

**lars hertelt |**  
Stadtplanung und Architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel. 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel. 03831 203496

info@hertelt-stadtplanung.de

## **Gemeinde Glowe**

5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans  
mit örtlichen Bauvorschriften

### **Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“**

nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht

**Satzung**

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

<b>1.) Grundsätze .....</b>	<b>2</b>
1.1.) Geltungsbereich.....	2
1.2.) Ziele der Planung.....	3
1.3.) Übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung .....	3
1.3.2.) Flächennutzungsplan .....	3
1.4.) Zustand des Plangebietes .....	3
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes .....	3
1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte .....	4
1.4.3.) Überflutungsgefahr.....	4
<b>2.) Städtebauliche Planung.....</b>	<b>5</b>
2.1.) Nutzungskonzept.....	5
2.2.) Flächenbilanz .....	5
2.3.) Erschließung.....	5
<b>3.) Auswirkungen.....</b>	<b>5</b>
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung.....	5
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....	6

## 1.) Grundsätze

### 1.1.) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“ umfasst nur das Grundstück Flurstück 1/503, Flur 11 der Gemarkung Wittower Heide, welches durch Vereinigung der Grundstücke 1/217 und 1/216 entstanden ist.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 4. Vereinfachten Änderung vom 13.04.2017 mit Stand vom 20.09.2017, der für den Bereich der Änderung hinsichtlich des Baufensters angepasst wird.

Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung hat die Planung keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird.

## **1.2.) Ziele der Planung**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.1 soll die überbaubare Grundstücksfläche im Änderungsbereich neu festgesetzt werden.

Der Eigentümer des Grundstücks möchte weiterhin an der bisherigen Nutzung des Grundstücks als Ferienhaus festhalten. In den letzten Jahren wurde die Altsubstanz auf dem Grundstück Wittower Heide 37 (ehemals 1/217) aufwendig grundsaniert. Ziel ist es, das ca. 35m<sup>2</sup> kleine Haus, um einen Wintergarten mit ca. 16m<sup>2</sup> zu erweitern. Das Maß der baulichen Nutzung erlaubt eine Grundfläche von 166 qm.

Anders als auf den ehemals geteilten Grundstücken (Flst. 1/216, 1/217), auf denen in der Summe die Bebauung mit zwei Gebäuden möglich war, ist das Baufenster nunmehr auf die Errichtung eines größeren Gebäudes zugeschnitten. Sofern die jetzige Nutzungsabsicht der Eigentümer der Gemeinde bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens bekannt gemacht worden wäre, hätte die nunmehr geänderte Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche auch seinerzeit bereits berücksichtigt werden können.

## **1.3.) Übergeordnete Planungen**

### **1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung**

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist Glowe als touristischer Siedlungsschwerpunkt dem Unterzentrum Sagard zugeordnet. Das Gemeindegebiet ist mit Ausnahme der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (NSG / FFH-Gebiete) sowie für Trinkwasserschutz als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsraum Landwirtschaft ausgewiesen.

Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung (d.h. bei Beibehaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung) sind die Belange der Raumordnung nicht betroffen. Die Bestandsentwicklung bestehender Feriengebiete entspricht zudem den Grundsätzen 3.1.3(4) und 4.1(6).

### **1.3.2.) Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“ liegt gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan in einem SO1-Gebiet (Sondergebiet gem. § 10 BauNVO Ferienhausgebiet). Dabei wurde jedoch weder die Entwicklung des Gebiets (ursprünglich Anlage als Wochenendhausgebiet) noch die in großen Bereichen immer noch prägend vorhandene Wochenendhausnutzung berücksichtigt. Da es sich sowohl bei Ferienhäusern als auch Wochenendhäusern um Erholungs- bzw. Freizeitwohnen im Sinne des § 10 BauNVO handelt, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch bei erweiterter Nutzungsfestsetzung sichergestellt.

