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

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25
Tel/Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498

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

1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften

Nr. 14 "Kurpark"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ohne Umweltbericht

Gemeinde Glowe / Rügen

Satzungsexemplar

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung 3
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich 3
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung 3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen 3
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan 3
1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan 3
1.4) Bestandsaufnahme 3
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet 3
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet 4

2. Städtebauliche Planung 4
2.1) Entwurf 4
2.1.1) Nutzungskonzept 4
2.2) Flächenbilanz 4
2.3) Erschließung 4
2.3.1) Erschließung 4
2.3.2) Ver- und Entsorgung 4
2.4) Begründung zentraler Festsetzungen 5

3. Auswirkungen 5
3.1) Abwägungsrelevante Belange 5
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt 5
3.2.1) Allgemeines / Eingriffsbewertung 5
3.2.2) Betrachtung des Naturhaushaltes 6

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet (Teilfläche aus Flst. 21/5) liegt nördlich der bestehenden Mischgebietsfläche, direkt angrenzend an den bisherigen B-Planbereich. Das Plangebiet (Erweiterungsfläche) umfasst ca. 1.700 qm.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Teilfläche 1: Gegenstand der Planung ist die Erweiterung des Plangebiets um einen Bereich, der später mit der im B-Plan vorgesehenen Bebauung automatisch Innenbereichsqualität erhalten wird. Die Erweiterungsfläche ist über die im B-Plan vorgesehene Privatstraße (gesichert als Wegerecht) ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand erschlossen.

Mit der Einbeziehung der Fläche in den B-Planbereich kann sichergestellt werden, dass der gesamte Bereich sinnvoll im Zusammenhang erschlossen und zeitnah vollständig bebaut wird. Damit werden Störungen durch spätere Baumaßnahmen im Blockinnenbereich sowie erst recht die Entstehung von zukünftigen Baulücken verhindert.

Die Bebauung, die zeitlich kurzfristig erfolgen soll, sieht einheitlich eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser vor.

Teilfläche 2: Zur Sicherung der Abfallentsorgung wird für die Erweiterung (Teilfläche 1) eine Fläche für die Abfallentsorgung im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet Kliff-Königshörn vorgesehen. Eine externe Aufstellfläche ist notwendig, da die Erweiterung (Teilfläche 1) an einer Sackgasse ohne Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug liegt.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Glowe liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor, der den Bereich als Wohnbaufläche ausweist. Die Planung (Ergänzung) kann nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Glowe bisher nicht vor und soll auch nicht aufgestellt werden.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet (Teilfläche 1) wird derzeit als Hausgarten genutzt und ist mit einer großen Scheune bebaut, die nicht mehr gebraucht wird und abgerissen werden soll. Nördlich angrenzend befinden sich zwei dauerhaft bewohnte Wohngebäude, die über getrennte Zufahrten am westlichen Rand des Plangebiets erschlossen werden.

Südlich und östlich grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Im Plangebiet befinden sich eine große Esche, für die bereits vor Planaufstellung die Fällgenehmigung erteilt wurde, sowie vier Pappeln und einige alte Ostbäume.

Der Bereich von Teilfläche 2 wird derzeitig als Mischgebiet ausgewiesen.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt allseits umgeben von Siedlungsbereichen (Bereiche nach §34 / 30 BauGB). Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Aussagen der Begründung des Ursprungsplans zu Schutzgebieten in der näheren Umgebung behalten ihre volle Gültigkeit.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Entwurf

2.1.1) Nutzungskonzept

Die Planung sieht die Errichtung von drei freistehenden Wohn- oder Ferienwohnhäusern vor. Die Bebauung setzt damit die bestehende / beabsichtigte Bebauung im direkten Umfeld in vergleichbarem Maßstab fort.

