



Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdlA

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel/Fax: 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](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

# **7. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11**

## **„Ferien- und Freizeitpark Glowe“**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht

### **Gemeinde Glowe / Rügen**

### **Satzung**

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

<b>1) Grundsätze / Ausgangslage.....</b>	<b>2</b>
1.1) Umfang der Änderung.....	2
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung.....	3
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen.....	3
1.5) Abwägungsrelevante Belange.....	3
<b>2) Städtebauliche Planung.....</b>	<b>4</b>
2.1) Städtebaulicher Entwurf.....	4
2.2) Äußere Erschließung.....	5
2.3) Innere Erschließung.....	5
2.4) Flächenbilanz.....	6
<b>3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....</b>	<b>6</b>
3.1) Allgemeines.....	6

## 1) Grundsätze / Ausgangslage

### 1.1) Umfang der Änderung

Die 7. Änderung umfasst eine Teilfläche des zweiten Bauabschnitts (3,2 ha) und erstreckt sich auf ausgewählte Planinhalte:

In der Planzeichnung (Teil A) werden im Planbereich geändert dargestellt

- die ursprünglich als private Verkehrsflächen geplanten Straßen werden neu als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen, dabei wird die ursprünglich geplante Zufahrt durch den ersten Bauabschnitt aufgegeben, die inneren Straßen werden vielmehr an die benachbarten Baugebiete (Wittower Heide, Waldsiedlung) angebunden; die jeweils angrenzenden Flächen (Ferienhausgebiete, Grünflächen) werden entsprechend angepasst;
- die Größe und Lage der Baufenster wird für eine Bebauung ausschließlich mit Reetbedachung angepasst.

In den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird ein Absatz zu Flächen für Nebenanlagen ergänzt und die Begrenzung der Grundfläche sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung (Eindeckung) und zur Einfriedung und Gestaltung unbebauter Flächen geändert. Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten und zum Bemessungshochwasser werden redaktionell überarbeitet.

## **1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung**

Der zweite Bauabschnitt wird durch NCC als Bauträger übernommen und soll nach dem Vorbild des Ferienhausgebiets am Kurpark mit Reetdachhäusern bebaut werden. Die innere Erschließung soll durch die Gemeinde übernommen werden; damit bietet sich die Möglichkeit, wie bereits im Rahmenplan Wittower Heide gefordert, die Anschlüsse und Verbindungen zu den angrenzenden Siedlungsbereichen (Wittower Heide, Bungalowsiedlung) zu verbessern.

Insgesamt wird sich wegen der für die weiche Bedachung aus brandschutztechnischen Gründen benötigten größeren Abstände die Anzahl der geplanten Ferienhäuser um 4 Einheiten auf nunmehr maximal 42 Einheiten geringfügig verringern.

Die Planung dient der Entwicklung vorhandener Siedlungsbereiche (Innenbereiche nach §§ 30 / 34 BauGB) durch Verbesserung der internen Vernetzung. Da die zulässige Versiegelung im Plangebiet mit 4.612 qm deutlich unter dem Grenzwert des § 13a (1) Nr. 1 bleibt, kann die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung bearbeitet werden.

## **1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Änderung erstreckt sich nicht auf die Art der baulichen Nutzung. Die Planung ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen**

Der ursprüngliche Plan (Stand 4. Änderung) setzt für das Plangebiet ein SO: Ferienhausgebiet nach §10 BauNVO mit einer einheitlich geringen GRZ von 0,2 bei offener, eingeschossiger Einzelhausbebauung fest.

## **1.5) Abwägungsrelevante Belange**

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die Belange von Freizeit und Erholung: Angesichts der Lage in einem im RROP VP ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen besonders hohen Stellenwert. Hierzu gehören neben der Bereitstellung eines differenzierten Übernachtungsangebots insbesondere Maßnahmen der Saisonverlängerung (7.2.1(3) RROP VP) sowie als Grundlage der Erhalt und die behutsame, nachhaltige Nutzung der naturräumlichen Potenziale. Mit der Planung darf die Eignung des Plangebiets als Erholungsgebiet nicht in Frage gestellt werden.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB); demnach sind Planungen zur Nachverdichtung (auch in noch nicht umgesetzten B-Plangebiet) zur Vermeidung zukünftiger Flächenneuanspruchnahme generell vom Gesetzgeber mit einer hohen Priorität belegt.

