

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
Fax: 0721 5688881

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung

Nr. 2.1

„Ortsmittelpunkt Glowe“ Gemeinde Glowe / Rügen

Satzungsexemplar

1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 "Ortsmittelpunkt" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze.....	2
1.1) Allgemeines.....	2
1.1.1) Geltungsbereich.....	2
1.1.2) Planzeichnung.....	2
1.2) Ziele der Planung.....	3
1.3) Übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1) Darstellung im Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung.....	3
1.4) Zustand des Plangebietes.....	4
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	4
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet.....	4
1.4.3) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr.....	5
2) Städtebauliche Planung.....	6
2.1) Städtebaulicher Entwurf.....	6
2.2) Immissionsschutz.....	8
2.3) Begründung zentraler Festsetzungen.....	9
2.4) Flächenbilanz.....	10
2.5) Erschließung.....	10
2.5.1) Verkehrliche Erschließung.....	10
2.5.2) Ver- und Entsorgung.....	10
3) Auswirkungen.....	11
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	11
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	12

1) Grundsätze

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich

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 aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche im Bereich der Planung liegt mit 2.422 qm deutlich unter der Schwelle von 20.000 qm.

1.1.2) Planzeichnung

Die Planzeichnung beruht auf dem aktuellen Kataster (Stand 02/2010), das um eine topographi-

sche Vermessung ergänzt wurde. Die Planzeichnung der ursprünglichen Fassung wurde für die angrenzenden Bereiche zum besseren Verständnis der Änderung nachrichtlich in Grau hinterlegt.

1.2) Ziele der Planung

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 Ortsmittelpunkts 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.

1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Darstellung im Flächennutzungsplan

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, Beherbergungseinrichtungen sowie ausnahmsweise auch Wohnungen für Betriebsinhaber zulässig sein sollen.“



Abbildung 1: Ausschnitt FNP (Stand 6. Änderung)

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 Ladenöffnungszeiten 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.

1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist Glowe Siedlungsschwerpunkt im Tourismusschwerpunktraum. Der nördlich angrenzende Küstenbereich sowie die südöstlich angrenzende Niederung sind überlagernd als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Glowe ist als (touristischer) Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

In Tourismusschwerpunkträumen steht die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebots im Vordergrund (3.1.3(4)). Diese Leitvorstellung deckt sich mit der Zielsetzung der Gemeinde Glowe, durch qualitative Aufwertung und Erweiterung des Angebots den Status eines Ostseebades zu erreichen. Hierzu hat die Gemeinde in den letzten Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen und kann zahlreiche realisierte und geplante Projekte vorweisen (Kurpark, Dinopark, Entwicklung Rügen Radio).

Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7)). Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird bei der vorliegenden Planung durch eine bauliche Entwicklung ehemals bebauter Flächen erreicht (Innenentwicklung).

1.4) Zustand des Plangebietes

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet liegt seit Jahren brach. Im nordwestlichen Bereich liegt ein als Feuerlöschteich genutztes Regenrückhaltebecken.

Für den Planbereich weist die Ursprungsplanung ein SO „Ortsmittelpunkt“ (ca. 5.240 qm) aus, für das im straßennahen Bereich eine zwingend dreigeschossige Bebauung (mit Baulinie) in den rück-

