

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bda

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

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

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Fax: 0721 56 8888 81

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498

www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

8. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11

„Ferien- und Freizeitpark Glowe“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht

Gemeinde Glowe / Rügen

Satzung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage.....	2
1.1) Umfang der Änderung.....	2
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung.....	2
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen.....	3
1.5) Abwägungsrelevante Belange.....	3
2) Städtebauliche Planung.....	4
2.1) Städtebaulicher Entwurf.....	4
2.2) Textliche Festsetzungen.....	5
2.3) Äußere Erschließung.....	5
2.4) Innere Erschließung.....	6
2.5) Flächenbilanz.....	7
3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	7
3.1) Allgemeines.....	7

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 8. Änderung umfasst den dritten Bauabschnitt (4,9 ha) und erstreckt sich auf ausgewählte Planinhalte des bestandskräftigen Bebauungsplans:

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

- die ursprünglich als private Verkehrsflächen geplanten Straßen werden neu als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen, dabei werden die inneren Straßen an die benachbarten Baugebiete (Wittower Heide, Waldsiedlung) angebunden; die jeweils angrenzenden Flächen (Ferienhausgebiete, Grünflächen) werden entsprechend angepasst;
- das Baugebiet wird um ca. 2.300 qm verkleinert, im Gegenzug wird die maximal zulässige Hausgröße auf 95 qm angehoben sowie bei der GRZ die Überschreitungsmöglichkeit für die Grundflächen von Nebenanlagen geringfügig angehoben,
- die Größe und Lage der Baufenster wird für eine Bebauung ausschließlich mit Reetbedachung angepasst,
- Doppelhäuser werden regulär zugelassen (statt wie bisher nur ausnahmsweise).

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. Hinsichtlich der Baumstandorte wird ergänzend festgesetzt, dass die Pflanzungen um bis zu 5 m von den dargestellten Standorten abweichen dürfen, um die Grundstückszufahrten, deren Lage nicht bekannt ist, zu berücksichtigen. Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten und zum Bemessungshochwasser werden redaktionell überarbeitet.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des Ursprungsplan. Nachrichtlich wurde das aktuelle Kataster (Stand 01/2013) hinterlegt.

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Der dritte Bauabschnitt wird durch NCC als Bauträger übernommen und soll nach dem Vorbild

des Ferienhausgebiets am Kurpark ausschließlich 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 auf nunmehr maximal 77 Einheiten geringfügig verringern. Zusammen mit dem 1. Bauabschnitt (34 Ferien- oder Wohnhäuser) und dem 2. Bauabschnitt (42 Ferienhäuser) wird damit die ursprünglich zugrunde gelegte Gesamtkapazität im Wesentlichen eingehalten.

Die Planung dient der Entwicklung vorhandener Siedlungsbereiche (Bereiche nach § 30 BauGB) durch Verbesserung der internen Vernetzung. Die zulässige Versiegelung im Plangebiet bleibt mit 8.078 qm deutlich unter dem Grenzwert des § 13a (1) Nr. 1. Auch unter Hinzurechnung des derzeit in Umsetzung befindlichen 2. Bauabschnitts (4.612 qm) wird der Grenzwert von 20.000 qm nicht erreicht. Deshalb kann die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung bearbeitet werden. Da es sich um ein Änderungsverfahren handelt, ist Nr. 18.1 des Anhangs 1 zum UVPG nicht einschlägig. Für den Ursprungsplan wurde bereits eine Umweltprüfung durchgeführt, die Änderung ist hinsichtlich der einschlägigen Schwellenwerte nicht relevant (keine Erhöhung der Beherbergungskapazität).

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 (Ursprungsplan, teilw. 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. Bereits zu DDR-Zeiten war das Gelände mit einem großen Ferienlager bebaut.

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. Der Hinweis zur Hochwassergefahr ist gemäß dem derzeit geltenden Regelwerk auf 2,10m NHN zu aktualisieren (Regelwerk Küstenschutz M-V,

2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand).