Die Inhalte von informellen Planungen (Rahmenplan Wittower Heide mit Aussagen zur Vernetzung der Baugebiete) sind zu berücksichtigen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Änderung nicht erheblich betroffen. Die umfangreichen Pflanzgebote (einseitige Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen) werden übernommen.

Die privaten Belange des Grundstückseigentümers (Bodenwert durch Bebaubarkeit gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan) sowie der Nachbarn (Wohnruhe) sind zu berücksichtigen.



Abbildung 1: städtebaulicher Entwurf (Stand 02/2011)

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Städtebaulicher Entwurf

Obwohl sich die Änderung vor allem auf den Verlauf einzelner, vergleichsweise kurzer Straßenabschnitte bezieht, ergibt sich ein vollständig anderes Bild. Im ursprünglichen Plan war die innere Erschließung als Hauptweg mit ergänzenden (umspielenden) Nebenwegen konzipiert, angesichts der Abgeschlossenheit der inneren Erschließung blieb das Plangebiet von seinem städtebaulichen Kontext isoliert. Mit der Unterbrechung der Verbindung zum 1. Bauabschnitt und dem Anschluss an die Wittower Heide sowie die Bungalowsiedlung stellt sich die Verkehrsführung im Plangebiet nunmehr als Schleife (Außenring) dar, der über verschiedene kurze Stiche erreicht wird. Der frühere Hauptweg wird bedeutungsmäßig zu einer ergänzenden Mittelteilung des Baugebiets herabgestuft. Die Vernetzung mit den angrenzenden Baugebieten entspricht den im Rahmenplan Wittower Heide formulierten Entwicklungszielen für den Bereich.

Um einem ortskundigen Besucher das Verständnis des Erschließungsprinzips vor Ort zu erleichtern, wurde die Straßenführung im Detail der geänderten Straßenhierarchie angepasst, z.B. im nordöstlichen Abschnitt der mittleren Straße (Anschluss an Außenring nach Westen verschoben) sowie der Lage des östlichen Abschnitts der Schleife (einheitlicher Kurvenverlauf beim Anschluss Bungalowsiedlung gebrochen).

Im Anschluss an den Außenring werden neu ergänzend 20 öffentliche Besucherstellplätze sowie einige kleinere öffentliche Grünanlagen vorgesehen. Neben der Sicherung des Baumbestands dienen diese Flächen zur Anordnung eines unterirdischen Löschwassertanks sowie im Winter als Schneelagerflächen.

Insgesamt wird sich wegen der für die weiche Bedachung aus brandschutztechnischen Gründen

benötigten größeren Abstände die Anzahl der geplanten Ferienhäuser um 4 Einheiten auf nunmehr maximal 42 Einheiten geringfügig verringern.

## **2.2) Äußere Erschließung**

### Motorisierter Individualverkehr

Zur äußeren Erschließung des 2. Bauabschnitts ist die äußere Erschließung durch Ausbau des Knotens „Wittower Heide“ neu herzustellen (vgl. B-Plan Nr. 12 „Anbindung Wittower Heide“). Mit dem Ausbau der neuen Zufahrt im Osten der Ortslage parallel zum geplanten Deich ist sichergestellt, dass der Hauptverkehr des Plangebiets trotz Verknüpfung mit den angrenzenden Wohn- und Ferienwohngebieten im Osten (Bungalowsiedlung) nicht durch diese Gebiete geführt wird.

Die Finanzierungszusage des Vorhabenträgers liegt vor. Die Verpflichtung zum Ausbau ist bereits Bestandteil des städtebaulichen Vertrags zum Ursprungsplan.

