

Beschluss über die Aufstellung und öffentliche Auslegung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.1. "Ferienhausanlage Wittower Heide" in Glowe

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 03.11.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	17.11.2021	N
Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe (Entscheidung)	08.12.2021	Ö

Sachverhalt

Am 9.12.2020 hat die Gemeinde Glowe den Grundsatzbeschluss Nr. GV 030.07.137/20 über die Änderung des B-Planes Nr. 11.1. zur Zulassung von Betriebs- und Betreiberwohnungen gefasst. Am 02.06.2021 wurde der Beschluss GV 030.07.178/21 über den städtebaulichen Vorvertrag zur Kostentragung durch die Antragstellerin gefasst. Der Vertrag wurde am 17.05.2021 ausgefertigt. Am 05.07.2021 wurde die Planung beauftragt. Nunmehr liegen die Planunterlagen zur Beschlussfassung vor.

Beschlussvorschlag

1. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11.1. „Ferienhausanlage Wittower Heide“ soll eine vereinfachte Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.
 - Es werden folgende Planungsziele angestrebt: Das Betriebs- bzw. Betreiberwohnen soll generell zugelassen werden.
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Hierbei ist anzugeben, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt wird.
3. Die Entwürfe der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.1. „Ferienhausanlage Wittower Heide“ in Glowe und der Begründung werden gebilligt.
4. Die Unterlagen sind nach § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden sind von der Auslegung zu benachrichtigen, die Planung ist anzuzeigen.
5. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB verzichtet und sofort die öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X	
Kosten:	€		Folgekosten:		€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Glowe-11.1-6-Plan-offenlage-Teil B-TF
2	Begründung
3	Glowe-11.1-6-Plan-offenlage-Teil A-Planzeichnung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom bis erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung mit Beschluss vom verzichtet.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Der Entwurf der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich im Amt Nord-Rügen sowie im Internet unter www.b-planpool.de ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom bis ortsüblich in den Schaukästen, auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen sowie im Internet unter www.b-planpool.de bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend nur aus einem Textteil (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

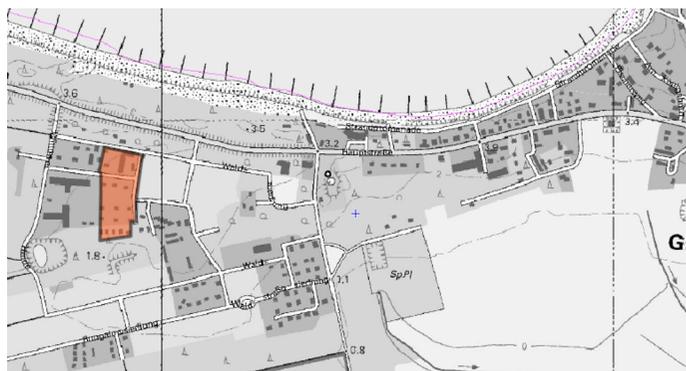
Glowe, den Th. Mielke
Bürgermeister

8. Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Glowe, den Th. Mielke
Bürgermeister

9. Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Glowe, den Th. Mielke
Bürgermeister



Übersichtsplan unmaßstäblich
(Quelle Plangrundlage: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11.1 "Ferienhausanlage Wittower Heide" ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11.1 "Ferienhausanlage Wittower Heide" im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

§ 1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“ der Gemeinde Glowe in der Fassung der 5. Änderung vom 11.05.2021, rechtsverbindlich seit 02.08.2021 (siehe Anlage 1).

§ 2) Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans werden im Punkt 1. Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt neu gefasst. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung der 5. Änderung bleiben unverändert (Änderungen in **Kursiv fett**):

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

1.1. SO Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO „Ferienhausanlage Wittower Heide“

Das SO „Ferienhausanlage Wittower Heide“ dient zu Zwecken der Erholung vorwiegend dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.

Zulässig sind: Ferienhäuser **sowie Betriebs- bzw. Betreiberwohnungen**.

SO Feriengebiet nach § 10 BauNVO „Wittower Heide“

Das SO Feriengebiet „Wittower Heide“ dient zu Zwecken der Erholung sowohl dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen als auch dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.

Zulässig sind: Ferien- und Wochenendhäuser **sowie Betriebs- bzw. Betreiberwohnungen**.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 S. 2 BauNVO (Kleintierhaltung) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung der 5. Änderung bleiben unverändert.

§ 3) In-Kraft-Treten

Die 6. Änderung des Bebauungsplans tritt mit Ablauf des in Kraft.

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Glowe

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“

nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht

Offenlage

(§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung vom 29.10.2021, Stand 29.10.2021

Maßstab 1:1000

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

Offenlage

§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

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.

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

In den Nutzungskatalog des B-Plans wurde die Zulässigkeit einer Betreiberwohnung im Gegensatz zu den großen umliegenden ebenfalls ferriegenutzten 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. 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 Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld.

Für Änderungsplanungen gilt der Leitsatz, dass bei einer Bebauungsplanänderung in der Abwägung 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 zunehmender 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, Oktober 2021