2.2) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Art der Fläche	*Größe*	*Anteil*	*GRZ*	*GR Gebäude Plan*	*GR gesamt Plan*	*GR Gebäude Bestand*	*GR gesamt Bestand*
Wohngebiet (TF1)	1.720 qm	100%	0,35	602 qm	903 qm	203 qm	203 qm

Die mit 15qm große Teilfläche 2 ist für die Flächenbilanz unerheblich.

2.3) Erschließung

2.3.1) Erschließung

Verkehrliche Erschließung
Das Plangebiet wird erschlossen über eine private Verkehrsfläche (gesichert durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung
Die Trinkwassererschließung für das Plangebiet ist gegeben. Die innere Erschließung wird ergänzt.

Abwasserentsorgung
Das Plangebiet ist an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen. Die innere Erschließung wird ergänzt.

Stromversorgung
Das Plangebiet ist erschlossen. Die innere Verteilung wird ergänzt.

Niederschlagswasserentsorgung
Das unbelastete Niederschlagswasser soll soweit möglich dezentral versickert werden (wasserdurchlässige Ausführung befestigter Flächen). Angesichts ungünstiger Bodenverhältnisse ist jedoch damit zu rechnen, dass weitestgehend eine Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen muss. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher über das geplante bzw. in Teilen bereits realisierte Regenentwässerungssystem des B-Plans 14 „Kurpark" abgeleitet. Ein entsprechende Dimensionierung des Abwassersystems ist bereits eingeplant.

Aufstellfläche für Müllcontainer Anlieger
An der Haupterschließungsstraße zum Plangebiet Kliff-Königshörn wird eine Aufstellfläche für Müllcaontainer der Anlieger ausgewiesen.

2.4) Begründung zentraler Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird das Plangebiet als Teil eines größeren Gebiets festgesetzt, das auch die westlich und nördlich angrenzenden bebauten Bereiche der Ortslage umfasst. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden gemäß der angrenzenden Bereiche übertragen.

3. Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentliche Belange einzugehen.

- *Die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,* auch als Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch Bereitstellung entsprechender Bauplätze.
- *Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:* Der Planungsbereich liegt allseitig im Siedlungsbereich (Bereiche nach §§ 30, 34 BauGB). Zu berücksichtigen sind dabei als Einzelpunkte insbesondere
  - der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Gemäß § 1a BauGB werden Maßnahmen zur Nachverdichtung von baulich vorgeprägten Flächen ausdrücklich empfohlen, um zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung zu verringern. Die Bebauung kann ohne zusätzliche Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen erfolgen.
  Die Bebauung des früheren Nutzgartens ist damit geeignet, die Inanspruchnahme zusätzlicher Landschaftsbereiche für bauliche Nutzungen zu reduzieren.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1) Allgemeines / Eingriffsbewertung

Die Prüfung das Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 26a LNatG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Der Baumbestand im Plangebiet umfasst überwiegend Pappeln und Obstbäume und fällt demnach nicht unter den Schutz des § 26a LNatG M-V. Für die große Esche lag bereits vor Planungsbeginn die Fällgenehmigung vor.

3.2.2) Betrachtung des Naturhaushaltes

Alternativen

Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung des Grundstücks bestehen nicht. Angesichts der allgemeinen Entwicklung der Gemeinde Glowe darf schon aus Gründen der Ortsbildqualität sowie der Nachfrage nach Bauflächen auf die mögliche behutsame Entwicklung dieses bereits langjährig vorgenutzten Standortes nicht verzichtet werden. Durch die Nutzungsintensivierung bereits baulich vorgenutzter Bereiche kann die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang nicht genutzten Landschaftsräumen für dieses Vorhaben vermieden werden.

Insgesamt ist die Erweiterung im Verhältnis zum gesamten Plangebiet sowie den im B-Plan festgesetzten Baugebietsflächen gering. Die allgemeinen Aussagen im Umweltbericht bleiben in vollem Umfang gültig. Es sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erkennen.

Gemeinde Glowe, Oktober 2008