

28.03.2003

## Bebauungsplan Nr. 2.1 „Ortsmittelpunkt“ der Gemeinde Glowe/Rügen

Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes
2. Ziele und Zweck der Planung
3. Bisherige Rechtsverhältnisse
4. Städtebauliches Konzept
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
6. Grünordnung
7. Verkehrserschließung
8. Technische Ver- und Entsorgung
9. Nachrichtliche Übernahmen,
10. Immissionen
11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
12. Flächenbilanz
13. Verfahrensablauf
14. Kosten für die Gemeinde Glowe



In Glowe ist ein zentraler Platz im Sinne eines Marktplatzes nicht vorhanden. Darüber hinaus fehlen zum Teil infrastrukturelle Einrichtungen, d.h. gewerbliche und kulturelle Nutzungen, Dienstleistungsbetriebe oder auch Kurzwecken dienende Einrichtungen. Ebenso fehlen in zentraler Lage ausreichende Parkmöglichkeiten für die Gäste der Gemeinde und Kunden der vorhandenen und geplanten Handels- und Dienstleistungsnutzungen.

Dies soll mit Hilfe der vorliegenden Planung geändert werden. Der nordwestliche Teil des Gebietes ist für eine Nutzung als „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, Beherbergungseinrichtungen sowie ausnahmsweise auch Wohnungen für die Betriebsinhaber zulässig sein sollen. Eine gute Erreichbarkeit des „Marktplatzes“ auch für mit dem Auto kommende Besucher soll gewährleistet sein. Es werden daher ausreichend Stellplätze ~~sewohl oberirdisch als auch in Tiefgaragen~~ (von der Genehmigung gem. Erlass des Ministeriums f. Arbeit u. Bau M-V vom 31.12.2003 ausgenommen) vorgesehen.

Im südlichen und östlichen Teil des Plangebietes sind Wohngebäude als Einfamilien- oder Doppelhausbebauung vorgesehen. Die Wohnbebauung soll sich in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowie hinsichtlich der Gestaltung in das im Ort und der Region typische Erscheinungsbild einfügen.



### 3. Bisherige Rechtsverhältnisse

Die Gemeinde Glowe verfügt seit dem 28.10.1994 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist die betroffenen Flächen zum Teil als Flächen für den Gemeinbedarf – Kirche –, als Kinderspielplatz bzw. als Sondergebiet für Läden, Praxen, Banken, Gastronomie, Büros, Personal- und Eigentümerwohnungen aus. Dieses Sondergebiet ist jedoch im F-Plan größer dargestellt, als nun im Bebauungsplan vorgesehen. Der ursprünglich geplante Kinderspielplatz entfällt zugunsten von Wohnbauflächen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird daher erforderlich. Der Bebauungsplan wird gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Erarbeitung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Von der Gemeinde Glowe wird derzeit die generelle Überarbeitung (Fortschreibung) des Flächennutzungsplanes vorbereitet, da der rechtskräftige Plan in seinen Grundsätzen aktualisiert werden muss und an vielen Stellen im Gemeindegebiet entsprechend überarbeitet werden soll.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes waren zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses planungsrechtlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Allerdings handelte es sich bei den inzwischen abgebrochenen Gebäuden um ein Kinderferienlager. Um also eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes gewährleisten zu können und Baurecht für die geplanten Vorhaben zu schaffen, wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Bauvorschriften festsetzt, notwendig.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I, 2001, S. 1950)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern vom April 1996

Da der Bebauungsplan mit dem Aufstellungsbeschluss vom 16.12.1993 förmlich eingeleitet wurde, finden hinsichtlich der Beachtung der UVP-Pflicht in der Bauleitplanung gem. § 245 c (2) BauGB die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 03.08.2001 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

#### 4. Städtebauliches Konzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan schafft die Gemeinde im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung zum Tourismus- und Erholungsort den zentralen Standort zur Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. An dieser Stelle soll verstärkt ein differenziertes Angebot privater und ggf. öffentlicher Anbieter für die Gäste in der Gemeinde geschaffen werden, die im Bestand und in den bisherigen baulichen Entwicklungen der letzten zehn Jahre nicht umgesetzt werden konnten. Sämtliche Bemühungen an anderen Stellen im Gemeindegebiet erfolgte bzw. geplante Investitionen im touristischen Bereich (fast ausnahmslos Beherbergungseinrichtungen und Gastronomie) mit der Schaffung weiterer Angebote der o. g. Art zu verbinden sind bisher ohne Erfolg geblieben. Eine Chance diesen Mangel zu beheben wird an diesem zentralen Standort nicht zuletzt durch die möglichen Synergieeffekte differenzierter und kleinteiliger Nutzungen gesehen. Dabei ist entscheidend, dass hier gleichzeitig attraktive Parkmöglichkeiten, das heißt leicht zugängliche und einsehbare Stellplätze in ausreichender Form angeboten werden. Dieses Stellplatzangebot als gemeinschaftlich nutzbare Flächen auf privatem Grundstück soll darüber hinaus dem Stellplatznachweis für den Hafen in Lohme dienen und kann ebenso für die gegenüberliegenden dicht bebauten Grundstücke zwischen L 30 und Strandpromenade als teilweiser Stellplatznachweis dienen.

