



Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bda  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Architekt  
Dr. Ing. Frank-Berolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig  
Freier Architekt und Stadtplaner  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 10023  
76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25  
Tel: 0721 37 65 64  
Tel: 0172 96 83 511  
16439 Sinalunda, Neuer Markt 5  
Tel: 03831 203 498  
Fax: 03831 203 498  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

## **einfacher Bebauungsplan**

### **Nr. 16**

### **„Arkonablick“**

**als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB  
ohne Umweltprüfung/Umweltbericht**

**der Gemeinde Glowe**

## **Satzungsexemplar**

## Satzung der Gemeinde Glowe

über den einfachen Bebauungsplan Nr.16 "Arkonablick" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung/Umweltbericht

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 16 "Arkonablick", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) ohne Umweltprüfung/Umweltbericht erlassen.

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

### 1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

#### 1.1) Art der baulichen Nutzung

*SO Fremdenbeherbergung*: Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

Das SO Fremdenbeherbergung dient vorwiegend dem Tourismus sowie untergeordnet dem Wohnen. Dominierend sind die Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen sowie die Anlagen der touristischen Infrastruktur wie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen zur Freizeitgestaltung und zur gesundheitlichen, sozialen, kulturellen Betreuung der Urlauber einschließlich der Läden zur Versorgung des Gebiets.

Im Erdgeschoss (unterstes Vollgeschoss) sind ausschließlich zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe und Läden,
- Anlagen für die sportliche, spielerische, gesundheitsfördernde Betätigung sowie sonstige Einrichtungen für kulturelle Zwecke und zur Freizeitgestaltung,
- Räume für touristische Dienstleistungen,
- Räume für die freien Berufe des Gesundheits- und Heilwesens gemäß § 13 BauNVO,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahme zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme ihrer Gästezimmer,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

In den darüber liegenden Geschossen sind zusätzlich zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Wohnungen.

#### 1.2) Zahl der Vollgeschosse

II (zwei Vollgeschosse)

## **2) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§31(1) BauGB)**

### **2.1) Art der baulichen Nutzung**

Bei vorhandenen baulichen Anlagen, die abweichend von Textlicher Festsetzung 1.1) im Erdgeschoss eine ausgeübte Wohn-/Ferienwohnnutzung enthalten, dürfen Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen sowie ausnahmsweise, sofern die Zahl der Wohnungen/Ferienwohnungen nicht zunimmt, auch Erweiterungen genehmigt werden.

## **3) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Bebauungsplangebiet sind in den gekennzeichneten Bereichen (Lärmpegelbereiche, Planzeichen 15.06.00) an den Fassaden der Gebäude auf Grund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung gemäß DIN 4109 zu treffen. Dabei sollen gemäß VDI 2719, Tabelle 6, die Innengeräuschpegel in Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile entsprechend der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche vorzusehen (siehe nachfolgend Tabelle).

*Erforderliche Schalldämmmaße (erf.  $R'_{w,ext}$ ) von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern (DIN 4109, Tabelle 10 in Kombination mit Tabelle 8)*

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,ext}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämmmaße für Wand/Fenster in ... dB/... dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
II	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
III	35	35/30	35/30	35/32	40/30	40/32	45/32
		40/25		40/30		50/30	
IV	40	40/32	40/35	45/35	45/35	40/37	40/37
		45/30				60/35	
V	45	45/37	45/40	50/40	50/40	50/42	60/42
		50/35	50/37			60/40	
VI	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß erf.  $R'_{w,ext}$  des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bekanntgabeverfahrens ist vom Bauherrn bzw. Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen ein entsprechender Nachweis für die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm zu erbringen.

