

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 05

„Am Süßling“

der

Gemeinde Glowe

Architektur & Stadtplanung

Dipl. Ing.
Rolf Bottenbruch
Stadtplaner AK M-V Regionalberater SRL

In Bürogemeinschaft mit

Hans - Jürgen Herrmann
Entwurf & Projektentwicklung

Dipl. Ing. (FH)
Kristian Kiodwig
Architekt AK M-V

Dorfstraße 59 18556 Breege
Tel. 038391 4040 Fax. 038391 40440
info@architektur-stadtplanung.com
www.architektur-stadtplanung.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

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
- 6 Nachrichtliche Übernahmen
- 7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- 8 Flächenbilanz
- 9 Verfahrensablauf
- 10 Kosten für die Gemeinde Glowe

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im südöstlichen Teil des Ortsgebietes Glowe und umfaßt das Gebiet des ehemaligen „Zentralen Pionierlagers Hermann Dunker“. Er umfasst mit ca. 12 ha in der Flur 3 der Gemarkung Glowe, die Flurstücke 25 teilweise (Hauptstraße L 30), 26 teilweise (Gehweg), 60, 61/2, 61/3, 61/4, 62, 70, 71, 72, 78, 79, 82 teilweise, 85, 86/3 teilweise, 86/2, 87/2, 91, 90, 100, 103/1 teilweise (Gehweg) und 102/4 teilweise. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Bebauung entlang der Zufahrt zum „Süßling“ südlich der Landesstraße 30 und nördlich der Schule im Norden (Flurstücke 61/1, 86/1, 87/1, 87/3, 88/1, 88/5, 89/1, 94, 95 u. 96.), Waldflächen im Osten (Flurstücke 58/2 u. 57), Waldflächen im Süden (Flurstück 63/7) und den teilweise bebauten Wohngrundstücken im Westen (Flurstücke 58/1, 68, 69, 73, 74, 77, 80, 81, 84, 92, 93, u. 99/2).

Im Plangeltungsbereich befanden sich eine Vielzahl von baulichen Anlagen, von denen die meisten auf Grund ihres Zustandes nicht erhaltenswert waren und aus Schutz vor Brand, Vandalismus, Einsturzgefahr und wegen einer möglichen Umweltgefährdung durch belastete Baustoffe bereits vor Planungsbeginn abgerissen wurden. Einige Wohngebäude mit Nebenanlagen bestehen weiterhin, während die im Südosten des Geltungsbereiches existierende Ferienanlage (Bunglowsiedlung mit Gastronomie) erst im Jahr 2002 abgerissen wurde.

Die Größe der versiegelten Fläche durch Gebäude und Straßen belief sich auf ca. 2,3 ha, was einer Bebauungsdichte von 0,20 entspricht.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, das Gebiet des ehemaligen „Zentralen Pionierlagers Hermann Dunker“ eines zentral gelegenen Altstandortes, neu zu strukturieren. Gemeinden sind dazu angehalten, vorrangig Altstandorte zu entwickeln, bevor Flächen angegriffen werden, die zu einer Neuversiegelung von Naturflächen führen. Die städtebauliche Entwicklung des Ortes, die sich hier im Wesentlichen auf die Wohnbauentwicklung und das weitere touristische Angebot ausrichtet, ist in die Planung aufzunehmen. Die vorhandene Schule und der Kindergarten werden in die Bebauung eingebunden und profitieren durch die Anlage von Sport- und Spielplätzen und bleiben damit langfristig am Standort.

2.1 Wohnbauentwicklung

Im Rahmen der Daseinsvorsorge der Gemeinde ist ein wichtiger Punkt die Sicherung der Bevölkerungsstruktur. Dabei ist die Entwicklung vor allem auf die Stärkung der zentralen Orte zu richten. Die Ausweisung von Bauflächen soll dabei bedarfsorientiert erfolgen und so dimensioniert sein, dass sie sich in die bauliche und sozioökonomische Struktur des Ortes integrieren. Grundsätzlich ist dabei der Entwicklung vorhandener Gebiete der Vorrang zu geben, wie innerörtliche Flä-

chen, die eine gute Erreichbarkeit und ausgewogene Mischung zwischen Wohnen, Arbeiten und Erholen gewährleisten. Bei der Ausweisung von Wohnbauland ist auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen unterschiedlichen Wohnungsstrukturen und Grüßen zu achten, um eine soziale Mischung innerhalb der Gebiete anzustreben.

Der Ort Glowe hat als Hauptort der Gemeinde die Priorität in der Entwicklung. Das bedeutet, dass Baulandausweisungen hauptsächlich nur in Glowe vorgenommen werden können. In Glowe selbst gibt es einen Bedarf an Baugrundstücken. Dieser Bedarf ist zum einen durch die Umnutzung von Gebäuden in direkter Strandnähe zu erklären, die zu Ferienunterkünften und Pensionen umgenutzt werden. Durch die dort sinnvolle Ausweisung von Sondergebieten und den damit verbundenen Umnutzungen von bestehenden Gebäuden in attraktiver Lage sowie durch fehlende Investitionen in bestehende Gebäude hat sich der Bestand an Wohnungen verringert. Zum anderen ist ein kontinuierlicher Anstieg des Lebensstandards zu verzeichnen, wobei es den Bewohnern nicht mehr genügt in einer Mietwohnung zu leben. Die Verbundenheit mit der Natur lässt die Menschen von einem Haus im Grünen träumen. Weiterhin ist auch der Trend zu Zweitwohnsitzen immer deutlicher zu erkennen. Durch mehr Freizeit und das finanzielle Vermögen der Menschen steigt das Bedürfnis nach dieser Art der Lebensstils. Auch Stadtbewohnern ist das Leben in Mietwohnungen oft nicht ausreichend. Auch hier geht der Trend zu einem Haus im Grünen. Trotz der Entfernung zu den Arbeitsplätzen, die sich hauptsächlich in den Städten konzentrieren, ist es durch zunehmende Mobilität kein Hemmnis mehr auf dem Land zu wohnen. Die Lebensqualität wird hier aufgrund der ruhigen Lage und der Verzahnung mit der Natur vielfach höher bewertet.

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 vorliegenden B-Plan Kapazitäten geschaffen 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 auch 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.

Die Schaffung von Wohnbauflächen mit dem vorliegenden B-Plan soll sowohl durch ein Angebot bezahlbarem Baulandes dem Eigenbedarf dienen und damit die Abwanderung besonders junger Leute zu stoppen. Andererseits soll an diesem Standort jedoch auch ein Teil des nicht unerheblichen Bedarfs an Wohnungsbau für den Zuzug in Zweit- und Alterswohnsitze gedeckt werden. Insgesamt kann der B-Plan Nr. 5 ein Potenzial für ca. 87 neue Wohnungen schaffen.

2.2 Touristische Entwicklung

Die Gemeinde Glowe beabsichtigt, auf Grund ihrer Lage, der geeigneten natürlichen Gegebenheiten und der historischen Entwicklung in der letzten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts den Titel „Ostseebad“ zu erlangen. Die Gemeinde Glowe ist in ihrer Wirtschaftsstruktur fast vollständig auf den Tourismus ausgerichtet. Dabei beruht die Eignung der Gemeinde als Erholungsort nicht nur auf den natürlichen Gegebenheiten mit dem Ostseestrand und der Schaabe. Für Glowe prägend ist die in der Vergangenheit schon immer auf Fremdenverkehr und Erholung ausgerichtete bauliche Entwicklung.