Der Ortsmittelpunkt soll als vierseitig umbautes städtebauliches Element unter Einbeziehung der Hauptstraße, der neu geplanten Erschließungsstraße für den B-Plan und der nördlich angrenzenden Bebauung um einen öffentlichen Platz, der gleichzeitig die Stellplätze aufnimmt, entwickelt werden. Damit wird der gesamte Bereich für Verkehrsteilnehmer, die Glowe durchqueren einsehbar und somit bei entsprechendem Angebot attraktiv. Die Freiflächen enthalten neben den Stellplätzen (möglich ca. 145 St.) und der Einbeziehung des Feuerlöschteiches und der Nord-Süd-Wegeverbindung vom Strand auch die Außenflächen für Läden und Gastronomie. Ebenso sind Freiflächen für die Gastronomie unmittelbar zwischen der Landstraße und der Neubebauung möglich. Der entstehende (Park-)platz soll ausgehend vom vorhandenem Straßenniveau mit einer geringen Neigung (3 %) nach Süden ansteigen, so dass dort unter der zweigeschossigen Bebauung am Platzrand eine „Tiefgarage“, mit einer möglichen Kapazität von ca. 190 weiteren Stellplätzen, die nur in einem geringem Maße unter die vorhandene Geländeoberfläche reicht, angelegt werden kann. (von der Genehmigung gem. Erlass des Ministeriums f. Arbeit u. Bau M-V vom 31.12.2003 ausgenommen) Sollte dieses Garagengeschoss nicht realisiert werden,



kann dort auf dem anstehenden Gelände eine entsprechende zweigeschossige Bebauung errichtet werden und der Platz kann ohne Veränderung des Gefälles von der Landesstraße ausgebildet werden.

Der Platzbereich wird zur Landesstraße hin durch dreigeschossige Kopfbauten betont, die in ihren Dimensionen der gegenüberliegenden historischen Bebauung entsprechen. Die übrige Bebauung im Sondergebiet ist zweigeschossig mit einem Staffelgeschoss (welches kein Vollgeschoss ist) vorgesehen. Hier wären z. B. Wohnungen mit nach Süden orientierten Dachterrassen möglich.

Die Tiefe des hinteren Gebäudes mit ca. 18 Metern resultiert aus der Konstruktion der darunter möglichen Tiefgarage. Somit kann die straßenbegleitende Bebauung im Sondergebiet als erster Bauabschnitt errichtet werden ~~ohne dass dazu bereits eine Entscheidung über die generelle Errichtung der Tiefgarage getroffen sein muß. Die Tiefgarage kann sowohl über zwei als auch über lediglich eine Zufahrt vollständig erschlossen werden.~~ (von der Genehmigung gem. Erlass des Ministeriums f. Arbeit u. Bau M-V vom 31.12.2003 ausgenommen) Die Anlieferung der Nutzungen im Sondergebiet ist über die Gemeinschaftstellplätze möglich.



Die im Süden und Osten des Geltungsbereiches festgesetzten Wohngebietsflächen dienen neben der Sicherung der vorhandene Nutzungen auf den bereits bebauten Grundstücken überwiegend der Ausweisung neuer Wohnbaugrundstücke zur Deckung des Bedarfes der Gemeinde innerhalb des in der vorbereitenden Bauleitplanung zu bestimmenden Rahmen.

Aus den aktuellen Überlegungen des F-Planes ergibt sich für die Gemeinde Glowe ein Bedarf von 190 WE (25 WE Eigenbedarf aus dem Bestand, 135 WE Zuzug für Zweit- und Alterswohnungen und 30 WE Zuzug aus neuen Arbeitsplätzen) für den auch mit dem vorliegen B-Plan Kapazitäten geschafft werden. Dabei kann ein weiterer Wohnbaubedarf zur Abdeckung der Eigenentwicklung in der Gemeinde Glowe nur in der Differenzierung des Wohnungs- und Grundstücksangebotes gesehen werden. Hier sind vorrangig preisgünstige Mietwohnungen und bezahlbare Eigenheimgrundstücke für Einheimische im Zuge der Bauleitplanung bereit zu stellen. Dabei wird der zukünftige Eigenbedarf aus der laufenden Erneuerung und Umwandlung moderat mit jährlich ca. 0,3 % des derzeitigen Wohnbestandes angenommen. Für die Laufzeit des F-Planes ergibt sich in der Summe damit ein Zuwachs von 4,5 % oder 25 WE. Innerhalb der Gemeinde Glowe wird für die Laufzeit des F-Planes weiterhin von einem Bedarf von 135 WE für Zweit- und Alterswohnsitze insgesamt bzw. ca. 9 WE jährlich ausgegangen. Für die Laufzeit des F-Planes wird ebenfalls davon ausgegangen, dass der prognostizierte Zuwachs an Arbeitsplätzen nur zu einem geringem Teil zu einem Zuzug und damit einem weiteren Wohnbaubedarf in der Gemeinde führt. Insgesamt wird das aus dem Zuzug auf Grund neuer Arbeitsplätze resultierende Nachfragepotenzial mit ca. 20 % der möglichen neuen Arbeitsplätze eingeschätzt. Das heißt, es ist bei ca. 150 zusätzlichen Arbeitsplätzen im touristischen Bereich von einem Bedarf für ca. 30 WE auszugehen.