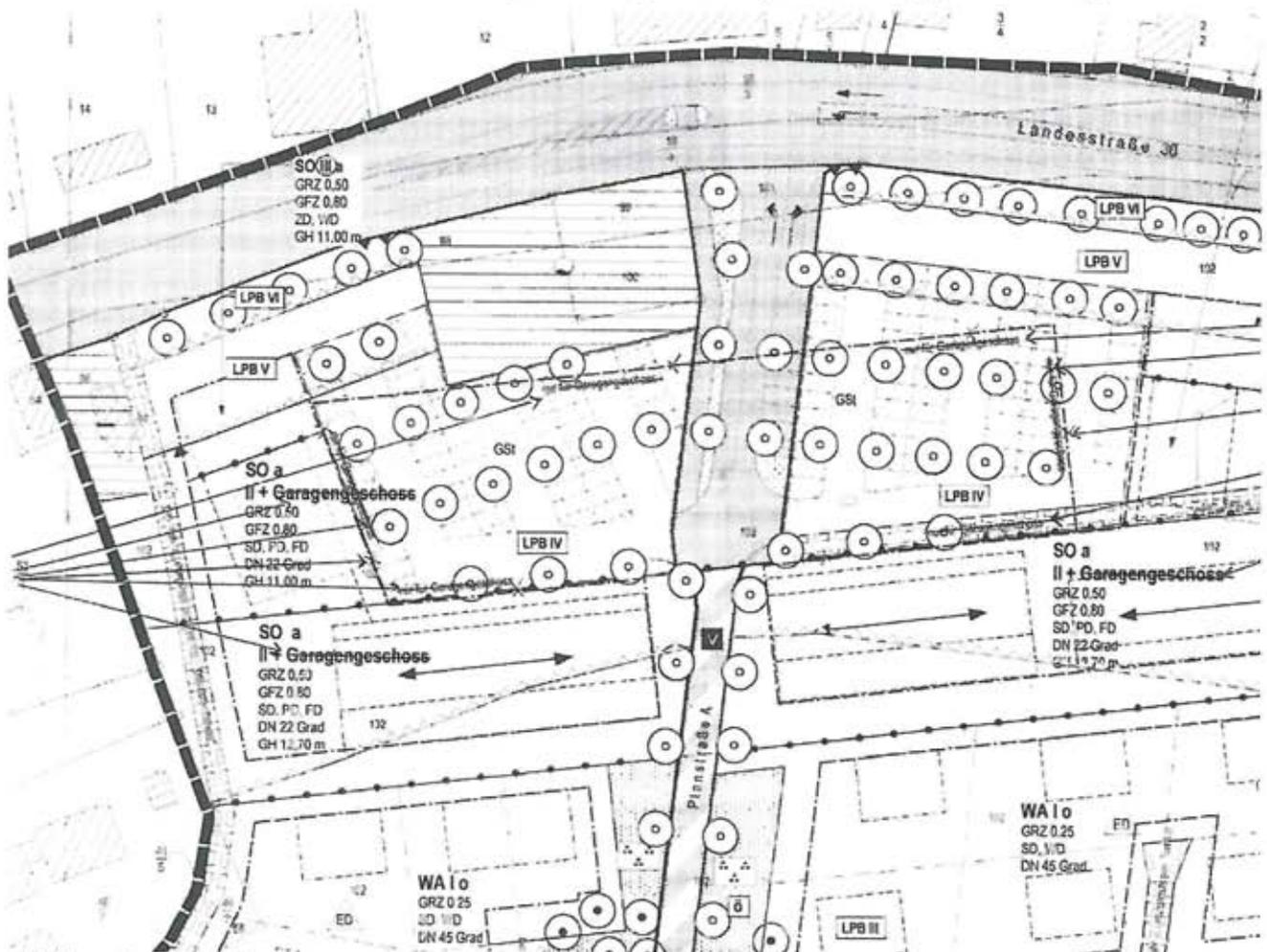


Abbildung 2: Ausschnitts Ursprungsplanung

wärtigen (südlichen) Bereichen eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen ist. Insgesamt ist angesichts einer GRZ (0,5) und GFZ (0,8) eine Grundfläche von 2.620 qm sowie eine Geschossfläche (in den Vollgeschossen) von 4.192 qm möglich. Entgegen der festgesetzten Geschossigkeit sind im straßennahen Bereich Gebäudehöhen von ca. 14,0 m HN, im rückwärtigen Bereich von 15,7 m HN zulässig.

Ergänzend setzt der Ursprungsplan zwei Versorgungsflächen (Abwasser, Löschwasser) fest.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von mind. 1.150 m zum FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügische Boddenlandschaft“ (überlagernd teilw. Naturschutzgebiet „Roter See“). In einer Entfernung von rund 1.620m östlich liegt zudem das FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“.

Große Teile des FFH-Gebiets sind überlagernd als Vorschlag für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ gemeldet. Der Abstand zum EU-Vogelschutzgebiet beträgt im Südosten (Weddeort) ca. 1.470 m.

Angesichts des großen Abstände ist die Planung nicht geeignet, sich erheblich auf die Schutzziele der Natura 2000-Gebiete auszuwirken.

