

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

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

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564  
Fax: 0721 56888881

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496  
Fax: 03831 203498

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

# **1. Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 22 „Wochenendplatz Weddeort“**

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

**Gemeinde Glowe**

**Satzungsexemplar**



# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.) Grundsätze</b> .....	<b>3</b>
1.1.) Geltungsbereich .....	3
1.2.) Ziele der Planung .....	3
1.3.) Übergeordnete Planungen .....	3
1.3.1.) Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung.....	3
1.4.) Zustand des Plangebietes .....	4
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	4
1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte.....	4
<b>2.) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>5</b>
2.1.) Nutzungskonzept.....	5
2.2.) Festsetzungen.....	6
2.2.1.) Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
2.2.2.) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche .....	6
2.2.3.) Festsetzungen zur Grünordnung.....	6
2.2.4.) Immissionsschutz .....	6
2.2.5.) Örtliche Bauvorschriften.....	7
2.3.) Flächenbilanz .....	8
2.4.) Erschließung .....	8
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung .....	8
2.4.2.) Ver- und Entsorgung .....	8
<b>3.) Auswirkungen</b> .....	<b>9</b>
3.1.) Abwägungsrelevante Belange .....	9
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	10
3.2.1.) Allgemeines .....	10
3.2.2.) Natur und Landschaft.....	10
3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich .....	11

## 1.) Grundsätze

### 1.1.) Geltungsbereich

Der Planbereich umfasst die nördlich an den bisherigen Geltungsbereich anschließende Bebauung zwischen Rügen Radio und Hauptstraße, bestehend aus den Flurstücken 22/8 (teilweise), 22/9, 22/10, 22/11, 22/12, 25/8, 25/9, 25/10, 25/11, 22/3, 22/13, 22/19, 22/18, 22/17, 25/12 (teilweise) der Flur 3, Gemarkung Glowé mit insgesamt gut 0,5 ha.

Die Planzeichnung beruht auf einem Auszug aus der aktuellen ALK. Für den westlichen Randbereich (Anschluss Bebauungsplan Nr. 29) liegt zudem eine digitale Vermessung vor, die ergänzend eingeblendet wird.

Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie der bestehenden baulichen Vorprägung der Grundstücke wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung einer bestehenden, erschlossenen Siedlungsfläche. Angesichts der geringen Größe des Plangebiets werden die Grenzwerte des § 13a (1) Nr. 1 BauGB nicht erreicht. Insgesamt werden 4.400 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 1.760 qm überplant.

### 1.2.) Ziele der Planung

Der Gemeinde liegt für die Flurstücke 22/17 und 22/18 eine Willensbekundung für die Errichtung einer Minigolfanlage vor. Der Ausbau gewerblicher Nutzungen verbessert die Attraktivität als Urlaubsort (gewerbliche Sport- und Freizeitangebote als Bausteine der touristischen Infrastruktur) und stärkt die Beschäftigungssituation in der Gemeinde.

Mit der Planung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für gemischte / gewerbliche Nutzungen entlang der Ortsdurchfahrt (Mischgebiet),
- Sicherung von Flächen für einen regelkonformen Ausbau des Anschlusses Rügen Radio an die Hauptstraße (Verkehrsflächen).

### 1.3.) Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1.) Flächennutzungsplan

Der Bereich zwischen Rügen Radio und der Ortsdurchfahrt ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. In Anlehnung an die bereits in der Vergangenheit für das nähere Umfeld vorgenommene Ausweisung der Bauflächen entlang der Ortsdurchfahrt als Mischgebiete (vgl. Bebauungspläne Nr. 14 „Kurpark“, Nr. 29 „Rügenradio“) wird ein Mischgebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens berichtigt.

#### 1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist Glowé als touristischer Siedlungsschwerpunkt dem Unterzentrum Sagard zugeordnet. Das Gemeindegebiet ist mit Ausnahme der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (NSG / FFH-Gebiete)



**Abbildung 1 Flächennutzungsplan Ausschnitt unmaßstäblich**

sowie für Trinkwasserschutz als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsraum Landwirtschaft ausgewiesen. .

Gemäß Begründung zum RREP VP nehmen die festgelegten Siedlungsschwerpunkte ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben wahr. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden. Nach 3.1.3 stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Grundsätzlich soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen [...] sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen. Mit gewerblichen Sport- und Freizeitangeboten (hier: Minigolfanlage mit Imbiss) wird das touristische Angebot ausgebaut.

