

Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.1. "Ferienhausanlage Wittower Heide"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 22.04.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe (Entscheidung)	18.05.2022	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe hat in öffentlicher Sitzung am 8.12.2021 den Aufstellungsbeschluss über die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.1. „Ferienhausanlage Wittower Heide“ nach § 13 BauGB gefasst und die Planunterlagen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Ziel der Planänderung ist die Zulassung von Betriebs- oder Betreiberwohnungen im Plangebiet.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Beschluss vom 8.12.2021 verzichtet. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 4.1.2022 bis 8.2.2022 statt. Die betroffenen Behörden wurden mit Schreiben vom 15.12.2021 beteiligt. Die Planung wurde angezeigt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind durch die Gemeinde auszuwerten (Abwägung). Mit dem Satzungsbeschluss ist das Planverfahren abgeschlossen.

Beschlussvorschlag

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplan Nr. 11.1. „Ferienhausanlage Wittower Heide“ hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: Von 2 von der Planänderung berührten Behörden und 3 Nachbargemeinde haben 2 Behörden und 3 Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben. Von Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein (ausführliche Abwägungsentscheidung in der Anlage).
 - a) teilweise berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:
 - Landkreis Vorpommern-Rügen
 - b) folgende Behörden/Nachbargemeinden hatten keine Hinweise und Anregungen zur

Planung:

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald
- Gemeinde Breege
- Gemeinde Sagard
- Gemeinde Lohme

2. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt die Behörden, die Hinweise und Anregungen gegeben haben, unter Angabe von Gründen von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.
3. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) beschließt die Gemeindevertretung Glowe die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.1. „Ferienhausanlage Wittower Heide“ für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Stand der 5. Änderung südlich der Landesstraße L30, , östlich der Häuser im Bauhausstil in der Wittower Heide und westlich der Dünenresidenz bestehend nur aus einem Textteil (Teil B) als Satzung
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt, die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.1. „Ferienhausanlage Wittower Heide“ mit der Begründung ortsüblich gem. § 10 Abs. 3 und § 10a Abs. 2 BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Glowe bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kosten:	€	Folgekosten:			€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

Keine

Abwägungsvorschlag

Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zur 6. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“ der Gemeinde Glowe

1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

1.1) Landkreis Vorpommern Rügen (Stellungnahme vom 28. Januar 2022)

I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Ziel des vorliegenden einfachen Textbebauungsplans ist die Ergänzung der Zulässigkeit von Betriebs- und Betreiberwohnungen im gesamten Plangebiet durch Änderung der textlichen Festsetzungen (Teil B).	Die Darstellung entspricht dem gemeindlichen Planungsziel.
Das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB ist gewahrt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Planung soll im Verfahren nach § 13 BauGB geführt werden. Wesenskern des § 13 BauGB ist, dass durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die pauschale Behauptung auf Seite 3 der Begründung, dass für den Gesamtbebauungsplan durch die geringfügige Änderung die im Ursprungsplan genannten Grundzüge der Planung nicht berührt werde, reicht insoweit nicht aus. Dies bedarf einer näheren Begründung, insbesondere vor dem Hintergrund aller Änderungsverfahren.	Die Art der baulichen Nutzung entsprechend der Gebietskategorie des § 10 BauNVO werden nicht in Frage gestellt. Vielmehr ist die Zulässigkeit einer Betriebs-/ Betreiberwohnen auch in dieser Gebietskategorie zulässig, denn „... Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.“ Zur Versorgung des Gebiets zählen auch Betriebs- und Betreiberwohnungen.
Vor allem durch die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit Rechtskraft seit dem 3. Februar 2015 wurden die Planungsziele durch Festsetzung der Art der baulichen Nutzung konkret definiert und eine Änderung der städtebaulichen Planungsgrundsätze herbeigeführt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ziel der Planung ist die Zulässigkeit von Betriebs- und Betreiberwohnen. Die Grundzüge der Planung (Maß der baulichen Nutzung, Beherbergungskapazität / Anzahl Einheiten und im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung) werden