### Fußgängerweg zum Strand

Um einen gefahrlosen Fußweg zum Strand sowie für Radfahrer einen kreuzungsfreien Anschluss an das überörtliche Radwegenetz (Trasse nördlich parallel der L 30) zu ermöglichen, wurde bereits in der Ursprungsplanung in Absprache mit dem Straßenbauamt Stralsund eine Unterführung unter der L 30 vorgesehen, die im städtebaulichen Vertrag als notwendige Erschließungsmaßnahme des Vorhabenträgers aufgenommen wurde.

Die Fußgängerunterführung, die der Öffentlichkeit allgemein zur Verfügung stehen wird, ist aus dem Plangebiet (2. Bauabschnitt) über den östlichen Ast der Wittower Heide auf kurzem Wege zu erreichen.

## **2.3) Innere Erschließung**

Entgegen den bisherigen Planungen wird die innere Erschließung als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Das Straßennetz im Plangebiet wird mehrfach an die umliegenden Wohn-, Wochenendhaus und Wohngebiete angebunden. Die Verkehrsflächen (Straßen) im Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung August 2006) entsprechen.

Als Grundlage für die straßenbauliche Entwurfsplanung sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, der Arbeitsgruppe Straßenentwurf, zu beachten. Dies trifft sowohl für die Innenerschließung als auch für die Anlagen des ruhenden Verkehrs zu.

Die Einrichtung eines Verkehrsberuhigten Bereiches im Sinne des § 42 Absatz 4 a Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) ist an bestimmte örtliche und bauliche Voraussetzungen geknüpft. Die Anordnungsfähigkeit unterliegt der Einzelfallprüfung durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde. Die an das Zeichen 325 und 326 "verkehrsberuhigter Bereich" StVO geknüpften Verkehrsregeln gehen von einem gleichberechtigten Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern auf einer gemeinsamen Verkehrsfläche aus. In diesen, so gekennzeichneten Bereichen gelten sowohl für den ruhenden wie auch fließenden Verkehr besondere Regeln. Dementsprechend stellen verkehrsberuhigte Bereiche, abweichend von dem "normalen" Erscheinungsbild einer Straße (Fahrbahn mit abgesetzten Gehwegen) einen besonderen "Straßentyp" dar. Sie müssen deshalb bereits durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung hat. Dies kann dadurch erreicht werden, dass sich der Ausbauzustand eines verkehrsberuhigten Bereiches deutlich von den angrenzenden "normalen" Straßen unterscheidet und so insbesondere die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, dass sie sich in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf die nicht verkehrliche Nutzung von Aufenthalt und Spiel befinden.

Bei der straßenbaulichen Entwurfs- und Erschließungsplanung ist die Straßenverkehrsbehörde frühzeitig einzubeziehen.

Die technischen Anforderungen an die Medienversorgung werden durch die Planung (7. Änderung) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Stand 4. Änderung) nicht erheblich verändert.

Nach Abstimmung mit dem ZWAR kann abweichend von den früheren Planungen eine Löschwasserversorgung in Höhe des Grundbedarfs von 48m<sup>3</sup> für mind. 2 Stunden durch das Trinkwassernetz gewährleistet werden. Der darüber hinausgehende Bedarf (96m<sup>3</sup> für mind. 2 Stunden) ist durch unterirdische Löschwasserbehälter zu decken.

#### **2.4) Flächenbilanz**

Der Bereich der 7. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 3,15 ha.

Durch die Änderung wird die Flächenbilanz im Vergleich zur bisherigen Planung (Stand 4. Änderung) nur unwesentlich geändert.

### **3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

#### **3.1) Allgemeines**

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung (7. Änderung) nicht. Art und Maß der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen.

Die zu erhaltenden Gehölzinseln werden beibehalten. Die bisher festgelegten Pflanzungen im Plangebiet (insb. straßenbegleitende Baumreihen) sowie die vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen werden in vollem Umfang übernommen.

Glowe, Mai 2011

ausgefertigt: 4.7.2011



*Mierke*  
Bürgermeister