## **4) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB) und Hinweise**

### **4.1) Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) 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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer 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 Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdar-

beiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

#### 4.2) Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V und § 89 LWaG M-V.

#### 4.3) Bauverbot/Küstenschutzgebiet "Schaabe"

Das Plangebiet liegt innerhalb des Küstenschutzgebietes "Schaabe". Gemäß § 113 a des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.07.2008 (GVOBl. M-V S. 296), kann ein Einvernehmen zur Errichtung baulicher Anlagen nur in Aussicht gestellt werden, wenn ein Bauverbotsstreifen im Abstand von 15 m landseitig der Promenade - gemessen von der landseitigen Promenadenbefestigung - freigehalten wird. In dem 15 m Bauverbotsstreifen sind nicht nur baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen unzulässig, sondern die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art sowie Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen. Es sind nur Werterhaltungen bestehender Bausubstanz möglich.

#### 4.4) Hochwasserschutz

Das Bemessungshochwasser (BHW) ist für den Küstenabschnitt, ohne Beachtung des zu erwartenden Wellenauflaufes, mit 2,30 m HN festgeschrieben. 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.

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ziele und Grundlagen der Planung.....</b>	<b>6</b>
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	6
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	6
1.3) Zusammenhang mit übergeordneten Planungen.....	6
1.3.1) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung.....	6
1.3.2) Aussagen im Flächennutzungsplan.....	7
1.3.3) Bebauungsplan Nr. 2.....	7
1.3.4) Landschaftsplan.....	7
1.4) Bestandsaufnahme.....	8
1.4.1) Bestehende Nutzungen.....	8
1.4.2) Hochwasserschutzanlagen.....	8
1.4.3) Lärmbelastung.....	8
1.4.3) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	10
<b>2. Städtebauliche Planung.....</b>	<b>10</b>
2.1) Nutzungskonzept.....	10
2.2) Begründung zentraler Festsetzungen.....	11
2.3) Erschließung.....	13
2.4) Flächenbilanz.....	13
<b>3. Auswirkungen.....</b>	<b>13</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	13
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	14

# 1. Ziele und Grundlagen der Planung

## 1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Die Planung, betreffend die bebauten Grundstücke des ehemaligen Edeka-Marktes und des Eiscafés „Arkonablick“ mit der Zufahrtsstraße zur Strandpromenade (Flst. 36/19 (teilw.), 17/1, 17/2, 17/4 und 17/5 der Gemarkung Wittower Heide, Flur 4), beinhaltet den zentralen Abschnitt der inneren Ortslage.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha.

## 1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Durch die absehbare Neubebauung im Bereich des ehemaligen Edeka-Marktes eröffnen sich für die Gemeinde Möglichkeiten, das derzeit geringe Infrastrukturangebot im Ort zu verbessern und dadurch die Attraktivität der Gemeinde als Urlaubsort langfristig zu sichern.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt

- Sicherung einer gewerblichen Erdgeschossnutzung (mit touristischer Infrastruktur wie Läden, Gastronomie, Dienstleistung) durch Ausschluss von Wohnen/Ferienwohnen/Beherbergung
- Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung.

Angeichts der grundsätzlichen Bebaubarkeit nach § 34 BauGB wird zur Sicherung der Planungsziele nur ein einfacher (nicht qualifizierter) Bebauungsplan aufgestellt. Es werden ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur höchstens zulässigen Zahl der Vollgeschosse / maximal zulässigen Firsthöhe getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung (zulässige Grundfläche) sowie die überbaubare Grundstücksfläche regelt sich weiterhin nach § 34 BauGB.

Die Gemeinde plant darüber hinaus die Aufstellung einer Gestaltungssatzung für den gesamten inneren Ortsbereich. Isolierte Festsetzungen für den kleinen Teilbereich des Bebauungsplans sind nicht geeignet, um die Entwicklung des Ortsbilds wirksam zu regeln.

Da es sich um einen bereits bebauten Innenbereich handelt, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht aufgestellt.

## 1.3) Zusammenhang mit übergeordneten Planungen

### 1.3.1) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung

Das Plangebiet (liegt gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern (RRÖP VP, Entwurf 2008) in einem Tourismusschwerpunktraum. In den Tourismusräumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig gesichert und entwickelt werden. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die den Fremdenverkehr störenden Faktoren ausgeschlossen bzw. gemindert werden.

