

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Süßling“

Das Plangebiet (Bereich der Aufhebung) liegt in der Flur 3, Gemarkung Glowe und umfasst den Bereich der Reinen und Allgemeinen Wohngebiete in der westlichen Hälfte des Plangebiets mit Ausnahme des Baufeldes WA2 für Betreutes Wohnen.

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.“

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig seit 01.04.2005, so dass die Frist gemäß § 42(2) BauGB abgelaufen ist. Ausgewiesen wurden Reine und Allgemeine Wohngebiete für eine eingeschossige Bebauung mit abschnittsweise unterschiedlicher Grundflächenzahl (GRZ mit 0,25 im WR und 0,4 im WA). Der Nutzungsartenkatalog der BauNVO wurde weitgehend beibehalten, nur für das WA wurden Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Schon angesichts der Kleinteiligkeit der Parzellen-, d.h. auch Eigentumsstruktur werden solche größeren Anlagen auch weiterhin praktisch ausgeschlossen bleiben. Angesichts der ausnahmsweisen Zulässigkeit von (kleinen) Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach §§ 3 und 4 BauNVO wurden Am Süßling bereits kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in der Vergangenheit ausnahmsweise genehmigt.

Im Zuge einer Bestandsanalyse im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde für den Bereich (Stand 06/2009) folgende Nutzungen erfasst:

- Am Süßling 5-18 (ca. 1,9 ha) Neubaugebiet mit reger Bautätigkeit. Von den insgesamt 14 Gebäuden werden 10 teilweise od. ausschließlich zum Wohnen genutzt; für 2 Gebäude ist eine Ferienvermietung einschlägig, für weitere 4 Gebäude ist eine solche anzunehmen. 21 gemeldeten Einwohnern stehen voraussichtlich rund 24 Betten gegenüber (Betten/ Einwohner: 1,1)
- Am Pappelwald (ca. 3,4 ha) im Zusammenhang mit dem Süßling gelegenes neues Baugebiet. Von den 33 bisher errichteten Gebäuden werden 26 als Wohngebäude, davon 7 mit ergänzender Beherbergung, genutzt; für 3 Gebäude ist eine Ferienvermietung einschlägig, für weitere 3 Gebäude ist eine solche angesichts der Ausstattung der Freianlagen anzunehmen (60 EW, 49 Betten)

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

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

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. Auch von 2 Anwohnern des Plangebietes ging jeweils eine Stellungnahme ein, die sich gegen die Aufhebung des B-Planes richteten, welche nicht berücksichtigt wurden.

Glowe, September 2012



Im Auftrag
Riedel
Sachbearbeiterin Bauamt