



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/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](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

**6. Änderung  
des  
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften  
Nr. 11  
„Ferien- und Freizeitpark Glowe“**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

**Gemeinde Glowe / Rügen**

**Satzungsexemplar**

## Begründung

### 1) Grundsätze / Ausgangslage

#### 1.1) Umfang der Änderung

Die 6. Änderung erstreckt sich auf ein einzelnes Baugrundstück (Flst. 1/375, 1/284, 1/373, 1/261), für das ausschließlich die Lage des Baufensters geändert werden soll. Die Textlichen Festsetzungen gelten im Planbereich in der aktuellen Fassung (Stand 2. Änderung) unverändert fort.

Die Grundzüge der Planung, insbesondere die generelle Ausweisung zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden unverändert beibehalten, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 (1) BauGB angewandt wird. Umweltprüfung / Umweltbericht sind nicht notwendig.

#### 1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Auf dem Grundstück ist ein Doppelhaus geplant. Um eine bessere Zuordnung des Gebäudes zu den Freiflächen zu erreichen und das Grundstück für beide Haushälften „gerecht“ teilen zu können, beabsichtigt der Bauherr eine gegenüber der ursprünglichen Anordnung gedrehte Stellung des Hauses.

Da erkennbar keine öffentlichen Belange einer Drehung des Gebäudes entgegen stehen, sollen mit der Änderung die Vorstellungen des Vorhabenträgers umgesetzt werden.

#### 1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Glowe verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die Planung entspricht hinsichtlich der Aussagen zur Art der baulichen Nutzung dem rechtskräftigen FNP.

#### 1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

Der Bebauungsplan (Stand 4. Änderung) ist rechtskräftig. Das Plangebiet ist erschlossen, das Umfeld weitgehend bebaut. Zulässig ist im **SO**Freizeit- und Ferienpark demnach eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4.

#### 1.5) Abwägungsrelevante Belange

Öffentliche Belange sind durch die 6. Änderung nicht betroffen. Die *privaten Belange* sind angemessen zu berücksichtigen (Vertrauensschutz in bestehendes Baurecht nach § 30 BauGB, Angemessenheit der Festsetzungen).

Bezüglich der Gesamtplanung bleiben allgemein die in der Begründung zur Ursprungsplanung aufgeführten abwägungsrelevanten Belange weiterhin gültig.

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept

Mit der 6. Änderung wird ausschließlich das Baufenster und damit die mögliche Lage des Hauses den Vorstellungen des Bauherrn angepasst. Die beabsichtigte Stellung richtet sich am Straßenverlauf aus, so dass nach dem Sonderbau (Leuchtturm) in der Kurve eine baulich gefasste Raumkante aufgebaut wird. Zusammen mit den ebenfalls straßenbegleitend angeordneten Gebäuden auf der Südseite der Straße ergibt sich ein harmonisches Straßenbild.

## 3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

### 3.1) Zusammenfassung

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Die Aussagen des ursprünglichen B-Plans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben deshalb in vollem Umfang gültig.

Glowe, März 2011