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

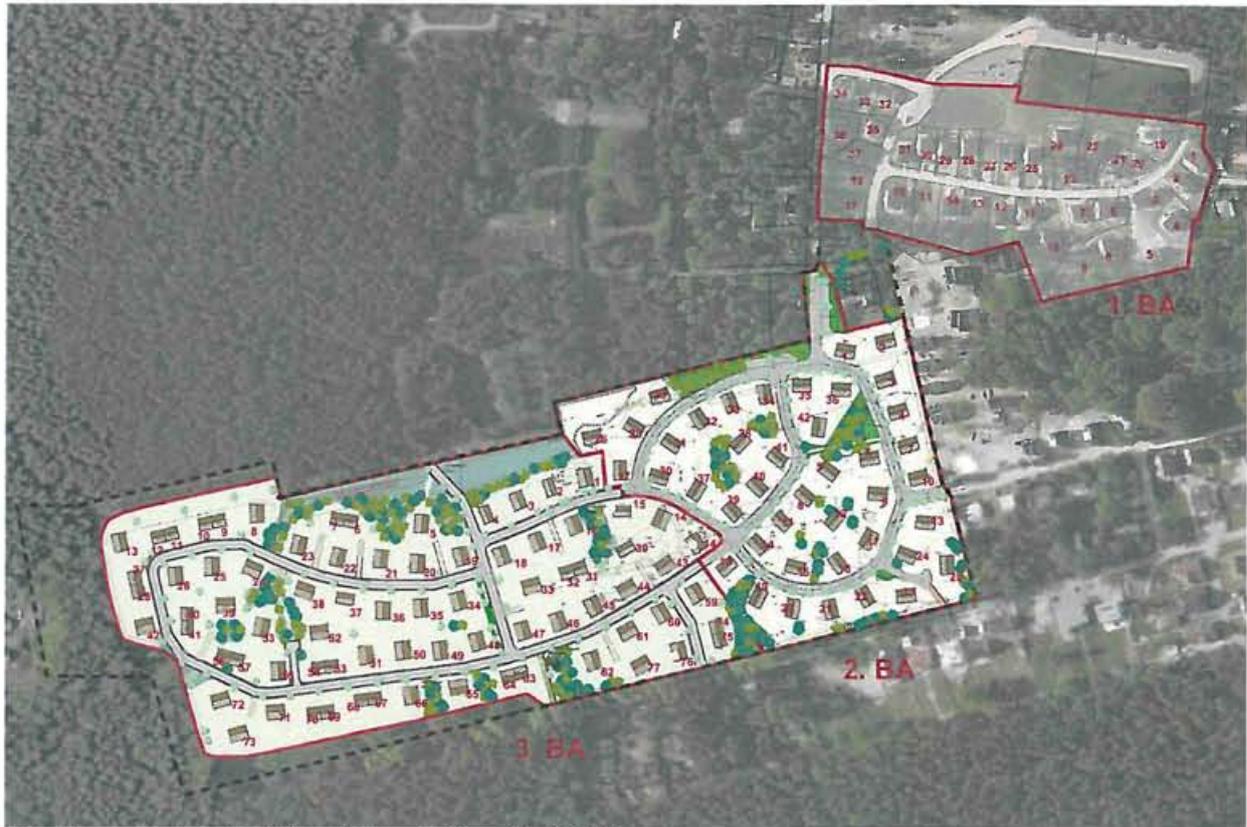


Abbildung 1: städtebaulicher Entwurf (Stand 12/2013)

2) Städtebauliche Planung

2.1) Städtebaulicher Entwurf

Obwohl sich die Änderung nur auf wenige Aspekte der Planung bezieht, wird sich ein anderes Bild ergeben. Im ursprünglichen Plan war das gesamte Bebauungsplangebiet als abgeschlossene Anlage konzipiert, die angesichts der Abgeschlossenheit der inneren Erschließung als trennende Barriere im Siedlungsraum gewirkt hätte. Die abgeschlossene innere Erschließung sah bis auf die Zufahrt über die Wittower Heide keine Anschlüsse an angrenzende Gebiete vor, die Erschließungsstraßen sollten dementsprechend als Privatstraßen im Eigentum der Grundstückseigentümer verbleiben.