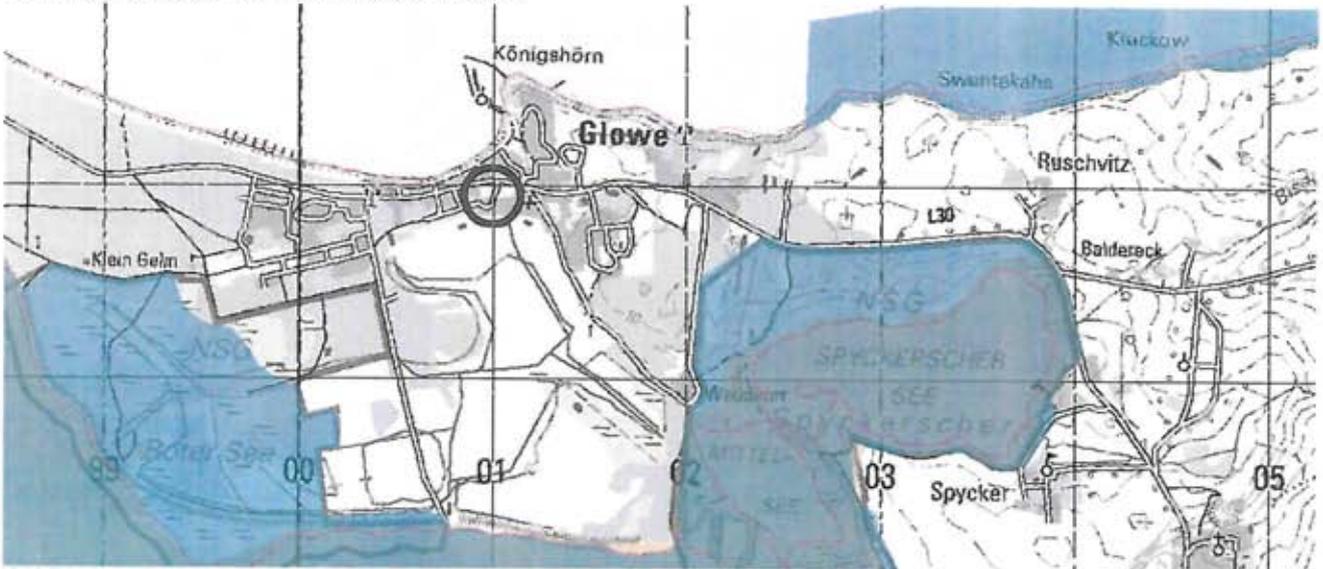


Abbildung 3: Natura 2000-Gebiete (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Im Plangebiet sind archäologische Fundstätten sind nicht bekannt. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten bleibt hiervon unberührt.

1.4.3) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr

Das Plangebiet ist angesichts der geringen Höhenlage von ca. 1,4 bis 2,0 m HN nicht überflutungssicher. Der bestehende Boddendeich ist nicht geeignet, den Hochwasserschutz zu gewährleisten. Nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahre 2006 ist im Küstengebiet des Standortes bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,40 m HN zu rechnen ist. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Die Bebauung ist durch Objektschutz zu sichern (d.h. entsprechende Höhenlage Erdgeschossfußboden).

Zur Sicherung der Ortslage Glowe ist ein Deichneubau geplant, der südlich des Plangebietes verlaufen und dieses zukünftig mit einschließen wird. Angesichts ungewisser Realisierungszeiten ist bei Wohngebäuden Objektschutz zu gewährleisten (d.h. überflutungssichere Höhenlage Erdgeschossfußboden, keine Aufenthaltsräume im Untergeschoss).

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmflut auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Städtebaulicher Entwurf

Im Plangebiet soll ein lebendiger Ortsmittelpunkt mit attraktiven Aufenthaltsflächen entstehen, der Gäste wie Einwohner gleichermaßen zum Verweilen einlädt. Hierzu soll eine innerstädtische, raumbildende Bebauung mit kleinteiligen Ladenflächen im Erdgeschoss und attraktiven, öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Frei- / Aufenthaltsbereichen entstehen. In den Obergeschossen werden ergänzende Nutzungen (Wohnungen, Beherbergung / Ferienwohnungen) vorgesehen, um die Raumbildung zu stärken sowie das Quartier auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten zu beleben.

