

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2.1. „Ortsmittelpunkt“

Das Plangebiet liegt in der Flur 4, Gemarkung Wittower Heide und umfasst vollständig den Bereich der Reinen und Allgemeinen Wohngebiete sowie der kirchlichen Zwecken dienenden Gemeinbedarfsfläche im südlichen bzw. östlichen Abschnitt des Plangebiets. Nicht aufgehoben wird der Plan für den Bereich des geplanten gewerblichen Ortszentrums (vgl. 1. Änderung des Bebauungsplans vom 14.02.2012) sowie des bestehenden Lebensmittelmarkts (Netto).

Bereits bei der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Gemeinde festgestellt, dass das Planungsziel der Gemeinde, ein Allgemeines Wohngebiet zu etablieren, nicht erreicht wurde. In der Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans heißt es: „Im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die ausgeübten Nutzungen in den ausgewiesenen Wohnbauflächen in Glowe räumlich differenziert erhoben. Dabei wurden das aktuelle Melderegister (Stand 06/2009) sowie die neueste Gastgeberbroschüre sowie zusätzlich webgestützte Angebote (Internetrecherche) ausgewertet. Hierbei konnte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.1. „Ortsmittelpunkt“ (Bereich Allgemeines Wohngebiet) festgestellt werden, dass von den 24 seit der Erschließung errichteten Wohnhäusern lediglich 5 als Wohngebäude (erster od. zweiter Wohnsitz) genutzt werden; für 11 Gebäude ist eine Ferienvermietung einschlägig, für weitere 8 Gebäude ist eine solche angesichts der Ausstattung der Freianlagen anzunehmen.“ Nutzungsänderungen in dieser Größenordnung sind in einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nicht genehmigungsfähig. Eine Nutzungsuntersagung der Ferienhäuser wäre die Folge. Aus diesem Grunde soll der Bereich des ehemaligen Allgemeinen Wohngebietes aufgehoben werden.

Das Gebiet ist weitgehend bebaut und komplett erschlossen. Die Bebaubarkeit richtet sich anschließend nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet ist in den letzten Jahren erschlossen und fast vollständig bebaut worden. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig seit 06.03.2004, so dass die Frist gemäß § 42(2) BauGB abgelaufen ist. Ausgewiesen wurden Reine und Allgemeine Wohngebiete für eine ein- oder zweigeschossige Bebauung mit abschnittsweise unterschiedlicher Grundflächenzahl (GRZ zwischen 0,2 und 0,4).

Ein gewisses Entwicklungspotenzial besteht allenfalls im östlichen Abschnitt des Plangebiets im Umfeld der Kirche. Hier konnte auch die vorgesehene Erweiterung des Straßennetzes bislang nicht realisiert werden. Aus heutiger Sicht erscheint jedoch die Umsetzung der ursprünglichen Erschließungsabsicht für diesen Bereich unnötig und unverhältnismäßig:

- Die geplante Zufahrt zum Regenrückhaltebecken / Feuerlöschteich über die Flst. 65/4, 66/4, 67/4, 68, 69, 70 scheiterte bislang am Widerstand der Grundstückseigentümer. Die Anbindung kann jedoch abweichend von den ursprünglichen Planungsabsichten über eine Zufahrt von Alt Glowe aus realisiert werden und ist im Bebauungsplan Nr. 20 planungsrechtlich gesichert.
- Der beabsichtigte Verbindungsweg südlich der Kirche ist zur Erschließung der bestehenden Grundstücke überflüssig. Der bereits realisierte Neubau auf Flst. 71/1 wird direkt von Alt Glowe aus erschlossen. Auch das Baugrundstück (Flst. 69 u. 70) verfügt über einen Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen.
- Die Wendeanlage um das Versorgungsgrundstück erscheint aus heutiger Sicht überdimensioniert. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wäre stattdessen auf dem gemeindlichen Grundstück eine bauliche Nutzung zu bevorzugen (Förderung der Innenentwicklung durch Abbau von Nutzungshemmnissen).

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

Durch die Planung werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht. Durch die Planung wird anlagebedingt die Versiegelung im Plangebiet nicht oder nur unwesentlich verändert. Neue Gebäude müssen sich zukünftig in die bestehenden Strukturen nach § 34 BauGB einfügen. Bereits der Bebauungsplan sah ein Heranrücken der Bebauung bis nah an die südliche Grenze des Plangebiets vor, so dass keine räumliche Ausweitung des Siedlungsbereichs zu erwarten ist. Dabei ist jedoch angesichts abschnittsweise unterschiedlicher Festsetzungen zur baulichen Dichte im Einzelfall die Möglichkeit einer Überschreitung der derzeit zulässigen GRZ nicht ausgeschlossen. Da das Einfügegebot jedoch grundsätzlich den Gebietscharakter sichert, wird dies insgesamt als nicht erheblich betrachtet.

Im Zuge der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Stellungnahme mit inhaltlichen Hinweisen vom Landkreis Rügen abgegeben worden, die weitgehend berücksichtigt wurde.

Glowe, September 2012



Im Auftrag
Riedel
Sachbearbeiterin Bauamt