Im südlichen Teil können bis zu 28 Wohneinheiten als Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Sofern hier keine Doppelhäuser errichtet werden, verbleibt ein Potential von 22 Wohneinheiten. Die Grundstücke sind für Einzelhäuser ca. 500 und für Doppelhäuser ca. 360 m<sup>2</sup> groß. Im überwiegend bereits bebauten östlichen Teil bei dem in der zur Verfügung stehenden Plangrundlage die in der jüngsten Zeit entstandenen Wohnbauten noch nicht dargestellt wurden, existiert derzeit ein Potenzial von ca. sechs weiteren Wohnhäusern in Einzel- und Doppelhäusern.

## 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der als eine Art Marktplatz vorgesehene Bereich des Plangebietes wird als Sondergebiet „Ortsmittelpunkt“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der hier geplanten Nutzung sind hier einschließlich der jeweils erforderlichen Nebenanlagen zulässig:

- Läden,
- Dienstleistungseinrichtungen,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Einrichtungen für kulturelle, soziale und kirchliche Zwecke,
- Einrichtungen der kommunalen Verwaltung,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Beherbergungseinrichtungen nur in Verbindung mit Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen nur für Eigentümer und Bedienstete der vor genannten zulässigen Nutzungen.

Die Verkaufsfläche für die Läden wird innerhalb des Sondergebiets grundsätzlich auf maximal 100 m<sup>2</sup> begrenzt. Davon ausgenommen sind Lebensmittelmärkte einschließlich branchentypischen Randsortiment auf maximal 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Über diese Regelung soll zum einem eine möglichst große Vielfalt der einzelnen Läden erreicht und die Charakteristik des Ortes gewahrt bleiben und zum anderen jedoch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment in der branchenüblichen Größe als „Magnetbetrieb“ für diesen Standort ermöglicht werden.

Obwohl in den bisherigen Planfassungen keinerlei Obergrenze der Verkaufsfläche festgesetzt war und das entsprechende Potenzial (Bruttobauland, GFZ) sogar höher war als in der vorliegenden Planfassung wurden diesbezüglich bisher keine Anregungen vorgebracht. Es war jedoch nie Absicht der Gemeinde an diesem Standort ein regional bedeutsames Einkaufszentrum zu errichten.

Deshalb wird der Teil B (Text) um die entsprechend Festlegung einer Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Bei der Ermittlung der zukünftig „relevanten“ Einwohner aus der aktuellen Erarbeitung des F-Planes, die als potentielle Nachfrager nach den Einzelhandelsangeboten und anderen Waren und Dienstleistungen vergleichbar wie dauerhaft Wohnende auftreten, sind in Glowe neben der Wohnbevölkerung auch die Bewohner der Ferienwohnungen, und bedingt auch die Hotel- und Pensionsgäste zu berücksichtigen. Gerade die hohe Anzahl der Gäste in Ferienwohnungen, die sich in ihrem Kaufverhalten im Bereich der Versorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfes kaum von der eigentlichen Wohnbevölkerung unterscheiden, muss dabei Berücksichtigung finden. Bei der Belegung wird von den geringen bis heute tatsächlich nur erreichten Auslastungsziffern in Glowe ausgegangen.

Für die hier folgende Einschätzung ist daher von folgenden Einwohner- bzw. Nachfragerzahlen und ihrer anteiligen Wertung auszugehen:

- 1.085 Einwohner	1.085 EW
- 212 Einwohner in Zweitwohnsitzen zu 10 % (ca. 5 Wochen Verweildauer vor Ort)	21 EW
- 2.024 Betten in Ferienwohnungen für Selbstversorger bei einer zukünftig angenommenen Auslastung der Unterkünfte von 25 % im Jahresschnitt	506 EW

822 Hotel- und Pensionsbetten bei einer zukünftig angenommenen Auslastung der Unterkünfte von 25 % im Jahresschnitt und bei einem Ansatz von 5 % für die Nachfrage im täglichen Bedarf	10 EW
Summe (gerundet)	1.620 EW

Umgerechnet auf die so ermittelten Einwohner des Ortes leiten sich aus den Durchschnittswerten bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Land von 0,53 m<sup>2</sup>/EW bzw. mit denen der Planungsregion von 0,57 m<sup>2</sup>/EW ein Potenzial von 920 m<sup>2</sup> VKF ab für Waren des täglichen Bedarfes ab. In Spizentagen (100 % Auslastung aller Beherbergungseinrichtungen) ergäbe sich sogar eine EW-Zahl von 4.100 und damit 2.360 m<sup>2</sup> VKF.

Da im Ortsmittelpunkt einerseits auch Einzelhandelsnutzungen des nicht täglichen Bedarfes angesiedelt werden sollen und andererseits auch außerhalb des Geltungsbereiches Verkaufsflächen des täglichen Bedarfes vorhanden sind und auch weiterhin zulässig sein sollen, erfolgt die Beschränkung auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>.

