

# Gemeinde Lohme

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

- Schloss Ranzow –

Im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

## Begründung

29.01.2013

Satzungsfassung

in Zusammenarbeit mit:



Zur Pumpstation 1  
42781 Haan  
Fon: 02129 / 566 209 0

## **Gliederung der Begründung**

<b>1. Allgemeine Hinweise .....</b>	<b>3</b>
1.1 Lage.....	3
1.2 Bestandsbeschreibung.....	3
1.3 Vorhandenes Planungsrecht.....	3
1.4 Verfahren.....	3
<b>2. Anlass der Planung, Ziele und Inhalte .....</b>	<b>4</b>
2.1 Art der Baulichen Nutzung .....	5
2.2 Maß der Baulichen Nutzung.....	5
<b>3. Umweltbelange.....</b>	<b>6</b>

# Begründung

## 1. Allgemeine Hinweise

Die Gemeinde Lohme beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 –Schloss Ranzow- dahingehend zu ändern, dass für das im Bebauungsplan mit SO 8 gekennzeichnete Gebiet ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „vermischte Wohn- und Ferienhausnutzung“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt wird. Weiterhin soll eine Festsetzung über die Mindestgröße von Baugrundstücken gestrichen werden.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 20.000 m<sup>2</sup>. Die Änderung erstreckt sich ausschließlich auf die textliche Festsetzung unter Punkt 1, zur Art der baulichen Nutzung.

### 1.1 Lage

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich östlich bzw. südöstlich von Lohme, nordwestlich des Hotel Schlosses Ranzow. Nördlich des Änderungsbereichs befinden sich Wohngebäude sowie östlich das Hotel Schloss Ranzow. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich liegt im Landkreis Vorpommern-Rügen, er umfasst einen Teil aus Flurstück 96 und 97 sowie die Flurstücke 98 und 99 und einen Teil aus Flurstück 100 in der Gemarkung Ranzow, Flur 2.

### 1.2 Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet des Änderungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Neben dem Hotel Schloss Ranzow östlich des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen nördlich des Plangebietes. Darüber hinaus ist das Umfeld des Plangebietes landwirtschaftlich geprägt. Durch die Bauleitplanung ist hier bereits die planungsrechtliche Voraussetzung für einen 18 Loch Golfplatz geschaffen worden. Dieser wird in den kommenden Jahren realisiert.

### 1.3 Vorhandenes Planungsrecht

#### *Flächennutzungsplan*

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohme stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche (SO1) mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs 3 BauGB dahingehend geändert, dass die Zweckbestimmung verändert wird in die Zweckbestimmung „Feriengebiet“ (Vermischte Wohn- und Ferienhausnutzung).

#### *Bebauungsplan*

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Schloss Ranzow“. Im Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 BauNVO fest.

### 1.4 Verfahren

Am 11.05.2010 wurde mit Beschluss Nr. 04-28/10 der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schloss Ranzow“ der Gemeinde Lohme nach § 13 BauGB ge-

fasst. Dabei soll folgende Änderung vorgenommen werden: Anstatt der Festsetzung eines Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 BauNVO soll das Plangebiet künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „vermischte Wohn- und Ferienwohnutzung“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden. Weiterhin soll die vorhandene Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO wonach die Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt wird mit 600 m<sup>2</sup> gestrichen werden.

Die Grundzüge der Planung, insbesondere die generelle Ausweisung der Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet für besondere Wohnzwecke) sowie das Maß der Grundstücksnutzung bleiben unverändert, so dass das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt wird. Umweltprüfung / Umweltbericht sind nicht notwendig.

## **2. Anlass der Planung, Ziele und Inhalte**

Die Gemeinde Lohme hat im Bereich der Ortslage Lohme derzeit auch aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Hanglage) Probleme, Bauland für Wohnbebauung (Dauerwohnen) bereitzustellen, ferner besteht ein Trend zum Langzeiturlaub, mehrjährigen Ausstieg und ähnliches. Das Ferienhausgebiet gem. § 10 wurde ursprünglich in die BauNVO aufgenommen vor dem Hintergrund der Existenz eines ersten (alltäglichen) Wohnsitzes. In der modernen Welt haben sich die Lebensweisen der Menschen jedoch enorm verändert. Zunehmende Freizeit sowie auch zunehmende Flexibilität und Freizeitorientierung älterer Menschen sorgen für längerfristige Aufenthalte, die sich von den klassischen zwei bis drei Wöchigen Ferien deutlich unterscheiden.

Die Gemeinde Lohme möchte dieser Entwicklung folgen und sich durch ihr Angebot entsprechend aufstellen. Ziel der Gemeinde ist ein flexibles Angebot für sowohl Ferienwohnungen/Ferienhäuser als auch Wohnungen, die dem Wohnen dienen und mit Ferienwohnungen ausgestattet werden können (Möglichkeit der Refinanzierung des Wohneigentums). Dabei wird eine Gleichwertigkeit von touristisch motivierten Nutzungen und touristisch motiviertem Wohnen unter Einschluss von Zweitwohnungen, und Altersruhesitzen angestrebt.

Im Zuge der bisherigen Vorgehensweise wurde festgestellt, dass eine klare Trennung in Wohngebiete und touristische Sondergebiete nicht praxisgerecht ist. – und auch zur Durchsetzung der allgemeinen Planungsziele nicht notwendig ist. Für die zukünftig geplanten Gebäude soll deshalb eine flexiblere Nutzungsmöglichkeit eröffnet werden.