Die Region um den Ort Glowe war schon immer vom Tourismus geprägt. Angefangen vom Campingplatz bis hin zu Pionier- und Betriebsferienlagern wurde das Potential des Ortes zu Erholungszwecken genutzt. Durch seine Lage gab es kaum andere Einnahmequellen für die Bevölkerung. Allein die Fischerei hat sich noch gehalten, allerdings mit deutlich weniger Beschäftigten als zu früheren Zeiten. Deshalb bildet der Tourismus die direkte oder indirekte Erwerbsmöglichkeit von ca. 80% der Bevölkerung. Zurzeit kann Glowe ca. 1.078 Gästebetten aufweisen. Weitere Planungen sollten sich zum Ziel setzen, die Attraktivität und Intensität des Tourismus in Glowe weiter zu erhöhen. Durch den Individualtourismus, durch mehr Freizeit, durch mehr Mobilität im Alter und durch höhere Ansprüche im Komfort ist es wichtig, für diesen Bereich eine geeignete Form der Erholung anzubieten.

Die Gemeinde Glowe liegt im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern in einem Tourismusschwerpunktraum. Resultierend aus der Lage der Gemeinde und der weiteren Erwerbsmöglichkeiten wurde festgelegt, dass sich der Ort besonders als Erholungsort eignet. Durch die Festlegung als Tourismusschwerpunktraum werden der Gemeinde besondere Entwicklungsmöglichkeiten vorgegeben. So soll der Tourismus als bedeutende Erwerbsquelle der Region weiterentwickelt werden und dauerhafte Erwerbsmöglichkeiten für die Bewohner und die Gemeinde bereitstellen. Hierbei muß auf die speziellen Eigenarten der Gemeinde wie die reizvollen Landschaften und örtlichen Gegebenheiten eingegangen werden. Es sind Urlaubsformen zu wählen, die diese Gegebenheiten nicht zerstören, sondern sie als Erholungspotential nutzen. Die Anlagen für Tourismus sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Landschafts- und Siedlungsbild einpassen.

Ziel der Gemeinde ist es die Verhältniszahl von 3 Betten je Einwohner zu erreichen und dabei primär das Ziel eines Familienbades, d. h. ausgerichtet auf einen überwiegenden Anteil Ferienwohnungen, zu verfolgen. Dieses Beherber-

gungsangebot soll durch eine deutliche Zunahme der Betten in Hotels und Pensionen sowie dem Segment der Jugendherberge ergänzt werden. Insgesamt soll damit das Potenzial an Gästen angesprochen werden, die bereits vor 1990 Glowe als Urlaubsort für Kinder- und Jugendferien in größeren Anlagen oder auf dem Zeltplatz erlebt haben und jetzt mit geänderten Ansprüchen die unterschiedlichsten Formen von Ferienwohnungen nachfragen. Dabei soll das Angebot der Wohnungsarten breit variieren zwischen kleinen Appartements über kompakte Wohnanlagen und „geschlossenen“ Ferienparks bis hin zu großzügigen Ferienhäusern und –grundstücke, wie sie eher in Dänemark zu finden sind.

In der vorbereitenden Bauleitplanung besteht die Absicht der Gemeinde diese Kapazitäten im Bereich der Betten in Ferienhäusern und –wohnungen von derzeit ca. 430 Betten deutlich zu erhöhen. Innerhalb des vorliegenden B-Planes soll im östlichen Bereich, der in der Fläche identisch mit der vor Kurzen abgerissene Ferien-siedlung ist, ein Sondergebiet für freistehende Ferienhäuser auf großzügigen Grundstücken entstehen. Dies sollen damit einen ständig wechselndem Personenkreis zur Verfügung stehen und somit zur Stabilisierung der sonstigen touristischen Angebote in Glowe beitragen. Dabei wird es bei der Bestandsüberplanung mit ca. 45 Häuser nicht zu einer Erweiterung der Bettenkapazität gegenüber der bisherigen Planung (40 Häuser Bestand und 40 Häuser Erweiterung) in diesem Beherbergungsegment kommen. Bisher waren hier in der Summe 240 Betten geplant und zukünftig werden es ca. 250 Betten sein.

3. Bisherige Rechtsverhältnisse

Die Gemeinde Glowe verfügt seit dem 28.10.1994 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan). Der F- Plan weist 9,95 ha dieses Gebietes als „Fläche für den Gemeinbedarf“ aus, 1,3 ha als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und 0,25 ha als Wohnbebauung. Von der Gemeinde Glowe wird derzeit die generelle Überarbeitung (Fortschreibung) des F-Planes durchgeführt, da der rechtswirksame Plan in seinen Grundsätzen aktualisiert werden muss und an vielen Stellen im Gemeindegebiet entsprechend überarbeitet werden soll. Der B-Plan wird gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Erarbeitung des F-Planes aufgestellt. Anfang 2002 erfolgte die erste frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum F-Plan.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes waren zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses planungsrechtlich nur zum Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. 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 B-Planes, der Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrsflächen 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 – BauNVO) 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 B-Plan mit dem Aufstellungsbeschluss vom 10.02.1999 förmlich eingeleitet wurde, finden hinsichtlich der Beachtung der UVP-Pflicht in der Bauleitplanung gem. § 245 c (2) BauGB die Vorschriften des BauGBs in der vor dem 03.08.2001 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

4. Städtebauliches Konzept

Die Planungsstudie der TLG, als Grundstückseigentümer und Partner der Gemeinde bei der Entwicklung sieht vor, den westlichen Grundstücksbereich als Wohngebiet und für eine Einrichtung des betreuten Wohnens und den östlichen Bereich als Sondergebiet für Ferienhäuser zu nutzen. Zwischen beiden Bereichen wird zur räumlichen Trennung der unterschiedlichen Nutzungen ein Grünstreifen angelegt, welcher auch Großteile der wertvollen Naturgüter, wie den Teich, Baumgruppen und –reihen umfaßt. Der Grünstreifen wird mit Wegen ausgebaut und soll durch seinen parkähnlichen Charakter zum Erholungswert des Gebietes beitragen. Außerdem werden hier Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft getroffen. Die Verbindung von Ferienhausgebiet und Wohngebiet soll ein Gefüge erzeugen, welches den Wert und die Attraktivität erhöhen.

Der Grad der Versiegelung, die es durch Bauwerke geben wird, wird sich dabei am Bestand orientieren. Bei den Verkehrsflächen wird dort, wo es möglich ist, auf vorhandene Wege zurückgegriffen. Es wird bei der Planung kaum natürliches von Bebauung unbelastetes Gelände, sondern hauptsächlich durch Bebauung geprägte Flächen in Anspruch genommen.

4.1 Wohngebiet

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Westen und Norden des Plangebiets sind im wesentlichen Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Ein Baufeld verbleibt zweckbestimmt für einen größeren bis zu dreigeschossigen Baukörper für das betreute Wohnen. Dabei soll es insgesamt zu einer Durchmischung von

Dauerwohnungen, Altersruhesitzen und Zweitwohnungen kommen, wobei in einen nördlichen Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) und den südlichen als reines Wohngebiet (WR) geteilt wird. Im letzteren sind Einzelhäuser mit größeren Grundstücksanteilen und dementsprechend großen privaten Grünflächen geplant, um sich auf diese Weise mit dem Grünbereich im Umland zu verzahnen.

Die ursprünglichen Absichten, an diesem Standort auch eine verdichtete Bauform für Geschosswohnungsbau zuzulassen werden ebenso wie die geplante Errichtung von betreuten altengerechten Ferienwohnungen aufgrund geänderter Nachfragen, nicht mehr weiterverfolgt.

Insgesamt wird ein Potential von 87 Wohnungen,

- davon 45 Wohneinheiten (WE) im WA bei 1,2 WE je parzelliertem Grundstück in Einzel- und Doppelhäusern,
- 26 WE im betreutem Wohnen bei ca. 100 m² BGF je WE
- und 16 WE im WR bei 1 WE je parzelliertem Grundstück in Einzelhäusern ermöglicht.