Die zulässigen Beherbergungsbetriebe werden innerhalb des Sondergebietes auf eine Größe von maximal 10 Betten beschränkt und Wohnungen nur für Betreiber und Bedienstete zugelassen, damit an diesem Standort zum einem die vielfältigen Dienstleistungs-, Handels- und Gastronomieeinrichtungen Vorrang zur Entwicklung des Ortsmittelpunktes erhalten und da andererseits für Wohnbauvorhaben und größere Beherbergungsbetriebe im übrigen Gemeindegebiet ausreichend Flächen vorhanden sind.

Neben der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch GRZ und GFZ sowie Geschosszahl wird im Sondergebiet die Höhe der baulichen Anlagen zur Einbindung in den Bestand insbesondere aus den nördlich gelegenen Gebieten an der L 30 begrenzt. Dabei wird mit 11 Meter über Straßenniveau das Maß der prägenden Gebäude nördlich des Geltungsbereiches eingehalten. Mit einer entsprechend niedrigen Dachneigung ist damit die Ausbildung der „Kopfbauten“ als echte dreigeschossige Gebäude und der übrigen Bereiche als zweigeschossig mit Dachgeschoss möglich.

~~Für den südlichen Platzrand wird zur Anlage eines Garagengeschosses, welches im Mittel nicht soweit im vorhandenen Gelände verschwindet, dass es kein Vollgeschoss ist, eine Dreigeschossigkeit zugelassen.~~ (von der Genehmigung gem. Erlass des Ministeriums f. Arbeit u. Bau M-V vom 31.12.2003 ausgenommen) Die Begrenzung der zulässigen Höhe mit 12,70 Meter berücksichtigt dabei das ansteigende Gefälle des Platzes von der Straße in Richtung Süden.

Im östlichen Teil des Plangebietes werden die Flurstücke 112 und 113 überwiegend als Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - festgesetzt. Hier handelt es sich nicht um eine Neuplanung, sondern lediglich um die Darstellung des Bestandes.

Die übrigen Flächen werden zum Teil als Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO und als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. In den Reinen Wohngebieten sind dabei Wohngebäude zulässig. Darüber hinaus können Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus können ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Die gemäß BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen dürfen in diesem Baugebiet nicht errichtet werden, da die vorhandenen Flächen einerseits für den Wohnungsbau gesichert werden sollen und andererseits um die angrenzenden Wohnbauflächen vor störenden Immissionen geschützt werden sollen.

### 5.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude und Bauweise

Für die festgesetzten Sondergebietsflächen wird eine abweichende Bauweise zur Einfügung in die gewachsene Baustruktur des Ortes festgesetzt. Hier sind Baukörper nur mit einer Länge von maximal 45 m zulässig. Eine Ausnahme ist für die Errichtung des Garagengeschosses im südlichen Teil notwendig, da dieses sonst nicht funktional errichtet werden kann. (von der Genehmigung gem. Erlass des Ministeriums f. Arbeit u. Bau M-V vom 31.12.2003 ausgenommen) Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise wie im übrigen Geltungsbereich mit maximalen Gebäudelängen von 50 Metern und den einzuhaltenden Abstandsflächen nach Landesbauordnung.

Darüber hinaus wird eine Ausnahmeregelung erlassen, die das Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze sowie ein Zurücktreten von der Baulinie bis maximal 1 Meter gestattet, jedoch höchstens auf einer Länge von 3 Metern.

Die festgesetzte Stellung der Gebäude im Sondergebiet dient der städtebaulichen und gestalterischen Ordnung des Platzes im Ortsmittelpunkt und gilt nur für die Hauptgebäude des jeweiligen Grundstückes. Für Gebäude, bei denen eine Dachform ohne einen First zulässig ist, gilt die Festsetzung zur Stellung des Gebäudes für die Ausrichtung der längsten Traufe.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. So ist die Gemeinde auf der Grundlage des § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern berechtigt, örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes zu erlassen. Mit Hilfe dieser Festsetzungen wird ein Mindestmaß an städtebaulicher Gestaltung gewährleistet, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der einzelnen Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen.

Innerhalb der einzelnen Baugebiete werden Dachformen und Dachneigungen festgesetzt. Die jeweils festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten dabei nur für die Hauptgebäude. Garagen und sonstige Nebenanlagen können auch mit einer anderen Dachform bzw. einer flacheren Dachneigung als das zugehörige Hauptgebäude oder mit einem Flachdach ausgeführt werden. Die Eindeckung für geneigte Dächer ist nur in roten und rotbraunen Farbtönen sowie als Grasdach zulässig. Mit dieser Regelung soll das Einfügen der neu geplanten Gebäude in die im Ort vorhandene Bebauung gewährleistet werden. Dacheindeckungsmaterialien mit glänzenden Oberflächen dürfen nicht verwendet werden. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind hingegen

zulässig. In den festgesetzten allgemeinen und reinen Wohngebieten sind für Nebengebäude auch anthrazitfarbene oder dunkelgraue Farbtöne zulässig.