Das ursprünglich angedachte U-förmige Gebäudeensemble soll deshalb in geänderter Form vollendet werden.

- Im Innenraum des U-förmigen Ensembles soll ein markanter Solitär (ca. 360 qm Grundfläche bei vier regulären und zwei zurückgestaffelten Geschosse) entstehen, in dem u.a. die Kurverwaltung / Gemeindebüro untergebracht werden sollen und der so auch funktional zu einer zentralen Anlaufstelle für Gäste und Einwohner wird. Der Solitär wird den schwierigen Innenraum, der zum Einen durch die großflächige Parkierung sowie die gestalterisch unbefriedigenden Gebäude des Nahversorgungszentrums geprägt ist, zum Anderen wegen der heterogenen, nicht mehr symmetrischen Bebauung auseinanderzufallen droht, auf einen Mittelpunkt hin ausrichten und ihm so eine eigenständige Prägung verleihen.



Abbildung 4: Bebauungsentwurf als räumlich-strukturelle Vorgabe für den Architektenwettbewerb, Stand 01/2011

- Im Süden und Westen wird eine Reihe zwei bis dreigeschossiger Gebäude in Fortsetzung der östlich angrenzenden Bebauung zur räumlichen Fassung des Ensembles vorgesehen, wobei die ursprünglich geplanten Gebäudehöhen in etwa beibehalten werden.
- als Entree eine Platzfläche im Nordwesten des Planbereiches mit barrierefreiem Zugang von der Landesstraße. Auf dem Platz wird ein kleiner Pavillon angeordnet (ca. 100 qm für Imbiss, Eiscafé, o.ä.), unter dem Platz können notwendige Nebenräume sowie Stellplätze versteckt werden.
- Der Löschteich sowie dessen direktes Umfeld wird als öffentliche Grünfläche gestaltet, wobei das topographische Gefälle zwischen Landesstraße und Plangebiet genutzt wird, um eine nach Süden ausgerichtete Freitreppe als attraktiven Aufenthalts- / Sitzbereich zu entwickeln.

Der neue städtebauliche Entwurf berücksichtigt die gegenüber der Ursprungsplanung bereits verändert ausgeführten Straßen (sowohl Landesstraße als auch die Straße an den Boddenwiesen). Auch der Weg am westlichen Plangebietsrand wird dabei neu als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt, nachdem diese Flächen der Gemeinde übertragen werden sollen.



Abbildung 5: Wettbewerbsergebnis: überarbeiteter Lageplan mit Tiefgarage und durchgehender Platzfläche

Um dem hohen Anspruch der Bebauung als Ortsmittelpunkt gerecht zu werden, wurde parallel zur Änderung durch den Vorhabenträger in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein Architekturwettbewerb mit fünf geladenen Teilnehmern veranstaltet. Einvernehmlich wurde eine Kombination der von Buttler Architekten (für den Solitär und den Pavillion) sowie Drebing/Ehmke Architekten (für die Platzrandbebauung) ausgewählt. Die Entwürfe werden in einem städtebaulichen Vertrag als Realisierungsgrundlage festgeschrieben.

Als Ergebnis des Wettbewerbs wurde die Randbebauung zu einer Figur zusammengefasst, gleichzeitig jedoch in den Obergeschossen kleinteilig in fünf einzelne Baukörper aufgelöst, die nur durch das durchlaufende Erdgeschoss verbunden werden (vgl. Abbildung 5). Die Parkierung wird unterirdisch in einer durchgehenden Tiefgarage angeordnet, so dass die Platzfläche tatsächlich als Fußgängerbereich und Aufenthaltsfläche zur Verfügung steht. Für die Randbebauung mit dem durchgehenden Erdgeschoss ist eine abweichende Bauweise mit 100 m Gebäudelänge erforderlich.

Die West und Südseite der Randbebauung wird ausschließlich Wohnungen vorbehalten werden, so dass die angrenzende Bebauung gut gegen mögliche Störungen aus dem Fußgängerbereich abgeschirmt ist.