4.2 Sondergebiet Ferienhäuser

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird die Möglichkeit geschaffen auf differenzierten Grundstücksgrößen mit durchschnittlich 640 m² (Spanne von 400 bis 1.500 m²) freistehende Ferienhäuser zu errichten. Insgesamt wird ein Potential von 45 Ferienwohnungen in Einzelhäusern mit 4 bis 6 Betten und somit insgesamt ca. 250 Betten geschaffen.

4.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Für die Nutzung als Schule und Kindergarten wird es in absehbarer Zeit keine Änderungen geben, so dass auch für bauliche Maßnahmen über den Bestand hinaus kein Erfordernis besteht. Sollten hier baulichen Maßnahmen durchgeführt werden, die über den Bestandschutz hinausgehen, ist für diesen Teil des B-Planes, der keine Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen trifft, in Anwendung des § 30 Abs. 1 und 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) die Zulässigkeit von Vorhaben in den v. g. Parametern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) zu beurteilen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der beabsichtigten Nutzung des Gebietes werden die Baugrundstücke im westlichen Teil als allgemeine Wohngebiete (WA) und Reine Wohngebiet (WR) gemäß § 3 und 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im WA sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

allgemein zulässig. Darüber hinaus können ausnahmsweise

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- zugelassen werden.

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- und Tankstellen

sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Für die vorgesehenen betreuten Wohnungen wird gem. § 9 (1) Nr. 9 der besondere Nutzungszweck festgesetzt, um die dort mögliche größere bauliche Nutzung ausschließlich diesem Zwecke vorzubehalten. Die erforderliche etwas größere zusammenhängende Fläche für Stellplätze im WA₂ soll ausschließlich dem Stellplatzbedarf des betreuten Wohnens dienen und von diesem auf Grund des Flächenbedarfs und der ggf. möglichen Beeinträchtigungen auch für die übrigen Wohnbauflächen räumlich getrennt werden und wird daher städtebaulich begründet im nordöstlichen Teil des zweigeteilten WA₂ auf der gegenüberliegenden Straßenseite festgesetzt.

Im WR hingegen, sind ausschließlich

- Wohngebäude

allgemein zulässig. Darüber hinaus können ausnahmsweise auch

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen,
 - sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für soziale Zwecke
 - und den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- zugelassen werden.

In dem festgesetzten Sondergebiete für Ferienhäuser (SO) sind entsprechend der angestrebten Nutzung vorrangig

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
- vorgesehen und allgemein zulässig. Weiterhin allgemein zulässig sind
- die Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Ferienhäuser,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- sowie Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Darüber hinaus sind ausnahmsweise

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind

- sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung zulässig.

Mit der Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks an der begründeten Stelle (Eingang des Sondergebietes) wird ein Standort für die innerhalb des SO Ferienhausgebietes allgemein (Verwaltung) bzw. ausnahmsweise (Versorgung) zulässigen Nutzungen vorgehalten, ohne dass der Gebietscharakter des gesamten Sondergebietes beeinträchtigt wird. Diese nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 zulässige Festsetzung dient dazu, innerhalb des gesamten Sondergebietes die entsprechenden Nutzungen, die weiterhin zwar in allen Bereichen entsprechend zulässig wären, auf den städtebaulich sinnvollen Standort, z. B. zur Reduzierung von Fahrverkehr innerhalb des Gebietes, zu beschränken.

In den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf ist die Nutzung für Schule und Kindergarten zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unterteilt sich das Plangebiet entsprechend der städtebaulichen Konzeption ebenfalls in zwei Bereiche. In den WA wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 und dort, wo eine mehrgeschossige Bebauung (Fläche für betreutes Wohnen) vorgesehen ist zusätzlich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,20 im Rahmen der gem. BauNVO möglichen Obergrenzen festgesetzt. In den WR erfolgt eine Begrenzung der GRZ auf 0,25. Damit bleibt das Maß der baulichen Nutzung deutlich unter den gemäß § 17 Bau-nutzungsverordnung zulässigen Werten (GRZ 0,40 und GFZ 1,2), um eine zu starke Verdichtung der Bebauung zu vermeiden und die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten. Weiterhin wird dadurch der angestrebte Charakter eines hochqualitativen Wohngebietes mit einem hohem Maß an Freiflächen unterstützt.

Mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse von eins bzw. drei für das betreute Wohnen ist damit das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

In den SO erfolgt die Ausnutzung der Grundstücke mit einer GRZ von 0,25. Mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse von eins ist damit das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Damit bleibt das Maß der baulichen Nutzung deutlich unter den gemäß § 17 Bau-nutzungsverordnung z. B. in Wohngebieten zulässigen Werten (GRZ 0,40 und GFZ 1,2), um eine zu starke Verdichtung der Bebauung zu vermeiden und die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten. Weiterhin wird dadurch der angestrebte Charakter eines hochqualitativen Ferienhausgebietes mit einem hohem Maß an Freiflächen unterstützt.

In den Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt keine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, da die hier ggf. erforderlichen Umbaumaßnahmen im Rahmen der Umgebungsbebauung und des Bestandes gem. § 34 BauGB erfolgen können.

Die Bebauung in den WA und SO erfolgt weitgehend eingeschossig. Die detailliert festgesetzte Firsthöhe über HN bedeutet, dass diese maximal 9,00 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bzw. des vorhandenen Geländes liegt. Für das betreute Wohnen beträgt dieses Maß bei der Dreigeschossigkeit 10,50 Meter. Die zulässige Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile (Schornsteine, Blitzschutzanlagen, Antennen und Solaranlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Durch diese Höhenbeschränkung soll gewährleistet werden, daß sich die geplante Bebauung gut in das Landschaftsbild und die nähere Umgebung einfügt und die prägende Topographie des Standortes nachvollziehbar bleibt. Weiterhin wird damit vermieden, dass es in Einzelfällen bei besonders hängigen Grundstücken zu städtebaulich und gestalterisch ungewünschten Beeinträchtigungen des Siedlungs- und Straßenbildes durch „mehrgeschossige“ Fassaden kommt.

Sollten innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, ist für diesen Teil des B-Planes in Anwendung des § 30 Abs. 1 und 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude und Bauweise

In den B-Plan wurde eine Ausnahmeregelung aufgenommen, die ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baugrenze für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal 3 m Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zuläßt. Damit wird gewährleistet, dass bei der späteren individuellen Ausgestaltung der Gebäude untergeordnete Bauteile wie Eingänge oder Erker errichtet werden können, ohne dass die den städtebaulichen Raum prägende Hauptbaukörper die durch die Baufenster vorgegebene Ordnung verlassen.

Innerhalb der WR wurde in Teilen die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Diese Festsetzung soll eine geordnete städtebauliche Gestalt dieses Bereiches gewährleisten. Die Hauptfirstrichtung gilt dabei nur für die Hauptgebäude. Nebengebäude, Garagen oder Carports können in ihrer Anordnung auf dem Grundstück auch von dieser Festsetzung abweichen. Bei Hauptgebäuden, deren Dachform keinen First hat, gilt die Festsetzung für die Ausrichtung der längsten Traufe.

Entsprechend der gewünschten Kleinteiligkeit der Bebauung und des angestrebten Charakters der Siedlungsteile erfolgt in den WR und SO die Beschränkung auf Einzelhäuser. In den WA sind dabei zusätzlich Doppelhäuser zulässig. Bis auf den Bereich für das betreute Wohnen sind die Vorschriften der offenen Bauweise einzuhalten. In der dort festgesetzten abweichenden Bauweise sind dort zusätzlich zu den Regelungen der offenen Gebäude über 50 m zulässig, um die für die Zweckbestimmung erforderlichen Baukörper unterzubringen.