Unter Berücksichtigung der im Ort vorhandenen Bebauung und deren Fassadengestaltung sind Außenwände in den Baugebieten nur zulässig als weiße, hellgraue oder beige Putzfassaden. Innerhalb der festgesetzten reinen und allgemeinen Wohngebiete dürfen die Außenwände auch als rotes, rotbuntes oder sandfarbenes Sichtmauerwerk ausgeführt werden.

An den zur öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Seiten der Baugrundstücke dürfen Einfriedungen nur als Hecke und bis zu einer Höhe von maximal 1 m errichtet werden. Ausnahmen hiervon sind innerhalb der festgesetzten reinen und allgemeinen Wohngebiete zulässig. Dort können statt der Hecken auch Zäune mit dazugepflanzter Hecke – ebenfalls max. 1 m hoch – errichtet werden. Mit diesen Regelungen wird nicht nur die im Ort übliche Gestaltung der Grundstückseinfriedungen aufgegriffen und fortgeführt, sondern auch zu einer weiteren Durchgrünung des Plangebietes beigetragen.

Um das unkontrollierte Entstehen einer Vielzahl von Werbeeinrichtungen entlang der Landesstraße zu vermeiden, wird festgesetzt, daß Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Darüber hinaus sind im Bereich zwischen der Landesstraße 30 und einem südlichen Abstand von 20 m dazu maximal zwei Sammelwerbeanlagen einheitlicher Gestaltung in einer maximalen Größe von 10 m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sollen mit einer geschlossenen Umkleidung oder einer Pergola versehen werden.

## 6. Grünordnung

### 6.1 Allgemeines, Aufgabe und Zielsetzung

Gemäß Landesnaturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) sind vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen. „Unvermeidbare Beeinträchtigungen bei Eingriffen in Natur und Landschaft hat der Verursacher bei der Planung darzustellen und innerhalb einer zu bestimmenden Frist so auszugleichen, daß nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (Ausgleichsmaßnahmen).“ (vgl. § 15 LNatG M-V)

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB. Gemäß § 8 a Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz sind jedoch Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nicht als Eingriffe anzusehen. Eine Bebauung, die die Versiegelung, die nach § 34 BauGB zulässig wäre überschreitet, wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

### 6.2 Bestandsbewertung

Bei den im Plangebiet liegenden Flächen handelte es sich um ein ehemaliges Kinderferienlager, das seit 1990 nicht mehr genutzt wird. Hierdurch ist es zu einer Verbrachung einzelner Flächen gekommen. Die im Plangebiet liegenden Flächen sind zum größten Teil Wiesen oder brachgefallene Wiesen-/Rasenflächen. Die ehemaligen Rasenflächen verfügen nur über ein relativ geringes Artenspektrum. Seltene oder gefährdete Arten konnten nicht gefunden werden. Auf einer –

Brache haben sich durch Gehölzanflug Kiefern und Birken angesiedelt. Des weiteren befinden sich im Plangebiet kleinere Bestände aus Pappeln bzw. Kiefern. Bei den Kiefern handelte es sich um standorttypische, heimische Gehölze, die dementsprechend hoch bewertet werden müssen. Aus ökologischer Sicht erwähnenswert ist auch der Feuerlöschteich im Norden des Plangebietes mit seinem Uferföhricht. Insgesamt handelt es sich um ein Gebiet mit einer mittleren bis geringen ökologischen Wertigkeit.

Das Landschaftsbild ist durch die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme vorhandene Bebauung, die zudem teilweise in verwahtem Zustand war, bereits erheblich gestört. Die bestehenden Bäume wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus und schaffen so einen sanften Übergang zur unbebauten Landschaft.

### 6.3 Maßnahmen zur Grünordnung

#### 6.3.1 Begrünung im Straßenraum

Im Straßenraum werden in einem Abstand von maximal 15 m Bergahorn (*Acer platanoides*) in einer Größe von 14 bis 16 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, gepflanzt. An der nördlichen Grenze des Plangebietes werden im Sondergebiet entlang der Landesstraße 30 Linden mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm gepflanzt.

Die Gemeinschaftsstellplätze im Norden des Plangebietes werden zur Beschattung und zur Gestaltung dieses Bereiches mit Stieleichen (*Quercus petraea*) bepflanzt. Je 5 Stellplätze wird ein Baum gepflanzt. Die Bäume haben einen Stammumfang von 14 bis 16 cm.

Die Begrünung der Straßenraumes ist der Ersatz für die zu fällenden Pappeln im Plangebiet. Durch diese Maßnahme wird das Plangebiet mit Großgehölzen durchgrünt.

#### 6.3.2 Öffentliche Grünfläche

Der südwestliche Bereich des Plangebietes wird durch eine von Nord nach Süd verlaufende öffentliche Grünfläche gegliedert. Die öffentliche Grünfläche wird parkartig gestaltet. In Ergänzung zu den vorhandenen Kiefern werden weitere Baumgruppen aus Kiefern (*Pinus sylvestris*) gepflanzt. In Verlängerung des öffentlichen Fußweges wird sich in der öffentlichen Grünfläche ein Fußweg nach Süden hin fortsetzen.