Nach 4.1(7) soll die Siedlungsentwicklung sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen. Dies wird mit der Nachverdichtung vorgenzutzter Siedlungsflächen sichergestellt.

## 1.4.) Zustand des Plangebietes

### 1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen weitgehend bebauten Bereich zwischen Rügen Radio und Hauptstraße. Die Bebauung, die aus zwei älteren Doppelhäusern sowie zwei neueren Einzelhäusern besteht, wird ausschließlich von Rügen Radio aus erschlossen. Die beiden östlichen Grundstücke sind bislang unbebaut und werden vom Bauordnungsamt als Außenbereich eingestuft.

Die im Plangebiet bestehenden Wohngebäude werden zum Teil touristisch als Ferienhaus genutzt (Rügen Radio Nr. 35), zum Teil ist eine private Fremdenvermietung in Form vermieteter Zimmer oder Einliegerwohnungen einschlägig (Rügen Radio Nr. 31).

### 1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte

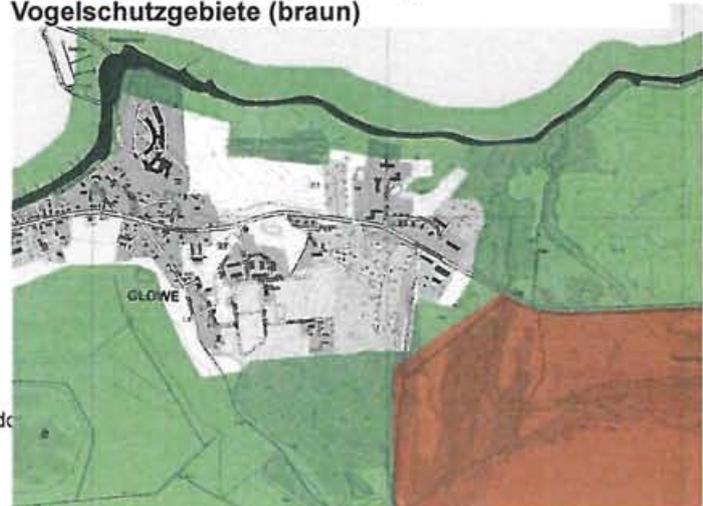
Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete oder -objekte im Sinne des Naturschutzrechts.

Folgende Schutzgebiete nach internationalem und nationalem Recht liegen im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets:

- ▲ Südöstlich liegt in einem größeren Abstand von gut 500 m das FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügensch Boddenlandschaft“.
- ▲ Das FFH-Gebiet überlagert im Bereich des Spyczerschen Sees mit nahezu identischer Kulisse das Naturschutzgebiet 256 „Spyczerscher See und Mittelsee“.



Abbildung 3 FFH-Gebiete (blau), EU-Vogelschutzgebiete (braun)





- ▲ Das FFH-Gebiet Nordrügensche Boddenlandschaft beinhaltet im Bereich des Spycker-schen Sees zudem die Flächen des EU-Vogelschutzgebiets DE 1446-401 „Binnenboden von Rügen“. Der Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 900 m.
- ▲ Nordöstlich liegt in einem größeren Abstand von knapp 800 m das FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“,
- ▲ Der Siedlungsbereich von Glowe wird umgrenzt durch die Flächen des Landschaftsschutz-gebiets Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966). Der Abstand beträgt nach Norden knapp 170 m, nach Süden gut 420 m.

Nach Biotopatlant des Landes M-V ist westlich angrenzend an das Plangebiet als geschütztes Biotope gelistet. RUE01564 „temporäres Kleingewässer; undiff. Röhricht; Gehölz; verbuscht“ als stehendes Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation.

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## 2.) Städtebauliche Planung

### 2.1.) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll vor allem die Entwicklung des östlichen Abschnitts des Planbereichs vorbereitet werden. Hierzu liegt der Gemeinde eine Anfrage für die Errichtung eines Minigolfplatzes vor. Minigolfanlagen fügen sich als sonstige Gewerbebetriebe in die Nutzungsmischung in Mischgebieten ein. Dies gilt auch für einen eventuellen Imbiss (Schank- und Speisewirtschaft) sowie weitere gewerbliche Nutzungen (Werbeanlagen, sonstige Dienstleistungen wie Infostand mit Kartenverkauf, Vermietungsservice, Fahrradverleih, etc.)