Ob der Bereich überlagernd als Vorranggebiet Küsten und Hochwasserschutz dargestellt sein soll, kann aus Gründen der Maßstäblichkeit der Kartendarstellung nicht erkannt werden.

Glöwe ist als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen (Zielvorgabe). In den Tourismusräumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr (3.3(2)).

### 1.3.2) Aussagen im Flächennutzungsplan



Abbildung 1: Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet wie der gesamte Bereich zwischen Strandpromenade und L 30 als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ für Hotel und Pensionen (SO2) ausgewiesen.

Der zentrale Bereich der Gemeinde ist geprägt durch eine überwiegend touristische Nutzung unter Einschluss von Gastronomie und Einzelhandel bei gleichzeitigem Vorhandensein von untergeordneter Wohnnutzung.

Mit der Darstellung eines Sonstigen Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ wird der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 1.3.3) Bebauungsplan Nr. 2

Der Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet Strandpromenade wird derzeit nicht weitergeführt.

#### 1.3.4) Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan besteht nicht.

## **1.4) Bestandsaufnahme**

### **1.4.1) Bestehende Nutzungen**

Das Plangebiet ist Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB und deshalb im Rahmen des Einfügegebots bebaubar. Angesichts der heterogenen Nutzungen im Umfeld bestehen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nur wenige Einschränkungen.

Im Plangebiet selbst besteht eine Altbebauung mit vielfältigen Nutzungen:

- Eiscafe mit umfangreicher Außenbewirtung und Straßenverkauf,
- Wohnnutzung,
- derzeit leerstehende Einzelhandelsflächen (früherer Edeka-Markt).

Im Umfeld des Plangebiets bestehen vor allem Wohn- und Ferienwohngebäude.

### **1.4.2) Hochwasserschutzanlagen**

Nördlich grenzt an das Plangebiet die durch einen Deich verstärkte Düne. Mit baulichen Anlagen ist vom Deichfuß ein Abstand von 15 m einzuhalten. Innerhalb dieses Bereichs sind nur Werterhaltungen an bestehenden Anlagen zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Fachbehörde (STAUN Stralsund).

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

### **1.4.3) Lärmbelastung**

Wesentlich geprägt wird das Plangebiet durch die im Süden angrenzende Hauptstraße(L 30) mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen und den dadurch hervorgerufenen starken Immissionsbelastungen. Bei der Bauleitplanung sind den verschiedenen Baugebieten in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung des Baugebietes schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1, zuzuordnen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder mit der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Geräuschbelastungen zu erfüllen:

Für die Betrachtung der Immissionsbelastung werden gemäß den Verkehrsuntersuchungen und –berechnung, die im Zuge der Vorbereitung des Ausbaus der Ortsdurchfahrt durch das Straßenbauamt Stralsund beauftragt wurden, folgende Ansätze gemacht:

- L 30 : : 6.354 Kfz / 24 h; davon 145 SV, zulässige Geschwindigkeit (Ortsdurchfahrt 50 km / h)  
Prognose 2015: Prognosefaktor 1,096,  
daraus resultieren DTV 6.964 Kfz / 24 h

Die L 30 weist im Umfeld des Plangebiets eine offene Bebauung auf. Eine Lichtsignalanlagengeregelte Einmündung ist im Umfeld nicht vorhanden.

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.

Für den Planbereich liegt aus dem früheren Aufstellungsverfahren des B-Plans Nr. 2.1 ein umfangreiches Schallgutachten vor. Ausgehend von einer Verkehrsbelastung von 7.100 Kfz/24h (entspricht im Wesentlichen dem heutigen Prognosewert) wurde für Gebäude mit rund 10,0 m Abstand zur Fahrbahnachse ermittelt:

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

Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 betragen die Orientierungswerte für Straßenverkehrslärm für

- besondere Wohngebiete (WB) tags 60 dB und nachts 45 dB
- Dorf- und Mischgebiete (MD/Mi) tags 60 dB und nachts 50 dB.

