



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

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

Gemeinde Glowe

Satzungsfassung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage	2
1.1) Umfang und Ziele der Änderung	2
1.2) Übergeordnete Planungen	4
1.3) Bestandsaufnahme	5
1.3.1) Zustand des Plangebiets und der Umgebung	5
1.3.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	6
1.3.3) Überflutungsgefahr	6
2) Städtebauliche Planung	7
2.1) Umfang und Gegenstand der Änderung	7
2.2) Flächenbilanz	8
2.3) Erschließung	9
3) Auswirkungen	9
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	9

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang und Ziele der Änderung

Der Geltungsbereich der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ umfasst einen Teil des bislang brachliegenden Bereichs des Sondergebiets „Freizeit- und Ferienpark“, bestehend aus den Flurstücken 1/278 und 1/291, 1/293 sowie 1/491 (teilw.) der Flur 11, Gemarkung Wittower Heide mit zusammen 0,37 ha (vgl. Abbildung 1).

Ziel der Änderung ist die Zulassung der im Rahmen der 2. Änderung für die Teilfläche 1 des sonstigen Sondergebiets „Freizeit- und Ferienpark“ getroffenen Festlegungen für den bislang unbebauten Bereich des Sondergebiets. Die Zulassung von Ferienhäusern im Änderungsbereich ist städtebaulich gerechtfertigt, da zum Einen die bisherigen Hindernisse für eine solche Zulassung entfallen sind (Reduzierung der Lärmbelastung durch Geschwindigkeitsbegrenzung im anliegenden Abschnitt der L 30, so dass die Orientierungswerte des MI-Gebiets eingehalten werden). Zum Anderen ist aufgrund der inzwischen bestehenden Infrastrukturausstattung der Gemeinde (Marktplatz und Nahversorgung in der Ortsmitte, Läden am Kurplatz) die gewerbliche Einzelhandelsnutzung einzuschränken.

Ergänzend soll die Größe der zulässigen Einfamilienferienhäuser entsprechend der 8. Änderung des Bebauungsplans auf 95 qm angehoben und zusätzlich Beherbergungsbetriebe zugelassen werden.

Die übrigen Festsetzungen werden weitestgehend beibehalten (GRZ 0,6, zwei Vollgeschosse, Firsthöhe 13,3 m HN). Die Abgrenzung des Baugebiets sowie der überbaubaren Grundstücksfläche muss jedoch im Detail an die bisher erfolgte Umsetzung angepasst werden; zu berücksichtigen ist der Straßenverlauf im Nordosten sowie die Teichfläche im Süden des Baugebiets. Die Festsetzung zu Betriebswohnungen wird redaktionell überarbeitet mit dem Ziel, den Bezug zum Plangebiet deutlicher herauszustellen.

