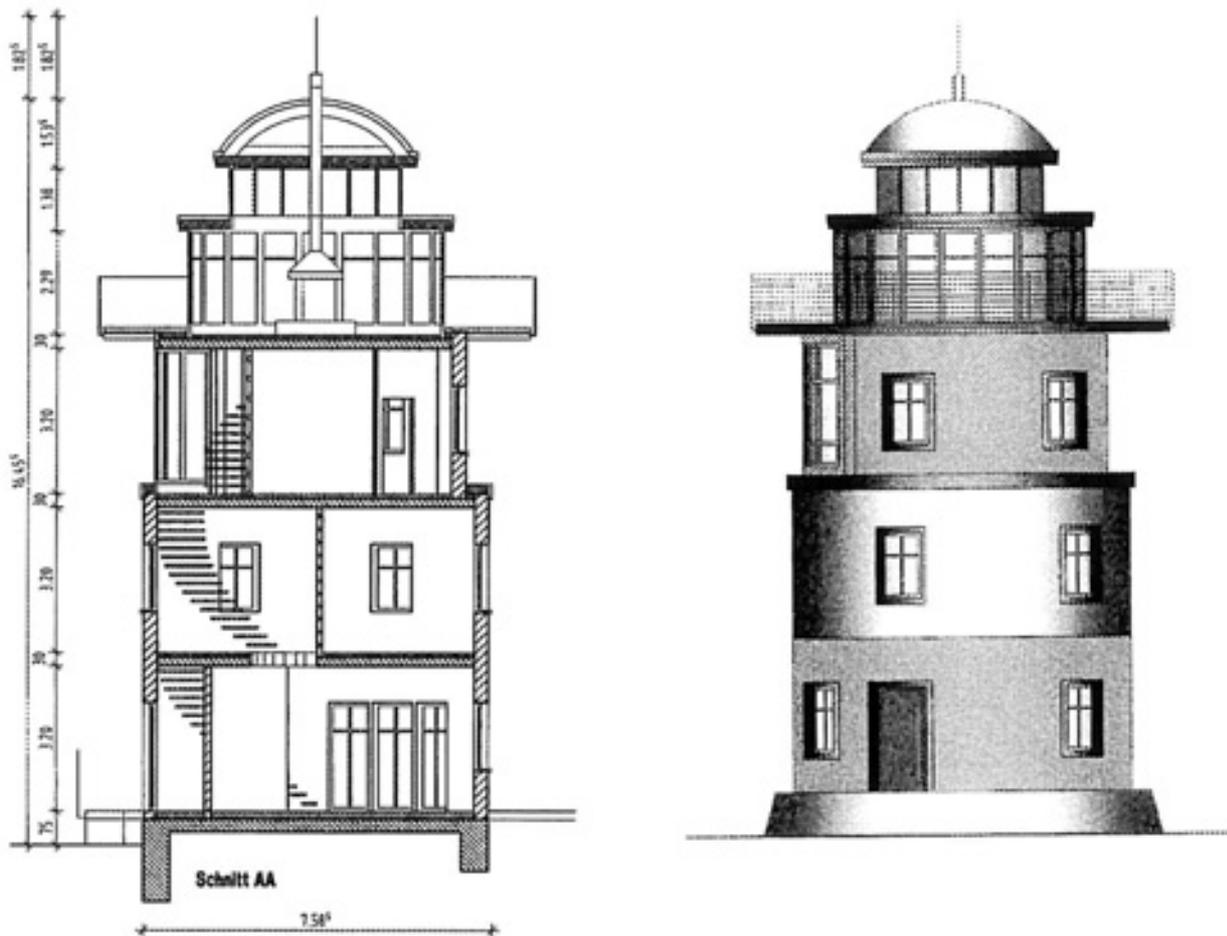
Dächer sind als Sattel-, Zelt-, Krüppel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 40 bis 50 Grad auszuführen.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Die Planung sieht ein dreigeschossiges Ferienhaus in der Form eines schlanken Leuchtturms als markantes Wahrzeichen des Ferien- und Freizeitparks vor. Der „Leuchtturm“ soll im Rahmen eines TV-Events errichtet werden und wird die regionale und auch nationale Bekanntheit sowohl des Ferien- und Freizeitparks als auch der Gemeinde Glowe verbessern.

Der Leuchtturm wird auf einem flachen Sockel stehen (zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit gemäß I.3 der textlichen Festsetzungen des B-Plans) und drei Wohngeschosse mit jeweils rund 45 qm BGF aufweisen (Traufhöhe 14,00 m üHN). Den oberen Abschluss bildet ein zurückgesetztes verglastes Dachgeschoss (Turmzimmer als Staffelgeschoss) mit einer der Gebäudetypologie entsprechenden, charakteristischen Kuppelhaube (Firsthöhe 18,50 m ü.HN).