## **1.4.) Zustand des Plangebietes**

### **1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes**

Das Plangebiet (Flst. 1/503) war zum Zeitpunkt der Planaufstellung (damals 1/217 und 1/216) bereits mit zwei kleinen Ferienhäusern bebaut.

Der Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung (vgl. Abbildung 1) lässt grundsätzlich wahlweise die Nutzung für Ferienhäuser oder Wochenendhäuser zu, wobei Ferienhäuser auf 80 qm, Wochenendhäuser auf 60 qm Grundfläche begrenzt werden.

Angesichts der Größe des Grundstücks im Änderungsbereich von 833 qm lässt die GRZ von 0,2 eine Überbauung von insgesamt 166 qm zu. Die zulässige Gesamtversiegelung nach TF 1.4b i.V.m. § 19 (4) BauNVO beträgt 249 qm.

#### 1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte im Sinne des Naturschutzrechts

Beim Plangebiet handelt es sich um einen seit langem bestehenden Teil der Ortslage Glowe. Erst im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich Schutzgebiete nach internationalem und nationalem Recht.

- Südwestlich und südlich liegt in einem größeren Abstand >500 m das *FFH-Gebiet* DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“ sowie in einem Abstand >1.280 m das EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 Binnenboden von Rügen.
- Südlich in einem Abstand >300 m liegt das *Naturschutzgebiet* Nr. 255 „Roter See bei Glowe“,
- Der Siedlungsbereich Wittower Heide grenzt nördlich, westlich und südlich direkt an das *Landschaftsschutzgebiet* Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966). Zum Plangebiet (Erweiterungsbereich) beträgt der Abstand nach Norden und Westen >120m und nach Süden >220m.
- Die Dünen nördlich der Landesstraße sind als *Küstenschutzgebiet* „Schaabe“ ausgewiesen.

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für Erdarbeiten gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht.

#### 1.4.3.) Überflutungsgefahr

Das Bemessungshochwasser (BHW) wird gemäß dem derzeit geltenden Regelwerk (Regelwerk Küstenschutz M-V, 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand) für den Küstenabschnitt des Boddens mit 2,10 m NHN bzw. 1,95 m HN (ohne Berücksichtigung des Wellenaufbaus) angegeben. Angesichts einer Höhenlage von rund 1,2 m HN ist das Plangebiet wie nahezu der gesamte Bereich der Wittower Heide überflutungsgefährdet.

Es besteht eine Vorplanung für einen Deichneubau. Die geplante Trasse wird sich eng an den Siedlungsflächen ausrichten und diese deutlich gegenüber der angrenzenden Landschaft abgrenzen. Bis zur Umsetzung der Deichbaumaßnahme ist durch den jeweiligen Bauherren Objektschutz durch eine entsprechende Ausrichtung der Erdgeschossfußbodenhöhe (Höhenlage mind. 1,95 m HN) zu gewährleisten.

Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz hat der jeweilige Vorhabenträger im eigenen Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmflut auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.