Lohme hat sich zu einem überregional getragenen Feriengebiet entwickelt. Das nicht zuletzt mit der Errichtung der Golfanlage sowie dem Hotel entstehende umfangreiche Serviceangebot (Wellness- und Fitnessangebote, Gastronomie) kann dabei gleichermaßen sowohl dem (touristisch motivierten) dauerhaften Wohnen als auch einer Ferienwohnnutzung (Belegung durch wechselnde Gäste) dienen. Beide Nutzungen tragen gleichermaßen zur Sicherung der Serviceangebote bei. Dabei ist es im Sinne der Planung auch unerheblich, ob die Ferienwohnung durch den einzelnen Eigentümer gewinnorientiert (d.h. betrieblich als Beherbergungsstätte im Sinne des Planungsrechts) oder nicht kommerziell in einem privaten Kreis genutzt wird.

Desweiteren wird in der Gemeinde Lohme in der Regel festgesetzt, dass Grundstücke mindestens 600 m<sup>2</sup> groß sein müssen. Diese Festsetzung diente dem Ziel, dass sich neue Bauvorhaben in die lockere Bebauungsstruktur der Region einfügen und wurde dementsprechend auch für den vorliegenden Bebauungsplan getroffen. Im Laufe der Jahre hat sich gezeigt, dass

Grundstücke von mindestens 600 m<sup>2</sup> nicht mehr wirtschaftlich und kaum finanzierbar sind, außerdem sind Doppelhäuser aufgrund dieser Festsetzung quasi ausgeschlossen. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Bebauung mit Doppelhäusern aber durchaus wünschenswert und entspricht den vorhandenen Strukturen der Umgebung. Diese Überlegung führte dazu, dass der Bebauungsplan Schloss Ranzow auch dahingehend geändert werden soll, dass kleinere Grundstückszuschnitte bzw. Doppelhäuser ermöglicht werden.

Die ursprüngliche Grundflächenzahl und die überbaubaren Flächen sollen gleichzeitig unverändert bleiben, so dass die ursprünglich beabsichtigte städtebauliche Struktur erhalten bleibt.

## **2.1 Art der Baulichen Nutzung**

Durch eine Änderung des Gebietscharakters von einem Sondergebiet, das der Erholung dient gem. § 10 BauGB mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ in ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „ (Feriengebiet, vermischte Wohn- und Ferienwohnnutzung) soll gewährleistet werden, dass in diesem Gebiet auch dauerhaftes Wohnen/Zweitwohnen möglich ist. Somit soll neben der Nutzungsart Ferienwohnungen gleichwertig auch das Wohnen planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Gemeinde Lohme reagiert mit dieser Änderung auf die lokalen Entwicklungen. Die zuvor genannten Nutzungen (Langzeiturlaub, mehrjähriger Ausstieg touristisch motivierte Zweitwohnungen sowie Alterswohnsitze und Ähnliches) erfordern die Anmeldung eines Wohnsitzes, dies ist in einem Sondergebiet das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO nicht möglich.

Bei der beabsichtigten Nutzungsstruktur handelt es sich um ein sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO, da die Art der baulichen Nutzung sich wesentlich von den anderen Baugebieten nach den §§ 2- 10 BauNVO unterscheidet. Die Festsetzung eines Reinen oder Allgemeinen Wohngebietes scheidet aus, da hier Ferienwohnungen nicht zulässig wären, dies soll jedoch nicht der Fall sein. Vielmehr entspricht es den Zielen der Stadt Lohme, dass dauerhaftes Wohnen und Ferienwohnen gemischt allgemein zulässig sind (siehe Punkt2).

Weiterhin handelt es sich entsprechend der künftigen Planungsabsichten nicht mehr um ein Sondergebiet das der Erholung dient gemäß § 10 BauGB, da in diesen Gebieten auch ausnahmsweise das dauerhafte Wohnen nicht zulässig ist.

Zwischen dem klassischen Ferienwohnen, welches im Plangebiet derzeit zulässig ist, und den oben genannten Formen des Wohnens bestehen keine Nutzungskonflikte. Daher soll die Änderung in ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „vermischte Wohn- und Ferienwohnnutzung“ vorgenommen werden.

Eine Zweckentfremdung, also das Kippen des Gebietscharakters, in ein reines Wohngebiet erscheint aufgrund der hohen Nachfrage nach touristischem Wohnen in der Region als unrealistisch.

## **2.2 Maß der Baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll dahingehend verändert werden, dass künftig auch Grundstücke zulässig sind, die kleiner als 600 m<sup>2</sup> sind. Grundsätzlich bleibt der Gebietscharakter aber

gewahrt. Durch die beabsichtigte Änderung soll keine Erhöhung der Anzahl der zugelassenen Wohngebäude ermöglicht werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt insgesamt unverändert. Lediglich ist es möglich ein Gebäude z.B. in ein Doppelhaus zu teilen, die städtebauliche Struktur wird hierdurch nicht verändert.

Die Änderung dieser Festsetzung dient insgesamt einer besseren Realisierbarkeit des Bebauungsplanes, da sich in der Praxis gezeigt hat, dass Grundstücke von mehr als 600 m<sup>2</sup> sehr schwer zu vermarkten und zu finanzieren sind.

### 3. Umweltbelange

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Aufgrund der beabsichtigten Änderung Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „vermischte Wohn- und Feriennutzung“ bleiben jedoch das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen unverändert.

Die ursprünglichen Aussagen zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt im Rahmen der 2. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Lohme bleiben bestehen, da aufgrund der beabsichtigten Änderung keine Veranlassung für Änderungen besteht. Durch die Änderung des Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 BauNVO in ein Sonstiges Sondergebiet „vermischte Wohn- und Feriennutzung“ gem. § 11 BauNVO soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung lediglich das Dauerwohnen allgemein zugelassen werden.

Da durch die allgemeine Zulässigkeit des „Dauerwohnens“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt daher nicht, ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Lohme, den 9.1.2013

  
Ogilvie  
Bürgermeister



ausgefertigt: 16.7.2013