Sollten innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, ist für diesen Teil des B-Planes in Anwendung des § 30

Abs. 1 und 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nach den überbaubaren Grundstücksflächen nach § 34 BauGB zu beurteilen.

5.3 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Wahrung eines geordneten Siedlungsbildes wird die zulässige Stellung von Garagen und Carports sowie der sonstigen Nebenanlagen auf den Baugrundstücken geregelt. Die Regelung zu den Garagen und Carports generell sichert den freizuhaltenen Waldabstand und führt im WR und SO dazu, dass die Versiegelung auf den Grundstücken möglichst gering bleibt und hinter den Gebäuden zur offenen Landschaft bzw. zu den angrenzenden Nachbargrundstücken möglichst unbebaute privaten Gartenflächen gesichert werden.

Die Regelung für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sichert den freizuhaltenen Waldabstand und regelt die Anwendung der Kannbestimmung der BauNVO eindeutig.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den B-Plan als Festsetzungen aufgenommen werden. So ist die Kommune auf der Grundlage des § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern berechtigt, örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb des geplanten Wohngebietes zu erlassen. Mit Hilfe dieser Festsetzungen wird ein Mindestmaß an städtebaulicher Gestaltung im Wohngebiet und das Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der einzelnen Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen. Mit diesen gestalterischen Festsetzungen wird der angestrebte Charakter eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes ohne gestalterische Extreme gewährleistet. Mit dem jedem privatem Bauherren zumutbaren Mindestanforderungen an die Gestaltung der Gebäude und Grundstücke wird somit einerseits eine ubiquitäre (Allerwelts-) Gestaltung des Wohngebietes vermieden und andererseits ein eigenständiges und Identität stiftendes Erscheinungsbild gefördert.

Fensterlose Außenflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² sowie freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Müll-, Gas- oder Ölbehälter sind mit Rank- oder Klettergehölzen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Rankern und Schlingern sind entsprechende Rankhilfen anzubringen.

Gauben sind nur in Form von Gauben mit symmetrischen Satteldächern oder Schleppgauben zulässig. Dabei darf die maximale Breite aller Dachaufbauten 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Nach Süden geneigte Dachflächen können mit Photovoltaik- und Solaranlagen versehen werden.

Zwischen der Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen sowie zu den bebaubaren Nachbargrundstücken sind Einfriedungen nur als Hecke und als Zäune mit dazugepflanzter Hecke bis zu einer Höhe von zwei Meter zulässig. Zwischen der

Grundstücksfläche, den nicht bebaubaren Nachbargrundstücken sowie zur freien Landschaft sind Einfriedungen nur als freiwachsende Hecke und als Zäune mit dazugepflanzter freiwachsender Hecke zulässig. Durch diese Regelungen soll einerseits die Durchgrünung des Plangebietes erhöht werden und ein einheitlicher Charakter des öffentlichen Straßenraumes gewährleistet bleiben.

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)

"Natur und Landschaft sind im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß ... die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind."

Gemäß § 8 a Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nicht als Eingriffe anzusehen. Das Plangebiet liegt nur teilweise innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB. Damit wird eine Bebauung, die die Versiegelung, die nach § 34 BauGB zulässig wäre überschreitet durch den B-Plan vorbereitet, der dementsprechend auszugleichen ist.

Parallel zum B-Planverfahren wurde ein Ökologisches Gutachten und eine Biotop-typenkartierung mit Bestandsplan erstellt (nordprojekt nießen & partner, Sassnitz, Juni 200). Diese Aussagen dienen mit den im Folgenden dargestellten Ermittlungen des Eingriffs und Ausgleichs insgesamt als grünordnerischer Beitrag zum B-Plan. Ein eigenständiger Grünordnungsplan wird nicht erstellt, da alle entsprechenden Maßnahmen in der Begründung und im B-Plan (Zeichnung und Text) rechtsverbindlich festgesetzt werden.

Da der B-Plan mit dem Aufstellungsbeschluss vom 10.02.1999 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. Damit ist weder eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Aufnahme eines Umweltberichtes in den B-Plan gegeben.

6.2 Bestandsbewertung

Für die vollständige Bestandsbeschreibung wird auf das gesonderte Ökologische Gutachten und die Biotoptypenkartierung mit Bestandsplan des Büro nordprojekt nießen & partner vom Juni 2000 verwiesen.

Bei der Fläche handelt es sich um einen Altstandort, welcher durch einen hohen Grad der Versiegelung gekennzeichnet war. Wertvolle Vegetation ist bis auf wenige Ausnahmen kaum anzutreffen. Wir finden lediglich einige Baumgruppen, einen umwucherten Feuerlöschteich sowie eine hohe Anzahl 50 jähriger Pappeln.

Bei den im Plangebiet vorgefundenen Vegetationstypen handelt es sich im Wesentlichen um erheblich anthropogen geprägte Biotoptypen, die auf eine zum Teil intensive Bodennutzung zurückgehen. Zurückzuführen ist dies auf die Tatsache, dass es sich bei dem Plangebiet um das Gelände eines ehemaligen Ferienlagers handelt. In Teilbereichen wird das Plangebiet auch zurzeit noch intensiv genutzt, so z.B. als Ferienhausgebiet (Juni 2000) und als Sportplatz für die angrenzende Grundschule.

Im Zuge der Biotopkartierung wurden die für diesen Biotoptypen typischen Arten und Artenzusammensetzungen erfaßt. Seltene bzw. nach der roten Liste der gefährdeten Gefäßpflanzen M-V gefährdete Arten wurden nicht erfaßt. Bei den erfaßten Biotoptypen handelt es sich um für unsere Kulturlandschaft und den Naturraum typische Lebensräume. Die Naturnähe läßt sich anhand des menschlichen Einflusses als polyhemerob bewerten. Die Regenerationsfähigkeit der durch bauliche Maßnahmen beeinflussten Biotoptypen, ist als hoch zu bewerten.

Eine ästhetische Landschaftsbewertung ist insgesamt sehr kritisch zu bewerten. Eine Messung landschaftlicher Schönheit kann letztlich nicht objektivierbar und quantifizierbar vorgenommen werden. So verändern sich im Laufe der Zeit subjektive Einstellungen. Darüber hinaus ist landschaftliche Schönheit ein derart komplexes Phänomen, das sich schon in kurzen Intervallen so stark ändern kann, daß es bedenklich erscheinen muß, den ästhetischen Wert eines Landschaftsausschnittes wissenschaftlich begründbar und nachvollziehbar bestimmen zu wollen.

6.3 Maßnahmen zur Grünordnung

Im Rahmen der Planung wird großer Wert darauf gelegt, den erhaltenswerten Bestand an Naturgütern zu schützen, die bestehende Landschaftsstruktur des Ortes Glowe zu fördern und auszubauen. So werden die Verkehrsflächen begrünt und neue öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage geschaffen sowie bestehende Grünflächen aufgewertet. Gezielte Maßnahmen in der näheren Umgebung des Eingriffs können dazu beitragen, die beeinträchtigte Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes wiederherzustellen und damit eine Aufwertung für den Naturhaushalt zu leisten.

Ein weiteres Ziel bestand darin, das PG ökologisch sinnvoll aufzuwerten, angrenzende Bereiche, wie z.B. die Wohnbebauung von „Alt Glowe“, vor negativen Be-

eintrachtungen durch die geplante Nutzung zu schützen und einen harmonischen Übergang des Siedlungsraumes in die Landschaft zu erreichen.

