

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498

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

einfacher Bebauungsplan

Nr. 19

„Fischerei“

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

der Gemeinde Glowe

Satzungsexemplar

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung	3
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	3
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	3
1.3) Zusammenhang mit übergeordneten Planungen.....	3
1.3.1) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung.....	3
1.3.2) Aussagen im Flächennutzungsplan.....	4
1.3.3) Landschaftsplan.....	4
1.4) Bestandsaufnahme.....	5
1.4.1) Bestehende Nutzungen.....	5
1.4.2) Hochwasserschutzanlagen.....	5
1.4.3) Lärmbelastung.....	5
1.4.3) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	5
2. Städtebauliche Planung	6
2.1) Nutzungskonzept.....	6
2.2) Begründung zentraler Festsetzungen.....	7
2.3) Erschließung.....	7
2.4) Flächenbilanz.....	7
3. Auswirkungen	8
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	8
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	8

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Die Planung, betreffend die bebauten Grundstücke an der Einmündung Fischerweg / Strandpromenade (Flst. 36/6, 5/3, 8, 9, 10, 11 der Gemarkung Wittower Heide, Flur 4), beinhaltet eine zentrale Fläche der inneren Ortslage.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,1 ha.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Es werden als Planungsziele angestrebt:

- Sicherung einer gewerblichen oder fischereiwirtschaftlichen Erdgeschossnutzung im straßennahen Bereich mit Ausschluss von Wohnen/Ferienwohnen/Beherbergung
- Sicherung einer maximal zulässigen Firsthöhe.

Angesichts 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 maximal zulässigen Firsthöhe getroffen. Die zum Schutz von Deich/Düne notwendigen, sich aus der Ausweisung des Küstenschutzgebiet "Schaabe" ergebenden Nutzungseinschränkungen werden nachrichtlich übernommen.

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

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 (RROP 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.

