

Beschluss über die Abwägung und den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 "An der Strandpromenade" in Glowe

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 15.02.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe (Entscheidung)	23.03.2022	Ö

Sachverhalt

Die Gemeinde Glowe hat am 21.10.2020 den Beschluss Nr. GV 030.07.125/20 über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 „An der Strandpromenade“ für die Grundstücke Hauptstraße 28/29 in Glowe gefasst. Der Beschluss wurde vom 16.11.2020 bis 4.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Am 17.3.2021 wurde mit Beschluss-Nr. GV 030.07.155/21 der städtebauliche Vorvertrag beschlossen. Er wurde am 5.5.2021 abgeschlossen. Die Planung wurde am 5.5.2021 beauftragt (Beschluss-Nr. GV 030.07.161/21 vom 17.3.2021. Am 22.9.2021 wurde der Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 030.07.203/21). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen und im Internet vom 25.10.2021 bis 9.11.2021 statt. Die Bekanntmachung erfolgte vom 7.10.2021 bis 26.10.2021 (Bekanntmachungstafeln, Homepage Amt und Internet www.b-planpool.de). Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 10.11.2021 bis 14.12.2021 statt. Die Bekanntmachung erfolgte vom 20.10.2021 bis 11.11.2021 (Bekanntmachungstafeln, Homepage Amt und Internet www.b-planpool.de). Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.10.2021 beteiligt; die Planung wurde angezeigt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind abzuwägen. Das Abwägungsergebnis hatte eine Planänderung zur Folge.

Wird eine Planung nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt, ist sie erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen.....Werden durch die Änderung oder Ergänzungdie Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die.....betroffene Öffentlichkeit (hier Eigentümer) und sonstigen Träger öffentlicher Belange (hier Landkreis) beschränkt werden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Beschlussvorschlag

1. Die während der Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 „An der Strandpromenade“ in Glowe vorgebrachten Hinweise und Anregungen hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: Von 14 beteiligten Behörden und 3 Nachbargemeinden haben 13 Behörden und 3 Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben. Von Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein (ausführliche Abwägungsentscheidung in der Anlage):
 - a) berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:
 - Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen
 - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
 - E.dis
 - EWE
 - Deutsche Telekom
 - b) teilweise berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:
 - Landkreis Vorpommern-Rügen
 - c) folgende Behörden/Nachbargemeinden hatten keine Hinweise und Anregungen zur Planung:
 - Straßenbauamt Stralsund
 - Landesamt für Innere Verwaltung MV
 - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV
 - IHK zu Rostock
 - Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
 - Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
 - Landesamt für Gesundheit und Soziales MV
 - Gemeinde Breege
 - Gemeinde Lohme
 - Gemeinde Sagard
2. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt die Behörden, die Hinweise und Anregungen gegeben haben, unter Angabe von Gründen von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.
3. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 „An der Strandpromenade“ mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Entwurf der Begründung werden gebilligt.
4. Da durch die Änderung (Beschränkung der südlichen Zufahrt auf die Tiefgarage und Ausschluss von Stellplätzen an der Hauptstraße sowie Einzeichnung der 15 m Bauverbotszone) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Einholung der Stellungnahmen auf die betroffene Öffentlichkeit (hier Eigentümer) und sonstigen Träger öffentlicher Belange (hier StALU Vorpommern) beschränkt (§ 4a Abs. 3 BauGB).
5. Gem. § 4 a Abs. 3 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden dürfen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X	
Kosten:	€	Folgekosten:		€	
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Abwägungsvorschlag
2	Entwurf der Planzeichnung
3	Vorhaben- und Erschließungsplan
4	Entwurf der Begründung mit den textlichen Festsetzungen

Abwägungsvorschlag

Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 „An der Strandpromenade“ der Gemeinde Glowe

1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

1.1) Landkreis Vorpommern Rügen (Stellungnahme vom 16.12.2021)

I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die Gemeinde Glowe plant die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans zur Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit Tiefgarage mit insgesamt 12 Wohneinheiten, davon 7 Ferienwohnungen und 5 Wohnungen für Dauerwohnen. Die vorliegende Begründung beschränkt sich im Wesentlichen auf die Beschreibung des Planinhaltes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Sie wird inhaltlich den allgemeinen Anforderungen an eine Plangründung und auch im Sinne einer Planrechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB) nicht gerecht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Insoweit ergeben sich u. a. Zweifel an den Ausführungen zum Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan (Seite 8 der Begründung). Eine tatsächliche Begründung ist nicht vorhanden und ist zwingend zu ergänzen.	Der Hinweis wird beachtet.
Warum entwickelt sich die Dauerwohnnutzung aus der Darstellung im Flächennutzungsplan als SO „Fremdenbeherbergung“ für Hotel und Pension? Warum wird keine Berichtigung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung Sondergebiet „Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung“ durchgeführt? Diesseitig wird eine Berichtigung für erforderlich gehalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf verwiesen, dass keine Baugebietskategorie in der Planung ausgewiesen wird. Diese wird offengelassen. Die Nutzung entspricht den Nutzungen der Umgebung.