Wie bereits im Zuge der 7. Änderung für den 2. Bauabschnitt soll nun auch für den größeren 3. Bauabschnitt eine öffentliche Erschließung eingeführt werden. Mit der daraus folgenden Unterbrechung der Verbindung zum 1. Bauabschnitt und dem mehrfachen Anschluss des einheitlich konzipierten Ferienhausgebiets an die Wittower Heide sowie die Bungalowsiedlung werden die im Rahmenplan Wittower Heide formulierten Entwicklungszielen für den Bereich umgesetzt.

Die Bebauung wird wie bereits beim 2. Bauabschnitt einheitlich durch den Bauträger NCC erstellt werden. Entstehen sollen 77 Ferienwohneinheiten, davon 53 als Einzelhäuser, die übrigen als Doppelhäuser. Durch die geschwungene Straßenführung, bei der kleinteilig unterschiedliche räumliche Situationen entstehen, sowie die Variation aus mehreren Grundtypen wird trotz einer einheitlichen Architektursprache der Eindruck der Monotonie vermieden. Um die

Variationsmöglichkeit hinsichtlich größerer Häuser zu erweitern, wird im Zuge der Änderung die maximal zulässige Gebäudegröße leicht als 95 qm angehoben. Zudem wird für die gesamte Bebauung einheitlich eine weiche Bedachung vorgeschrieben. Schon durch die damit verbundenen brandschutztechnischen Anforderungen wird eine lockere Anordnung der Ferienhäuser mit vergleichsweise großen Abständen gesichert.

Im Plangebiet werden zudem einige kleinere öffentliche Grünflächen vorgesehen. Neben der Sicherung des Baumbestands dienen diese Flächen vor allem im Winter als Schneelagerflächen. Auch die größeren Gehölzflächen im Norden werden an die Gemeinde übergeben.

Insgesamt wird sich wegen der für die weiche Bedachung aus brandschutztechnischen Gründen benötigten größeren Abstände die Anzahl der möglichen Ferienhäuser im 3. Bauabschnitt auf nunmehr maximal 77 Einheiten verringern. Um den Verlust an Einheiten gering zu halten, werden mehr Doppelhäuser vorgesehen, die deshalb zukünftig nicht nur ausnahmsweise zulässig sind.

2.2) Textliche Festsetzungen

Wie bereits bei der 7. Änderung werden auch im Zuge der 8. Änderung in den Textlichen Festsetzungen kleinere Änderungen vorgenommen, um die Umsetzbarkeit zu erleichtern.

Nebenanlagen müssen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, da wegen der weichen Bedachung mit diesen mindestens 5,0 m Abstand zum Dach des jeweiligen Hauptgebäudes einzuhalten ist. Um zu vermeiden, dass die Nebenanlagen das Straßenbild unangemessen prägen, wird ergänzend ein Mindestabstand zur jeweils vorderen (straßenseitigen) Grundstücksgrenze festgesetzt. Nebenanlagen in Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen bleiben ausgeschlossen, um die Ziele der Grünordnung nicht zu unterlaufen.

Nicht zuletzt wegen der bewegten Straßenführung entstehen unterschiedliche Grundstücksgrößen, so dass angesichts der niedrigen GRZ nicht auf jedem Grundstück jeder Haustyp des Bauträgers realisiert werden kann. Die notwendigen Nebenflächen bei Einfamilienhäuser (Stellplatz mit Zufahrt, sonstige Nebenanlagen) weisen jedoch eine funktional bedingte Mindestgröße auf, die letztlich kaum unterschritten werden kann. Deshalb wird im Gegenzug zur Verringerung der Gebäudegrundflächen die Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen über den Rahmen des § 19(4) BauNVO hinaus moderat erweitert.

Angesichts der nunmehr öffentlichen Straßen werden zudem ergänzende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen aufgenommen, damit auch bei unterschiedlichen individuellen Vorlieben der späteren Eigentümer ein harmonisches Straßenbild erreicht wird.

2.3) Äußere Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Zur äußeren Erschließung des 3. Bauabschnitts ist die äußere Erschließung durch Ausbau des Knotens „Wittower Heide“ Voraussetzung (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 und inzwischen realisiert wurde.

Die Fußgängerunterführung, die der Öffentlichkeit allgemein zur Verfügung steht, ist aus dem Gebiet (2. und 3. Bauabschnitt) über den östlichen Ast der Wittower Heide auf kurzem Wege zu erreichen.

