

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

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans
mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“

nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht

Satzung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	3
1.1.) Geltungsbereich	3
1.2.) Ziele der Planung / Umfang der Änderungen.....	3
1.3.) Übergeordnete Planungen	3
1.3.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan	3
1.4.) Zustand des Plangebietes	4
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	4
2.) Städtebauliche Planung	6
2.1.) Nutzungskonzept.....	6
2.2.) Flächenbilanz	6
2.3.) Erschließung	6
2.3.1.) Ver- und Entsorgung	6
2.3.2.) Verkehrliche Erschließung	6
3.) Auswirkungen	6
3.1.) Abwägungsrelevante Belange	6
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	7
3.2.1.) Allgemeines / Zusammenfassung	7

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. einfachen Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“ ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11.1 in der Fassung der 5. Änderung. Gemäß aktueller Flurkarte liegen folgende Flurstücke (Flur 11, Gemarkung Wittower Heide, Gemeinde Glowe) vollständig innerhalb des Geltungsbereichs:
1/1, 1/2, 1/23, 1/47, 1/48, 1/49, 1/50, 1/186, 1/178, 1/185, 1/206, 1/207, 1/208, 1/209, 1/210, 1/211, 1/212, 1/213, 1/214, 1/215, 1/218, 1/219, 1/220, 1/240, 1/410, 1/411, 1/412, 1/413, 1/414, 1/503.

Und folgende Flurstücke liegen lediglich teilweise im Geltungsbereich:
1/15, 1/18, 1/84.

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Gemeinde Glowe und wird im Norden, Osten und Süden von der Straße „Wittower Heide“ begrenzt. Dabei gilt für die angrenzenden Bereiche im Osten und Süden der Geltungsbereich des B-Plans Nr.11 „Ferien- und Freizeitpark“ mit touristischen Infrastruktureinrichtungen und Ferienwohnanlagen. Westlich grenzt das Plangebiet des B-Plans Nr. 27 „Wittower Heide West“ als Ferienhaus- bzw. Wochenendhausgebiet an (Rechtskraft 2015).

1.2.) Ziele der Planung / Umfang der Änderungen

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.1 soll der Nutzungskanon geringfügig erweitert und der Umgebungsnutzung angepasst werden. Geändert werden soll im Einzelnen in den Textlichen Festsetzungen (Teil B):

- ergänzend die Zulässigkeit von Betriebs- bzw. Betreiberwohnungen im gesamten Plangebiet.

Änderungen in der Planzeichnung oder Planzeichenverordnung sind mit der 6. Änderung nicht vorgesehen.

Durch die für den Gesamtbebauungsplan geringfügige Änderung werden die im Ursprungsplan genannten Grundzüge der Planung nicht berührt. Es soll daher ein vereinfachtes Verfahren angewandt werden. Ein vereinfachtes Verfahren kann durchgeführt werden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert und der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Die Grundzüge der Planung (Maß der baulichen Nutzung, Beherbergungskapazität / Anzahl Einheiten und im Wesentlichen auch im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung) werden nicht verändert. Die grundsätzliche Zielausrichtung auf ein freizeitorientiertes (Ferien-/Wochenend-)Wohnen bleibt erhalten, so dass das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB angewandt wird. Die Erarbeitung einer Umweltprüfung / eines Umweltbericht sind somit nicht notwendig.

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 sind die Belange der Raumordnung nicht betroffen.

Die Bestandsentwicklung bestehender Ferienggebiete entspricht zudem den Grundsätzen 3.1.3(4) und 4.1(6).

1.3.2.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“ liegt gemäß wirksamen Flächennutzungsplan in einem SO-Gebiet (Sondergebiet gem. § 10 BauNVO Ferienhausgebiet). Auch die 6. Änderung des B-Plans Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“ ist weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4.) Zustand des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Gesamtumgriff des Bebauungsplans (Quelle des Luftbildes: www.umweltkarten.mv-regierung.de)



Abbildung 2: Gesamtdarstellung des Bebauungsplans nach der 5. Änderung

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Der Bebauungsplan wurde durch unterschiedliche Änderungen und Erweiterungen auf eine Fläche von ca. 2,0 ha erweitert und mittlerweile von verschiedenen Vorhabenträgern umgesetzt.

