raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
Tel: 0172 9683511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Gemeinde Glowe

3. vereinfachte Änderung des

Bebauungsplans Nr. 5
„Am Süßling“

Satzungsfassung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze 2
1.1.) Geltungsbereich / Umfang der Änderungen 2
1.2.) Ziele der Planung 2
1.3.) Übergeordnete Planungen 3
1.3.1.) Flächennutzungsplan 3
1.4.) Zustand des Plangebietes 3
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes 3
1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes 3
2.) Städtebauliche Planung 4
2.1.) Geänderten Festsetzungen 4
2.2.) Erschließung 5
3.) Auswirkungen 5
3.1.) Abwägungsrelevante Belange 5

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich / Umfang der Änderungen

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Süßling", der sich östlich an das Wohngebiet gleichen Namens anschließt.

Das Ferienhausgebiet wird derzeit erschlossen und soll in den nächsten Jahren sukzessive bebaut werden.

1.2.) Ziele der Planung

Mit der Planung soll der rechtskräftige Bebauungsplan (Stand 1. Änderung) für den Bereich des Ferienhausgebiets überarbeitet werden.

Geändert werden nur einzelne Festsetzungen:

- Differenzierung der Festsetzung der Firsthöhen in engerer Entsprechung zum tatsächlichen Verlauf des Hanges,
- Ersatz der Pappeln im Baugebiet (bisher Erhaltungsgebote) durch Neupflanzungen,
- Neuordnung der Eingangssituation,
- Anpassung der Örtlichen Bauvorschriften zu Dachgauben.

Die inzwischen erfolgte Parzellierung wird nachrichtlich übernommen.

Die Grundzüge der Planung, insbesondere die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung, der Verkehrsflächen, der Grundflächenzahl sowie der überbaubaren Grundstücksflächen, werden von der Änderung nicht berührt.

Die 3. vereinfachte Änderung hat somit keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe ist das Plangebiet als Ferienhausgebiet dargestellt. Der B-Plan / die Änderung des B-Plans kann aus dem FNP entwickelt werden.

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet (Ferienhausgebiet) ist noch unbebaut. Die Arbeiten zur Erschließung haben begonnen.

Angesichts der Höhenlage zwischen 6m und 12m HN besteht für das Plangebiet keine Überflutungsgefahr.

1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Schutzgebiete nach internationalem Recht. Das FFH-Gebiet: „Nordrügensche Boddenlandschaft" (DE 1446-302) befimndet sich in einem Abstand von ca. 260m südöstlich. In einer Entfernung von knapp 600m südöstlich liegt das SPA 29 „Binnenbodden von Rügen". Richtung nordosten liegt in einem Abstand von rund 920m das FFH Gebiet „Jasmund" (DE 1447-302). Angesichts der Geringfügigkeit der Änderungen sind mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen verbunden, so dass die 3. Änderung nach § 34(1) BNatSchG nicht geeignet ist, sich erheblich auf die Schutzziele der o.g. Schutzgebiete auszuwirken.

Im Plangebiet selber befinden sich keine Schutzgebiete / -objekte im Sinne des Naturschutzrechts.

Östlich und südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des §2 LWaldG M-V. Der im Bebauungsplan festgesetzte Waldabstand wird beibehalten.

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Abbildung 1: Ansicht (Wolfgang Scharfschwerdt & Wolfgang Fuchs GbR)

Abbildung 2: Animation (Wolfgang Scharfschwerdt & Wolfgang Fuchs GbR)

2.) Städtebauliche Planung

Der Bereich des Ferienhausgebiet wurde kürzlich durch einen neuen Vorhabenträger (*Wolfgang Scharfschwerdt & Wolfgang Fuchs GbR*) übernommen, der zügig mit der Erschließung begonnen hat. Die Fertigstellung der ersten Ferienhäuser ist für 2011 geplant.

