

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 2.1 „Ortsmittelpunkt“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Das Plangebiet umfasst den bislang unbebauten Bereich an der Landesstraße L 30. Angesichts des bestehenden Baurechts sowie der Tatsache, dass das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs von Glowe liegt, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB ohne Umweltbericht und Umweltprüfung aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche im Bereich der Planung liegt mit 2.422 qm deutlich unter der Schwelle von 20.000 qm.

Bei der Errichtung des Netto-Marktes im östlichen Abschnitt des Ortsmittelpunkts wurde erheblich von der ursprünglichen räumlichen Konzeption des Bebauungsplans (mit symmetrischer Anordnung der Baumassen um eine räumlich gefasste Platzfläche) abgewichen. Zwar unterstützt die Nutzung (Lebensmittelmarkt) die Funktion Ortsmittelpunkt, die bauliche Gestalt erinnert aber eher an ein Gewerbegebiet am Ortsrand. Um den baulich-gestalterischen Anspruch des Ortsmittelpunkt zu erhalten, ist für den westlichen Bereich des Sondergebiets „Ortsmittelpunkt“ eine Neukonzeption der Gebäudevolumina notwendig. Mit der Planung soll die ursprünglich Konzeption eines gefassten Freibereichs mit hoher Aufenthaltsqualität auf den zur Bebauung anstehenden Flächen gesichert werden. Gleichzeitig sollen überflüssige (nicht gerechtfertigte) Festsetzungen gestrichen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe (Stand 6. Änderung) stellt den Planbereich als sonstiges Sondergebiet SO5 „Ortsmittelpunkt“ gem. § 11 BauNVO dar. In der Begründung wird ausgeführt: „In Glowe ist ein zentraler Platz im Sinne eines Marktplatzes nicht vorhanden. Darüber hinaus fehlen zum Teil infrastrukturelle Einrichtungen, gewerbliche und kulturelle Nutzungen, Dienstleistungsbetriebe oder auch Kurzwecken dienende Einrichtungen. ... Der nordwestliche Teil des Gebiets ist für eine Nutzung „Ortsmittelpunkt“ vorgesehen, in dem Läden, Dienstleistungseinrichtungen, Gebäude und Räume für freie Berufe, Einrichtungen für kulturelle, soziale und kirchliche Zwecke, Einrichtungen der kommunalen Verwaltung, Schank- und Speisewirtschaften, Berherbergungseinrichtungen sowie ausnahmsweise auch Wohnungen für Betriebsinhaber zulässig sein sollen.“ Angesichts der in den letzten Jahren allgemein getätigten Erfahrungen mit zentralen Einkaufs- und Versorgungsbereichen, zu denen auch der Ortsmittelpunkt Glowe gehört, ist ein gewisser Anteil von Dauerwohnungen anzustreben, um auch außerhalb der Ladenöffnungszeit sowie vor allem außerhalb der Urlaubssaison eine Belebung der Flächen zu erreichen. Der Nutzungsschwerpunkt auf gewerblichen Nutzungen (Läden, Dienstleistung, Gastronomie) sowie an zweiter Stelle touristischen Nutzungen (Beherbergung einschl. Ferienwohnungen) wird jedoch unverändert beibehalten. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es werden weder nationale noch internationale Schutzgebiete beeinträchtigt; eine kausal dem Vorhaben anzurechnende funktional oder anderweitig begründete Inanspruchnahme geschützter Flächen besteht nicht.

Im Zuge der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen vom Landkreis Rügen, dem ZWAR, dem Wasser- und Bodenverband, dem Katasteramt Nordvorpommern und 2 Bürgern abgegeben worden.

Glowe, Dezember 2011


Im Auftrag
Riedel

Sachbearbeiterin Bauamt