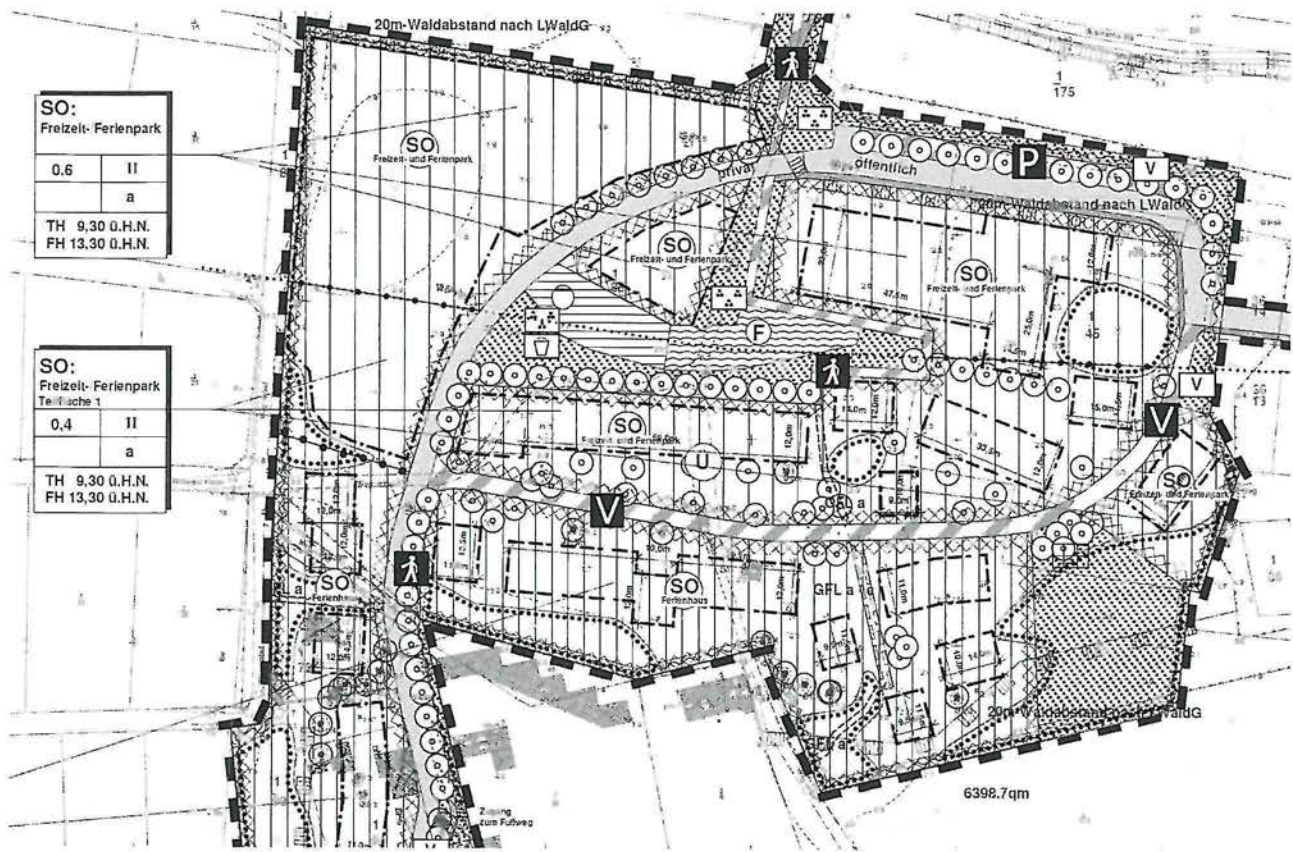


Abbildung 1: Ursprungsplan, Planzeichnung ohne Maßstab

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des Ursprungsplans unter Berücksichtigung der bisher abgeschlossenen Änderungsverfahren. Für den Änderungsbereich wurde ein aktueller Katasterbestand mit Stand September 2019 hinterlegt.

Angesichts des inhaltlich vergleichsweise geringen Änderungsumfangs wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt. Grundlegende Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens bei Bebauungsplanänderungen ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Grundzüge der Planung sind nur dann nicht berührt, wenn die Änderungen des Bebauungsplans, auch wenn sie für einzelne oder mehrere Grundstücke von erheblicher Auswirkung sein mögen, die dem Ursprungsbebauungsplan insgesamt zugrunde liegende planerische Konzeption nicht verändern. Dies ist hier der Fall.

Der Änderungsbereich umfasst mit rund 0,37 ha räumlich einen nur überaus geringen Teil des insgesamt 12,51 ha großen Plangebiets, die zentralen Festsetzungen zur Abgrenzung des Baugebiets sowie zum Maß der baulichen Nutzung werden grundsätzlich beibehalten.

Die Änderung ist begründet durch die seit In-Kraft-Treten des Ursprungsplans veränderte Lärmbelastung (Verringerung der Geschwindigkeit auf 50 km/h im angrenzenden Abschnitt der L 30) sowie durch die Entwicklung der Versorgungsinfrastruktur im Gemeindegebiet (Einzelhandel und Gastronomie). Damit ist die Forderung des Bayr. VGH erfüllt, „(...) es muss angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.“ (vgl. Urteil vom 2. Mai 2019 - AZ 1 16.2071).