Darüber hinaus sollen die bestehenden Nutzungen bestandsorientiert gesichert werden. Neben der Wohnnutzung handelt es sich dabei vor allem um Anlagen zur Fremdenbeherbergung. Während Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Mischgebieten regulär zulässig sind, sind nach der in der Konsequenz absurden Rechtsprechung des OVG Greifswald Ferienwohnungen bzw. Wohnungen mit Fremdenbeherbergung keine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und diesen auch nicht gleichgestellt, so dass sie in Mischgebieten nicht zugelassen werden können. Wenn zwischen der Vermietung eines möblierten Zimmers (Betrieb des Beherbergungsgewerbes, da auf eine reine Übernachtungsmöglichkeit beschränkt, so dass der Gast ausstattungsbedingt auf die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen angewiesen ist) und einer Ferienwohnung (mit Möglichkeit zur Selbstversorgung der Feriengäste) unterschieden wird, so wird nicht nur die Zweckbestimmung des Aufenthalts in den Räumen missachtet, die in beiden Fällen auf den selben Zweck (Urlaub machen) ausgerichtet ist, sondern auch der Begriff Ferienwohnung im Sinne des § 10 BauNVO als Erholungseinrichtung missverstanden, da unterstellt wird, dass Wohnungen mit Fremdenbeherbergung (im Sinne des § 22 BauGB) nur in „reinen“ Erholungsgebieten stehen könnten, was offensichtlich unzutreffend ist und so wohl auch nie beabsichtigt war.

Vielmehr hat private Fremdenvermietung in der Küstenregion eine lange Tradition. Bereits im 19. Jahrhundert war es üblich, während der Saison die „gute Stube“ an Feriengäste zu vermieten und so das Haushaltseinkommen aufzubessern. Auch heute ermöglicht die private Vermietung weiten Kreisen der Bevölkerung eine direkte Teilhabe an den Verdienstmöglichkeiten im Tourismus. Bestand früher die Privatvermietung im Wesentlichen in der Vermietung möblierter Zimmer, so handelt es sich heute angesichts gestiegener Ansprüche (Ablehnung von Gemeinschaftsbädern) häufig um möblierte (Einlieger-)Wohnungen mit eigenem Bad und Kochgelegenheit. Aus dem Gewinn an „Luxus“ eine grundsätzliche Unterscheidung abzuleiten und hinsichtlich der Zulässigkeit zu differenzieren, zeigt eine rein auf Begrifflichkeiten fixierte, praxisfremde Vorstellung städtebaulicher Entwicklungen.



Solange Wohnungen als Einrichtungen der Fremdenbeherbergung juristisch nicht als Beherbergungsbetriebe gelten, sind sie als nicht dem Gebietscharakter widersprechende Fremdkörper im Sinne des § 1(10) BauNVO zuzulassen.

## **2.2.) Festsetzungen**

### **2.2.1.) Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Aus dem Nutzungsartenkatalog des § 6 BauNVO werden nur Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Erstere würden dem Ziel der Aufwertung zentraler innerörtlicher Flächen zuwiderlaufen, letztere der angestrebten Nutzungsintensivierung.

Um für die im Plangebiet bestehenden Ferienwohnungen im Falle baulicher Veränderungen Baurecht zu sichern, werden die vorhandenen Ferienwohnungen im Sinne des § 1(10) BauNVO ausdrücklich als Fremdkörper zugelassen.

Bei der Festlegung der zuzulassenden baulichen Dichte ist vor allem der hohe Bedarf der gewerblichen Nutzungen an befestigten Freiflächen zu berücksichtigen. Mit einer GRZ von 0,4 wird zur Sicherung einer locker ortsüblichen Einzelhausbebauung die Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete bewusst nicht ausgeschöpft. Für die Gesamtversiegelung jedoch wird im Sinne gewerblicher Nutzungen eine über das Maß des § 19(4) BauNVO hinausgehende Überschreitung bis zur Kappungsgrenze von 0,8 zugelassen.

### **2.2.2.) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bebauungsstruktur entspricht einer offenen Bauweise aus Einzel- und Doppelhäusern. Zusätzliche Gebäude können sich anschließen und so die Bebauung nach Osten fortsetzen. Der überbaubare Bereich wird flächig als grundstücksübergreifender Streifen angelegt, wobei zur Sicherung der Straßenbäume eine gewisse Vorgartentiefe berücksichtigt wird. Damit besteht für die Gebäude ein angemessener Spielraum hinsichtlich der konkreten Anordnung und Abmessung.