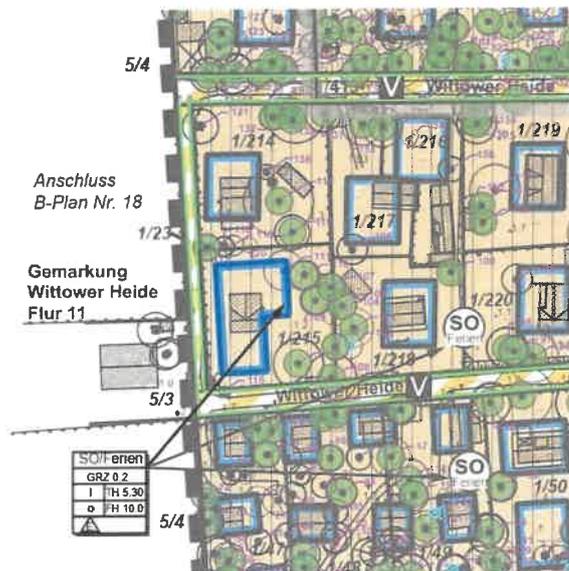


Abb. 1: Ausschnitt Planzeichnung, Stand 4. Änderung

## 2.) Städtebauliche Planung

### 2.1.) Nutzungskonzept

Mit der 5. Vereinfachten Änderung soll die im Planbereich zulässige Ferienhausnutzung erleichtert werden, indem die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche dergestalt angepasst wird, dass das bestehende nördliche Gebäude baulich um einen Wintergarten erweitert und damit die Nutzung zeitlich in das Frühjahr und in den Herbst verlängert werden kann.

Die geplante Erweiterung wird sich in das Gebiet einfügen, da zum einen der Anbau sich baulich unterordnet (s.Abb.2) und ähnlich große Bauvolumen z.B. in der östlichen Nachbarschaft vorhanden sind (Fl.St. 1/219).

Gleichzeitig wird die überbaubare Grundstücksfläche auf das südöstliche Bestandsgebäude erweitert, da dieses Gebäude weiterhin in Nutzung bleiben soll.

Alle übrigen Festlegungen, insb. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur Gestaltung, werden unverändert beibehalten.



Abbildung 2: Computeranimation des Anbaus

### 2.2.) Flächenbilanz

Die 5. vereinfachte Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz nicht aus, da die Grundflächenzahl nicht verändert wird.

### 2.3.) Erschließung

Das Grundstück im Änderungsbereich ist bebaut und erschlossen. Die 5. vereinfachte Änderung wirkt sich auf die Anforderungen an die Erschließung nicht aus.

## 3.) Auswirkungen

### 3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Die in der Begründung zur Ursprungsplanung aufgeführten abwägungsrelevanten Belange bleiben weiterhin gültig. Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Angesichts der Geringfügigkeit des Änderungsumfangs wirkt sich die Planung nicht erheblich auf

öffentliche Belange aus.

Die Planung wurde seitens der privaten Grundstückseigentümer beantragt.

### 3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Angesichts der Geringfügigkeit des Änderungsumfangs wirkt sich die Planung nicht erheblich auf Natur und Umwelt aus, so dass die Aussagen zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt, die in der Begründung des Ursprungsplans bzw. der 4. Änderung enthalten sind, weiterhin Gültigkeit behalten.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden unverändert beibehalten. Aus der Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche entstehen keine zusätzlichen Eingriffe, da auch bisher bauliche Anlagen außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig sind (nach TF 2.1 und 2.2, zulässig z.B. ebenerdige Stellplätze, Carports, sonstige Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind).

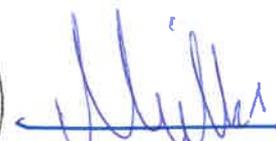
Grundsätzlich unterliegt der Baumbestand im Plangebiet der Baumschutzsatzung Glowe vom 26.05.2009. Geschützte Bäume sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von mind. 50 cm bzw. mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume, strauchartige Bäume oder baumartige Sträucher, wie z.B. Deutsche Mispel, Kirschpflaume, Salweide oder Kornelkirsche, wenn mindestens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mind. 40 cm aufweisen. Der Stammumfang ist in einer Höhe von 100 cm über dem Boden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend.

Die Belange des Artenschutzes unterliegen nicht dem Abwägungsgebot. Aus Gründen der Vorsorge ist bei einer Fällung von Bäumen der gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgeschriebene Zeitraum (01.10.-28.02.) grundsätzlich einzuhalten. Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach sind die erforderlichen Rodungsarbeiten in den gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen oben genannten Zeitraum vom zu verlegen. Die artenschutzrechtlichen Hinweise werden in der Planung ergänzt.

Glowe, Mai 2021

ausgefertigt: 14.7.2021



  
Th. Hielke  
Bürgermeister