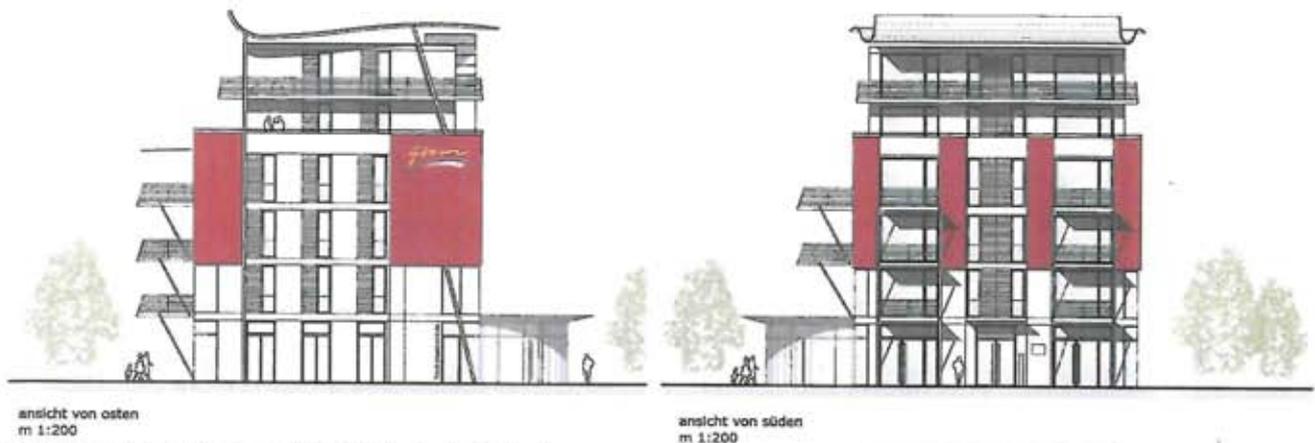


Abbildung 6: Ansichten Solitär (Buttlar Architekten)

2.2) Immissionsschutz

Wesentlich geprägt wird das Plangebiet durch die im Norden angrenzende Hauptstraße (L 30) mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen und den dadurch hervorgerufenen starken Immissionsbelastungen. Gemäß vereinfachtem Ermittlungsverfahren für Lärm-Emissionen werden bei einer DTV von 7.000 Fahrzeugen die Orientierungswerte für Mischgebiete in einem Abstand geringer als 40 m zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens überschritten.

Angesichts der gesamtörtlichen Bedeutung sowie des hohen Anteils gewerblicher Nutzungen wird das Sondergebiet „Ortsmittelpunkt Glowe“ einem Mischgebiet gleichgestellt. Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 betragen die Orientierungswerte für Straßenverkehrslärm für Mischgebiete (MI) tags 60 dB und nachts 50 dB.

Aus dem früheren Aufstellungsverfahren des B-Plans Nr. 2.1 liegt ein umfangreiches Schallgutachten vor. Ausgehend von einer Verkehrsbelastung von 7.100 Kfz/24h (entspricht im Wesentlichen dem heutigen Prognosewert) wurde für Gebäude mit rund 10 m Abstand zur Achse der nächstgelegenen Fahrbahn ermittelt:

tagsüber	ca. 65,8 dB und
nachts	ca. 58,5 dB

Damit liegen die Tageswerte in einem Abstand von 10 m Abstand zur Achse der nächstgelegenen Fahrbahn um 5,8 dB sowie die Nachtwerte um 8,5 dB bei Zugrundelegung des MI-Gebiets zu hoch. Die Überschreitung der Orientierungswerte beträgt damit im ungünstigeren Zeitraum nachts bei Zugrundelegung eines Mischgebiets 8 dB(A) bei Gebäude C und rund 3 dB(A) bei Gebäude A.

Ein aktiver Schallschutz ist angesichts der Lage im Ortszentrum (Ortsbild, Flächenverfügbarkeit) nicht möglich. Aktive Minimierungsmaßnahmen (wie Geschwindigkeitsbegrenzung) sind angesichts der Klassifizierung der Hauptstraße als Landesstraße nicht möglich. Ein Verzicht auf Bebauung im Straßen nahen Bereich wäre unverhältnismäßig.

