

### **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11.1. „Ferienanlage Wittower Heide“**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“ umfasst den bisherigen Geltungsbereich des B-Plans sowie als Ergänzungsbereich die Flurstücke 1/47 bis 1/50, 1/214 bis 1/220, 1/412, 1/1, 1/2, 1/178, 1/185, 1/186 der Flur 11, Gemarkung Wittower Heide einschließlich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Der Ergänzungsbereich schließt westlich und südlich unmittelbar an den Geltungsbereich des ursprünglichen B-Plans an. Im Westen wird der Geltungsbereich des erweiterten B-Plans Nr. 11.1 damit durch das Plangebiet des B-Plans Nr. 18, östlich und südlich durch das Plangebiet des B-Plans Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ begrenzt.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans, der für den Bereich der Ergänzung um eine aktuelle topographische Vermessung des ÖbVI Klug mit Darstellung des aktuellen Katasters ergänzt wird (06.03.2014).

Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie der bestehenden baulichen Nutzung der Grundstücke wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bereich ist im F-Plan als Baugebiet ausgewiesen. Insgesamt werden neu 1,36 ha Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 2.292 qm überplant, so dass die Schwelle des § 13a (1) Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird. Es ist nicht erkennbar, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Mit der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11.1 sollen die Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (Stand 2. Änderung und Ergänzung) auf die angrenzenden Grundstücke übertragen werden. Mit der Planung sollen

- die Bebauungsmöglichkeiten gesichert und damit eine Erneuerung der Gebäude im Plangebiet unterstützt,
- die Einheitlichkeit der Bebauung für den Bereich auch bei einer Neubebauung und Nachverdichtung gesichert und
- der grüne, waldartige Charakter durch entsprechende Vorgaben für die höchstzulässige Dichte, die Stellung der Gebäude sowie durch Erhaltungsgebote für den Baumbestand weitgehend erhalten werden.

Gleichzeitig wird für den bisherigen Planbereich geändert:

- Ergänzung des Nutzungsartenkatalogs um Wochenendhäuser und damit Ausweisung als SO Feriengebiet nach § 10 BauNVO, um auch unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen im gesamten Bereich der Wittower Heide einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern,
- Anpassung des Hinweises zur Hochwassergefahr gemäß dem derzeit geltenden Regelwerk auf 2,10m NHN (Regelwerk Küstenschutz M-V, 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand) sowie darauf aufbauend
- Neufestsetzung der Traufhöhe bezogen auf HN einheitlich für das gesamte Gebiet sowie ergänzende Ausweisung einer Firshöhe,
- Berücksichtigung des Gebäudes auf Flst. 1/208 als überbaubare Grundstücksfläche sowie entsprechend bei der Abgrenzung der Fläche mit Pflanzbindung.

Der Bebauungsplan Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“ liegt gemäß 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 prägend vorhandene Wochenendhausnutzung berücksichtigt. Da es sich sowohl bei Ferienhäusern als auch Wochenendhäusern um Erholungs- bzw. Freizeitwohnen im Sinne des § 10 BauNVO handelt, entspricht auch die erweiterte Nutzungsfestsetzung des B-Plans den Grundzügen der Flächennutzungsplanung. Die 3. Änderung und Ergänzung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Planung soll die im Planbereich begonnene Neubebauung nach Süden auf bereits vorgenutzten und bebauten Siedlungsflächen ausgeweitet werden. Bei den bestehenden Gebäuden handelt es sich zumeist um kleine, in die Jahre gekommene Wochenendhäuser oder Ferienbungalows, die in den nächsten Jahren voraussichtlich in vielen Fällen ersetzt

werden. Festgesetzt werden Erholungssondergebiete nach § 10 BauNVO. Zusammen mit dem BPlan Nr. 18 und dem B-Plan Nr. 11 entsteht damit in der Wittower Heide ein großes zusammenhängendes Erholungsgebiet. Angesichts der prägend im Plangebiet vorhandenen Wochenendhausnutzung muss für den Bereich der 2. und 3. Erweiterung ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen eine Wochenendhausnutzung zugelassen werden. Hierzu wird neben dem bisherigen Ferienhausgebiet (für den Bereich des ursprünglichen Bebauungsplans) ein Feriengebiet ausgewiesen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind als nicht erheblich einzustufen. Das Vorhaben wird auf einer langjährigen Siedlungsfläche geplant. Das Vorhaben beansprucht somit keinen unberührten Naturraum. Der zum Erhalt festgesetzte Einzelbaumbestand ist dauerhaft zu sichern.

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 eintreten können.

Der Altbaumbestand wurde auf vorhandene Nester und Höhlen hin untersucht. Es wurden keine herausragenden Lebensraumeigenschaften festgestellt, die das Vorhandensein besonders geschützter Arten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) vermuten ließen.

Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt im Landschaftsraum.

Eine Alternative zur Planung besteht aufgrund der bereits vollständig vorhandenen bebauung nicht. Es soll für die vorhandenen bebauten Grundstücke das Baurecht über den Bestandsschutz hinaus gesichert werden.

Im Zuge der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit Hinweisen/Einwänden vom Landkreis Rügen, vom ZWAR, von der Deutschen Telekom und von 3 Bürgern abgegeben worden.

Sagard, im November 2014



Im Auftrag  
Riedel  
Sachbearbeiterin Bauamt