6.4 Hauptbeeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Nutzung

„Da im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens mit einer Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundfläche, aber auch mit einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu rechnen ist, ist von einem Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8 BNatSchG und § 14 LNatSchG M-V sowie § 1a BauGB auszugehen.“

6.4.1 Hauptbeeinträchtigungsfaktoren des Schutzguts Boden

Als potentielle und projektbezogene Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut feststellbar:

Tab.: Hauptbeeinträchtigungsfaktoren des Schutzguts Boden

Beeinträchtigungsfaktor	Beeinträchtigung	Zeitraum
Bodenverlust	anlagebedingt	langfristig
Bodenabtrag und Bodenauftrag	bau- & anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Bodenverdichtung	bau- & anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Veränderung des Bodengefüges	bau- & anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Veränderung des Nährstoff- und Wasserhaushalts	bau- & betriebsbedingt	mittel- bis langfristig

6.4.2 Hauptbeeinträchtigungsfaktoren des Schutzguts Wasser - Grundwasser

Als potentielle und projektbezogene Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut feststellbar:

Tab.: Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser – Grundwasser

Beeinträchtigungsfaktor	Beeinträchtigung	Zeitraum
Veränderung des Grundwasserstandes und der -höhe	bau- & anlagebedingt	mittel- bis langfristig
Veränderung der Schwankungsamplitude des Grundwassers	anlagebedingt	mittel- bis langfristig
Verringerung der Grundwasserneubildung	bau- & anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Grundwasserkontamination	bau- & betriebsbedingt	kurz- bis langfristig

6.4.3 Hauptbeeinträchtigungsfaktoren des Schutzguts Wasser - Oberflächengewässer

Als potentielle und projektbezogene Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut feststellbar:

Tab.: Hauptbeeinträchtigungsfaktoren des Schutzguts Wasser - Oberflächengewässer

Beeinträchtigungsfaktor	Beeinträchtigung	Zeitraum
Veränderung der Linienführung	bau- & anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Veränderung der Wassergüte	bau- & betriebsbedingt	kurz- bis langfristig
Veränderung der Sohlbeschaffenheit	bau- & anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Veränderung der Gewässerdyamik	bau- & anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Herabsetzung der Selbstreinigungskraft	anlage- & betriebsbedingt	kurz- bis langfristig
Erhöhung des Oberflächenabflusses	bau- & anlagebedingt	kurz- bis langfristig

6.4.4 Hauptbeeinträchtigungsfaktoren des Schutzguts Klima/Luft

Als potentielle und projektbezogene Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut feststellbar:

Tab.: Hauptbeeinträchtigungsfaktoren des Schutzguts Klima/Luft

Beeinträchtigungsfaktor	Beeinträchtigung	Zeitraum
Verringerung der Verdunstungsrate und Luftfeuchtigkeit	bau- & anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Erhöhung der Lufttemperatur	anlage- & betriebsbedingt	langfristig
Verschlechterung der Luftqualität und -güte	anlage- & betriebsbedingt	kurz- bis langfristig
Veränderung des Mikroklimas	anlage- & betriebsbedingt	kurz- bis langfristig

6.4.5 Hauptbeeinträchtigungsfaktoren des Schutzguts Arten und Lebensgemeinschaften

Als potentielle und projektbezogene Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut feststellbar:

Tab.: Hauptbeeinträchtigungsfaktoren des Schutzguts Arten- und Lebensgemeinschaften

Beeinträchtigungsfaktor	Beeinträchtigung	Zeitraum
Flächenverlust von Lebensräumen	bau- & anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Veränderung der Lebensraumstrukturen	bau- & anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Beeinträchtigung der Standortbedingungen von Lebensräumen	bau- & anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Dezimierung von Pflanzen und Tieren z.B. durch unmittelbaren Verlust, Verkehrsunfalltod u.a.	bau-, anlage- & betriebsbedingt	kurz- bis langfristig
Verhinderung von genetischem Austausch durch Barrierenwirkung der Straße	bau-, anlage- & betriebsbedingt	kurz- bis langfristig

6.4.6 Hauptbeeinträchtigungsfaktoren des Schutzguts Landschaftsbild und Erholung

Als potentielle und projektbezogene Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut feststellbar:

Tab.: Hauptbeeinträchtigungsfaktoren des Schutzguts Landschaftsbild und Erholung

Beeinträchtigungsfaktor	Beeinträchtigung	Zeitraum
Verfremdung der Eigenart der Landschaft	anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Ausräumen der Landschaft	anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Lärmbeeinträchtigungen	bau- und betriebsbedingt	kurz- bis langfristig
Licht- und Bewegungsbeeinträchtigungen durch den Fahrzeugverkehr	bau- und betriebsbedingt	kurz- bis langfristig

(...)“ (vgl. Ökologisches Gutachten Büro nordprojekt nießen & partner vom Juni 2000)

6.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfs des Eingriffs

Die Aufstellung des B-Planes stellt nach § 8 BNatSchG und den §§ 14-16 LNatSchG M-V sowie § 1a BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Nach § 8 BNatSchG, § 15 LNatSchG M-V und § 1a BauGB ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Die Bewertung des Eingriffs erfolgt anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Heft 3/1999 (erstellt vom LAUN M-V in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis „Eingriffe in Natur und Landschaft“ der unteren Naturschutzbehörden). Mit der Einführung der „Hinweise der Eingriffsregelung“ ist es gelungen, ein landeseinheitliches Bewertungsverfahren einzuführen und vorzulegen.

Ziel des Bewertungsverfahrens ist es, die Eingriffsfolgen übersichtlich und andererseits - dem gesetzlichen Auftrag entsprechend -, vorher und nachher umfassend darzustellen. Nach der Gleichung Fläche x Kompensationsfaktor und unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Werte auf den Kompensationsflächen sowie der noch verbleibenden Werte auf den Eingriffsflächen werden Flächenäquivalente abgeleitet und miteinander verrechnet. Dies bedeutet, daß sowohl die Eingriffsflächen als auch die Kompensationsflächen quantitativ und qualitativ mit ihren Funktionen erfaßt werden. Die Bewertung der potentiellen Kompensationsflächen mit ihrem Eingangswert ist wichtig, um eine sachgerechte Bedarfsermittlung durchführen zu können. Dem Modell zur Kompensationsbedarfsermittlung liegt das Indikatorprinzip zugrunde, nach dem der Biotoptyp mit seiner Vegetation die

Ausprägung von Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild widerspiegelt. Bei den Kompensationsmaßnahmen ist in der Regel von Mehrfachfunktionen auszugehen. Das heißt, daß einzelne Maßnahmen gleichzeitig zur Wiederherstellung verschiedener Wert- und Funktionselemente dienen. Generell ist die Voraussetzung zur Beurteilung des Eingriffs die Erfassung und Bewertung des vom Eingriff beeinträchtigten Biotoptyp. Die Erfassung des Biotoptyp erfolgte nach den Vorschriften der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände Mecklenburg-Vorpommern“ des LAUN.

Diese beschreibende Ermittlung des Kompensationsbedarfs führt zu einem Flächenäquivalent für die vom Eingriff beanspruchten Biotoptypen und für den additiven Ausgleich von Sonderfunktionen bzgl. Fauna, Boden, Klima/Luft und Landschaftsbild. Für die geplanten Kompensationsmaßnahmen und -flächen wird ebenfalls ein Flächenäquivalent ermittelt. Hierbei wird den Kompensationsmaßnahmen i.d.R. nicht der Wert des angestrebten Biotoptyps, sondern nur der Wert beigemessen, der bei planmäßiger Entwicklung im Zeitraum von 25 Jahren erreicht wird.

