

# Gemeinde Lohme

## 3. Änderung des Flächennutzungsplans

### Begründung

16.04.2012

**Beschlussfassung: 25.10.2012**

in Zusammenarbeit mit:



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

## **Gliederung der Begründung**

<b>1. Änderungsbereich.....</b>	<b>3</b>
1.1 Lage im Raum.....	3
1.2 Bestandsbeschreibung.....	3
1.3 Vorhandenes Planungsrecht.....	4
1.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	4
<b>2. Anlass der Planung, Ziele und Inhalte.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Umweltbelange.....</b>	<b>6</b>

# Planbericht

## 1. Änderungsbereich

Die Gemeinde Lohme beabsichtigt, die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich östlich der Ortsgrenze von Lohme, im Bereich der Ortslage Ranzow von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 BauNVO in ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Feriengebiet“ (vermischte Wohn- und Ferienhausnutzung) zu ändern.

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 20.000 m<sup>2</sup> 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.

### 1.1 Lage im Raum

Der Standort der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in einem Tourismusschwerpunkt-raum auf der Insel Rügen. Lohme und der Ortsteil Ranzow liegen unmittelbar an der nördlichen Küste der Halbinsel Jasmund. Die Gemeinde Lohme befindet sich in direkter Nachbarschaft, allerdings außerhalb des Nationalparks „Jasmund“.

Wenige Kilometer entfernt befinden sich die touristischen Zentren Sassnitz, Binz und die Seebäder Glowe und Breege. Das Plangebiet wird über den Ranzower Weg und die Dorfstraße sowie im weiteren südlichen Anschluss über die Landesstraße L 303 verkehrlich erschlossen. In Sassnitz kann so die B 96 erreicht werden, die einen Zubringer zur Küstenautobahn A 20 darstellt.

Der benachbarte Nationalpark „Jasmund“ ist ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Er gehört zum gleichnamigen Schutzgebiet nach der Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie der Europäischen Kommission (FFH-Gebiet DE 1447-302).

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 Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dar.

#### *Bebauungsplan*

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Schloss Ranzow“. Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet (SO8) „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 BauNVO fest.

### **1.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Vor Einleitung des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan wurde eine landesplanerische Anfrage gestellt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat inzwischen mit Schreiben vom 29.08.2011 der 3. Änderung des FNP Lohme für den Bereich Ranzow zugestimmt.

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 gefasst. Dabei soll folgende Änderung vorgenommen werden: Anstatt der Festsetzung eines Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 BauNVO soll das Plangebiet künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feriengebiet“ (vermischte Wohn- und Ferienwohnnutzung) gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Da gem. Entwicklungsgebot die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entwickeln sind, ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Sondergebietes „Feriengebiet“ (vermischte Wohn- und Ferienhausnutzung) soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB für den Bereich die zuvor beschriebene Bebauungsplanänderung aufgestellt werden.

## **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, touristisch motivierte Zweitwohnungen sowie Alterswohnsitze und Ähnliches in den Feriengebieten. Durch eine Änderung des Gebietscharakters von einem Sondergebiet gem. § 10 „Ferienhausgebiet“ in ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 „Feriengebiet“ sollen neben den Ferienwohnungen gleichwertig auch Wohnungen für dauerhaftes Wohnen in einem Baugebiet entstehen. Somit soll neben der Nutzungsart Ferienwohnungen auch das Dauerwohnen planungsrechtlich ermöglicht werden. Damit reagiert die Gemeinde Lohme auf die lokalen Entwicklungen. Die zuvor genannten Nutzungen (Langzeiturlaub, mehrjähriger Ausstieg) erfordern die Anmeldung eines Wohnsitzes, dies ist jedoch in einem reinen Ferienhausgebiet nicht zulässig. Andererseits können in einem reinen Wohngebiet grundsätzlich keine Ferienunterkünfte zugelassen werden.

Ziel der Gemeinde ist ein flexibles Angebot für sowohl Ferienwohnungen als auch Wohnungen,. 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) 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.

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

Durch die Flächennutzungsplanänderung soll hierfür auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden. Grundsätzlich bleibt der Gebietscharakter hierdurch jedoch gewahrt. Durch die beabsichtigte Änderung soll keine Erhöhung der Anzahl der zugelassenen Wohneinheiten ermöglicht werden.

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

### **Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan**

<b>Geändert von:</b>	<b>Geändert in:</b>
Sondergebiet (SO1) „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet (SO 8) „Feriengebiet“ (vermischte Wohn- und Feriennutzung) gem. § 11 BauNVO

### 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 „Feriengebiet“ (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 „Feriengebiet“ (vermischte Wohn- und Feriennutzung) gem. § 11 BauNVO soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung lediglich das Wohnen zusätzlich zugelassen werden.

Haan, den 04.09.2012

Aktueller Stand: 04. September 2012  
Stadtplanerin AKNW  
Birgit Schnadt

*ausgefertigt: 26.3.2013*



*Birgit*  
*Bürgermeister*