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

1.3.2) Aussagen im Flächennutzungsplan

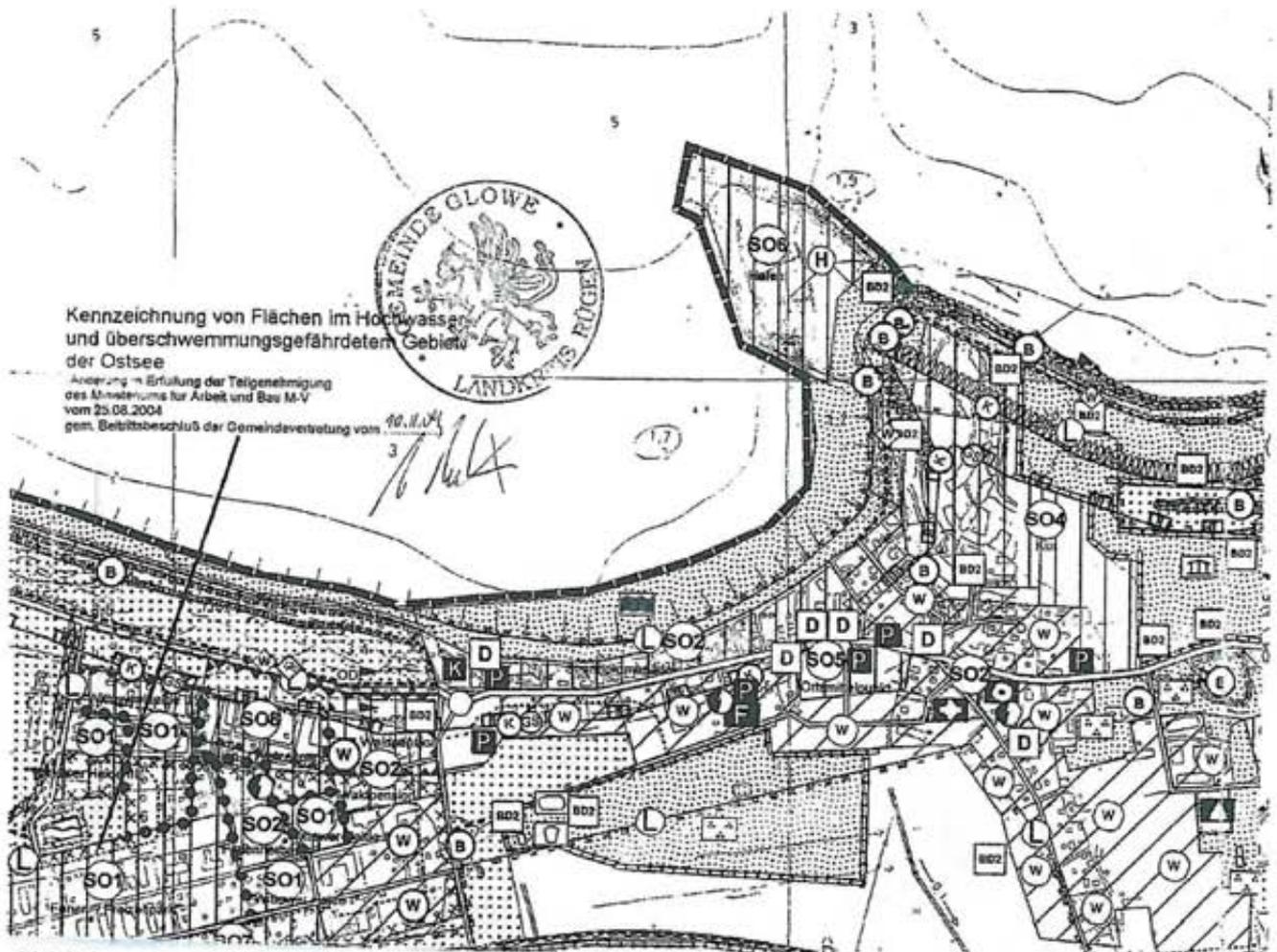


Abbildung 1: Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet wie der gesamte Bereich zwischen Strandpromenade und Hauptstraße / L 30 als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ für Hotel und Pensionen (SO2) ausgewiesen. Zur Fremdenbeherbergung gehören auch Versorgungseinrichtungen sowie Einrichtungen der touristischen Infrastruktur.

Der zentrale Bereich der Gemeinde ist geprägt durch eine überwiegend touristische Nutzung unter Einschluss von Gastronomie und Einzelhandel bei gleichzeitigem Vorhandensein von ergänzender Wohnnutzung. Letztere soll nicht zuletzt zur Belebung des Ortskerns außerhalb der Saison erhalten werden.

Mit der grundstücksbezogenen Darstellung eines Sonstigen Sondergebiet „Tourismus und Fischerei“ wird der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3.3) 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 unansehnliche eingeschossige Altbebauung (Fischkiosk, Halle, Schuppen):

Im Umfeld des Plangebiets bestehen vor allem Wohn- und Ferienwohngebäude, darunter unmittelbar südwestlich angrenzend eine große Appartementhausanlage (Haus Max, Haus Svantekahs, Villa Bolte).

1.4.2) Hochwasserschutzanlagen

Nördlich grenzt an das Plangebiet die durch einen Deich verstärkte Düne. Mit baulichen Anlagen ist ein Abstand von 15 m landseitig zur Promenade - gemessen von der landseitigen Promenadenbefestigung - 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

In einer Entfernung von gut 70 m südlich zum Plangebiet liegt die 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 (tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A)) ab einem Abstand von 40 m zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens eingehalten.

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 § 29 NatSchAG M-V

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V. Das Bauverbot ist innerhalb der Siedlungsbereiche nach § 34 BauGB nicht

anzuwenden.

Küstenschutzgebiet „Schaabe“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Küstenschutzgebiet „Schaabe/Rügen“. 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. Zuständige Behörde für die Erteilung der Zulassung ist das Staatliche Amt Landwirtschaft und Umwelt Stralsund.

Bauliche Anlagen können innerhalb des Küstenschutzgebietes nur errichtet werden, wenn ein Abstand von 15 m landseitig der Promenade – gemessen von der landseitigen Promadenbefestigung – 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. Gemäß § 113a des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) wird für das Vorhaben außerhalb der Bauverbotszonen das Einvernehmen zur Errichtung von baulichen Anlagen in dem Küstenschutzgebiet in Aussicht gestellt.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Voraussetzung für die Attraktivität des Ortes Glowe als Urlaubsort ist eine öffentlichkeitswirksame (d.h. gewerbliche) Erdgeschossnutzung in den zentralen Aufenthaltsbereichen (Ortsmitte, Strandpromenade, Kurplatz).

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

Dabei kommt dem Plangebiet eine besondere Lagegunst im Verlauf der Strandpromenade zu, da der Fischerweg eine der zentralen Zugänge zum Strand darstellt (Verbindung zur Ortsmitte bzw. zum Netto-Markt).