Die auf Seite 3 der Begründung beschriebene Planungsabsicht der Gemeinde zur Neuordnung des Standortes und insbesondere einer Angebotserhöhung des Wohnungsbestandes steht im Widerspruch mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als SO „Fremdenbeherbergung“.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei Studium des Flächennutzungsplans wird erkennbar, dass es keine nachvollziehbare Art der Nutzung für den Planbereich festgesetzt ist. Mit dem vorliegenden Plan wird keine Art der Nutzung festgesetzt. Damit steht er nicht im Widerspruch zu den Ausweisungen des Flächennutzungsplans.
Insofern ist es konsequent, wenn die Gemeinde die mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes verbundene städtebauliche Konzeption überprüft und den aus ihrer Sicht geänderten bzw. aktualisierten Planungsabsichten entsprechend anpasst. Auch gerade unter Berücksichtigung der hier vorhabenbezogenen Planung ist hierzu deutlich zu machen, wie die städtebauliche Konzeption der Gemeinde für den in Rede stehenden Bereich aktuell ausgerichtet ist und das Vorhaben in seiner Dimension damit im Einklang steht. Es gilt in jedem Fall den Eindruck einer Gefälligkeitsplanung zu vermeiden.	Der Hinweis wird berücksichtigt.
Für eine Planrechtfertigung kann die auf Seite 3 der Begründung angeführte Entscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde nicht herangezogen werden. Zum einen ist die Entscheidung streitbefangen und nicht bestandskräftig. Zum anderen hatte die hier zu entscheidende Bauvoranfrage nicht das mit dem B-Plan beabsichtigte Vorhaben zum Gegenstand und hatte sich auch nicht mit der Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auseinandergesetzt. Die lediglich in einem Satz getroffene Feststellung, das zur Bauvoranfrage in Rede stehende Vorhaben füge sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, kann keineswegs die tiefgreifende Beschreibung der städtebaulichen Situation im Umfeld des Plangebietes und eine entsprechende Planrechtfertigung ersetzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht verständlich. Es wird – auch wenn die Bauvoranfrage nicht Gegenstand der Abwägung ist- darauf verwiesen, dass sich der Ablehnungsbescheid mit der Art der baulichen Nutzung auseinanderzusetzen hatte: „Das beantragte Vorhaben fügt sich zwar nach der Art der baulichen Nutzung als auch nach der Bauweise im Sinne des § 34 BauGB in die prägende Umgebungsbebauung ein, jedoch nicht nach der überbaubaren Grundstücksfläche und nach dem Maß der baulichen Nutzung.“ Insofern trifft es zu, dass sich die Planung nach der Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt.
In der vorliegenden Begründung auf Seite 6 findet sich unter dem Abschnitt 1.6.1) keine nach der Überschrift zu erwartender Beschreibung der Nutzung im Umfeld des Plangebietes. Es fehlen gänzlich Aussagen zu bestehenden Nutzungen westlich und östlich angrenzend an den Planbereich. Insofern ist auch nicht nachvollziehbar, dass für das Plangebiet ...aufgrund der Umgebungsnutzung ... eine Mischgebietsausweisung (§ 6 BauNVO) angemessen ... wäre (vgl. S. 8 der Begründung).	Der Hinweis wird beachtet. Das Ziel der Planung „ist neben der Steigerung des Wohnungsangebotes auch die Vermeidung von leerstehenden Gebäuden außerhalb der Saison“. Die Begründung wird ergänzt.
Wenn es denn tatsächlich so wäre, dass die im Umfeld befindliche maßgebende, prägende Bebauung bzw. bauliche Nutzung einem Mischgebiet entspricht, würde sich für die Umsetzung der Pla-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

nungs- und Entwicklungsziele des F-Planes (nämlich SO „Fremdenbeherbergung“ für Hotel und Pension) für den gesamten Bereich ein Planungserfordernis ergeben.	
Zudem erscheint die Aussage auf Seite 8 der Begründung, ...Die Nutzungsdichte entspricht der Umgebungsbebauung... Mit GRZ von 0,6 wird eine ortsübliche Dichte in zentraler Lage angestrebt..., fragwürdig und nicht begründet.	Der Hinweis wird beachtet. Das Planungserfordernis ergibt sich aus der erhöhten Nutzungsdichte gegenüber der Nachbarschaft.
Aus den vorliegenden Planunterlagen ergeben sich darüber hinaus Unklarheiten, die auch nicht mit Hilfe des beigefügten VE-Plans geklärt werden können. Wie soll und kann sichergestellt werden, dass bzw. wo Dauerwohnen und Ferienwohnen innerhalb des Gebäudes erfolgt? In jedem Fall muss die jeweilige Festsetzung hinreichend bestimmt sein, erst recht, wenn wie hier vorhabenbezogen geplant werden soll. Soweit keine hinreichend konkrete Festsetzung getroffen wird, ist zu befürchten, dass die Aufteilung der Wohnungen in Dauerwohnen und FeWo den freien Kräften des Marktes ausgesetzt ist. Die Gemeinde will aber offensichtlich die Anzahl bzw. den Anteil der Wohneinheiten steuern, entsprechend den Angaben zu den Planungszielen auf Seite 6 der Begründung. Das gelingt mit der vorliegenden Planung nicht konsequent.	Der Hinweis wird bestätigt. Die Gemeinde will die Anzahl bzw. den Anteil der Wohneinheiten steuern, entsprechend den Angaben zu den Planungszielen. Es wird mit dem Vorhabenträger gem. § 12 BauGB auch ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die in den textlichen Festsetzungen genannten Nutzungen vertraglich abgesichert werden.
Fehlentwicklungen können nicht sanktioniert werden.	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Fehlentwicklungen sind nicht erkennbar.
Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass im bauplanungsrechtlichen Sinne ein „Wohngebäude“ ausschließlich Dauerwohnen und eben kein Ferienwohnen beinhaltet. Bezüglich der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Gemeinde insbesondere an § 9 BauGB gebunden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch das Gegenteil der Fall, vielmehr heißt es in § 12 Abs. 3 BauGB: „Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden.“
Außerdem soll hier tatsächlich nur ein (Haupt-)Gebäude errichtet werden. Die getroffene Festsetzung suggeriert die Möglichkeit mehrerer Hauptgebäude. Zudem ist hier abzugrenzen vom baurechtsrechtlichen Begriff des Wohnens, der grundsätzlich nicht zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnen unterscheidet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht nachvollziehbar. Anhand des Vorhaben- und Erschließungsplans können keine Zweifel bestehen, dass es sich bei dem Vorhaben zahlenmäßig um nur ein Gebäude handelt.
Auch dementsprechend ist die textliche Festsetzung unter I.1.1) Art der baulichen Nutzung zu überarbeiten und die Begründung zu überarbeiten. Insoweit ist auch eine hinreichende Begründung der einzelnen Festsetzungen erforderlich um im Zweifel über etwaige Abweichungsanträge entscheiden zu können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht nachvollziehbar. Die Nutzungsarten werden in der Baunutzungsverordnung immer im Plural benannt. Es wird darüber hinaus darauf verwiesen, dass die Bebauung mit 5 Gebäuden nicht möglich sein dürfte. Zusätzlich wird auf Zulassungsformel im ersten Satz der textlichen Festsetzungen und die Textlichen Festsetzungen selbst verwiesen.