Können die Orientierungswerte mit aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden, so ist durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) ein Ausgleich vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern. Der Lärmbelastung ist deshalb durch passive Maßnahmen an den Gebäuden zu begegnen. Nach der DIN 18005 können bei zu hohen Pegeln vor der Fassade wenigstens die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe DIN 4109), geschützt werden. Für ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern müssen gegebenenfalls schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Im lärmbelasteten Bereich werden die Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Dimensionierung der Außenbauteile (Wand/Fenster) erfolgt unabhängig von der DIN 18005 nach DIN 4109, wobei für die Dimensionierung Lärmpegelbereiche festgelegt werden. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 (passiver Schallschutz) sind nicht von der Gebietsausweisung abhängig. Es bedarf eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen, wenn der "maßgebliche Außenlärmpegel" auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärminderung gleich oder höher ist als

- 56 dB(A) bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien
- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen
- 66 dB(A) bei Büroräumen und ähnlichen Räumen

In der DIN 4109 sind Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel festgelegt, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen und Schallübertragungen zu schützen.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzung folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 einzuhalten:

Durch den maßgeblichen Außenlärmpegel wird pauschal berücksichtigt, dass die Dämmwirkung von Bauteilen bei Geräuschen von Linienschallquellen bei in der Praxis üblichen Schalleinfallrichtungen geringer ausfällt als bei (Labor-)Prüfmessungen im diffusen Schallfeld. Um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu bilden, wird der Beurteilungspegel nach DIN 18005, Teil 1, entweder im Zeitbereich tags um 3 dB(A), oder, wenn die Differenz zwischen Beurteilungspegel tags und nachts kleiner als 5 dB(A) ist, im Zeitbereich nachts um 8 dB(A) erhöht. Mit dieser Unterscheidung wird einer erhöhten Ruhebedürftigkeit im Zeitbereich nachts Rechnung getragen.

2.3) Begründung zentraler Festsetzungen

In der Planzeichnung werden die Baugebietsfläche, die Baugrenzen sowie die Geschossigkeit / Gebäudehöhen an den neuen städtebaulichen Entwurf angepasst. Die Pflanzgebote werden zahlenmäßig weitestgehend übernommen und gemäß dem neuen städtebaulichen Entwurf neu platziert.

In den textlichen Festsetzungen werden zahlreiche Absätze gestrichen, da sie entweder entbehrlich oder nicht mehr gerechtfertigt sind:

- Bezugspunkt Höhenfestsetzungen: Die Höhen werden zukünftig rechtssicher in Metern über HN angegeben.
- Verkaufsflächen: Der typisierende Begriff „Laden“ ist in der Rechtsprechung hinreichend konkretisiert, eine Begründung für eine abweichende Beschränkung auf maximal 100 qm Verkaufsfläche pro Einheit wurde weder in der Begründung der Ursprungsplanung gegeben noch kann sie aus der spezifischen Struktur in Glowe abgeleitet werden. Angesichts der langgestreckten Ladeneinheiten ist jedoch von einer durchschnittlichen Verkaufsfläche um 100 qm je Einheit auszugehen. Die Festsetzung einer Obergrenze für die Summe sämtlicher Verkaufsflächen im Plangebiet ist nach § 9 BauGB bei einer Angebotsplanung unzulässig, da bei solch einer Festsetzung für den einzelnen Bauherrn nicht mehr erkennbar wäre, was auf seinem Grundstück (noch) zulässig ist.
- Für eine Einschränkung der Beherbergungsbetriebe auf sog. kleine Beherbergungsbetriebe (vg. § 3 BauNVO) besteht im Sondergebiet „Ortsmittelpunkt“ keine städtebauliche Begründung. Das erklärte Ziel, die vielfältigen Dienstleistungs-, Handels- und Gastronomieeinrichtungen vor Flächenkonkurrenz durch andere Nutzungen zu schützen, wird durch eine Einschränkung des Nutzungskatalogs für die Erdgeschossflächen auch weiterhin berücksichtigt. Ansonsten ist eine mehrgeschossige Bebauung zur Verbesserung der räumlichen Situation wünschenswert und soll deshalb nicht durch Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten erschwert werden.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen: Für ein Verbot von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen besteht keine Veranlassung.

- Gehrecht „Öffentlicher Fußweg“: Die als Gehrecht „Öffentlicher Fußweg“ festgesetzte Fläche wird im Zuge der Änderung als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und wird von der Gemeinde übernommen werden, so dass die Darstellung eines Gehrechtes überflüssig ist.
- Örtliche Bauvorschriften: Die örtlichen Bauvorschriften insb. zur Dachgestaltung (Dachform und Material) werden ersatzlos gestrichen.