2.4) Innere Erschließung

Entgegen dem Ursprungsplan 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 Feuerwehzufahrten 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.

Im Plangebiet werden ergänzend öffentliche Besucherstellplätze (rund 10% des privaten Stellplatzbedarfs) vorgesehen.

Die technischen Anforderungen an die Medienversorgung werden durch die Planung (8. Änderung) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Stand Ursprungsplanung bzw. 4. Änderung) nicht erheblich verändert.

Die Niederschlagswasserentsorgung wird wie bisher über eine dezentrale Versickerung erfolgen. Dabei ist die aus Gründen des Hochwasserschutzes notwendige Auffüllung des Geländes zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Schäden bei Starkregenereignissen werden die straßenbegleitenden Sicker- und Verdunstungsmulden einen Notüberlauf in einen größeren tieferliegenden Sicker- und Verdunstungsbereich im Norden des Plangebiets erhalten (ausgewiesen als öffentliche Grünfläche).

Nach Abstimmung mit dem ZWAR kann abweichend von den früheren Planungen eine Löschwasserversorgung in Höhe des Grundbedarfs von 48 m³ für mind. 2 Stunden durch das Trinkwassernetz gewährleistet werden. Der darüber hinausgehende Bedarf (insg. 96 m³ für mind. 2 Stunden) ist durch einen unterirdischen Löschwasserbehälter zu decken, der nach § 14(2) BauNVO als Nebenanlage im Baugebiet zulässig ist.

2.5) Flächenbilanz

Der Bereich der 8. Änderung umfasst eine Fläche von 4,9 ha.

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

Durch die Verringerung der Baugebietsflächen um 2.300 qm wird die rechnerisch zulässige Gebäudegrundfläche leicht verringert. Die ursprünglich zugrundegelegte Gesamtkapazität wird im Wesentlichen eingehalten.

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Allgemeines

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung (8. Änderung) nicht. Im Zuge der Ursprungsplanung wurde die durch das Baugebiet insgesamt zu erwartenden Umweltauswirkungen vollständig bewertet und durch innere und vor allem umfangreiche externe Maßnahmen ausgeglichen.

Die 8. Änderung selbst wirkt sich nur in vergleichsweise geringem Umfang auf die Belange von Natur und Landschaft aus.

Die GRZ wird unverändert übernommen. Anlagebedingt reduziert sich die zulässige Gebäudegrundfläche durch die Verringerung der Baugebietsflächen um ca. 2.300 qm um 460 qm. Der Umfang der rechnerisch möglichen (teilversiegelten) Nebenflächen wächst hingegen um bis zu 1.790 qm.

- Baugebiet alt 42.690 qm mit 8.538 qm Gebäude, 12.807 qm Versiegelung ges.
- Baugebiet neu 40.390 qm mit 8.078 qm Gebäude, 14.137 qm Versiegelung ges.

Rechnerisch könnte damit die Gesamtversiegelung um bis zu 1.330 qm zunehmen. Auch bisher schon hätte jedoch die veranschlagte Versiegelung aufgrund § 19(4) Satz 4 BauNVO überschritten werden können. Bei Bauleitplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die auf Grund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass kein Kompensationserfordernis entsteht.

Die als zu erhaltend festgesetzten Gehölzinseln und Einzelbäume werden im Wesentlichen beibehalten. Durch die Anpassung der Baufenster gehen jedoch in 5 Bereichen kleinere Gehölzflächen im Umfang von knapp 250 qm verloren. Um das städtebauliche Qualitätsziel einer stark durchgrüneten Feriensiedlung zu sichern, werden in der Planzeichnung zum Ausgleich 10 zusätzliche Pflanzgebote für Einzelbäume aufgenommen.

Von den bisher zu erhaltend festgesetzten Einzelbäumen gehen durch die neue Baukörperanordnung verloren: 1 x Birke d = 0,3; 1 x Eiche d = 0,2; 2 X Eiche d = 0,4. Zum Ausgleich werden in Anlehnung an die Textliche Festsetzung I.4.2 in der Planzeichnung 4 zusätzliche Pflanzgebote für Einzelbäume aufgenommen.

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

Glowe, Dezember 2013

ausgefertigt: 5.2.2014