<p>Ziel der Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11.1 mittels der 3. Änderung war die Ausweitung der zwei bereits festgesetzten Sondergebiete als Ferienhausgebiete im Sinne des § 10 BauNVO um zwei weitere Sondergebiete „Ferienhausgebiet“. Der Seite 7 der Begründung zur 3. Änderung ist zu entnehmen, dass das Zulassen von (Dauer-)wohnen seitens der Gemeinde nicht gewollt war.</p>	<p>nicht verändert. Die grundsätzliche Zielausrichtung auf ein freizeitorientiertes (Ferien-/Wochenend-)Wohnen bleibt erhalten. Die Zulässigkeit von Dauerwohnen ist nicht Ziel der Planung.</p>
<p>Bei Betriebs- und Betreiberwohnungen handelt es sich de facto um Dauerwohnen. Warum durch diese Abweichung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden sollen, ist in der Begründung ggf. konkret darzulegen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass in der vorliegenden Planung die Betriebs- und Betreiberwohnungen als allgemein zulässig festgesetzt werden und nicht nur ausnahmsweise.</p>	<p>Die Annahme, dass Dauerwohnen planungsrechtlich dasselbe sei wie Betriebswohnen kann nicht geteilt werden. Entsprechend § 10 BauNVO kann regulär im Bebauungsplan „festgesetzt werden, dass ... Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets“ - dazu zählen auch Betriebswohnungen - „... zugelassen werden können“. (s.o.) Die allgemeine Zielausrichtung der Planung wird dadurch nicht in Frage gestellt. Das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB kann angewendet werden.</p>
<p>Die Festsetzung zur allgemeinen Zulässigkeit ist zu hinterfragen. Die Begründung muss sich zwingend nachvollziehbar damit auseinandersetzen, um die Verfahrensvoraussetzungen des § 13 BauGB nachvollziehbar herleiten zu können.</p> <p>Aufgrund der allgemein festgesetzten Zulässigkeit stellt sich die Frage, ob der Bedarf an Betriebs- und Betreiberwohnungen im Plangebiet tatsächlich vorhanden ist (Planrechtfertigung).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde hält die Zulässigkeit von Betriebs-/ Betreiberwohnungen aus den in der Begründung genannten Gründen für notwendig.</p>
<p>Alternativ ist zu prüfen, ob eine ausnahmsweise Zulässigkeit den Planungszielen nicht eher entspräche.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Ausnahmeverbehalt aus städtebaulichen Gründen wird nicht als notwendig erachtet.</p>
<p>In der Begründung muss sich mit der Prognose zur Gebietsentwicklung auseinandergesetzt werden. Es ist zu fragen, wie viele Betriebs- und Betreiberwohnungen maximal entstehen können aufgrund der Vielzahl an verschiedenen Eigentümern (Seite 3 der Begründung) im Plangebiet.</p> <p>Im Punkt 2.1 der Begründung wird erwähnt, dass die Betreiberwohnungen der sozialen Kontrolle dienen sollen, insbesondere in Zeiten, in denen die Auslastung der Ferienanlagen gering ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die grundsätzliche Zulässigkeit von Betriebs- und Betreiberwohnungen in Ferienebenen nach § 10 BauNVO wird verwiesen. Grundsätzlich können für jede Ferienanlage Betriebs-/Betreiberwohnungen entstehen.</p>
<p>Hier ist zu berücksichtigen, dass Betriebswohnungen nur in Bezug auf einen konkreten Betrieb, dem die Wohnnutzung zugeordnet werden soll, möglich ist.</p> <p>Soll damit jedem Eigentümer eines einzelnen Ferienhauses die Möglichkeit eröffnet werden, eine Betreiberwohnung zum Dauerwohnen unterhalten zu können? Wie viele Betriebe gibt es im Plangebiet?</p>	<p>Der Hinweis, dass eine Betriebswohnung nur zulässig ist, wenn gleichzeitig ein Betrieb besteht, wird beachtet und in der Begründung ergänzt.</p>
<p>Auf Seite 6 der Begründung ist das Nutzungskonzept 2.1 irreführend, insoweit dieser benennt, dass die Zulässigkeit der Betriebswohnung in den Nut-</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird redaktionell so überarbeitet, dass das Weglassen des Betreiberwohnens sich auf die Ursprungsfassung bezieht und nicht auf die gegenständliche 6.Änderung.</p>