Die Planzeichnung wirkt durch die Vielzahl der Planzeichen und Darstellungen ohne Normcharakter überfrachtet und unübersichtlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht nachvollziehbar. Es handelt sich bei den Zeichen ohne Normcharakter um die Vermessung als Plangrundlage.
Die Planzeichen sind einheitlich allesamt entweder in der schwarz-weiß-Variante oder farbig zu verwenden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er entspricht jedoch nicht der Gesetzeslage. Es wird auf § 2 <i>Planzeichen</i> der Planzeichenverordnung (PlanZV) verwiesen.
Die Schraffur als Baugebiet ist obsolet, eine Baugebietsfestsetzung erfolgt hier nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Ausweisung wird deutlich, welcher Bereich in die GRZ mit einzurechnen sind.
Nicht alle Planzeichen sind erklärt, insoweit ist fraglich ob es sich um Darstellungen ohne Normcharakter handelt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Interesse der Rechtsicherheit und -eindeutigkeit ist die Planzeichnung entsprechend zu überarbeiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bei Betrachtung der unbeplanten näheren Umgebung ist es als untypisch zu bezeichnen, dass straßenseitig vor den Hauptgebäuden Nebenanlagen und Garagen bzw. Stellplätze errichtet werden.	Der Hinweis wird bestätigt. Die Gemeinde möchte die untergeordneten Gebäude weiterhin weniger präsent an der Hauptstraße sehen. Die Zufahrtsmöglichkeit wird auf die Zufahrt zur Tiefgarage begrenzt, so dass Stellplätze vor dem Hauptgebäude nicht entstehen können.
Das im vorliegenden Entwurf festgesetzte Baufeld nimmt die gegebene Bauflucht auf und es verbleibt zur Straße hin, aber auch zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, eine ohnehin eng bemessene Freifläche. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht in diesem Bereich keine Nebenanlagen oder Stellplätze bzw. Garagen vor. Zudem dürfte unter Berücksichtigung des Mindestabstandes zu Straße der verbleibende Platz für ein Garage/ Carport nicht ausreichend sein. Das Erfordernis bzw. die Rechtfertigung für die textliche Festsetzung unter I.2) Überbaubare Grundstücksfläche erscheint daher fraglich.	Der Hinweis wird beachtet. In der weiterführenden Planung die Zufahrtsmöglichkeiten auf die Zufahrt zur Tiefgarage beschränkt. Die Aussagen zu den Nebenanlagen/Garagen werden präzisiert
Gleichwohl sollten hier Möglichkeiten einer Umfahrung/Befahrung des rückwärtigen Grundstücksbereiches berücksichtigt werden. Aus dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan ist zu entnehmen, dass es mit der Tiefgaragenzufahrt nur eine Grundstückszufahrt geben soll.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Im Teil B der Satzung ist in der Überschrift zu den nachrichtlichen Übernahmen die Bedeutung der in Klammern gesetzten Ziffern nicht ersichtlich. II) Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB und Hinweise	Der Hinweis wird beachtet.
Zudem weise ich darauf hin, dass nachrichtliche Übernahmen und Hinweise in der rechtlichen Würdigung grundsätzlich unterschiedlich zu behandeln	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

sind und insoweit auch in der Gliederung voneinander zu trennen sind.	
Im Übrigen mahne ich die Notwendigkeit einer einheitlichen Zitierweise von Rechtsvorschriften bzw. Rechtsgrundlagen an und verweise insoweit auf die Vorgaben des „Handbuchs der Rechtsförmlichkeit“ (http://www.bmjbv.de/SharedDocs/Downloads/DE/PDF/Themenseiten/RechtssetzungBuerokratieabbau/HandbuchDerRechtsfoermlichkeit_deu.pdf?__blob=publicationFile). Im Interesse der Rechtssicherheit und -eindeutigkeit ist die Satzung entsprechend zu überarbeiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Text wird überarbeitet.
Vorsorglich weise ich darauf hin, dass der Verweis auf die aktuelle Fassung der Gestaltungssatzung unter II.8) letztlich auf den jeweiligen Planungsstand anzupassen bzw. zu aktualisieren ist. Hier sollte möglichst eine Fundstellenangabe für die jeweils aktuelle Fassung erfolgen.	Der Hinweis wird beachtet.

II. Umweltschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die aufgrund des Straßenverkehrslärms festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sind als notwendige Alternative gegenüber grundsätzlich vorzuziehendem aktivem Schallschutz ausreichend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

III. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.	
Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Niederschlagswasser Entsprechend Punkt 2.4.2. „Ver- und Entsorgung“ in der Begründung, soll das anfallende Niederschlagswasser versickert werden. Im oberflächennahen Baugrund existieren holozäne Dünen- und Strandwallsande, die mit Durchlässigkeitsbeiwerten von $k \geq 2 \cdot 10^{-4}$ m/s als gut sickertfähig gelten. In diesen Sanden ist eine Versickerung möglich. Das vorhandene Grundwasser begrenzt jedoch die Anwendungsmöglichkeiten von Versickerungsanlagen. Wegen der Grundwasserverhältnisse soll die Versickerung mit Rigolenfüllkörpern zur Anwendung kommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Unter II.6 „Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB“, im Entwurf zur Satzung ist die Versickerung des Niederschlagswassers bereits festgesetzt.	
Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans entfällt mit dieser Festsetzung für den ZWAR das Erfordernis der Befreiung gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG und für die Grundstückseigentümer das Erlaubniserfordernis für das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in das Grundwasser.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gewässer II. Ordnung werden nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

IV. Naturschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine Bedenken. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird bestätigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

V. Denkmalschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<i>Baudenkmale</i> Im o.g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.	
<i>Bodendenkmale</i> Im o.g. Gebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die unter II.2) formulierte Vorgabe der Baubeginnsanzeige wünschenswert ist, lediglich empfehlenden Charakter hat, aber keiner gesetzlichen Anforderung entspricht und es sich insoweit nicht um eine nachrichtliche Übernahme handelt.	Der Hinweis wird beachtet.

VI. Brand- und Katastrophenschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Es sind folgende Grundsätze einzuhalten: - Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes; - Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), - die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.	Die Hinweise sind mit dem Bauantrag zu beachten. Eine Kennzeichnung der Wege ist kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Als Bestandteil des Siedlungszusammenhangs sollte das Grundstück jetzt schon löschtechnisch erschlossen sein.
Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVOBl. M-V S. 334), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.	Der Hinweis wird beachtet.