Der Ursprungsplan war seinerzeit im Regelverfahren mit Abarbeitung der städtebaulichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB aufgestellt worden. Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Von der vergleichsweise geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht berührt; die umweltrelevanten Aussagen in der Begründung zum Ursprungsplan bleiben weiterhin gültig. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b BauGB

genannten Schutzgüter sind schon aufgrund der großen Abstände sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Die Planung (9. vereinfachte Änderung) beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

1.2) Übergeordnete Planungen

Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist Glowe als touristischer Siedlungsschwerpunkt dem Unterzentrum Sagard zugeordnet. Das Gemeindegebiet ist mit Ausnahme der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (NSG / FFH-Gebiete) sowie für Trinkwasserschutz als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsraum Landwirtschaft ausgewiesen.

Nach 3.1.3(4) RREP stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden.

Da es sich bei dem Vorhaben des „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ insgesamt um eine raumrelevante größere Freizeit- und Beherbergungsanlage handelt, wurde in Vorbereitung der Ursprungsplanung wurde 2001 bis 2002 ein Raumordnungsverfahren durchgeführt. Als Ergebnis wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern festgestellt, dass die Errichtung des Ferien- und Freizeitparks den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht, wenn folgende Maßgaben eingehalten werden (Auszug):

- Die Beherbergungskapazität ist auf 600 Betten zu begrenzen. Sie soll in Ferienhäusern und Appartements errichtet werden und sich in der Anordnung der Gebäude schwerpunktmäßig auf die Nutzung bereits früher bebauter und versiegelter Areale konzentrieren.
- Das Betreiberkonzept ist auf einen ständig wechselnden Personenkreis auszurichten; die Errichtung von Dauerwohnen ist auf das unbedingt notwendige Minimum betriebsbedingten Wohnens zu be-



Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

schränken.

- Neben den geplanten Beherbergungseinrichtungen sind Dienstleistungs- und touristische Infrastruktureinrichtungen zu errichten. Die Einrichtungen sollen dem Bedarf der Anlage, der Gemeinde Glowe sowie der Tagesgäste angepasst werden; die öffentliche Zugänglichkeit muss gewährleistet werden.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet einheitlich als SO 8 „Ferien- und Freizeitpark“ nach § 11 BauNVO dar (vgl. Abbildung 2).

Da die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet „Ferien- und Freizeitpark“ beibehalten wird, ist die Änderung aus dem wirksamen FNP entwickelt.



Abbildung 3). Der Bereich ist erschlossen und wird im Norden durch die Hauptzufahrt ins Plangebiet und im Süden durch einen künstlich angelegten See begrenzt. Westlich des Plangebiets schließen sich der zentrale Spielplatz der Ferienanlage sowie weitere Sportflächen (1. BA) an.

Nördlich der Zufahrt grenzen Waldflächen im Sinne § 2 LWaldG M-V an. Im Zuge der Ursprungsplan wurde hinsichtlich des erforderlichen Waldabstands eine Ausnahme auf 20 m erteilt. Das bisherige Baufenster hält den örtlich festgesetzten Waldabstand von 20 m ein, der 20 m Waldabstand wurde nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Der Ursprungsplan (vgl. Abbildung 1) weist den Bereich als sonstiges Sondergebiet „Ferien- und Freizeitpark“ aus; zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe bis 9,3 m HN und einer Firsthöhe bis 13,3 m HN (bei ca. 2,0 m Geländehöhe) und einer GRZ von 0,6.

Die Zulässigkeit ergänzender Beherbergungsnutzung wurde für den nördlichen Bereich des Sondergebiets bei der Aufstellung des Ursprungsplans nicht zuletzt aus Gründen des Immissionsschutzes ausgeschlossen. In der Begründung des Ursprungsplans wurde zum Immissionsschutz ausgeführt: „Da für eine Teilfläche unmittelbar entlang der L 30 jedoch auch die Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten werden, wird Wohnen und Ferienwohnen in den nördlichen Flächen jedoch grundsätzlich ausgeschlossen.“

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde für die südlich anschließende Teilfläche 1 des Sondergebiets der Gebietszweck um eine ergänzende Nutzung durch Ferienwohnen bzw. Wohnen erweitert und der Nutzungsartenkatalog um die Zulässigkeit von Betriebswohnungen für im Plangebiet ansässige Betriebe sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohngebäuden mit max. 1 Wohneinheit ergänzt. Damit wollte die Gemeinde für die Ferienhausbesitzer die Möglichkeit zu einer zeitweisen, aber durchaus auch längerfristigen privaten Nutzung des Ferienhauses eröffnen und so ein „Ausweichen“ der Ferienwohnungskäufer in Wohngebiete verhindern.