Schnitt / Ansicht "Leuchtturm"; Architektur nordprojekt Binz

Angesichts der Lage in der Nähe der Hauptzufahrt wird das Gebäude eine hohe Wirkung nach außen entfalten, die es als Wahrzeichen für die Anlage prädestiniert. Gleichzeitig kommt ihm mit der Lage als östlicher Abschluss der internen Grün- und Wasserfläche aber auch nach innen als Gegengewicht zu den großen Sonderbaukörpern der geplanten Sport- und Freizeiteinrichtungen großes Gewicht zu.

Mit einer Firsthöhe von 18,50 m ü.HN (entspricht ca. 16,50 m über Gelände) wird sich das schlanke Gebäude grundsätzlich innerhalb des Maßstabs der um die zentrale Grün- und Wasserfläche versammelten Gebäude einfügen. Die Schlankheit (Durchmesser unter 8,00 m) verhindert, dass der „Leuchtturm“ mit seiner Höhe gegenüber den angrenzenden Ferienhäusern eine erdrückende Wirkung entfaltet.

Von weitem, z.B. von der Ostsee oder vom Bodden aus, wird das Gebäude angesichts der Waldflächen im direkten Umfeld des Ferien- und Freizeitparks nicht sichtbar werden.

2.2) Geänderte bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Angesichts der besonderen Form des geplanten Gebäudes werden die Traufhöhe von 9,30 auf 14,00 m ü.HN und Firsthöhe von 13,30 auf 18,50 m ü.HN angehoben sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei ausgedehnt.

Um zu verhindern, dass die Ausweitung der zulässigen First- und Traufhöhe für ein „normales“ Gebäude „missbraucht“ wird, wird der überbaubare Bereich durch Festsetzung eines runden Baufensters mit 9,0 m Durchmesser auf die spezifische Form des geplanten „Leuchtturms“ hin eingegrenzt. Mit der deutlichen Verringerung der überbaubaren Grundfläche von 168,6 qm auf nunmehr 63,6 qm wird trotz der Dreigeschossigkeit eine nicht gewollte Ausweitung der Geschossfläche des Ferienhauses verhindert. (erreichbare Geschossfläche bisher $2 \cdot 168,6$ qm, jetzt $3 \cdot 63,6$ qm).

Gleichzeitig kann so die schlanke Grundform und damit das Einfügen in die umgebende Bebauung sichergestellt werden.

2.3) Geänderte Örtliche Bauvorschriften

Angesichts des charakteristischen oberen Abschlusses eines „Leuchtturms“ werden die Festsetzungen zur Dachform / -neigung aufgehoben. Die gestaffelten Festsetzungen zu First- und Traufhöhe werden als ausreichend angesehen, zu verhindern, dass ein Baukörper ohne Dachabschluss entsteht.

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Grundlagen / Zusammenfassung

Die Prüfung, ob mit der Planung möglicherweise erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt verbunden sein könnten, gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie in den Abschnitten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Auswirkungen auf Natur und Umwelt können allgemein durch die temporären Baumaßnahmen, die dauerhafte Bebauung sowie die anschließende Nutzung entstehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei grundsätzlich nicht veränderter Art der Nutzung sowie angesichts der nur geringen Änderung gegenüber der bereits zulässigen Bebauung die Planung nicht geeignet erscheint, erhebliche Auswirkungen zu verursachen. Die erreichbare Geschossfläche sinkt mit der Planung von rund 337 qm auf nunmehr nur noch ca. 190 qm. Bereits nach der ursprünglichen Planung sind auch höhere Bauten / Baukörper im Einzelfall zulässig. Da die Firsthöhe des Turms unterhalb der Höhe der umgebenden Waldflächen bleibt, sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild sicher auszuschließen.

Konflikte mit angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten (Schutzgut Mensch), weil grundsätzlich die Abstände gemäß LBO eingehalten werden.

Da sich die Planung innerhalb des Ferien- und Freizeitparks und damit nach dessen Realisierung auch grundsätzlich innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereichs der Gemeinde Glowe befindet und sich gleichzeitig hinsichtlich der Art der Nutzung (Fremdenbeherbergung) in die nähere wie auch die weitere Umgebung einfügt, ist eine Betroffenheit umgebender Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzrechts nicht zu erwarten.

3.2) Eingriffe

Nach § 1 a BauGB entstehen Eingriffe im Sinne des Bau- und Naturschutzrechts nur bei einer gegenüber dem bereits rechtlich Zulässigen veränderten Bodennutzung. Da sich die Art der Nutzung nicht ändert und die überbaubare / überbaute Grundstücksfläche sogar reduziert, liegt kein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts vor.

Die im Rahmen des B-Plan Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark“ festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bleiben unberührt.

Glowe, Januar/März 2005