Da die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche vor allem vor dem Hintergrund der Einfügung und Ordnung der Gebäude (Baukörper) getroffen wurde, konnten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein flächige Anlagen, von denen keine Wirkungen von Gebäuden ausgehen, zugelassen werden.

### **2.2.3.) Festsetzungen zur Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen Erhaltungs- und Pflanzgebote.

Bäume außerhalb der vorgesehenen Baufenster werden, soweit es deren Zustand zulässt, grundsätzlich erhalten. Entlang der Straßen werden ergänzende Pflanzungen vorgesehen, um eine angemessene Strukturierung der Siedlung zu erreichen.

### **2.2.4.) Immissionsschutz**

Wesentlich geprägt wird das Plangebiet durch die im Süden angrenzende Hauptstraße (L 30) mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen und den dadurch hervorgerufenen Immissionsbelastungen. Bei der Bauleitplanung sind den verschiedenen Baugebieten in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung des Baugebietes schalltechnische Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach DIN 18005, Beiblatt 1, zuzuordnen. Hinsichtlich des Verkehrslärms gelten für

- Mischgebiete tags 60dB(A) und nachts 50 dB(A).

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder mit der betreffenden Baufläche verbundene Erwar-



zung auf angemessenen Schutz vor Geräuschbelastungen zu erfüllen.

Für die Betrachtung der Immissionsbelastung werden gemäß den Verkehrsuntersuchungen und –berechnungen, 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 (2,2%), 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 7.500 Fahrzeugen der Orientierungswerte von 60 dB(A) für Mischgebiete in einem Abstand geringer als 40 m zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens überschritten.

Die geplante Bebauung ragt bis auf 8,5 m an die Fahrbahn der Hauptstraße heran.

Ein aktiver Schallschutz ist angesichts der Lage im bebauten Siedlungsbereich (Ortsbild, Flächenverfügbarkeit) nicht möglich. Aktive Minimierungsmaßnahmen (z.B. Geschwindigkeitsreduzierung) sind angesichts der Klassifizierung der Hauptstraße als Landesstraße nicht möglich. Die Bebauung im straßennahen Bereich ist zum Teil bereits Bestand.

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. Durch den maßgeblichen Außenlärmpegel wird pauschal berücksichtigt, dass die Dämmwirkung von Bauteilen bei Geräuschen von Linienschallquellen bei in der Praxis üblichen Schalleinfallsrichtungen geringer ausfällt als bei (Labor-)Prüfmessungen im diffusen Schallfeld. Um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu bilden, wird der Beurteilungspegel nach DIN 18005, Teil 1 im Zeitbereich tags um 3 dB(A) erhöht. Die Lärmpegelbereiche III (60 bis 65 dB(A)) und II (55 bis 60 dB(A)) werden in der Planzeichnung unter Zugrundelegung einer freien Schallausbreitung dargestellt.

Die bestehenden wie die geplanten Gebäude liegen im Lärmpegelbereich IV und teilweise III. Allgemein wird davon ausgegangen, dass für die in den Lärmpegelbereichen I bis III gelegenen Gebäude kein passiver Schallschutz dimensioniert werden muss, da bei üblicher Bauweise bereits durch die Verwendung bauartzugelassener Materialien vor dem Hintergrund der Wärmeschutzverordnung geeignete Innenpegel erzielt werden ( $\leq 40 / 30$  dB(A) tags / nachts).

Die Dimensionierung der betroffenen Außenbauteile (Wand/Fenster) erfolgt unabhängig von der DIN 18005 nach DIN 4109. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 (passiver Schallschutz) sind nicht von der Gebietsausweisung abhängig. 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 Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 einzuhalten.

### 2.2.5.) Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden in reduzierter Form übernommen. Dabei erfolgt eine Einschränkung der Anwendbarkeit auf Gebäude mit einer Grundfläche von  $\geq 75$  qm. Damit soll für ortsbildprägende Gebäude eine Gestaltung vergleichbar der angrenzenden Wohnbebauung gesichert werden, ohne allzu einengende Vorgaben für gewerbliche Nutzungen (Sonderbaukörper, z.B. Imbiss) zu erlassen.



