

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schloss Ranzow“ der Gemeinde Lohme nach § 13 BauGB**

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 dreiwöchigen Ferien deutlich unterscheiden.

Die Gemeinde Lohme möchte dieser Entwicklung folgen und sich durch ihr Angebot entsprechend aufstellen.

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“ soll gewährleistet werden, dass in diesem Gebiet auch dauerhaftes Wohnen ausnahmsweise möglich ist. Somit soll neben der Nutzungsart Ferienwohnungen auch das Dauerwohnen ausnahmsweise planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Gemeinde Lohme reagiert mit dieser Änderung auf die lokalen Entwicklungen. Die zuvor genannten Nutzungen (Langzeiturlaub, mehrjähriger Ausstieg) erfordern die Anmeldung eines ersten Wohnsitzes, dies ist in einem Sondergebiet das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO nicht möglich.

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“ bleiben jedoch das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen unverändert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schloss Ranzow“ wurde somit ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Es werden weder nationale noch internationale Schutzgebiete beeinträchtigt; diesbezügliche Untersuchungen (FFH- Verträglichkeitsstudie) wurden im Ursprungsverfahren bereits durchgeführt. Die diesbezüglichen Aussagen im Umweltbericht wurden von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt. Die Änderungen bewirken keine zusätzlichen oder andersartigen Beeinträchtigungen.

Im Zuge der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen vom Landkreis Rügen und vom Wasser- und Bodenverband eingegangen, welche überwiegend berücksichtigt wurden.

Lohme, den 15.6.2012



Im Auftrag  
Riedel  
Sachbearbeiterin Bauleitplanung