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen wird aus den beeinträchtigten Funktionen der Schutzgüter abgeleitet. Der Kompensationsumfang ergibt sich aus dem Maß der erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Eingriffsflächen einerseits und aus der vorhandenen Wertigkeit (Vorwertigkeit) der Kompensationsflächen andererseits. So weisen in der Regel, Biotope mit einer hohen Wertigkeit:

- ein hohes Gefährdungspotential
- einen hohen Reifegrad und damit lange Entwicklungszeiten bezüglich ihrer Regeneration
- ein Artenvorkommen mit spezifischen Gefährdungssituationen sowie
- eine gut ausgebildete, typespezifische Artengarnitur auf.

Zur Ermittlung der Höhe des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft wird der Anteil der Gesamtfläche herangezogen, der anhand der GR mit 0,25 und einer 50%igen Überschreitung für Nebenanlagen überbaut werden darf. Nach den im B-Plan - Entwurf vom 04.12.2002 festgesetzten GRZ und GR ergibt sich eine überbaubare Flächen von:

Tab.: Überbaubare Flächen

Baufläche	Bruttobaufläche	GRZ bzw. GR	Überbaubare Fläche inkl. 50 %ige Überschreitung	Überbaubare Fläche gesamt
WA gesamt	30.480 m ²	0,40	18.290 m ²	
WR gesamt	11.360 m ²	0,25	4.260 m ²	
SO gesamt	30.310 m ²	0,25	11.360 m ²	
Verkehrsflächen gesamt *			2.480 m ²	
Gesamt				36.391 m ²

* ohne bestehende Straßenverkehrsflächen Hauptstraße und „Am Süßling“ bis Beginn Straßenneubau und ohne Fußwege in den Grünflächen

Hieraus ergibt sich eine überbaubare Fläche von 3,64 ha, die durch Gebäude,

Nebenanlagen und Verkehrsflächen bebaut werden darf.

Tab.: Flächenversiegelung Bestand

Baufläche	Überbaubare Fläche
Gebäude gesamt	3.210 m ²
Verkehrsflächen gesamt	7.638 m ²
Gesamt	10.848 m ²

Diesen geplanten Flächenanteilen stehen vorhandene Versiegelungen, Überbauungen u.a. Befestigungen von ca. 1,08 ha gegenüber. Stellt man die vorhandenen Überbauungen und Versiegelungen gegenüber, ergibt sich daraus eine Differenz von 2,56 ha an geplanten zusätzlichen Überbauungen und Versiegelungen. Es werden durch die geplante Bebauung 2,56 ha Ruderalflur überbaut, da die geplante Bebauung im wesentlichen nicht auf den schon versiegelten bzw. überbauten Flächen realisiert wird. Dementsprechend werden die in der o. g. Tabelle dargestellten Versiegelungen und Überbauungen von 2,56 ha als Bemessungsgrundlage für den Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8 und 8a BNatSchG herangezogen.

Ein hohes Gefährdungspotential der Biotoptypen, ein hoher ökologischer Reifegrad bzw. das Vorkommen von gefährdeten Arten ist für den überplanten Biototyp laut ‚Nordprojekt Nießen & Partner‘ nicht feststellbar. Bei dem Biotyp handelt es sich um erheblich durch den Menschen beeinflusste Vegetationsformen mit nur einem geringen Natürlichkeitsgrad. Jedoch wird aktuell durch die Untere Naturschutzbehörde überprüft, in wie weit die im Geltungsbereich vorhandenen Teiche, die Voraussetzungen eines gesetzlich geschützten Biotops nach § 21 LNatG M-V erfüllen. Da eine entsprechende Einstufung noch nicht erfolgte, wird auf die entsprechende Darstellung in der Planzeichnung verzichtet.

6.6 Kompensationsmaßnahmen

Gezielte Maßnahmen in der näheren Umgebung des Eingriffs können dazu beitragen, die beeinträchtigte Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes wiederherzustellen und damit eine gleichwertige Aufwertung für den Naturhaushalt zu leisten.

Grundsätzlich soll ein gleichartiger Ausgleich (z.B. soll für Wald wieder Wald entstehen) erfolgen. Ist dies nicht möglich, kann durch gleichwertigen Ausgleich mit höher- oder geringerwertigen Biotoptypen mit entsprechenden Ab- oder Zuschlägen zum Ausgleichsbedarf ausgeglichen werden.

Für die Ausgleichsflächen ist eine Nutzung im Sinne des Naturschutzes, z.B. durch grundbuchrechtliche Sicherung oder Ankauf festzuschreiben.

Ist ein Ausgleich nicht möglich, weil in dem betroffenen Naturraum keine ökolo-

gisch gleichartigen Maßnahmen möglich sind, sind für die verbleibenden Beeinträchtigungen Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Ziel der Maßnahmen ist es, die im PG vorhandenen wertvollen und schützenswerten Biotope zu erhalten und durch ein Biotopverbundsystem untereinander zu verbinden bzw. mit außerhalb des PG befindlichen naturnahen Biotopen und Biotopkomplexen zu verknüpfen, um die Möglichkeit von Wander- und Ausbreitungskorridoren für Flora und Fauna zu schaffen.

Ein weiteres Ziel besteht darin, das PG ökologisch sinnvoll aufzuwerten, angrenzende Bereiche, wie z.B. die Wohnbebauung von „Alt Glowe“, vor negativen Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung zu schützen und einen harmonischen Übergang des Siedlungsraumes in die Landschaft zu erreichen.

Die im Plangebiet möglichen Kompensationsmaßnahmen werden in Form von Gehölz- und Staudenpflanzungen geschaffen werden. Da das Plangebiet nicht ausreichend für die Kompensationsmaßnahmen ist, sind außerhalb liegende Flächen für einen Deichrückbau und die Anpflanzung eines Waldes vorgesehen. Durch die fehlende Eindeichung kann sich ein natürlicher Wasserhaushalt wieder einstellen.

6.6.1 Beschreibung der Maßnahmen

6.6.1.1 Baumpflanzungen

Gemäß des Bescheides (Az.: MA 706 204 01-10/2000) vom 6. Dezember 2000 genehmigt die Landrätin des Landkreises Rügen die Fällung von 60 Pappeln im Planungsgebiet. Die Ersatzpflanzung von 40 Bäumen erfolgt ebenfalls im Planungsgebiet. Entlang der Erschließungsstraßen werden 191 Bäume gepflanzt. Hierbei wird einseitig im Abstand von max. 10 m ein standortgerechter heimischer Laubholzhochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm gepflanzt. Die Größe der Baumscheibe beträgt mindestens 12 m². Es sind folgende Arten zu verwenden:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
- Winder-Linde (*Tilia cordata*)

6.6.1.2 Zeitpunkt der Anlage der Baumpflanzungen

Die Bäume im Straßenraum werden nach dem Endausbau der Straße gepflanzt.

6.6.1.3 Pflege der Baumpflanzungen

Nach dem Abschluß der Entwicklungspflege obliegt die Pflege der Bäume der Gemeinde Glowe. Nicht angewachsene Gehölze sind in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

6.6.1.4 Anlage parkartiger Grünflächen mit Gehölzen

Die zwischen den WA und SO- Gebieten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesenen Bereiche werden zu 50 % als Wiesen- und Rasenflächen oder Staudenpflanzung und 50 % als Gehölzpflanzung angelegt und bilden somit eine Abgrenzung der Bauflächen. Hierzu ist je m² zu bepflanzender Fläche ein Strauch mit einer Mindestgröße von 80/100 cm und je 50 m² zu bepflanzender Fläche ist ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen. In den Bereichen der Gehölzpflanzungen werden naturnahe Mulden und Senken angelegt, die eine temporäre Wasserführung gewährleisten. Es sind folgende Gehölze zu verwenden:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Kornellkirsche (*Cornus mas*)
- Haselnuss (*Coryllus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Liguster (*Ligustrum vulgaris*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Die Anlage von Fußwegen und Feuerwehrezufahrten mit einem versickerungsfähigen Belag ist innerhalb der Grünflächen zulässig.