### 2.3.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet (Ergänzungsbereich) folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Planung	GRZ	Zul. Grundfläche	Zul. Versiegelung
Mischgebiete	4.400 qm	0,4	1.760 qm	3.520 qm
Verkehrsflächen	440 qm		--	440 qm
Grünflächen	433 qm		--	--
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>5.273 qm</b>		<b>1.760 qm</b>	<b>3.9640 qm</b>

### 2.4.) Erschließung

#### 2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße Rügen Radio, die mit zwei Zufahrten von der Hauptstraße aus erreicht wird. Von der Hauptstraße aus sollen aus Gründen des Verkehrsflusses (Stauung durch linksabbiegende Fahrzeuge) sowie der Verkehrssicherheit (Überfahung des stark frequentierten Radwegs) keine Grundstückszufahrten angelegt werden, so dass Zufahrten planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Der östliche Anschluss von Rügen Radio an die Hauptstraße muss im Zusammenhang mit der Erschließung der nördlich angrenzenden Flächen (Bebauungsplan Nr. 29 „Rügenradio“) umgebaut werden; die hierfür erforderlichen Flächen werden im Zuge der Planung gesichert.

Aufgrund der geringen Verkehrsstärke erfolgt innerhalb des Plangebiets eine Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche).

Die an das Zeichen 325.1 und 325.2 "verkehrsberuhigter Bereich" StVO geknüpften Verkehrsregeln gehen von einem gleichberechtigten Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern auf einer gemeinsamen Verkehrsfläche aus. In diesen so gekennzeichneten Bereichen gelten sowohl für den ruhenden wie auch fließenden Verkehr besondere Regeln. Dementsprechend stellen verkehrsberuhigte Bereiche abweichend von dem "normalen" Erscheinungsbild einer Straße (Fahrbahn mit abgesetzten Gehwegen) einen besonderen "Straßentyp" dar. Sie müssen deshalb bereits durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung hat. Dies kann nur dadurch erreicht werden, dass sich der Ausbauzustand eines verkehrsberuhigten Bereiches deutlich von den angrenzenden "normalen" Straßen unterscheidet und so insbesondere die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, dass sie sich in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf die nicht verkehrliche Nutzung von Aufenthalt und Spiel befinden.

Auf der angrenzenden Hauptstraße besteht Anschluss an den ÖPNV (Bushaltestelle vor der nahen Wohnsiedlung Rügen Radio) sowie an das örtliche und überörtliche Radwegenetz.

#### 2.4.2.) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist als Teil der Ortslage ortsüblich erschlossen.

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR). Die wassertechnische Erschließung ist mit ihm zu regeln und ggf. vertraglich zu vereinbaren. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Ein Erschließungsvertrag ist abzuschließen. Die Kosten für die Netzerweiterungen bzw. Erneuerungen incl. Planungsleistungen



sind durch den Vorhaben- bzw. Erschließungsträger zu übernehmen.

Die Trinkwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz des ZWAR gesichert werden.

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen Anschlussmöglichkeiten in der Hauptstraße bzw. in Rügen Radio zur Verfügung.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Derzeit wird das Niederschlagswasser dezentral versickert. Zukünftig wird ergänzend ein Anschluss an die im angrenzenden Baugebiet Rügenradio (vgl. B-Plan Nr. 29) aufzubauende Regenwasserkanalisation möglich sein, was allerdings vor allem für gewerblich genutzte Grundstücke mit hohem Versiegelungsgrad relevant werden wird. Die (ökologisch begründete) Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers wird daher für das Plangebiet durch den Zusatz „soweit die örtliche Bodenbeschaffenheit und die Nutzung es zulassen“ eingeschränkt.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Löschwasser in Höhe des Grundschutzes kann über Hydranten zur Verfügung gestellt werden.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28. Oktober 2013 durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

### 3.) Auswirkungen

#### 3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): "Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt." Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden vorrangig zu berücksichtigen (§ 1(6) Nr. 8c BauGB). Der Ausbau des Tourismus als des Hauptwirtschaftszweigs in der Region entspricht den regionalplanerischen Vorgaben (Tourismusschwerpunktraum gem. RREP VP).
- Die Belange des Schallschutzes (gesunde Wohnverhältnisse): Bedingt durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der angrenzenden Hauptstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 teilweise deutlich überschritten. Die Einhaltung der Orientierungswerte wäre nur bei Aufgabe einer baulichen Nutzung im straßennahen Bereich möglich, was nicht zuletzt angesichts der bereits bestehenden Bebauung als unverhältnismäßig abzulehnen ist. Im belasteten Bereich ist ein Ausgleich durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissanordnung, Schallschutzfenster) vorzusehen.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind unter der Maßgabe der Vorprägung durch die bestehende Bebauung sowie den angrenzenden Siedlungsbereich zu berücksichtigen. Durch Nachverdichtung können bestehende Flächenbedarfe auf vorgenutzten und erschlossenen Flächen innerhalb der Ortslage erfüllt und so die Verpflichtung auf einen spar-



samen und schonenden Umgang mit Grund und Boden erfüllt werden (vgl. § 1a BauGB). Die Planung dient der Innenentwicklung.