Neu werden die zulässigen baulichen Nutzungen um Wohnungen erweitert, wobei zum Schutz der gewerblichen Nutzung die Erdgeschossflächen (Teilfläche A) ausgenommen wird. Auch Beherbergungseinrichtungen werden für die Erdgeschossflächen in Teilfläche A ausgeschlossen. Insgesamt entspricht das Sondergebiet seinem Charakter nach keinem der Baugebiete der BauNVO, da das Wohnen eine nur untergeordnete Rolle spielen und insgesamt der touristische Charakter (Läden mit touristischer Ausrichtung, Gastronomie, Beherbergung) überwiegen wird.

Eingefügt wird zudem eine Festsetzung zur Überschreitung der GRZ nach § 19(4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8, mit der die Reduzierung der Baugebietsfläche ausgeglichen werden soll.

Ergänzt werden die Textlichen Festsetzungen um Aussagen zum Hochwasserschutz (Mindesthöhe Erdgeschoss; Ausschluss von Aufenthaltsräumen in überflutungsgefährdeter Höhenlage).

2.4) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Durch die Verringerung des Sondergebiets „Ortsmittelpunkt“ um rund 964 qm, die vor allem den gewachsenen öffentlichen Verkehrsflächen geschuldet ist, sinkt die zulässige Gebäudegrundfläche um knapp 500 qm. Im Ausgleich wird die Überschreitung nach § 19(4) bis zur Kappungsgrenze auf 0,8 angehoben.

<i>Nutzung</i>	<i>Bestand</i>	<i>Planung</i>	<i>GRZ</i>	<i>Grundfläche Planung</i>	<i>Versiegelung Planung</i>
Sondergebiet „Ortsmittelpunkt“	6.082 qm	5.118 qm	0,5	2.422 qm	3.876 qm
Versorgungsfläche Löschteich	845 qm	424 qm			
Verkehrsflächen (öffentlich)		1.405 qm			
Gesamtgebiet	6.927 qm	6.927 qm			

2.5) Erschließung

2.5.1) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße an den Boddewiesen.

Die Straßenverkehrsbehörde ist frühzeitig in die notwendige straßenbauliche Entwurfs- und Erschließungsplanung einzubeziehen. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegt der abschließenden Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

2.5.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ortsüblich erschlossen. Die Leitungsnetze sind entsprechend innerhalb des Plangebietes zu ergänzen.

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR). Die wassertechnische Erschließung ist mit ihm zu regeln und ggf. vertraglich zu vereinbaren. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz des ZWAR

zu realisieren. Die Trinkwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz des ZWAR mit der Einspeisung des Wasserwerkes Quoltitz gesichert werden. Die trinkwasserseitige Erschließung des Plangebietes kann durch Anschluss an die Versorgungsleitung in den angrenzenden Straßen gesichert werden.

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen Anschlussmöglichkeiten für die Gebäude C in der westlichen Hauptstraße zur Verfügung. In der östlichen Hauptstraße (für die Gebäude A, B) ist der SW- Kanal herzustellen. Anschlussmöglichkeiten bestehen zum einen an den SW- Kanal in der Hauptstraße, zum anderen an den Kanal DN 150 im Süden der östlichen Hauptstraße.

Die öffentliche Kläranlage Glowe ist sanierungs- und erweiterungsbedürftig. Die umfassenden Sanierungsmaßnahmen (zweite Ausbaustufe des biologischen Teils der Kläranlage Glowe, Zwischenspeicherung von Abwasser bei Starkregenereignissen u.a.) wurden seitens des ZWAR im Jahr 2010 begonnen. Es ist davon auszugehen, dass die Baumaßnahmen noch im Jahr 2011 abgeschlossen werden.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Es muss gemäß den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans vor Ort dem Wasserkreislauf zugeführt werden.

Nach den bisherigen Erfahrungen aus den inzwischen realisierten Abschnitten der Bebauung wird eine weitere Versickerung jedoch nicht problemlos möglich sein. Das Niederschlagswasser wird vielmehr teilweise in den neu auszubauenden Löschteich eingeleitet werden müssen. Der Löschwasserteich wird hierfür mit einem Überlauf in das bestehende Regenrückhaltebecken bzw. in das Grabensystem der Boddenwiesen versehen.