6.6.1.5 Zeitpunkt der Herstellung der Fläche

Die Maßnahme wird mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen folgenden Vegetationsperiode ausgeführt.

6.6.1.6 Pflege der Fläche

Bei den Anpflanzungen wird in den ersten drei Jahren eine Entwicklungspflege durchgeführt. Diese sind auf Dauer zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

6.7 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen sind und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vergl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S.16).

6.7.1 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen

Im ersten Schritt werden die beseitigten und beeinträchtigten Biotoptypen mit ihrer Größe ermittelt und bewertet. Im Plangebiet findet man großflächig eine ruderale Staudenflur auf frischem bis trockenem Mineralstandort. Diese ist gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V“ mit der Wertstufe 2-3 zu bewerten. Im Folgenden erfolgt eine Einstufung mit dem Wert 2, da die Flächen innerhalb von zersiedelten Bereichen liegen und auf Teilflächen erst seit ca. 3 Jahren eine natürliche Vegetationsentwicklung stattfinden konnte. Aus Größe und Bewertung der Fläche wird ein Flächenäquivalent für die Kompensation errechnet. Durch die Nähe des Plangebiets zum Ortskern und der Vorbelastung durch bestehende Gebäude wird entsprechend der Wirkzone (von 50 m) der Korrekturfaktor 0,75 berücksichtigt. Die Flächen der bestehenden Biotope und des Schulgeländes besitzen keine Funktionsänderung.

Tab.: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung bzw. -überbauung (Totalverlust)

Bio-toptyp M-V	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	(Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung) x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
10.1.1	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	24.976	2	$(2,0 + 0,5) \times 0,75$	46.830
10.1.1	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	417	2	$(2,0 + 0,2) \times 0,75$	688
9.2.1	Frischwiese (GMF)	599	2	$(2,0 + 0,5) \times 0,75$	1.123
	Gesamt	25.992			48.641

Tab.: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Bio-toptyp M-V	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
10.1.1	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	69.281	2	2	0,75	103.922
9.2.1	Frischwiese (GMF)	997	2	2	0,75	1.496
	Gesamt	70.278				105.418

Tab.: Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen

Bio- toptyp M-V	Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m²)	Wert stufe	Kompensa- tionsfaktor	Korrekturfak- tor Freiraum- beeinträchti- gungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensa- tion
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	3.781	2	2	0,3	2.269
	Gesamt	3.781				2.269

Alle Biotopflächen liegen innerhalb des Wirkbereiches I (50 Meter Abstandsradius zur angrenzenden Bebauung).

In der Summe ergibt sich das Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für Biotopverluste und Beeinträchtigungen von **156.326 Werteinheiten**.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 11,7 ha. Der Anteil der Biotoptypen mit Totalverlust und Funktionsverlust liegt bei 9,6 ha. 2,1 ha der vorhandenen Biotoptypen bleiben unverändert bestehen.

Tab.: Ermittlung des Flächenäquivalent für die Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor Beieinträchtigungsin- tensität	Flächen- äquivalent
Schaffung von struktur- und artenreichen naturnahen Gehölzpflanzungen in Verbindung mit Gras- und Staudenaussaaten sowie die Anlage von naturnahen Mulden und Senken innerhalb der Gehölzpflanzungen, die eine temporäre Wasserführung gewährleisten	25.282	2	2	0,65	32.866
Pflanzung von 141 Einzelbäumen, Baumreihen und Alleen (Stammumfang mind. 16 cm)	3.2525	2	2	0,65	4.582
Zwischensumme Gesamtumfang der Kompensation im Geltungsbereich:					37.448
<i>Flächenentsiegelung mit Herstellung einer Sukzessionsfläche außerhalb von Siedlungsbereichen</i>	34.000	2	3,5 (3 + 0,5)	1,0	119.000
<i>Alternativ: Flächenentsiegelung einschließlich Gebäudeabriss mit Herstellung einer Sukzessionsfläche außerhalb von Siedlungsbereichen</i>	29.750	2	4 (3 + 1)	1,0	119.000
<i>oder Zulassung der Sukzession in bislang durch naturfremde Nutzungen geprägten Vegetationsbeständen, einschl. Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes.</i>	23.800	3	5	1,0	119.000
Gesamt					156.499

Bezogen auf das in der Tabelle „Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung bzw. -überbauung (Totalverlust)“ und der Tabelle mit „Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust“ ermittelte Flächenäquivalent ergibt sich ein Defizit von **118.878 Werteinheiten** innerhalb des Geltungsbereiches.

Als Kompensationsmaßnahmen im Umfang von ca. 119.000 Werteinheiten werden außerhalb des Geltungsbereiches und auch im Wesentlichen außerhalb des Gemeindegebietes folgende Maßnahmen durchgeführt.

- Das Anlegen eines Teiches und einer parkartigen Grünfläche mit heimischen Arten und extensiver Nutzung in der Gemeinde Boldewitz, Flur 1, Flurstück 31/2
- Aufforstung von 1,00 ha Wald in der Gemarkung Quollitz, Flur 1, Flurstück 6
- Anlegen einer 0,9 ha Obstwiese ; Gemeinde Poseritz ; Gemarkung Glützow, Flur 2 auf Flurstück 28 u.29/ 2

Die für den Eingriff des B-Planes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Grundstückseigentümer und Erschließungsträger, der TLG, insgesamt erbracht. Dieser verpflichtet sich dazu im Rahmen der Erweiterung des Erschließungsvertrages gegenüber der Gemeinde. Durch diese Vorgehensweise ist es nicht erforderlich für die Heranziehung einer Erstattungsbeitragssatzung eine detaillierte Zuordnungsfestsetzungen im B-Plan zu treffen.

Die drei v. g. Ausgleichsmaßnahme wurden ebenso nach dem Bilanzierungsmodell des Landes bewertet und die Bewertung und fachliche Eignung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Mit der Durchführung der o. g. Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft rechnerisch als ausgeglichen zu bewerten.

7. Verkehrserschließung

Der Ort Glowe wird von der Landesstraße 30 durchquert. Sie stellt die Anbindung des Ortes an die überregionalen Erschließungsachsen sicher. Das Plangebiet selber wird durch die vorhandene Straße „Am Süßling“ erschlossen, die innerhalb des Plangebietes als 30er Zone mit einem Fußweg und beidseitigem Grünstreifen erweitert und ausgebaut wird.

Bei Umsetzung der Bebauung ist der entsprechende Ausbau der Zufahrt von der Landesstraße durchzuführen. Aufgrund der Verkehrsmenge, mit der Realisierung zu erwarten ist, wird der Bau eines Linksabbieger erforderlich. Der Geltungsbereich wurde entsprechend erweitert, so dass der geplante Ausbau flächenmäßig mit dargestellt wird. Die Planungen zur baulichen Umsetzungen sind in Abstimmung mit dem Straßenbauamt bereits abgeschlossen. Der Ausbau der Ortsdurchfahrt Glowe ist für das Jahr 2005 durch das Straßenbauamt eingeplant. Um einen erneuten Umbau zu vermeiden, schlägt das Straßenbauamt vor, den Linksabbiegerstreifen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Ortsdurchfahrt zu realisieren.

Für die neu zu errichtenden öffentlichen Straßen (derzeit privates Grundstück) und die Anbindung an die Landesstraße, die für die Errichtung der Bebauung erforderlich sind, wird einerseits ein Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer, der TLG Rostock, und andererseits eine Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und dem Straßenbauamt geschlossen. Diese vertraglichen Vereinbarungen regeln die Kostenübernahme und in Abstimmung mit der Erschließungsplanung den genauen Ausbaustandard, den Umfang der benötigten Grundstücksflächen sowie die Ablösebeiträge der Bau- und Erhaltungskosten und die Regelungen zu Gewährleitungen und Übernahmen nach Fertigstellung.