Im Zuge der 8. Änderung Anfang 2014 wurde für die angrenzenden Ferienhausgebiete die zulässige Gebäudegröße der Ferienhäuser von 80 qm auf 95 qm angehoben.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Lärmemissionen durch die nördlich verlaufenden L 30 (Hauptstraße). Gemäß Verkehrsmengenkarte Mecklenburg-Vorpommern 2015 (Zählstelle 1764 (Abzweig Lohme in Richtung Norden) ist mit einer täglichen Verkehrsbelastung DTV von 6.355 Kfz/24h bei einem Schwerverkehrsanteil von 241 Kfz/24h auszugehen. Damit ist tags mit einer stündlichen Belastung von 380 Kfz/h ($0,06 \cdot \text{DTV}$), nachts von 70 Kfz/h ($0,011 \cdot \text{DTV}$) zu rechnen. Die Geschwindigkeit ist auf 50 km/h begrenzt.

1.3.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Schutzgebiete nach internationalem Recht finden sich erst in einer größeren Entfernung von >750 m zur Ortslage (GGB DE 1446-302: Nordrügensche Boddenlandschaft).

Das nationale Landschaftsschutzgebiet L 81 Ostrügen umschließt allseitig die Ortslage, der geringste Abstand beträgt rund 60 m in nördlicher Richtung (jenseits der stark befahrenen L 30).



Abbildung 4: Schutzgebiete: LSG (grün), Quelle Umweltkarten M-V

1.3.3) Überflutungsgefahr

Das Bemessungshochwasser (BHW) wird gemäß dem derzeit geltenden Regelwerk (Regelwerk Küstenschutz M-V, 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand) für den Küstenabschnitt des Boddens mit 2,10

m NHN bzw. 1,95 m HN (ohne Berücksichtigung des Wellenaufbaus) angegeben. Angesichts einer Höhenlage von rund 1,8 m HN ist das Plangebiet wie nahezu der gesamte Bereich der Wittower Heide Überflutungsgefährdet.

Zum Schutz des Siedlungsbereichs in der Wittower Heide ist ein Deichneubau vorgesehen, dessen Umsetzung jedoch nicht absehbar ist. Die gemäß der Vorplanung geplante Trasse wird sich eng an den Siedlungsflächen ausrichten und diese deutlich gegenüber der angrenzenden Landschaft abgrenzen. Bis zur Umsetzung der Deichbaumaßnahme ist durch den jeweiligen Bauherren Objektschutz durch eine entsprechende Ausrichtung der Erdgeschossfußbodenhöhe (Höhenlage mind. 1,95 m HN) zu gewährleisten.

Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz hat der jeweilige Vorhabenträger im eigenen Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmflut auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Umfang und Gegenstand der Änderung

2.1.1) Art der baulichen Nutzung

Mit der 9. vereinfachten Änderung soll der Katalog zulässiger Nutzungen für den Änderungsbe- reich um Ferienhäuser sowie Beherbergungsbetriebe und ausnahmsweise Wohnen erweitert wer- den. Gleichzeitig wird die Zulässigkeit einer gewerblichen Einzelhandelsnutzung eingeschränkt.

Städtebaulich begründet ist die Anpassung, da zum Einen die bisherigen nutzungsmäßigen Ein- schränkungen (Ausschluss Ferienwohnen, Beherbergung und Wohnen) angesichts der inzwischen festgesetzten Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h nicht mehr erforderlich sind (a) und folg- lich auf eine innere Gliederung des Sondergebiets verzichtet werden kann. Die immissionsrechtlich begründeten Beschränkungen für die frühere Teilfläche A können demnach ersatzlos entfallen, so dass der volle Nutzungsartenkatalog (im Stand der 2. Änderung) zukünftig für das gesamte Son- dergebiet gilt. Zum Zweiten wurde inzwischen eine angemessene Infrastrukturausstattung in der Gemeinde an anderer Stelle entwickelt (b), so dass die Entwicklung konkurrierender Angebote an neuen Standorten abzulehnen ist. Die Ansiedlung zentraler gewerblicher Einrichtungen (Rezeption) kann jedoch durch ergänzende Zulassung von Beherbergungsbetrieben unterstützt werden (c).