1.2) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 01.12.2021</u> Aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden nehme ich zu der Planung mit Stand vom 26.06.2021 wie folgt Stellung:	
Wasserwirtschaft Der Geltungsbereich des BBP 40 ist innerhalb des Küstenschutzgebietes „Schaabe“ belegen. Diese Belegenheit wird auf S. 10 unter Ziffer 1.6.2. zwar benannt, die sich daraus ergebenden Beschränkungen bei der Bebaubarkeit und einzuhaltende Abstandsregeln bleiben unerwähnt.	
Gemäß § 136 Abs. 3 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.06.2021 (GVOBl. M-V S. 866) i.V.m. dem Beschluss Nr. 121 - 20/76 des Rates des Bezirkes Rostock vom 09.09.1976 zur Festlegung von Küstenschutzgebieten und der Durchführung von erforderlichen Verteidigungsmaßnahmen bei Sturmhochwasser bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung und Beseitigung von baulichen Anlagen im Küstenschutzgebiet der wasserrechtlichen Zulassung. Im Küstenschutzgebiet sind alle Handlungen zu unterlassen, die den Bestand der Küste, einschließlich des dahinter gelegenen Küstengebietes sowie insbesondere der vorhandenen und perspektivisch notwendigen Küstenschutzanlagen gefährden können.	Der Hinweis wird in der Planung ergänzt.
Meine Zuständigkeit ergibt sich aus § 107 Abs. 4 Nr. 2 LWaG i. V. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung (LwUmwuLBehV MV) vom 03.06.2010 (GVOBl. M-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

V S. 310), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.12.2020 (GVOB. M-V S. 1411), da diese Planung die Aufgaben des Küsten- und Sturmflut-schutzes unmittelbar tangiert. Dementsprechend ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern die für den Küstenschutz sachlich und örtlich zuständige Wasserbehörde.	
Für den Bereich der Ortslage Glowé gilt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein ostseeseitiger Referenzhochwasserstand RHW (entspricht einem Wasserstand bei einem Hochwasserereignis mit 200-jähriger Wiederkehrswahrscheinlichkeit HWao) von 2,10 m NHN und ein Bemessungshochwasserstand BHW von 2,60 m NHN. Dem BHW beinhaltet neben dem RHW auch einen (bis 2120) zu erwartenden Meeresspiegelanstieg von 0,5 m. (Hinweis: Seit 2012 gilt anstelle des in den Ausführungen zitierten Generalplans die o.g. Richtlinie.)	Der Hinweis wird in der Planung geändert.
Bei diesem BHW handelt es sich um einen Ruhestand und es ist zuzüglich entsprechend der örtlichen hydrodynamischen Belastung ein seegangsbedingter Wellenaufbau in Ansatz zu bringen. Für den Seegang entscheidende Faktoren sind Windgeschwindigkeit und Richtung in dem der Küste vorgelagerten Seegebiet; weiterhin die Streichlänge des Windes und im küstennahen Raum die vorhandenen Wassertiefen. Bei Nordostwinden steht für die Seegangs-ausbildung eine Streichlänge von 750 km zur Verfügung und vor Ostrügen wirken Wellenhöhen im Tiefwasser von 5 m. Bei auflandigem Wind der Stärken 6 bis 8 Bft sind in Ufernähe bei etwa 3 m Wassertiefe mittlere Wellenhöhen von 0,5 bis 1,5 m und im Maximum bis zu 2,70 m zu erwarten.	Der Hinweis wird beachtet.
Die Ortslage Glowé ist an der Außenküste durch Küstenschutzanlagen, wie Buhnen, Düne und den Seedeich geschützt. Im Bereich der Promenade ist der Seedeich im Zusammenspiel mit der Düne z. Zt. in der Lage, das aktuelle anzusetzende RHW zu kehren. Allerdings ist der Deich gegen das BHW und die o.g. Seegangsbelastungen unterbemessen, so dass es für eine schadhafte Kehrung des BHW perspektivisch zu ertüchtigen ist. Daher wurde in Glowé ein 15-m-Bauverbotsstreifen landseitig der Promenade festgelegt, damit Maßnahmen des Küstenschutz- und Hochwasserschutzes, nicht behindert werden. Außerdem sollen nachteilige Beeinträchtigungen der Standsicherheit des Deiches durch z.B. tiefere Gründungen und Erd-aufschlüsse im direkt landseitig anschließenden Bereich vermieden werden. Dieser Bauverbotstreifen ist in der Planzeichnung	Der Hinweis wird beachtet.

Teil A darzustellen.	
Anmerkung Entgegen den Darstellungen unter Ziffern II.1) der Nachrichtlichen Übernahmen und 2.3.2 auf S. 8 der Begründung geht bei Eintritt eines BHW die eigentliche Gefährdung hauptsächlich nicht von den hohen Grundwasserständen aus. Vielmehr sind im Ereignisfall bei einer völligen Abarbeitung der Düne und nachfolgend Überströmung des Deiches / der Promenade Überflutungen der dahinterliegenden Flächen zu besorgen.	Der Hinweis wird beachtet.
Die unter Ziffer 1.3.) der Textlichen Festsetzungen vorgeschriebene Höhenlage für Aufenthaltsräume / OK EGFF mit 2,60 m NHN ist nicht zu beanstanden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
In diesem Zusammenhang verweise ich darauf, dass die geplante Tiefgarage neben den mit der Ostsee kommunizierenden Grundwasserständen auch gegen Überflutung bei Eintritt eines Extremereignisses (BHW zuzüglich Wellenauflauf) durch entsprechende Verschlusseinrichtungen zu sichern ist.	Der Hinweis wird beachtet.
Eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse aus Richtung des Großen Jasmunder Bodens (BHW hier 2,10 m NHN) ist infolge der örtlichen Geländehöhen nicht zu besorgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Abschließend sei darauf hingewiesen, dass obigem BHW u.a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde liegt. Neueste Expertenmeinungen lassen jedoch einen höheren klimabedingten Meeresspiegelanstieg besorgen. Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft — Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in den Planungen zu beachten ist. Ich empfehle dringend, innerhalb des Verfahrens diese perspektivisch erhöhte hochwasserbedingte Gefährdung zu berücksichtigen und Schutzmaßnahmen entsprechend zu planen. So könnte beispielsweise die OK EG FF auf 3,10 m NHN festgesetzt werden, was angesichts der anstehenden Geländehöhen von ca. 3m NHN völlig unproblematisch sein sollte und als Nebeneffekt eine höhere OK der Tiefgarage mit sich bringen würde (geringere Grundwasserbeanspruchung).	Der Hinweis wird beachtet.