Alle dem öffentlichem Verkehr gewidmeten Straßen im Geltungsbereich (mit Ausnahme der L 30) werden von einseitigen Baumreihen bestanden. Die vorhandene Straße „Am Süßling“ bis zur Schule erhält auf insgesamt ca. 6,00 bis 8,00 m Parzellenbreite neben dem 4,75 m breiten Fahrbereich einseitig einen 1,75 m breiten Fußweg. Der Übergang zwischen Fahrbahn und Fußweg wird abgesenkt und damit überfahrfahrbar zur Gewährleistung des besonderen Begegnungsverkehrs

ausgebildet. Die verbleibenden Flächen dienen als Bankett und zur Baumpflanzung bzw. zur Anlage von Sickermulden. Die übrigen neuen Erschließungsstraßen erhalten auf 9,50 Meter breiter Parzelle eine Fahrbahn von 4,00 m, einen Fußweg von 1,75 m und beidseitig auf 1,50 m Bankett für Pflanzstreifen bzw. Sickermulden.

Ein Teil der Gebäude im WA wird durch private Stichstraßen erschlossen, die jeweils maximal drei Grundstücke als „Hinterlieger“ gemeinsam erschließen.

Die weitere innere Erschließung des Geländes erfolgt ausschließlich über Fußwege die darüber hinaus auf der Anbindung und Durchwegung des übrigen Gemeindegebietes dienen. Ein kurzer Teil dieser Verbindung wird zum Zwecke der Löschwasserversorgung überfahrbar ausgebildet.

Gesonderte Flächen für Parkplätze außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden nur für den Bereich betreutes Wohnen auf den Bauflächen ausgewiesen.

Das Plangebiet ist auch mit dem Öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar. Die Bushaltestelle befindet sich nordwestlich des Plangebietes in ca. 500 Meter Entfernung an der Landesstraße 30.

8. Technische Ver- und Entsorgung

Der Ort Glowe ist mit allen wichtigen Einrichtungen wie EWE - Gasversorgung, e.dis - Energieversorgung, Telekom, Trinkwasser und Abwasser ausgestattet.

Über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet verpflichtet sich dieser, die gesamten Erschließungsmaßnahmen für dieses Baugebiet durchzuführen. Die Anschlüsse an die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen werden nach Rücksprache mit den Versorgungsträgern gewährleistet.

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 über das im Ort vorhandene Netz zur Abwasserbehandlungsanlage Glowe 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 m³ 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.

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, stellt derzeit gerade die neue Kläranlage fertig und hat das örtliche Kanalnetz saniert. Für die Anlage selbst war für Aug. 2003 der Probetrieb vorgesehen.

Die Ableitung des Regenwassers im Plangebiet erfolgt nicht durch eine Kanalisation. Entsprechend der Baugrunduntersuchung des Büro Heppner, Neparmitz vom 28.08.2001 ist dies für den Straßenbau für das WA und der Flächen für den Gemeinbedarf im ersten Bauabschnitt möglich. Dabei sind in Abhängigkeit von den lokalen Bodenverhältnissen außer den Sickermulden oder -rigolen ausreichend Puffer für Starkregen anfall vorzuhalten. Nach derzeitigem Erkenntnisstand kann von vergleichbaren Voraussetzungen für die übrigen Bereiche ausgegangen werden. Daher ist für jedes Baugrundstück in Auswertung der dortigen Baugrunduntersuchung eine ausreichende Lösung zu bauen. Das auf den Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder einer anderen Nutzung zuzuführen (Brauchwassernutzung). Zum anderen gewährleisten die entsprechenden Festsetzungen jedoch eine möglichst geringe Versiegelung und damit eine Reduzierung des Regenwasseranfalls sowie die Möglichkeit im eigenen Ermessen der privaten Bauherren hier Anlagen zur Versickerung, Verdunstung oder Nutzung des Regenwassers zu errichten.

Zur Gewährleistung der Bereitstellung des erforderlichen Löschwasserbedarfes, der nicht über das Trinkwassernetz gesichert werden kann, wird der innerhalb der Grünfläche vorhandene Feuerlöschteich weiterhin genutzt und über den auf einem kurzen Stück überfahrbaren Fußweg zugänglich gehalten.

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.

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.

Die Müllabfuhr bzw. Abfallentsorgung ist gemäß Abfall- und Gebührensatzung des Landkreises Rügen durch den Landkreis Rügen bzw. durch die beauftragte Fa. Nehlsen Entsorgungs GmbH gesichert. Für die entstehenden Hinterliegergrundstücke sind im öffentlichem Straßenraum oder auf den privaten Grundstücken entsprechende Standorte für die Müllbehälter an der Erschließungsstraße vorzusehen.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich des B-Planes 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 Werktage 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.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Weitere Maßnahmen zur Umsetzung des B-Planes sind nicht erforderlich. Alle äußeren Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden bzw. werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages und der Erschließungsvereinbarungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung durch den Grundstückseigentümer, der Treu-

handliegenschaftsgesellschaft mbH, Rostock (TLG) geregelt. Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen, sowie der Ausgleichspflanzungen im Geltungsbereich werden diese Flächen entsprechend der Zuständigkeit an die öffentliche Körperschaft (Gemeinde Glowe bzw. Zweckverband) vermessen übertragen.

Die TLG als Eigentümer und Erschließungsträger wird die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für alle durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe selbst vollständig durchführen. Dieses wird gegenüber der Gemeinde Glowe in der Ergänzung zum Erschließungsvertrag gesichert und nachgewiesen. Eine Zuordnung ist damit für die Anwendung einer Ausgleichsbeitragssatzung nicht erforderlich, da dieser Belang grundsätzlich für das gesamte B-Plangebiet im Vorfeld gesichert wird.

11. Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 30.480 m ²
davon zweckbestimmt (Betreutes Wohnen)	(ca. 4.580 m ²)
Reines Wohngebiet	ca. 11.360 m ²
Sondergebiet Ferienhausgebiet	ca. 31.980 m ²
davon zweckbestimmt (Verwaltung, Versorgung, Stellplätze)	(ca. 1.670 m ²)
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 2.250 m ²
Verkehrsflächen	ca. 17.020 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 26.890 m ²
Summe	ca. 119.980 m ²

12. Verfahrensablauf

Mit Datum vom 10.02.1999 hat die Gemeindevertretung Glowe die Änderung des F-Planes und die Aufstellung eines B-Planes beschlossen.

Aufstellungsbeschluss	10.02.1999
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	10.03.1999
Planungsanzeige	11.07.2000
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden	bis 28.11.2000
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	18.08.2000
Entwurfsauslegung	23.10. bis 28.11.2000
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	04.12.2002
Erneute Entwurfsauslegung	06.06. bis 07.07.2003
Abwägungsbeschluss	23.10.2003
Satzungsbeschluss	17.02.2005
Rechtskraft der Satzung nach erfolgter Bekanntmachung	

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 Ferienlagers, die TLG Rostock übernimmt als Erschließungsträger 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 Straßen (derzeit privates Grundstück), die für die Errichtung der Bebauung erforderlich sind, wird ein Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer geschlossen. Ebenso hat die TLG eine Erschließungsvereinbarung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abgeschlossen. Diese vertraglichen Vereinbarungen regeln die Kostenübernahme und in Abstimmung mit der Erschließungsplanung den genauen Ausbaustandard, den Umfang der benötigten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung der Übernahmevereinbarung nach Fertigstellung.

Glowe, 14.3. 2005

M. Noche
Radeisen, Bürgermeister