Für den Fall, dass das Niederschlagswasser durch denjenigen, bei dem es anfällt, nicht versickert oder verwertet werden kann und dann mittels Kanalisation abgeleitet werden muss, ist der ZWAR für die Ableitung pflichtig. Die Einleitung des zusammengefassten Niederschlagswassers in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, welche gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf Einleiterlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen seitens des Entsorgungspflichtigen (ZWAR) rechtzeitig zu stellen.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann über das Versorgungsnetz bei Herstellung der entsprechenden Voraussetzungen (Errichtung von Hydranten in der Hauptstraße) in einer Höhe von maximal 48 qm/h gesichert werden. Zudem besteht im Plangebiet ein Löschteich, der im Zuge der Maßnahme so berechnet und ausgebaut wird, dass er das Löschwasser im zusätzlich benötigten Umfang bereithalten wird. Eine entsprechende Zufahrt für die Feuerwehr wird eingerichtet.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): "Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt." Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden vorrangig zu berücksichtigen (§ 1(6) Nr. 8c BauGB). Die Entwicklung eines zentralen Ortsmittelpunkts mit vorwiegend gewerblicher Nutzung wird das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde sowie die gemeindliche Finanzausstattung (Gewerbesteuern) stärken.

- Die Belange der Ortsentwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche: Mit der Planung soll der zentrale innerörtliche Bereich in der Gemeinde sowohl funktional als auch gestalterisch gestärkt werden; dies wird auch positiv auf die umliegenden Siedlungsbereiche (Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Urlaubsort) ausstrahlen.
- Die Belange von Freizeit und Erholung: Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunkt-raum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen zentralen Stellenwert. Hierzu gehört auch die Entwicklung ergänzender Erlebnis- und Unterhaltungsangebote mit entsprechenden innerörtlichen Aufenthaltsbereichen..
- Angesichts der Überflutungsgefahr sind durch eine entsprechende höhenmäßige Einordnung der Gebäude im Sinne eines Objektschutzes (Höhenlage Erdgeschoss) sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen. Mittel- bis langfristig ist die Errichtung eines Boddendeichs geplant (best. Vorplanung), wodurch ein Hochwasserschutz für den gesamten Bereich erreicht werden wird.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der Vorprägung durch den angrenzenden Siedlungsbereich nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine zeitgemäße Neubebauung können bestehende Flächenbedarfe an zentraler Stelle innerhalb der Ortslage sparsam und schonend berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Grundstückseigentümer im Plangebiet (bestehende / zulässige Nutzung) sowie in der näheren Umgebung (Nachbarschutz) angemessen zu berücksichtigen.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Betrachtung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach §13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO mit 2.422 qm weit unter dem Schwellenwert von 20.000qm bleibt, entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Kumulativ zu berücksichtigende Planungen (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang) bestehen nicht. Es werden keine Nutzungen vorgesehen, die nach UVPG oder Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V) und Landschaftsbestandteile wie Bäume (§18 NatSchAG M-V).

Die früher im Plangebiet bestehenden Bäume wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit bereits entfernt. Mit Erhaltungsgebot belegte Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Pflanzgebote werden weitestgehend in die Planung (1. Änderung) übernommen.

Durch die Planung werden deshalb keine erheblichen Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht.

- Durch die Planung wird anlagebedingt die Versiegelung im Plangebiet nur unwesentlich verändert (Abnahme der zulässigen Gebäudegrundfläche, dafür höherer Anteil öffentlicher und privater Verkehrsflächen).
- Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind durch den Neubau nicht zu erwarten, da auch bisher eine Neubebauung mit in etwa vergleichbarem Umfang zulässig wäre.
- Baubedingt sind durch Neubau kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm, erhöhten Schwerlastverkehr zu erwarten, die jedoch in vergleichbarem Umfang auch bei Umsetzung der bisherigen Planung anfallen würden.

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange

von Natur und Umwelt verursacht. Es werden ausschließlich Biotope des Siedlungsraumes verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Die festgesetzten Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

Glowe, Dezember 2011



Mielke
Bürgermeister