#### 6.3.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Plangebiet vorhandenen freiwachsenden Hecken werden weiterhin erhalten. Da diese, weder am südlichen Rand des Geltungsbereiches noch auf Grenze zwischen den Flurstücken 56/6 einerseits und 117 andererseits, bisher exakt eingemessen wurden, dient die flächenhafte Darstellung der prinzipiellen Sicherung dieser Vegetation. Eine exakte zeichnerische Festsetzung der Hecke mit einem entsprechendem Planzeichen erfolgte nicht. Erst nach der Einmessung der Hecken in Bezug zu den Grundstücken kann die exakte Lage und die davon betroffenen Grundstücksteile ermittelt werden.

Nördlich der geplanten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Planstraße B) stehen 35 Kiefern mit einem Stammdurchmesser von 40 cm. Von diesen Kiefern werden 15 Bäu-

me zur Erhaltung festgesetzt. Für alle tatsächlich zu fällenden Bäume ist eine Fällgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rügen zu beantragen. Die Ersatzpflanzungen für die Kiefern sollen in der öffentlichen Grünfläche vorgenommen werden.

#### Gehölzliste

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Tilia cordata
Traubeneiche	Fraxinus excelsior
Gemeine Kiefer	Quercus petraea
Efeu	Pinus sylvestris
Schling-Knöterich	Hedera helix
	Polygonum aubertii

## 7. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt ausgehend von der Landesstraße 30 über die neu zu schaffende Erschließungsstraße (Planstraße A). Von dieser erhält das zweigeteilte Sondergebiet eine jeweils eigenständige Zu- und Abfahrt zu den beiden oberirdisch gelegenen Gemeinschaftsstellplätzen. ~~Die mögliche Tiefgarage innerhalb des Sondergebietes kann ebenfalls über die Planstraße A, mit jeweils einer gemeinsamen oder getrennten Zu- und Abfahrt im südlichen Teil erschlossen werden.~~ (von der Genehmigung gem. Erlass des Ministeriums f. Arbeit u. Bau M-V vom 31.12.2003 ausgenommen) Die Planstraße A wird innerhalb des Sondergebietes bis zur südlichen Platzrandbebauung entsprechend der differenzierten Anforderungen und der auch gestalterischen Integration in die Stellplatzflächen mit einem drei Meter breiten Fußweg im Westen, einem Grünstreifen, einer sechs Meter breiten Fahrbahn für Kfz und Radfahrer und einigen senkrecht angeordneten Stellplätzen im Osten ausgebildet. Entsprechend der verkehrlichen Erfordernisse kann im nördlichen Abschnitt eine Erweiterung für eine Linksabbiegespur vorgesehen werden. Der übrige Teil der Planstraße A wird auf einer Gesamtbreite von 5,50 Metern verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche mit Baumpflanzungen ausgebildet.

Bei Umsetzung der Bebauung ist der entsprechende Ausbau der Zufahrt von der Landesstraße durchzuführen. Aufgrund der Verkehrsmenge, mit der Realisierung des Sondergebietes zu erwarten ist, wird der Bau eines Linksabbieger erforderlich. Damit entsteht auf der westlichen Seite der neuen Einmündung die Möglichkeit eine Mittelinsel zur Sicherung querender Fußgänger zu errichten, die genau in der geplanten Wegeverbindung vom Strand durch den Geltungsbereich des B-Planes in Richtung Süden liegt. Die Straßenparzelle mit bis zu 15 Metern und der bereits vorhanden Ausbau der Fahrbahn von ca. 8 Metern gewährleisten die Umsetzung dieser Baumaßnahmen.

Die als Querverbindung zu den bestehenden Anliegerstraßen im Ort dienende Planstraße B wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und auf einer Breite von 4,50 m als Mischverkehrsfläche ausgebildet.

Die Erschließung der in zweiter bzw. dritter Reihe zur Planstraße B liegenden Grundstücke innerhalb der allgemeinen Wohngebiete erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die in einer Breite von 3,50 m zugunsten der Anlieger ausgewiesen werden. Diese Wege verbleiben auch

nach ihrer Fertigstellung in privatem Eigentum. Ebenfalls wird die Zufahrt zur Garage auf dem Flurstücken 103/104 mittels Fahrrecht im Sondergebiet gesichert. Hier besteht bereits jetzt ein gesichertes Überfahrrecht. Alle festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind grundbuchlich zu sichern.

Zur Sicherung einer direkten Wegeverbindung durch das Gebiet mit Anschluss an die Strandpromenade über die nördlich der Landesstraße liegenden Grundstücke wird innerhalb des Sondergebietes entlang des nördlichen Abschnittes der Planstraße A ein Fußweg vorgesehen. Die weitere Verbindung erfolgt dann über die Mischverkehrsfläche der Planstraße A und die südlich anschließende Grünfläche.