zungskatalog des Bebauungsplans nicht aufgenommen wird. Dies ist gerade der Inhalt des vorliegenden Änderungsverfahrens.	
Die Gemeinde sollte überprüfen, ob nicht eine vollständige Überarbeitung des Bebauungsplans städtebaulich sinnvoll erscheint mit konkreten zukunftssträchtigen Erwägungen, die die Möglichkeit des kombinierten Ferien- und Dauerwohnens im gesamten Plangebiet ermöglicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Nutzungsöffnung in Richtung Dauerwohnen ist städtebaulich nicht gewünscht. Aus heutiger Sicht sollen die Wohnbereiche in den bestehenden Gemeindebereichen erhalten bleiben und nicht zusätzlich in Feriengebieten entstehen. Dies gilt auch der Konfliktvermeidung im gegenständlichen und den angrenzenden Plangebiet mit Feriennutzungen.
Die gesetzliche Bezugsnorm der örtlichen Bauvorschriften ist in der Präambel mitaufzunehmen.	Der Hinweis wird beachtet.

II. Bauaufsicht

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Eine räumliche Abgrenzung für den Standort der Betriebe für die zulässigen Betriebs- bzw. Betreiberwohnungen ist nicht erkennbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die allgemeine Nutzungszulässigkeit innerhalb eines Baugebiets bedarf keiner Abgrenzung innerhalb des Baugebiets, wenn die Gemeinde dies nicht explizit vorsieht.

III. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Durch das Vorhaben werden <i>Trinkwasserschutzzonen und Gewässer II. Ordnung</i> nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Pflicht zur <i>Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung</i> des Plangebietes obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln. Der ZWAR entscheidet nach seinem Satzungsrecht, ob und wie er die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung gewährleisten kann.	Der Hinweis wird beachtet. Das Plangebiet ist bereits in Nutzung. Mit der 6. Änderung wird lediglich der Nutzungskanon ergänzt.
Das <i>Schmutzwasser</i> ist dem ZWAR zu überlassen.	Der Hinweis wird beachtet. Das Plangebiet ist bereits in Nutzung. Mit der 6. Änderung wird lediglich der Nutzungskanon ergänzt.
Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete <i>Oberflächenwasser/Niederschlagswasser</i> ist auf den Grundstücken zur Verdunstung/Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser kann angesichts günstiger Baugrundverhältnisse versickert werden, was jedoch wegen des geringen Grundwasserabstandes nur über eine Flächenversickerung realisierbar ist.	Der Hinweis wird beachtet. Das Plangebiet ist bereits in Nutzung. Mit der 6. Änderung wird lediglich der Nutzungskanon ergänzt.
Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit dieser Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung entfällt für den ZWAR das Erfordernis der Befreiung von der Niederschlagswasserbeseitigungspflicht gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG. Somit entfällt auch für die Grundstückseigentümer	Der Hinweis wird beachtet. Das Plangebiet ist bereits in Nutzung. Mit der 6. Änderung wird lediglich der Nutzungskanon ergänzt.

und für die Träger der Straßenbaulast das Erlaubniserfordernis für das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in das Grundwasser mittels Versickerungsanlagen gemäß dem Arbeitsblatt DWA A-138.	
---	--

IV. Denkmalschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><i>Baudenkmale</i></p> <p>Im o. g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p><i>Bodendenkmale</i></p> <p>Im o. g. Gebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

V. Kataster und Vermessung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><i>Planzeichnung Teil A</i></p> <p>In dem hier vorliegenden B-Plan ist keine Planzeichnung enthalten.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine textliche Bebauungsplanänderung. Mit der 6.Änderung wird lediglich der Nutzungskanon ergänzt. Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht Gegenstand der Planung. Diese behält ihre Gültigkeit in der Fassung der 5.Änderung, die auch katastermäßig bestätigt ist.
<p>Für die Bestätigung der katastermäßigen Richtigkeit der Planzeichnung empfehle ich nachfolgenden Verfahrensvermerk:</p> <p>Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.</p> <p>....., den ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. s.o.