Die Planung ist zu überarbeiten und mir erneut zur Prüfung vorzulegen.	Der Hinweis wird beachtet.
Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belangen des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belangen des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.3) Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 27.10.2021</u> dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M-V die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den Inseln Rügen und Hiddensee. Weiterhin erfolgt durch den ZWAR in großen Teilen seines Versorgungsgebietes der Breitbandausbau für schnelles Internet. Zum o. g. B-Plan erfolgt folgende Stellungnahme:	Kenntnisnahme
1. Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung Die betreffenden Grundstücke sind mit Anschlüssen an den öffentlichen Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen erschlossen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Niederschlagswasserentsorgung Im Bereich des Plangebietes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist deren Bau gemäß langfristigem Konzept des ZWAR auch nicht geplant.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnahe versickern, verrieseln oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt.	Der Hinweis wird in der Planung ergänzt. Ein Gutachten liegt vor.
Die Errichtung von grundstücksbezogenen Anlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung	Der Hinweis wird beachtet.

von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen unteren Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer.	
3. Löschwasserversorgung Mit den sich im näheren Umfeld des Plangebietes befindenden Hydranten/ Nr. 12028 und 12027 kann maximal 48,00 m²/h Löschwasser bereitgestellt werden. Dieser Wert ist als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW - Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Nutzung mehrerer Hydranten reduzieren sich die Einzelentnahmemengen, so dass insgesamt auch höchstens 48,00 m²/h Löschwasser verfügbar ist. Die aktuellen Hydrantenpläne mit den Übersichten zur Leistungsfähigkeit der einzelnen Hydranten wurden u. a. dem Amt Nord-Rügen übergeben. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Diese sind mit der für den Brandschutz zuständigen Gemeinde unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.	Der Hinweis wird in der Planung ergänzt.
4. Breitbandausbau Vom ZWAR wurden in Glowe, in der Hauptstraße bereits die Leerrohre (Flatliner) für ein Glasfaserhauptkabel verlegt. Nach Fertigstellung ist ein Anschluss der Grundstücke im Plangebiet möglich	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5. Allgemeines Die nutzungsänderungsbedingte Anpassung der Trinkwasser- und Schmutzwasseranschlüsse sowie die Maßnahmen zur Herstellung des Anschlusses an das Breitbandnetz erfolgen nach entsprechender Antragstellung beim ZWAR zu Lasten des Bauherrn / Erschließungsträgers.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.4) Straßenbauamt Stralsund

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 04.11.2021</u> Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 20.10.2021 zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 „An der Strandpromenade“ wird wie folgt Stellung genommen: Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über eine vorhandene Zufahrt an der Landesstraße L 30 vorgesehen. Im Bereich der Zufahrt befindet sich bereits ein Aufstellbereich, sodass aus straßenbaulicher und verkehrlicher Sicht keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und verkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in der Verwaltung des Straßenbauamtes stehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	---

1.5) Landesamt für innere Verwaltung – Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 29.11.2021:</u> In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen.	Der Hinweis wird beachtet.
Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.6) E.dis

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 29.10.2021</u> wir bestätigen den Eingang Ihrer mit Schreiben vom 20.10.2021 eingereichten Unterlagen zu 0. g. Betreff und bedanken uns dafür. Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Auf den Grundstücken befinden sich Niederspannungskabel unseres Unternehmens. Sollten diese baubehindernd wirken, ist rechtzeitig und schriftlich ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen. Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote ausgereicht werden.	Der Hinweis wird mit der Planumsetzung zu beachten.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter, Herrn Kunath.	
--	--

1.7) EWE NETZ GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 02.11.2021</u> Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	Die Hinweise sind mit der Planumsetzung zu beachten.
Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfah-	Die Hinweise sind mit der Planumsetzung zu beachten.

rens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewenetz.de/ge-schaeftskunden/service/leitungsplaene- abrufen.	
--	--

1.8) Deutsche Telekom Technik GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 20.10.2021</u> die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. 8 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist. Telekommunikationslinien/-anlagen werden gewöhnlich auf einer Grabensohle von 60 cm ausgelegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln. Es ist die Originalüberdeckung wiederherzustellen, die Trassenbänder sind über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern. Sollte durch die Bauherren die Herstellung einer Hauszuführung für die Anbindung des geplanten	Die Hinweise sind mit der Planumsetzung zu beachten.

Neubaus an das Telekommunikationsnetz gewünscht sein, muss der Antrag separat über den Bauherrens-service, Rufnummer 0800 330 1903 erfolgen. Auch Aufträge für den Rückbau und/oder Umbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen, müssen über o. g. Servicenummer ausgelöst werden. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: www.telekom.de/umzug/bauherren !! Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohr DN 100) mitverlegt wird. Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger diese Punkte aufmerksam zu machen. Die beigegefügte Kabelschutzanweisung ist zu beachten! Achtung folgende Hinweise bitte an die beauftragten Tiefbau-firmen weiterleiten: Anfragen zur Einholung von „Schachtscheinen“ bzw. dem „Merkblatt über Aufgrabung Fremder“ können von den ausführenden Firmen nur noch kostenpflichtig unter: Planauskunft.Nordost@telekom.de gestellt werden. Daher empfehlen wir die kostenfreie Möglichkeit der Antragsstellung zur Trassen-auskunft unter: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de	
---	--

2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (20.10.2021)
- Industrie- und Handelskammer zu Rostock Geschäftsstelle Stralsund (18.11.2021)
- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern (02.12.2021)
- Landesamt für Gesundheit und Soziales MV (12.11.2021)

3) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweise

- Gemeinde Breege (26.10.2021)
- Gemeinde Lohme
- Gemeinde Sagard (02.11.2021)

4) Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

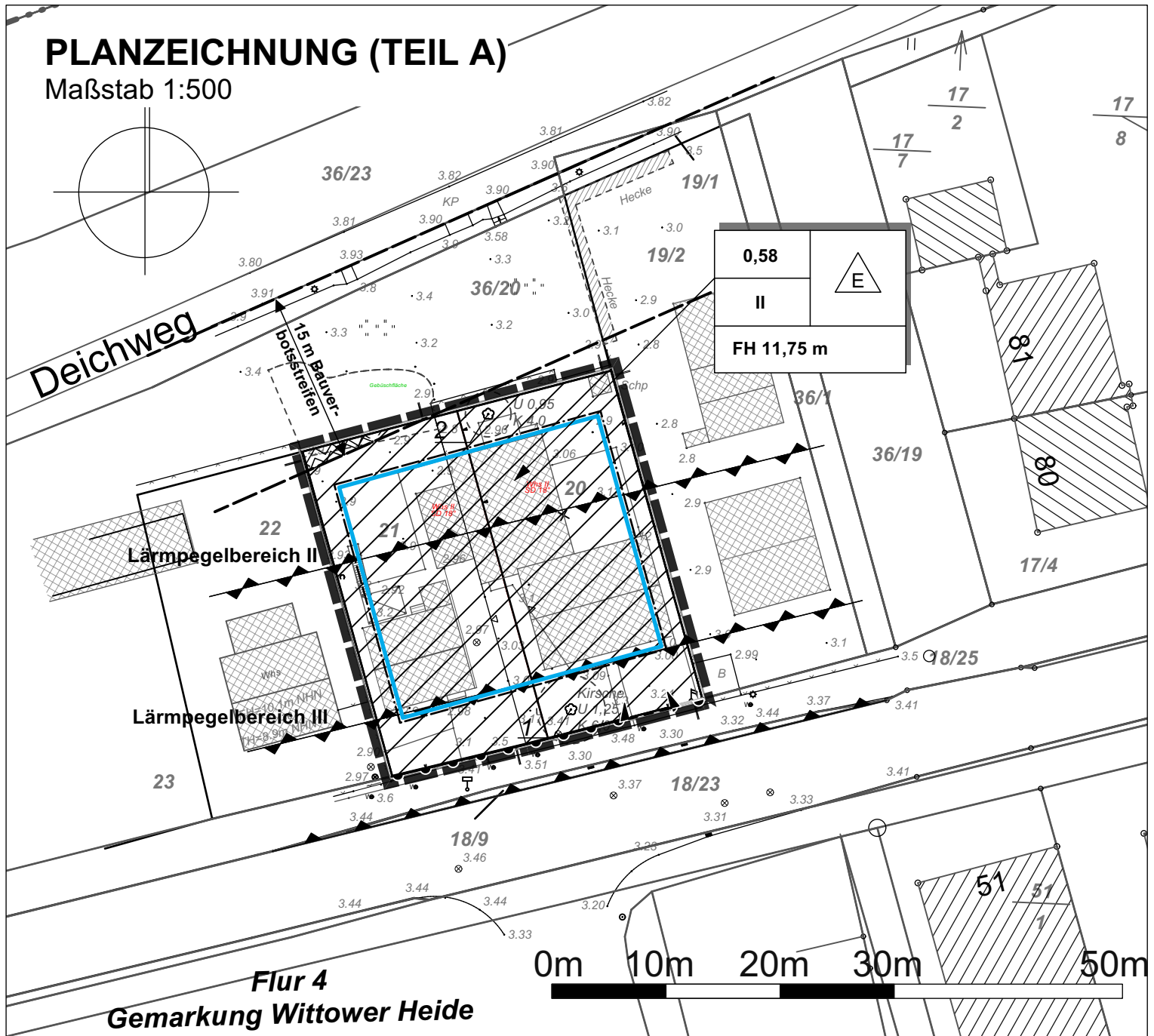
Anregungen und Bedenken	Abwägung
mit dem o.g. Vorhaben ist die Neuordnung des Standorts durch Neubau eines Hauses mit 12 Wohnungen geplant. In dem geplanten Neubau sollen neben sieben Ferienwohnungen auch 5	Die Darstellung entspricht den Planungszielen.

Wohnungen zum Dauerwohnen sowie eine Tiefgarage entstehen. Die nähere Umgebung ist bereits durch eine Nutzungsmischung geprägt. Das Plangebiet (830 m²) umfasst einen bebauten Bereich - zwei Gebäude mit insgesamt 7 Ferienwohnungen - zwischen Hauptstraße und Deichweg. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ ausgewiesen.	
Die Gemeinde Glowe liegt im Tourismusschwerpunkttraum und ist laut dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ein touristischer Siedlungsschwerpunkt. Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine städtebauliche Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das Vorhaben entspricht der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern sowie Programmsatz 4.1 (6) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern.	Der Hinweis wird in der Begründung dargestellt.
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 40 „An der Strandpromenade“ der Gemeinde Glowe stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Glowe, Januar 2022

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV



Baugebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,58

II

FH 11,75 m

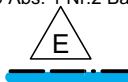
Grundflächenzahl

Anzahl zulässiger Vollgeschosse

Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NHN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Einzelhäuser

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier Ein- und Ausfahrtsbereich



hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE PLANZEICHEN



Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Abgrenzung Lärmpegelbereiche



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB), hier: Bauverbot zu Gunsten des Küsten- und Hochwasserschutzes