(a) Immissionsrechtliche Voraussetzungen

Mit der Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf der nahen L 30 (Hauptstraße) auf 50 km/h werden die für eine Wohn- und Ferienwohnnutzung erforderlichen Orientierungswerte eingehalten. Im Vorfeld der Planung wurde die Immissionssituation gutachterlich neu bewertet (TÜV Nord, Schalltechnische Untersuchung für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Glowe, Rostock 11/2016). Demnach liegen die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs (durch L 30 und Gemeindestraße mit öffentlichen Parkplätzen) an der Baufeldgrenze innerhalb des Plangebietes bei maximal 56 dB(A) tags und maximal 46 dB(A) nachts. Damit werden die schall- technischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für Verkehrslärm eingehalten. Für einen Ausschluss von Wohn- Ferienwohn- und Beher- bergungsnutzung besteht damit kein Erfordernis.

Zur Festlegung der gebietsunabhängig erforderlichen Schalldämmung nach DIN 4109 sind die Lärmpegelbereiche auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels zu berechnen. Die Lärm- pegelbereiche werden für das unbebaute Plangebiet auf der Basis des maßgeblichen Außenlärm- pegels berechnet. Er wird aus der Summe der um 13 dB(A) erhöhten Verkehrslärmimmissionen für den Nachtzeitraum ermittelt. Die geplante Bebauung im Plangebiet befindet sich innerhalb des Lärmpegelbereiches II. In den Lärmpegelbereichen I bis II sind bei der heute aus Gründen des Energieeinsparungsgesetzes erforderlichen Bauausführung normalerweise keine besonderen schalltechnischen Anforderungen zu beachten. Textliche Festsetzungen zum passiven Schall- schutz sind daher nicht erforderlich.

(b) Touristische Infrastrukturausstattung in der Gemeinde Glowe

Die touristische Infrastrukturausstattung der Gemeinde wurde in den letzten Jahren gezielt ausgebaut. Mit der neuen Ortsmitte, der Promenade zwischen Hafen und Kurplatz sowie dem Kurpark (mit Spielplatz) im Osten besteht ein Netz gut frequentierter belebter Freiflächen. In der Ortsmitte besteht das Angebot aus einem Lebensmittelmarkt mit Backshop, einem Getränkemarkt und einer ergänzenden Ladenzeile mit Gastronomie (vgl. Bebauungsplan Nr. 2.1 „Ortsmittelpunkt Glowe“, 1. Änderung). Ergänzende Angebote verschiedener touristischer und gastronomischer Dienstleister bestehen Am Kurplatz als westlichem Abschluss der Promenade.

Um die bestehenden Angebot zu schützen, ist eine ungeordnete Zerstreuung der Einzelhandelsangebote im Gemeindegebiet auszuschließen. Das mit dem Ursprungsplan verfolgte Ziel, neben den Beherbergungseinrichtungen (Ferienhäuser) im Bereich des Ferien- und Freizeitparks als Dienstleistungs- und touristische Infrastruktureinrichtungen auch Ladengeschäfte zu entwickeln, die über die Anlage hinaus auch auf eine gesamtörtliche Nachfrage auszulegen sind (Tagesgäste), ist daher als überholt zu hinterfragen.

Mit der Änderung soll die Zulässigkeit von Einzelhandel im Plangebiet deutlich eingeschränkt werden.

- Einzelhandel wird nur noch bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 30 qm zugelassen. Innerhalb dieser Größen ist sichergestellt, dass es sich bei Einzelhandelseinrichtungen nur noch um nachbarschaftsbezogenen Läden handeln kann, die eng dem unmittelbaren Wohnumfeld zugeordnet sind. Derartige Einrichtungen konzentrieren sich auf einen Mix vorrangig an nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Warengruppen an (z.B. Kiosk, evtl. mit saisonalem Angebot an Souvenirs und Strandbedarf); ergänzend werden häufig Dienstleistungen (z.B. Buchungsservice, Kundendienste) angeboten.

Die in der Ursprungsplanung missverständliche Festsetzung zu Betriebswohnungen wird analog zur 2. Änderung redaktionell klarstellend neu gefasst.