## 8. Technische Ver- und Entsorgung

### 8.1 Wasser und Abwasser

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt im Anschluss an das im Ort vorhandene Netz und wird Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen gewährleistet. Das Abwasser wird ebenfalls über das im Ort vorhandene Netz zur Abwasserbehandlungsanlage Sagard geführt. Die Planunterlagen für die wasser- und abwasserseitige Erschließung sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Der Bau von Wasserversorgungsanlagen, sofern sie für einen Wasserbedarf von 20 m<sup>3</sup> täglich bemessen sind, und der Bau von Abwasseranlagen (sofern es sich nicht nur um Anschlusskanäle, die nicht dem allgemeinen Gebrauch dienen) handelt, bedürfen gemäß § 38 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.1992 der Genehmigung.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft eine vorhandene Trinkwasserleitung DN 200, deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung ungewiß ist. Diese Leitung wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes umverlegt. Dabei verläuft sie vom Osten her an das vorhandene Netz angebunden in der Planstraße B und wird dann über die westliche Privaterschließung (Wohnbaufläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) in Richtung Süden verschwenkt und dann mittels Leitungsrecht gesichert auf dem Grundstück südlich des Flurstückes 56/1 wieder in das vorhandene Netz eingebunden. Eine Darstellung des Leitungsverlaufes in der Planzeichnung erfolgt aus diesem Grund nicht. Erdarbeiten innerhalb des betroffenen Bereiches sind mit besonderer Vorsicht auszuführen.

Derzeit ist die Entsorgung des anfallenden Abwassers nicht vollständig gewährleistet. Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, der die öffentlichen Abwasseranlagen für die Abwasserbeseitigung in der Ortslage Glowe betreibt, beabsichtigt demnächst die Kläranlage und das Kanalnetz zu sanieren und zu erweitern. Dafür wurden vom Zweckverband bereits die entsprechenden Anträge auf Förderung gestellt. Die Sanierung und Erweiterung der Kläranlagen Glowe mit der Verlagerung des Standortes außerhalb der Bebauung ist eine entscheidende Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Ableitung des Regenwassers im Plangebiet kann entsprechend der Erschließungsvorplanung über die vorhandene Leitung DN 400, die innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche auf der Grenze zwischen dem Flurstücken 65/4, 66/4, 67/6 und 67/9 einerseits und 70

andererseits liegt oder das im Nordwesten des Geltungsbereiches vorhandene Regenwasser-  
netz erfolgen.

## 8.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die e.dis Energie Nord AG durch Anschluss an das vorhandene Netz gewährleistet. Im Plangebiet befinden sich 20-kV- und 0,4-kV-Anlagen der e.dis. Bei Erfordernis müssen diese Anlagen bzw. Leitungen zu Lasten des Verursachers umverlegt werden, um Baufreiheit zu gewährleisten. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung zu stellen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas erfolgt durch die EWE AG im Anschluß an die vorhandene Leitung in der Straße „Alt Glowe“ sowie ausgehend von der vorhandenen Leitung, die sich im westlichen Bereich des B-Planes in der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherten Fläche befindet, in die Planstraße B. Die Versorgungsleitungen der EWE sollen im Gehweg bzw. straßenbegleitenden Grünstreifen der Planstraßen sowie in den mit entsprechenden Leitungsrechten gesicherten Flächen verlegt werden. Dabei sind im Falle geplanter – Baumpflanzungen die Bestimmungen des DVGW-Regelwerkes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten.

## 8.3 Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit dem Energieträger Erdgas wird von der EWE gesichert. Die Versorgung erfolgt dabei im Anschluss an das im Ort vorhandene Netz.

## 8.4 Sonstiges

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser Anlagen ist es erforderlich, dass die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze 29, 18381 Putbus, Alleestraße 31 die aktuellen Bestandsunterlagen einholen und sich in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der zuständigen Technikniederlassung Potsdam, Ressort Bezirksbüro Netze 29, Postfach 229 in 14526 Stahnsdorf so früh wie möglich angezeigt werden. Die Telekom kann eine ausreichende Anzahl von Fernsprechan schlüssen bereitstellen.

Innerhalb des Geltungsbereich befindet sich ein Feuerlöschteich. Dieser wird entsprechend der 1994 erfolgten Bestandsaufnahme in seiner Lage und Größe als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Dabei sind sowohl die dafür ausgewiesenen gemeindlichen Flurstücke 99 und 100 wie auch Teile der privaten Flurstücke 98 und 102 betroffen. Nach Aussage des Ordnungsamtes war der Teich bereits in den 70er Jahren in der jetzigen Größe vorhanden und wurde um 1995 zuletzt instandgesetzt. Er wird weiterhin in der vorhandenen Größe benötigt. Gegebenenfalls kann nach erfolgter Vermessung und bei technischer Machbarkeit der Zaun in Richtung Böschung versetzt werden. In jedem Fall, auch ohne den B-Plan, besteht hier ein Klärungsbedarf zum Eigentumsübergang der für die öffentlichen Zwecke benötigten Fläche von

privat auf die Gemeinde. Dieses kann auch durch eine entsprechend Ergänzung zum städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Das Plangebiet ist auch mit dem Öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar. Die Bushaltestelle befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes an der Landesstraße 30.

## 9. Nachrichtliche Übernahme

### 9.1 Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).  
Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung.