Damit liegen die Tageswerte um 5,8 dB sowie die Nachtwerte um 8,5 dB (bei Zugrundelegung des Mi-Gebiets) bzw. um 13,5 dB (bei Zugrundelegung des WB-Gebiets) zu hoch.

Bewertung: Im Bereich der Hauptstraße ist eine erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte festzustellen, wobei die derzeitige Belastung jedoch noch etwas niedriger ausfällt als die angegebenen Werte.

Ein aktiver Schallschutz ist angesichts der Lage im Ortszentrum (Ortsbild, Flächenverfügbarkeit) nicht möglich. Die Straße wurde im Zuge des Ausbaus der Ortsdurchfahrt im Querschnitt auf 6,5 m reduziert und damit der Abstand der Emissionsquelle zu den Gebäuden soweit möglich vergrößert. Weitere aktive Minimierungsmaßnahmen sind angesichts der Klassifizierung der Hauptstraße als Landesstraße nicht möglich. Ein Verzicht auf Bebauung im Straßen nahen Bereich wäre angesichts bestehender Baurechte 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.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher“ Außenlärmpegel  dB(A)	Raumarten		
		Bettenträume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume und ähnliches *
		erf. R <sub>a,ext</sub> des Außenbauteils in dB		
I	Bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	**	50	45
VII	> 80	**	**	50

\* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

\*\* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

### 1.4.3) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb bzw. in der Nähe von folgenden Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Schutzgebiete nach internationalem Recht liegen in einer Entfernung von deutlich > als 1.000 m und werden deshalb nicht weiter betrachtet.

#### Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V. Das Bauverbot des § 19 LNatG M-V ist innerhalb der Siedlungsbereiche nach § 34 BauGB nicht anzuwenden.

#### Küstenschutzgebiet „Schaabe“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Küstenschutzgebiet „Schaabe“. Der Bebauungsplan bedarf der Zulassung gem. § 136 LWaG i.V.m. dem Beschluss Nr. 121-20/76 des Rates Rostock vom 09.09.1976 zur Festlegung von Küstenschutzgebieten und der Durchführung von erforderlichen Verteidigungsmaßnahmen bei Sturmhochwasser. Bauliche Anlagen können innerhalb des Küstenschutzgebietes nur errichtet werden, wenn ein Abstand von 15 m landseitig der Promenade – gemessen von der landseitigen Promenadenbefestigung – freigehalten wird. Innerhalb des so bemessenen Bauverbotsstreifens sind nicht nur baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen unzulässig, sondern die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art sowie Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen. Es sind nur Werterhaltungen bestehender Bausubstanz möglich.

## 2. Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept

Voraussetzung für die Sicherung der Attraktivität des Ortes als Urlaubsort ist eine öffentlichkeitswirksame (gewerbliche) Erdgeschossnutzung in diesem zentralen Bereich.

Die Strandpromenade, die nach der Wende vollständig neu gestaltet wurde, zeigt im Vergleich mit den historischen Anlagen in den „klassischen“ Seebädern deutliche funktionale Defizite. Der Flanierbereich der Strandpromenade liegt in Glowe - nicht zuletzt historisch bedingt - „hinter“ dem Ort. Die Bebauung bleibt auf die Hauptstraße bezogen und orientiert sich lediglich mit ihren Rückseiten / Gärten zum Wasser. Trotz der Lagegunst (Sandstrand, Arkonablick) konnte sich damit das touristi-

sche Angebot (Gastronomie, Läden, Dienstleistungen) in Glowe bisher nur vergleichsweise gering entwickeln. Lediglich an den beiden Enden (Kurplatz im Westen und Hafen im Osten) wurde eine auf die Promenade bezogene Neubebauung realisiert, die mit nennenswerten gewerblichen Flächen im Erdgeschoss zur Belebung und Attraktivitätssteigerung beiträgt.