2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- Keine Stellungnahme

3) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweise

- Gemeinde Breege (16.12.2021)
- Gemeinde Sagard (17.12.2021)
- Gemeinde Lohme (21.12.2021)

4) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Keine Stellungnahme

5) Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 10.02.2022:</u> mit der 6. Änderung des B-Plans Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“ soll in dem SO „Ferienhausgebiet“ als Nutzung ergänzend Betriebs- und Betreiberwohnungen im gesamten Plangebiet (ca. 2,0 ha) zugelassen werden. In dem bebauten Plangebiet sind wahlweise Ferienhäuser oder Wochenendhäuser zulässig, wobei Ferienhäuser in ihren Grundflächen auf 80 qm, Wochenendhäuser auf 60 qm begrenzt werden. Eine Nutzungsergänzung durch Betriebs- und Betreiberwohnungen im gesamten Gebiet wird in der Planbegründung mit der Verbesserung der Organisation der Betriebsabläufe, Pflege der Grundstücke sowie der sozialen Kontrolle begründet.</p>	<p>Die Darstellung entspricht der gemeindlichen Planungsabsicht.</p>
<p>Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe ist der Bereich als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO „Ferienhausgebiet“ ausgewiesen. Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans „Wittower Heide“ wurde eine klare Abgrenzung und räumliche Verteilung der Nutzungsarten Wohnen und Tourismus als Zielstellung für diesen Bereich formuliert und mit der 6. Änderung des FNP der Gemeinde Glowe umgesetzt.</p>	<p>Die Darstellung entspricht weiterhin der planerischen Absicht.</p>
<p>Mit dem o.g. Vorhaben soll nun für das gesamte Plangebiet und ohne Quantifizierung eine Mischung der Nutzungen ermöglicht werden. In Sondergebieten nach § 10 BauNVO, die der Erholung dienen, ist eine Kombination mit dauerhaften Wohnen nicht vorgesehen. Auf Grundlage der eingereichten Planunterlagen bestehen aktuell raumordnerische Bedenken, da der Nutzungscharakter eines Sondergebiets mit dem o.g. Vorhaben nicht dauerhaft gesichert werden kann. Ich bitte die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Wittower Heide grundsätzlich zu überprüfen und durch geeignete Festsetzungen planungsrechtlich zu sichern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Planung ist weiterhin ein Dauerwohnen im Ferienhausgebiet ausgeschlossen. Das Betriebs-/ Betreiberwohnen ist gebunden an die Existenz eines Betriebs. Dies wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Entsprechend § 10 BauNVO kann regulär im Bebauungsplan „festgesetzt werden, dass ... Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets“ - dazu zählen auch Betriebswohnungen - „... zugelassen werden können“. (s.o.) Die allgemeine Zielausrichtung der Planung wird dadurch nicht in Frage gestellt.</p>

Glowe, April 2022

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 9.12.2021. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 17.12.2021 bis 7.1.2022 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 9.12.2021 abgesehen.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 14.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Der Entwurf der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 4.1.2022 bis 8.2.2022 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, in der Zeit vom 17.12.2021 bis 7.1.2022 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 den textlichen Festsetzungen (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 Bebauungsplans Nr. 11.1 „Ferienhaus- anlage Wittower Heide“ wird hiermit ausgeteilt.

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

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 sowie aufgrund § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L-BauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOB. M-V 2015, 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOB. M-V S. 1033), wird nach Be- schlussfassung 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 Feriengbiet nach § 10 BauNVO „Wittower Heide“

Das SO Feriengbiet „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.



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

Iars Hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Hirschenstraße 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