In der Fassung der 5. Änderung sind grundsätzlich wahlweise die Nutzung für Ferienhäuser oder

Wochenendhäuser zulässig, wobei Ferienhäuser in ihren Grundflächen auf 80 qm, Wochenendhäuser auf 60 qm begrenzt werden. Neben den Ferien- und Wochenendhäusern bestehen im Plangebiet zusätzlich mehrere untergeordnete Nebengebäude, die z.B. als Gartengeräte-/möbelschuppen, Fahrradunterstand, Saunagebäude o.ä. bebauungsakzessorisch genutzt werden. Die Freiflächen sind gärtnerisch angelegt und werden inklusive Wege, Terrassen, Spielgeräten, Grillplätzen genutzt.

1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte im Sinne des Naturschutzrechts

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

- 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 Binnenbodden 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 des 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.

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungskonzept / Begründung der Festsetzung

Als der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“ aufgestellt wurde, wurde in den Nutzungskatalog des B-Plans die Zulässigkeit einer Betreiberwohnung im Gegensatz zu den großen umliegenden ebenfalls ferien genutzten Plangebieten (B-Plan Nr. 11, B-Plan Nr.18) nicht aufgenommen. Dabei wird die durch den Betriebsinhaber zu verantwortende Organisation der Betriebsabläufe und auch die Pflege des Grundstücks als sinnvoll angesehen. Gleiches gilt für die (soziale) Kontrolle insbesondere auch zu Zeiten, in denen die Auslastung der Ferienanlagen gering ist. Dies kann durch die Anwesenheit der Betriebseigentümer erleichtert werden. Dabei ist zu beachten, dass die Nutzung einer baulichen Anlage als Betriebs- oder Betreiberwohnung nur möglich ist bei gleichzeitigem Bestand eines Betriebs. Bei Wegfall des Betriebs entfällt auch die Möglichkeit der Nutzung einer Betreiberwohnung.

Eine städtebauliche Begründung für die ungleiche Zulässigkeit gegenüber den angrenzenden Plangebieten ist nicht erkennbar.

2.2.) Flächenbilanz

Durch die Änderung bleiben das Maß der baulichen Nutzung und damit die zulässige Gebäudegrundfläche erhalten. Zusätzliche Flächenansprüche entstehen durch die ergänzende Nutzungsaufnahme eines Betreiberwohnens nicht.

2.3.) Erschließung

2.3.1.) Ver- und Entsorgung

Da durch die Ergänzung der Art der baulichen Nutzung ist die Gesamtkapazität der Beherbergung nicht betroffen sind; es ergeben sich keine geänderten Anforderungen an die Erschließung. Die Aussagen in der Begründung des rechtskräftigen B-Plans bleiben gültig. Die Erschließung ist gesichert.

2.3.2.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die das Plangebiet nördlich, östlich und südlich begrenzende und bereits bestehende Straße. Aufgrund der seinerzeit ausgeübten Nutzung erfolgte eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich). Diese Festsetzung steht im Einklang mit der vorhandenen Wohnnutzung und der bestehenden angrenzender Wohn- und Ferienwohnnutzung. Die vorliegende Erweiterung des Nutzungskatalogs erfordert diesbezüglich keine Änderung.

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Angesichts des geringen Änderungsumfanges sind öffentliche Belange nur nachrangig betroffen. Ökologische Belange sind durch die Erweiterung der Nutzergruppe nicht betroffen.

Die privaten Rechte (Bestandsschutz, Nachbarrechte) sind entsprechend zu berücksichtigen.

3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1.) Allgemeines / Zusammenfassung

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plan-
gebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld.

Für Änderungsplanungen gilt der Leitsatz, dass bei einer Bebauungsplanänderung in der Abwä-
gung nur schutzwürdige Belange einzustellen sind, 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. (VGH BW – Az. 5S 1126/11; vgl. auch
BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Angesichts unveränderter Beherbergungs- und UnterkunftsKapazität wirkt sich die Änderung nicht
auf die umliegenden Landschaftsflächen aus (kein verstärktes Verkehrsaufkommen, kein zuneh-
mender Erholungsdruck). Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Mensch
und seine Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter sind angesichts der Geringfügigkeit der
Planung nicht erkennbar / nicht erheblich.

Von der Planung gehen keine erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus.

Glowe, April 2022

ausgefertigt: 29.06.2022



Thomas Mielke
Bürgermeister