### 9.2 Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes

Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

## 10. Immissionen

Beim Geltungsbereich handelt es sich um eine innerörtliche durch die Landesstraße vorbelastete Situation. Gemäß Aussage der Unteren Immissionsschutzbehörde (LANDKREIS RÜGEN, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, Bergen, 06.11.2000) ist bei einer durchschnittlich zu erwartenden täglichen Verkehrsmenge (DTV) von 10.000 Kraftfahrzeugen von der Straßenmitte bis ca. 12 Meter der Lärmpegelbereich IV der Tabelle 8 der DIN 4109 (entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 76 bis 80 dB (A)), von 12 bis 25 Meter der Lärmpegelbereich V (71 bis 75 dB (A)), ab ca. 25 bis ca. 75 Metern der Lärmpegelbereich IV (66 bis 70 dB (A)) und darüber hinaus Lärmpegelbereich III (61 bis 65 dB (A)) auf Grundlage einer überschlägigen Ermittlung maßgebend.

Damit ist der Geltungsbereich über die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städ-

tebau) hinaus einer Lärmbeeinflussung ausgesetzt. Diese Werte betragen bspw. für allgemeine Wohngebiete 45 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts. Auch die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Sondergebiete mit Einrichtungen für die Beherbergung können diesem Gebietstyp gleichgestellt werden. Dies bedeutet, da zum einen aus städtebaulichen Gründen sowie dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes keine aktiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden können und zum anderen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht rechtssicher eine deutliche Verkehrsabnahme durch die geplante Errichtung der Ortsumgehung angenommen werden kann, passive Schallschutzmaßnahmen im B-Plan festzusetzen.

Innerhalb der Planzeichnung erfolgt die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche. Damit kann jeder Bauherr/Architekt für sein Objekt nach der konkreten Nutzung die entsprechenden Schalldämmwerte der Außenbauteile aus der DIN 4109, die mit Erlass des Landes (Amtsblatt M-V Nr. 1 von 1998) verbindlich ist, entnehmen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Teil B (Text) des B-Planes.

Daneben wird den an der L 30 anliegenden Eigentümern empfohlen, auf diese Rahmenbedingungen bei anstehenden Um-, Erweiterungs- oder Neubauten entsprechend baulich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung und schallabgewandte Platzierung der Schlaf- und Aufenthaltsräume) zu reagieren. Freisitze und Terrassen sollten hierbei vorzugsweise nach Westen orientiert werden. Bestehende Freisitze und Terrassen mit Orientierung nach Süden können mit einer Schallschutzmauer von ca. 2,00 m Höhe mit darauf gesetzter Verglasung umgeben werden, oder insgesamt als geschlossene Veranden oder Wintergärten ausgebildet werden.

## 10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Weitere Maßnahmen zur Umsetzung des B-Planes sind nicht erforderlich. Alle Erschließungsanlagen außerhalb des Geltungsbereiches sind bereits vorhanden und sämtliche zur Neuausweisung des Sondergebietes und der südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiete (ehemaliges Ferienlager) vorgesehen sind befinden sich im Eigentum eines Eigentümers. Dieser ist Vertragspartner beim städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde.

## 11. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	53.667 m <sup>2</sup>
Sondergebiet	11.903 m <sup>2</sup>
Reine Wohngebiete	5.502 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete	22.144 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsflächen	2.746 m <sup>2</sup>
Flächen f. Versorgungsanlagen	1.435 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	371 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	1.675 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	7.891 m <sup>2</sup>

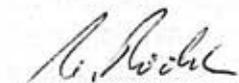
## 12. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	16.12.1993
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	08.04.1995 bis 10.05.1995
Planungsanzeige	26.09.1995
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden	01.11.1995
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	24.09.1998
Entwurfsauslegung	09.11.1998 bis 10.12.1998
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	09.04.2001
Erneute Entwurfsauslegung	12.07.2001 bis 13.08.2001
Abwägungsbeschluss	28.03.2003
Satzungsbeschluss	28.03.2003
Genehmigung	31.12.2003
Rechtskraft der Satzung	05.03.2004

## 13. Kosten für die Gemeinde Glowe

Der Gemeinde Glowe entstehen durch die Aufstellung des B-Planes keine weiteren Kosten. Der Grundstückseigentümer der Bauflächen des ehemaligen Kinderferienlagers, der WALTER BAU-AG vereinigt mit DYWIDAG vertreten durch die WPE-WALTER Projektentwicklung GmbH, Berlin übernimmt die Kosten für alle erforderlichen Planungsleistungen, Voruntersuchungen, Vermessungen und Gutachten, die für die Aufstellung und Umsetzung des Bauleitplanes erforderlich sind. Für die neu zu errichtenden öffentlichen Planstraßen A und B (derzeit privates Grundstück), die für die Errichtung der Wohnbebauung im Süden und die Andienung des Ortsmittelpunktes erforderlich sind, wird ein Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer geschlossen. Dieser regelt die Kostenübernahme und in Abstimmung mit der Erschließungsplanung den genauen Ausbaustandart sowie den Umfang der benötigten Grundstücksflächen.

Glowe, den 28.03.2003

  
Radeisen, Bürgermeister



## planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz GbR  
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch  
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund  
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23  
stralsund@planung-blanck.com

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen in Zusammenarbeit mit:

**OLAF** Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung

Auf den Hörnern 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 734