2.1.) Geänderten Festsetzungen

Hinsichtlich der geplanten / zulässigen Nutzung bzw. des städtebaulichen Entwurfs ergeben sich zur Fassung der rechtskräftigen 1. Änderung keine wesentlichen Änderungen. Im Zuge der Detailplanung wurden jedoch folgende Punkte als für die Umsetzung schwierig erkannt:

- Die bisherigen Festsetzungen der Firsthöhen beruhen auf einer groben Einteilung des Hangs. Bei Überprüfung auf der Grundlage des inzwischen erstellten digitalen Geländemodells wurde festgestellt, dass ohne Erdbewegungen abschnittsweise nur Firsthöhen von 7,0m über Gelände zulässig wären. Gleichzeitig wären mit den bisherigen Festsetzungen angesichts der großen zusammengefassten Baufelder in anderen Bereichen auch Firsthöhen von bis zu 11,5m über Gelände möglich. Mit der Neufestsetzung der maximal zulässigen Firsthöhen soll unter Beachtung des angestrebten Maßes von 9,0m über Gelände eine feinere Abstufung vorgenommen werden. Dabei wird die Firsthöhe abschnittsweise angehoben oder auch verringert.
- In der ursprünglichen Planung waren die Pappeln entlang des querenden Fußweges mit einem Erhaltungsgebot belegt. Angesichts der Größe der Bäume sowie des für Pappeln be-

reits fortgeschrittenen Alters sollen die Bäume standortbezogen durch Neupflanzungen ersetzt werden. Da Pappeln im Innenbereich (Gebiet nach § 30 BauGB) nach gesetzlichem Baumschutz nicht geschützt sind, ist trotz der Größe ein Verhältnis für die Neupflanzung von 1:1 angemessen.

- Für den Bereich des Eingangs ins Gebiet sieht der bisherige Bebauungsplan ein Baufenster mit der Beschriftung „Verwaltung" vor. Ausweislich der Planzeichenerklärung ist die Festsetzung eines besondere Nutzungszwecks nach §9(1) Nr.9 BauGB beabsichtigt. Da der besondere Nutzungszweck jedoch nicht als selbstständige Festsetzung normiert wurde, sondern die Fläche gleichzeitig als Bestandteil des Ferienhausgebiets dargestellt ist, sind im entsprechenden Baufenster letztlich alle im Text (Teil B) aufgeführten Nutzungen zulässig. Gleichzeitig sind Anlagen für die Verwaltung (Vermietungsbüro, Hausmeister) überall im Plangebiet zulässig. Die Festsetzung eines besonderen Nutzungszwecks wird deshalb gestrichen.
- Angesichts der in größerer Anzahl geplanten Ferienhäuser mit weicher Bedachung (Reet) müssen die Örtlichen Bauvorschriften zu Dachgauben überarbeitet werden. Als materialgerechte Formen sind Fledermaus- und Trapezgauben zuzulassen. Für diese ist eine Längenbeschränkung auf 1/3 der Trauflänge nur sinnvoll, wenn erst ab einer gewissen Gaubenhöhe gemessen würde. Deshalb soll die Beschränkung der Gauben zukünftig durch Festlegung eines Mindestabstands zu den seitlichen Kanten der Dachflächen erfolgen.

2.2.) Erschließung

Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich durch die 3. vereinfachte Änderung gegenüber der Ursprungsfassung keine geänderten Anforderungen.

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2 Ziele der Planung) insbesondere auf die privaten Belange der Grundstückseigentümer einzugehen. Angesichts des vergleichsweise geringen Umfangs der Änderung werden öffentliche Belange nicht erheblich berührt.

Die Festsetzungen zum Ausgleich (Pflanzbindungen, Pflanzgebote) werden übernommen. Die neu zur Fällung vorgesehenen Pappeln werden standortbezogen durch Nachpflanzung im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Nach Baumschutzkompensationserlass sind Pappeln im Siedlungsbereich nicht geschützt.

Darüber hinaus entstehen durch die 3. vereinfachte Änderung weder anlage-, noch betriebs- oder baubedingt zusätzliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

Glowe, Juli 2010/März 2011

GEMEINDE GLOWE