Dabei kommt dem Plangebiet eine besondere Lagegunst im Verlauf der Strandpromenade zu. Das Plangebiet stellt den mittleren Abschnitt der Strandpromenade zwischen den beiden Polen Kurplatz und Hafen dar. Zugleich verläuft durch das Plangebiet einer der wichtigsten Zugänge zur Strandpromenade (mit der Anbindung an den großen zentralen Parkplatz am Feuerwehrhaus).

Die hohe Lagegunst hat bereits in der Vergangenheit zu Ansiedlungen gewerblich/gastronomischer Einrichtungen im Plangebiet geführt. Mit dem bestehenden Eiscafé liegt die einzige Einrichtung dieser Art in der Gemeinde im Plangebiet.

Durch die absehbare Neubebauung auf dem Nachbargrundstück (früherer Edeka-Markt) ergibt sich die Möglichkeit, die gewerbliche Nutzung in diesem zentralen Abschnitt zu sichern und auszubauen. In dem sowohl zur Hauptstraße als auch zur Strandpromenade orientierten Bereich sollen weitere Einrichtungen der touristischen Infrastruktur angesiedelt werden, von Gastronomie über touristisch orientierten Einzelhandel bis zu Dienstleistungsbetrieben (Frisör, Fahrradverleih, Veranstaltungssaal). Durch die doppelseitige Erreichbarkeit sowohl von der Hauptstraße als auch der Strandpromenade aus ist eine hohe Präsenz/Kundenfrequenz gewährleistet.

Für die Fremdenbeherbergung (Gästezimmer) bzw. die Wohnnutzung stehen die Flächen in den Obergeschossen zur Verfügung. Durch die mögliche Nachverdichtung des bisher nur eingeschossig bebauten Bereichs (zukünftig zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss) sind angemessene Nutzungsmöglichkeiten gegeben.

## **2.2) Begründung zentraler Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

Da die bestehende, touristisch geprägte Nutzungsmischung des Bereichs zwischen Strandpromenade und Hauptstraße keinem anderen Baugebiet der BauNVO entspricht, setzt der B-Plan ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ fest. Zur Fremdenbeherbergung gehören auch die Einrichtungen zur touristischen Infrastruktur.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben soll eine Genehmigungsgrundlage auch für gewerblich betriebene Einrichtungen mit kulturellem und gesundheitlichem Hintergrund geschaffen werden (z.B. erwerbsmäßig geführte Galerie/Schauatelier, Fitness-Studio, Kino/Theater).

Auch wenn die Wohnnutzung nur untergeordnet ausgeübt wird und auch zukünftig nicht überwiegen soll, muss sie zulässig bleiben, um die Entstehung einer (außerhalb der Saison unbelebten) Rollandsiedlung im Ortszentrum zu verhindern.

Um eine belebte, öffentlichkeitswirksame Erdgeschosszone zu erhalten und das Angebot touristischer Infrastruktur an dieser zentralen Stelle zu stärken, wird die Erdgeschossnutzung gegenüber der Obergeschossnutzung eingeschränkt. Zulässig sind nur Nutzungen, die einerseits einem breiten Personenkreis offenstehen und andererseits auf hohe Kundenfrequenz mit ungehindertem (barrierefreiem) Zugang angewiesen sind.

Dabei können durchaus gewisse Einrichtungen eines Hotel- bzw. Beherbergungsbetriebs im Erdgeschoss angeordnet werden, sofern sie allgemeine Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Der Beherbergungsbetrieb (im planungsrechtlichen Sinne) hält Speisen und Getränke nur für seine „Schlafgäste“ bereit. Ein Hotelrestaurant, das allen offensteht, ist damit planungsrechtlich als mit dem Beherbergungsbetrieb verbundene „Schank- und Speisewirtschaft“ zu verstehen und soll auch im Erdgeschoss zulässig sein. Gleiches gilt für die angeführten Anlagen für die sportliche, spielerische, gesundheitsfördernde Betätigung sowie für sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die häufig im Verbund mit einem Beherbergungsbetrieb stehen.