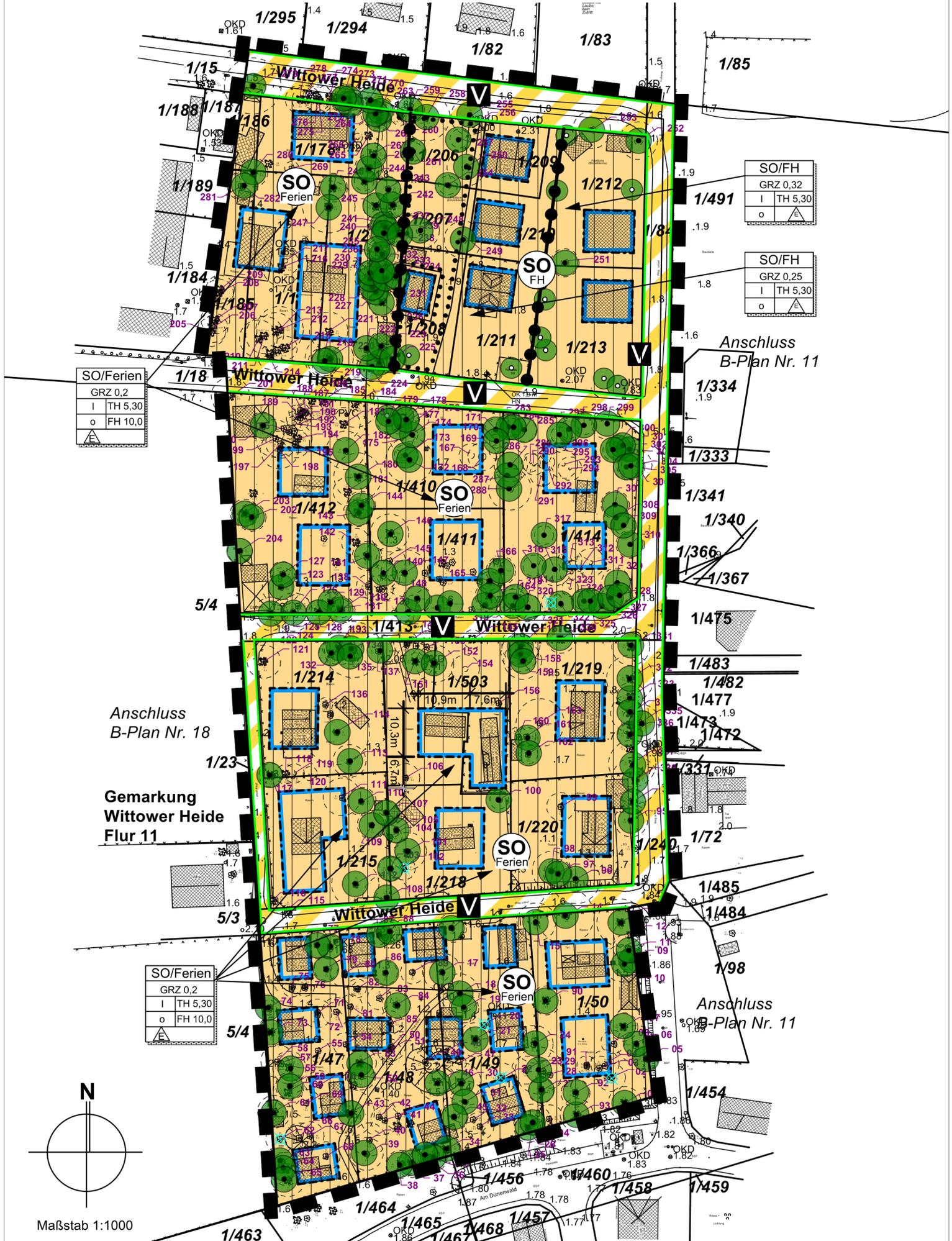
Satzung

Fassung vom 29.10.2021, Stand 21.04.2022

Maßstab 1:1000

Teil A (nachrichtliche Darstellung)

Gesamtdarstellung des Bebauungsplans Nr. 11.1 "Ferienhausanlage Wittower Heide" i. d. F. der 5. Änderung der Gemeinde Glowe



SO/Ferien
GRZ 0,2
I TH 5,30
o FH 10,0

SO/FH
GRZ 0,32
I TH 5,30
o

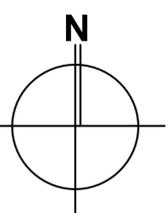
SO/FH
GRZ 0,25
I TH 5,30
o

Anschluss
B-Plan Nr. 18

Gemarkung
Wittower Heide
Flur 11

Anschluss
B-Plan Nr. 11

Anschluss
B-Plan Nr. 11



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

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.

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 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. 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 Gebäudgrundfläche 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 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 Änderungsumfangs 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.

Glöwe, April 2022