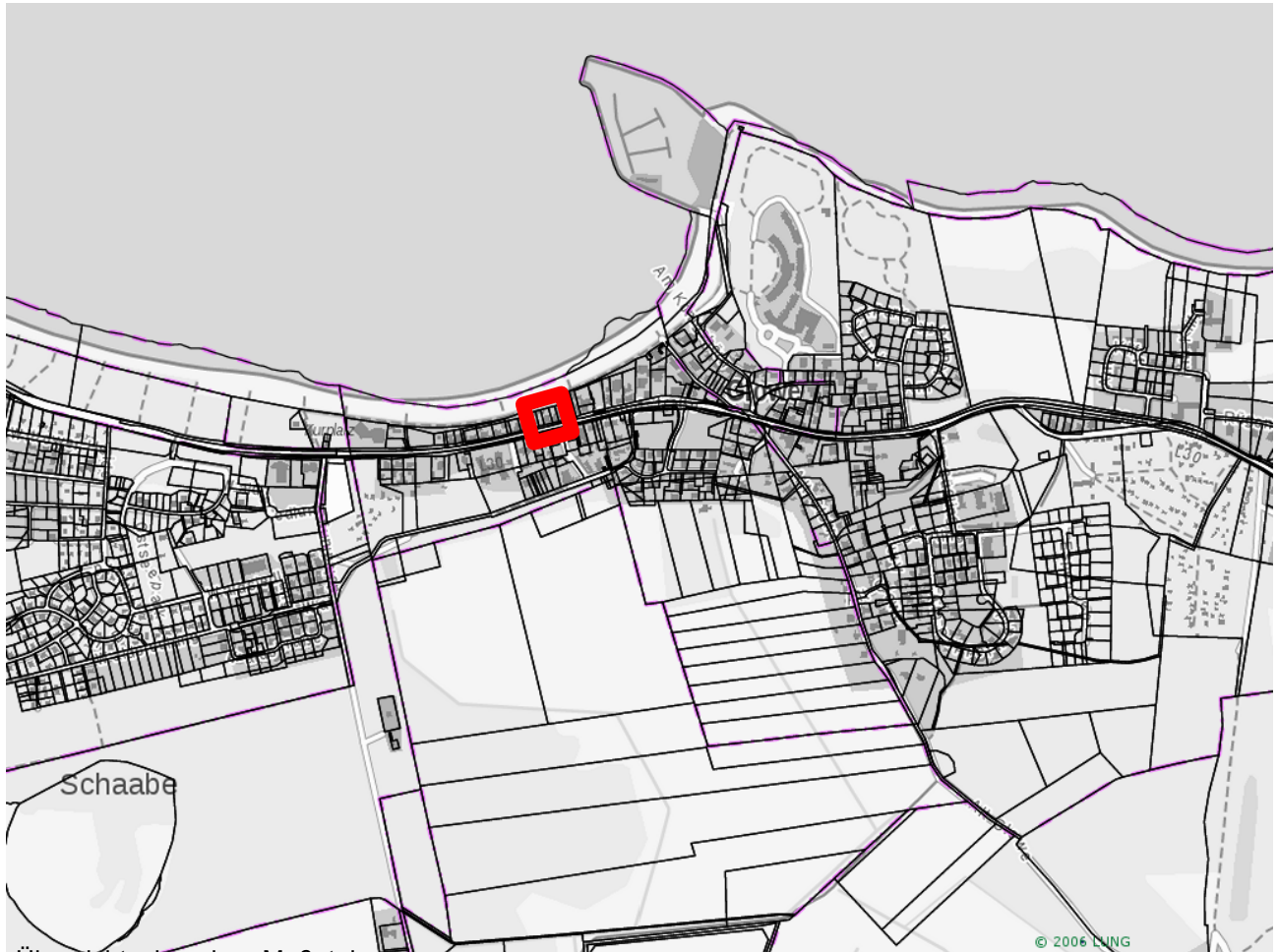


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 "An der Strandpromenade" .

Aufgrund §§ 10, 12, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 "An der Strandpromenade", bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen.



Übersichtsplan ohne Maßstab

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Glowe

vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 40 "An der Strandpromenade"

(Bereich Hauptstraße 28/29)

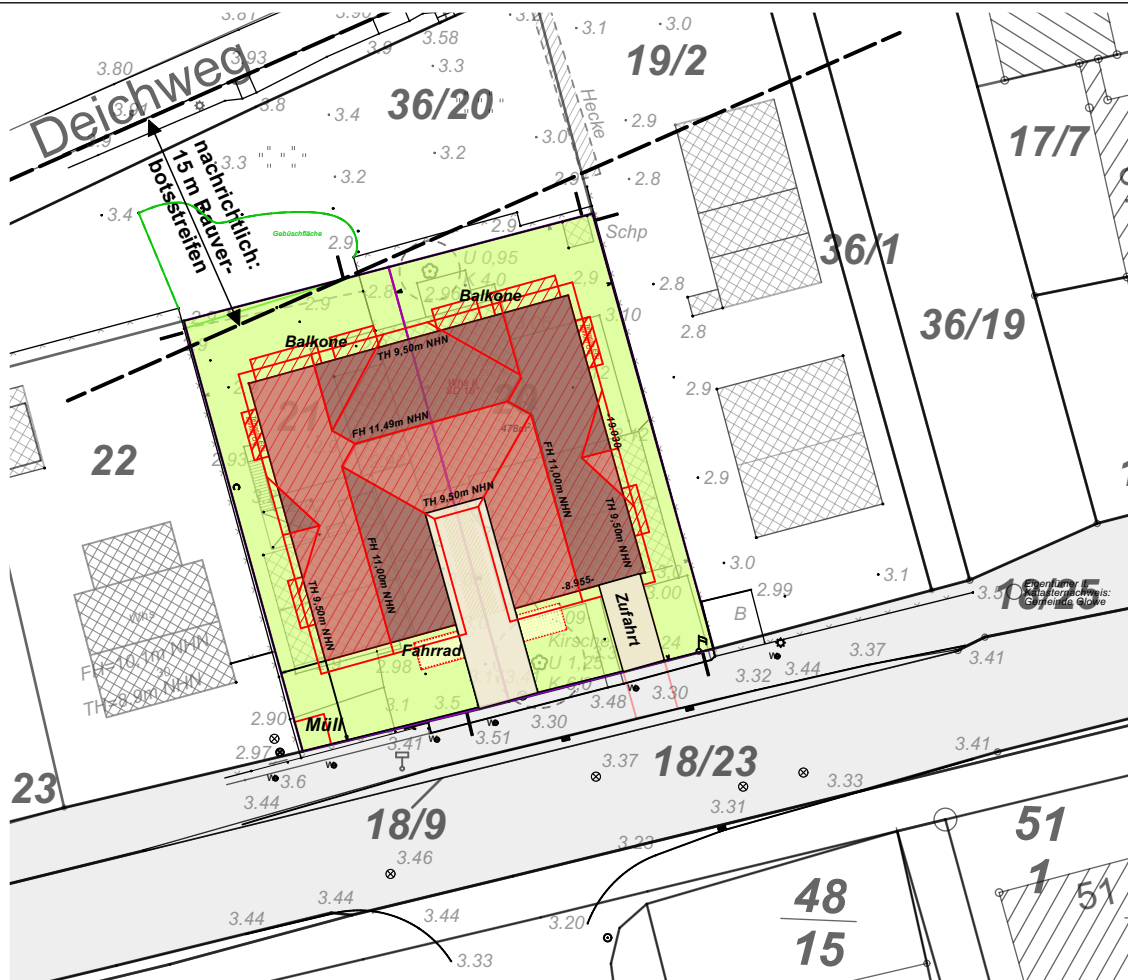
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Entwurf-II

§ 4a Abs. 3 BauGB

Fassung vom 01.04.2021, Stand 25.01.2022

Maßstab 1:500



VERFAHRENSVERMERKE

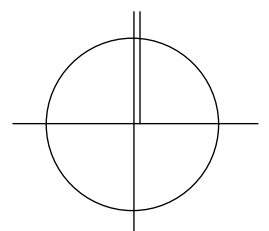
Der Vorhaben- und Erschließungsplan "An der Strandpromenade" ist gem. § 12 (3) BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 40 "An der Strandpromenade".
Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan "An der Strandpromenade" wurde durch die Gemeindevertretung am beschlossen.
Der Vorhaben und Erschließungsplan "An der Strandpromenade" wird hiermit ausgefertigt.