Weitere Anlagen/Nutzungsbereiche von Beherbergungsbetrieben sollen im Erdgeschoss untergeordnet (d.h. ausnahmsweise) zugelassen werden können (insb. Empfang u.ä.), um angesichts funk-

tionaler Zusammenhänge mögliche Planungen nicht unangemessen einzuschränken. Dies gilt jedoch ausdrücklich nicht für die Gästezimmer selber, die aus Gründen der Erholungsnutzung eine abgeschirmte Lage erfordern (Privatheit, Ruhe) und damit im Widerspruch zur angestrebten öffentlichkeitswirksamen (gewerblichen) Erdgeschossnutzung stehen.

Für bestehende Gebäude, die gemäß den Festsetzungen des B-Plans zukünftig nicht mehr zulässig wären (insb. Gebäude mit ausgeübter Wohnnutzung im Erdgeschoss wie Flst. 17/1 und 17/4), werden umfangreiche Ausnahmen für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen sowie ausnahmsweise auch Erweiterungen vorgesehen, um eine angemessene Nutzung und Entwicklung des privaten Eigentums sicher zu stellen.

Mit der Zulässigkeit der Zweigeschossigkeit sowie dem Festschreiben der vorhandenen Gebäudehöhe als maximal zulässiger Firsthöhe wird der Maßstab der vorhandenen Bebauung zwischen Strandpromenade und Hauptstraße zugrunde gelegt.

### Lärmpegelbereiche

Die entsprechenden Lärmpegelbereiche werden flächig gekennzeichnet, wobei eine freie Schallausbreitung unterstellt wird. Im Zusammenhang mit der Gesamtbebauung, d.h. bei Berücksichtigung der Abschirmwirkung benachbarter Gebäude, können jedoch an einzelnen Fassaden eventuell geringere Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden.

Die Grundrisse von Wohnungen sind vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zu den Lärm abgewandten Gebäudeseiten, das heißt, den im Lageplan der schalltechnischen Untersuchung nicht farblich markierten Seiten, orientiert werden. Falls dies nicht realisierbar ist, muss der erforderliche Lärmschutz durch passive Maßnahmen erbracht werden.

Entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind abhängig von den jeweiligen Lärmpegelbereichen folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des Außenbauteils (erf.  $R'_{w, res}$ ) zu erreichen und nachzuweisen:

Raumart	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils			
	LPB III	LPB IV	LPB V	LPB VI
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches	35 dB	40 dB	45 dB	50 dB
Bürräume und Ähnliches	30 dB	35 dB	40 dB	45 dB

LPB: Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Entsprechend dem Textteil werden im Hinblick auf mögliche spätere Umnutzungen sowie zur Optimierung des Schallschutzes an Büroräume gleiche Anforderungen wie an Wohnräume gestellt.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Gemäß VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) im Zeitbereich nachts eine schalldämmende, eventuell Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlaf geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Zur Lüftung in Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

### 2.3) Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich durch die Hauptstraße sowie die Stichstraße zur Strandpromenade erschlossen. Im Bereich der festgesetzten Ortsdurchfahrt können die Grundstücke direkt durch die Hauptstraße erschlossen werden.

Das Plangebiet ist medientechnisch voll erschlossen. Anschlusspunkte für Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung liegen in der Hauptstraße (ZWAR). Die Gemeinde wird hinsichtlich der Gasversorgung gemäß Konzessionsvertrag durch die EWE Netz GmbH angeschlossen und versorgt.

Eine Regenwasserkanalisation besteht in der Gemeinde nicht. Im Plangebiet sind zur Versickerung des Regenwassers in Oberflächennähe vergleichsweise günstige Verhältnisse zu erwarten (Grundmoränensande).

Die Löschwasserversorgung kann nicht über das Trinkwassernetz sichergestellt werden.