Durch die absehbare Neubebauung ergibt sich die Möglichkeit, eine fischereiwirtschaftliche oder sonstige publikumswirksame gewerbliche Nutzung in diesem zentralen Abschnitt der Strandpromenade nach zeitgemäßem Standard auszubauen und damit langfristig zu sichern. Die Fischereiwirtschaft wäre dabei eine nicht zuletzt unter touristischen Gesichtspunkten ideale Nutzung, da sie über den Aspekt der Angebotsvielfalt hinaus (Verkauf und Imbiss von regionalen Fischprodukten) für die Atmosphäre der zentralen Aufenthaltsbereiche von Bedeutung ist (Authentizität als ehemaliger Fischerort).

Angestrebt werden derzeit ein Fischverkauf und -imbiss, der zum Fischerweg hin durch den markanten Schornstein eines Räucherofens auch ortsbildprägend in Erscheinung treten soll (als Fischverkauf mit Räucherei und Imbiss). Aus städtebaulicher Sicht wären aber auch andere gewerbliche Nutzungen, z.B. eine gastronomische Nutzung oder eine kleine Werkstatt mit jeweils vergleichbarer maritimer Ausrichtung bzw. das Ladengeschäft eines touristischen Dienstleisters (z.B. geführte Angelfahrten) im Rahmen der gemeindlichen Ziele möglich.

Für die Wohnnutzung bzw. die Fremdenbeherbergung (Ferienwohnungen) stehen die Flächen im rückwärtigen Grundstücksteil sowie 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 und Maß 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 in Präzisierung des allgemeinen Charakter dieses größeren Bereichs (Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“) für das Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Fischerei“ fest. Bereits mit der Gebietscharakterisierung soll auf die besonderen Anforderungen / Auswirkungen der zu ermöglichenden Fischerei hingewiesen werden, auch wenn die Fischerei hinsichtlich des Flächenanteils (Bruttogeschossfläche) nur eine eher untergeordnete Rolle spielen wird.

Um eine belebte, öffentlichkeitswirksame Erdgeschosszone zu erhalten und das Angebot touristischer Infrastruktur an dieser zentralen Stelle zu stärken, wird die Erdgeschossnutzung der straßenseitig gelegenen Teilfläche A auf gewerbliche oder fischereiwirtschaftliche Nutzungen eingeschränkt.

Auch wenn im zentralen Bereich von Glowe die Wohnnutzung im Vergleich mit den touristischen Nutzungen nur nachgeordnet ausgeübt wird, soll sie nichts desto trotz uneingeschränkt zulässig bleiben, um die Entstehung einer (außerhalb der Saison unbelebten) Rolladensiedlung im Ortszentrum zu verhindern.

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

2.3) Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich durch den Fischerweg erschlossen.

Das Plangebiet ist medientechnisch voll erschlossen. Anschlusspunkte für Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung liegen im Fischerweg (ZWAR). Sowohl die Trinkwasserversorgung als auch die Abwasserableitung sind entsprechend der gültigen Satzungen des ZWAR aufzubauen. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Die Kosten für die Anschlüsse incl. ggfs. Planungsleistungen sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

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. Zur Löschwasserversorgung besteht in Alt Glowe ein Löschwasserteich.

2.4) Flächenbilanz

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

Nutzung	Planung	Veränderung
Sondergebiete (§ 11)	ca. 1.003 qm	----
Plangebiet	ca. 1.003 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 (Erhalt von Arbeitsplätzen in der Küstenfischerei; § 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. Dabei sind auch qualitative Aspekte zu berücksichtigen (regional typische Angebote, Authentizität als ehem. Fischerort). 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 Hochwasserschutzanlage (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 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.
- *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. Da das Plangebiet bereits bebaut ist, ist vor allem der Baumschutz nach § 26a LNatG M-V zu beachten. Bei baulich geprägten Grundstücken ist als Belang des Natur- und Umweltschutzes darüber hinaus 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 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 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. Die überbaubare Grundstücksfläche wird sich zudem wegen des notwendigen Schutzstreifens zu

Deich/Düne im Vergleich zu der bestehenden Bebauung zukünftig verringern. 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.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Im Rahmen der Förderung der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) wurde darüber hinaus das Ausgleichserfordernis bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung allgemein weiter eingeschränkt. Ausgleichspflichtig sind nur Eingriffe in geschützte Landschaftsbestandteile (Biotope nach § 20 LNatG M-V sowie geschützte Bäume nach § 26a LNatG M-V).

Im Westen des Plangebiets bestanden auf Flst. 10 ein doppelstämmiger Ahorn mit $d=0,4$, die Fällgenehmigung für die Bäume wurde bereits erteilt. Die übrigen Bäume (Robinie, Buche) erreichen nicht den für einen Schutz erforderlichen Mindestumfang.

Glowe, September 2010



Mielke
Mielke
Bürgermeister