Die privaten Rechte (Bestandsschutz, Nachbarrechte) sind entsprechend zu berücksichtigen. Hierbei sind auch bestehende Nutzungen wie Ferienwohnungen zu berücksichtigen, die durch die Ausweisung eines Mischgebietes eventuell unzulässig würden.

### 3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

#### 3.2.1.) Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch und Kultur-/Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- ▲ Anlagebedingt wird durch Nachverdichtung die Versiegelung im Plangebiet durch den Bau von Gebäuden, sonstigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen zunehmen. Im Zuge der Neubebauung werden die bisherigen siedlungsnahen Biotopstrukturen verändert bzw. zum Teil verlorengehen. Angesichts der baulichen Vorprägung wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt; nach § 13a BauGB gelten in diesem Fall Eingriffe, die auf Grund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Möglicherweise erforderliche Fällungen sind gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe auszugleichen (vgl. 3.2.3).
- ▲ Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht absehbar. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den im Umfeld ausgeübten bzw. zulässigen Nutzungen, so dass betriebsbedingt keine Nutzungskonflikte entstehen werden.
- ▲ Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden.

#### 3.2.2.) Natur und Landschaft

Die vorliegende Planung beeinträchtigt schon aufgrund der geringen Größe die allgemein günstige lokalklimatische Situation (Ostdeutschen Küstenklima) nicht. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

Im Plangebiet wurde der Boden im Laufe der Jahre anthropogen verändert. Die Nutzung der Flächen erfolgte lange Zeit als Wohngebiet, bebaut mit mehreren Einfamilienhäusern. Auch im Zuge des Straßenbaus der Hauptstraße erfolgte eine Überformung der Oberfläche mit größeren Abgrabungen. Das Vorhaben beansprucht damit keine ungestörten Böden. Auf eine Ausweisung von Gebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer behutsamen Ergänzung von Flächen in baulich bereits vorgeprägten Strukturen verzichtet. Durch Nutzung vorbeeinträchtigter Standorte wird der Flächenverbrauch ungestörter Freiflächen reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet.

Das Plangebiet umfasst erschlossene Siedlungsflächen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung sichergestellt. Eine Gefährdung des Schutzguts Wasser ist nutzungsbedingt nicht zu befürchten.



Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Das Plangebiet schließt nördlich an die Hauptstraße und den Bereich des B-Planes 29 „Rügen Radio“ an. Südlich befindet sich eine große Gartenanlage (Wochenendplatz) mit einzelnen Wohngebäuden. Das Plangebiet umfasst der Nutzung entsprechend allgemeine Biotoptypen des Siedlungsraumes. Der Baumbestand im Plangebiet besteht vorwiegend aus Straßenbäumen und fällt unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Plangebiet umfasst ausschließlich anthropogen geprägte Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt. Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenen Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordnete Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Das Ortsbild wird durch die Nachverdichtung nicht erheblich verändert, hinzutretende Bebauung orientiert sich hinsichtlich der Größe der Baukörper an der Bestandsbebauung. Die nicht unmittelbar für die bauliche Nutzung benötigten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für Erdarbeiten gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht. 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### 3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Zudem ist bei der Bewertung möglicher Gehölzverluste die gemeindliche Baumschutzsatzung zu berücksichtigen, die sowohl hinsichtlich des Umfangs des geschützten Baumbestands als auch hinsichtlich des Kompensationsumfangs bei Fällungen strengere Regelungen beinhaltet. Da auch der Baumbestand in Bebauungsplangebieten unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe fällt, hat die Aufstellung des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf den Baumschutz. Folglich müssen im Bebauungsplan keine weitergehenden Vorschriften erlassen / berücksichtigt werden.

Glowe, Januar 2015

*ausgefertigt 16.4.2015*



*Mielke Müller*  
Bürgermeister