### 2.4) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich durch die Planung für die Baugebietsflächen folgende Flächenbilanz.

Nutzung	Planung	Veränderung
Sondergebiete (§ 11)	ca. 2.666 qm	—
Verkehrsflächen	460 qm	—
Plangebiet	ca. 3.126 qm	

## 3. Auswirkungen

### 3.1) Abwägungsrelevante Belange

Neben den genannten Planungszielen sowie dem Bestand im Plangebiet sind bei Planung und Abwägung insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, i.V.m. den Belangen von Freizeit und Erholung: Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Entwurf zum Raumentwicklungsprogramm MV (REP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ (S. 9, vgl. auch Leitlinie 2.1). Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden vorrangig zu berücksichtigen (§ 1(6) Nr. 8c BauGB).

Mit der Ausweisung als Tourismusschwerpunktraum im RROP VP wird der Tourismus als zentrale Branche bestätigt. Dem Ausbau der Tourismuswirtschaft ist in der Abwägung deshalb Vorrang einzuräumen, soweit fachgesetzliche Regelungen nicht entgegen stehen. Mit der Ausweisung als touristischer Siedlungsschwerpunkt sind der Gemeinde besondere Versorgungsaufgaben zugewiesen (Zielvorgabe der Raumordnung).

- Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes: Angesichts der Lage direkt angrenzend an die Hochwasserschutzeinrichtung (Düne) ist den Belangen des Küstenschutzes eine sehr hohe Bedeutung zuzumessen. Die Düne darf nicht geschwächt, die Sicherheit der Ortslage bei Sturmfluten nicht gefährdet werden (vgl. 1.4.2). Das Bemessungshochwasser (BHW) ist für den Küstenabschnitt, ohne Beachtung des zu erwartenden Wellenauflaufes, mit 2,30 m HN festgeschrie-

ben. 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.

- Die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Angesichts der Lage an der Küste (innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens) ist dem Naturschutz eine angemessene Bedeutung einzuräumen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits bebaut ist. Bei baulich geprägten Grundstücken ist als Belang des Natur- und Umweltschutzes regelmäßig zu berücksichtigen, dass durch entsprechende Aufwertung / Nachverdichtung ein sparsamer Umgang mit Fläche erreicht und zusätzliche Flächeninanspruchnahme begrenzt / reduziert werden kann (§ 1a BauGB).
- Die *Belange der Baukultur, hier insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes* § 1 (6) Nr. 5 BauGB). Bei der Lage am Ortsrand im Übergang in die offene Landschaft (Wasserfläche der Ostsee) ist der Gestaltung der zukünftig geplanten Gebäude im Zusammenhang mit der Nachbarbebauung angemessenes Gewicht beizumessen. Dabei ist insbesondere die Höhenentwicklung zu begrenzen, damit die Silhouette des Ortes nicht verändert wird.
- Die *Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse*: Trotz der Lärmbelastung durch die verkehrsreiche Hauptstraße sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Da wegen der vorgegebenen Situation keine aktiven Maßnahmen zur Lärminderung vorgenommen werden können, sind passive Maßnahmen an den Gebäuden vorzusehen.

Die privaten Belange auf Eigentumsschutz sind in der Abwägung an vorderer Stelle zu berücksichtigen. Maßstab hierfür bilden vor allem der bestehende Gebäudebestand mit den ausgeübten Nutzungen sowie darüber hinaus untergeordnet der derzeitige Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB (§ 42(3) BauGB).

### **3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

Angesichts der eingeschränkten Planungstiefe (einfacher Bebauungsplan) ergeben sich hinsichtlich der umweltrelevanten Aspekte durch die Planung keine Änderungen gegenüber den bisher bereits zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen. Die Grundflächenzahl (als Maßstab für die Versiegelung) sowie die überbaubare Grundstücksfläche richten sich wie bisher nach § 34 BauGB.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Sofern der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht angewandt werden.



Glowe, November 2008