(c) ergänzende Zulassung von Beherbergungsbetrieben

Die Ansiedlung zentraler gewerblicher Einrichtungen (Rezeption, Dienstleistungen wie Fahrradverleih) kann durch ergänzende Zulassung von Beherbergungsbetrieben unterstützt werden. Dabei kann es sich sowohl um die Vermietung einzelner Gästezimmer (z.B. im Obergeschoss der Einrichtung) als auch um einzelne, baulich gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnete Ferienwohnungen handeln. Durch die Einschränkung auf kleine Beherbergungsbetriebe ist sichergestellt, dass sich die Beherbergungskapazität des gesamten Plangebiets nur unwesentlich erhöht.

2.1.2) Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Ursprungsplan als zusammenhängendes, durch Vor- und Rücksprünge gegliedertes Baufeld angegeben.

Angesichts des als Trennung zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich des Baugebiets angelegten Teichs ist die überbaubare Grundstücksfläche im südlichen Bereich derzeit jedoch nicht nutzbar. Der Teich sowie auch der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand werden durch Reduzierung des Baufelds im rückwärtigen Bereich berücksichtigt. Zum Ausgleich wird das Baufenster straßenbegleitend verlängert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht in Richtung des Waldes ausgeweitet, der örtlich auf 20 m festgelegte Waldabstand wird weiterhin eingehalten.

2.2) Flächenbilanz

Die 9. vereinfachte Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz nicht erheblich aus.

2.3) Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen; Maßnahmen an der öffentlichen Erschließung sind nicht absehbar. Aus der 9. vereinfachten Änderung entstehen keine grundsätzlich geänderten Anforderungen hinsichtlich der medientechnischen Erschließung. Die Aussagen in der Begründung zur Ursprungsfassung bleiben weiterhin grundsätzlich gültig.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Änderungsumfangs sind in der Abwägung zu berücksichtigen:

Die Belange der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung werden durch Einschränkung der Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsnutzung positiv unterstützt. Mit der Änderung wird eine mögliche Konkurrenz und damit Schwächung des vorhandenen Nahversorgungsstandorts in der Ortsmitte verhindert.

Die Belange des Naturschutzes sind durch die Änderung nicht erheblich betroffen. Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Durch die Planung werden keine zusätzlichen Eingriffe zugelassen.

Durch die Änderung werden auch die Belange des Artenschutzes nicht betroffen, da keine zusätzlichen Flächen für eine bauliche Entwicklung herangezogen werden und sich die mit der Bebauung einhergehenden möglichen betriebs- bzw. baubedingten Auswirkungen durch die Änderung grundsätzlich nicht verändern. Die betroffene Fläche stellte sich als großflächig artenarme Fläche dar, die regelmäßig gepflegt wird und allseitig von intensiver Siedlungsnutzung umgeben ist.

In Folge der Planungsänderung werden sich weder die anlage- noch die betriebsbedingten Wirkungen in negativer Form verändern. Die Planänderung führt auch zu keinen negativen Änderungen möglicher baubedingter Auswirkungen. Allgemein kann möglichen baubedingten Wirkungen (z.B. Störungen und Tötungen bei der Entnahme von Bäumen und Gehölzen) durch Beachtung entsprechender Sorgfaltspflichten (Schnittzeitenregelung für Bäume und Hecken nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) begegnet werden.

Die Belange des Waldes werden durch die Änderung nicht erheblich betroffen, da der für den Ursprungsplan örtlich festgelegte Waldabstand berücksichtigt wird. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht über den in der Ursprungsplanung beachteten 20 m Waldabstand hinaus in Richtung des Waldes ausgeweitet.

Private Belange werden durch die Änderung nicht erheblich negativ berührt. Die Planänderung wurde durch den neuen Grundstückseigentümer der Flächen im Änderungsbereich angestoßen, um die Umsetzungsmöglichkeiten zu verbessern.

Da die generelle Art der baulichen Nutzung von der Änderung nicht erfasst ist, ergeben sich auch für die Nachbarschaft keine relevanten Auswirkungen.

Gemeinde Glowé
März 2020

ausgeführt: 6.7.2020

Th. Hielke
Bürgermeister



Seite 9 von 9