Glöwe, den

Bürgermeister

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe



Gemeinde Glöwe

**Vorhaben- und
Erschließungsplan**

Nr. 40 "An der Strandpromenade"

(Bereich Hauptstraße 28/29)

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Offenlagefassung

§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Fassung vom 01.04.2021, Stand 25.01.2022

Maßstab 1:500

Gemeinde Glowe

vorhabebezogener Bebauungsplan

Nr. 40 „An der Strandpromenade“

(Bereich Hauptstraße 28/29)

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

Entwurf-II

(§ 4a Abs. 3 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB).

Als Art der Nutzung sind zulässig:

- Wohngebäude mit 5 Wohneinheiten und 7 Ferienwohnungen.

Im gesamten Plangebiet sind darüber hinaus zulässig:

- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO,
- Stellplätze nach § 12 BauNVO sowie eine Tiefgarage für den durch die Nutzungen begründeten Bedarf.

I.2) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind einschränkend nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

I.3) Höhenlage für Aufenthaltsräume (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhohe (Fertigfußboden) von Neubauten, die Aufenthaltsräume enthalten, muss eine Höhenlage von mindestens 2,6 m NHN aufweisen. Räume für den ständigen Aufenthalt von Menschen im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,6 m NHN) sind unzulässig.

1.4) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 zu realisieren.

Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel ¹ dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm – Maß des Außenbauteils erf. R' _{w,res} in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40
6	VI	76 bis 80	50	45
7	VII	>80	2)	50

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Lärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Zu erreichender Mittelungspegel nach Raumart (Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109)

II) Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB (II.1-5) und Hinweise (II.6-8)

II.1) Risikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Angesichts einer Höhenlage oberhalb des Bemessungshochwassers (BHW) ostseeseitig von ca. 3,0 m NHN liegt das Plangebiet außerhalb eines Risikogebiets im Sinne des § 73 (1) Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nach der Europäischen Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL).

Jedoch sind im Ereignisfall bei einer völligen Abarbeitung der Düne und nachfolgend Überströmung des Deiches / der Promenade Überflutungen der dahinterliegenden Flächen zu erwarten. Das Land MV übernimmt keine Haftung bei Schäden (z.B. an und in Tiefgaragen) infolge von Sturmfluten; unabhängig davon, ob das Plangebiet durch Hochwasserschutzanlagen gesichert ist oder nicht. Tiefgaragen sind gebäudeseits zu sichern. Es bestehen keine Ansprüche auf nachträgliche Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen.

Zusätzlich muss wegen der gut durchlässig anstehenden Sande im Bereich des untersuchten Grundstücks mit extrem hohen Grundwasserständen von bis zu +2 m NHN gerechnet werden.

II.2) Bodendenkmäler gemäß DSchG M-V

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

II.3) Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG

Um das Eintreten der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können sind folgenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu beachten:

Bauzeitenregelung: Generell sind die Abrissmaßnahmen für beide Gebäude außerhalb der allgemeinen Brutzeit im Zeitraum 01.10.-28./29.02 durchzuführen, um Beeinträchtigungen und Verluste bei Brutvögeln zu vermeiden. Da die Gebäude nicht von Fledermäusen genutzt werden und keine Eignung als Fledermauswinterquartier vorliegt, wird ein Abriss im Winterhalbjahr auch in Hinblick auf die Fledermäuse als unproblematisch gesehen.

Im Vorfeld von Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten ist zur Feststellung etwaiger Brutvogel- und Fledermausansiedlungen an den Bestandsgebäuden eine Gebäudekontrolle durch eine/n Artenschutzexpertin/en durchzuführen. Die Ergebnisse sind beim zuständigen Bauamt sowie bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

II.4) Baumschutz

Die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V und der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Glowe vom 26. Mai 2009 sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Antrag auf Ausnahme (Fällantrag) bei der zuständigen Behörde einzureichen. Im Falle von Fällungen von Bäumen mit Quartiereignung ist vorab eine fachkundige Prüfung auf Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln bzw. deren Lebensstätten erforderlich; die Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind entsprechend zu beachten.

II.5) Gestaltungssatzung:

Im Plangebiet gilt Gestaltungssatzung der Gemeinde Glowe vom 04.12.2008 in der jeweils aktuellen Fassung.

II.6) Leitungsbestand: Im Plangebiet befinden sich Leitungen der örtlichen Versorger. Vor Baubeginn müssen sich die Verantwortlichen über die Lage der Leitungen erkundigen und mögliche Verlegungen des Bestandes mit den Versorgungsträgern abstimmen. Bestehende Leitungen sind zu schützen.

II.7) Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken des Anfalls mittels Anlagen gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 bei Machbarkeit und unter Ausschluss der Beeinträchtigung anderer Grundstücke versickert werden. Der Nachweis obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer und ist mit Bauantrag vorzulegen.

II.8) Baugrund

Aufgrund der Baugrubentiefe zur Errichtung der Untergeschossebene und den damit verbundenen Verbau- bzw. Böschungsarbeiten, sollte ein Sachverständiger für Geotechnik baubegleitend hinzugezogen werden. Auf *Anlage 2: Ingenieurbüro Weiße, Baugrunduntersuchung Haus am Strand Hauptstraße 28 und 29 Glowe, 03/2019* wird ausdrücklich verwiesen.

Bebauungsplan Nr. 40 „An der Strandpromenade“, Gemeinde Glowe

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	6
1.1.) Geltungsbereich	6
1.2.) Ziele der Planung	6
1.3.) Verfahren.....	7
1.4.) Vorhabenträger / Plangrundlage	7
1.5.) Übergeordnete Planungen	7
1.5.1.) Erfordernisse der Raumordnung	7
1.5.2.) Flächennutzungsplan.....	8
1.6.) Zustand des Plangebietes	9
1.6.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	9
1.6.2.) Schutzgebiete und Objekte	9
2.) Städtebauliche Planung	12
2.1.) Nutzungskonzept.....	12
2.2.) Festsetzungen.....	13
2.3.) Flächenbilanz	15
2.4.) Erschließung	16
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung	16
2.4.2.) Ver- und Entsorgung	16
3.) Auswirkungen	17
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	17
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	18
3.2.1.) Allgemeines	18
3.2.2.) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand).....	19
3.2.3.) Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	22
3.2.4.) Eingriffsbewertung	22
3.2.5.) Zusammenfassung	23

Anlage 1: Heike Grunewald, „Artenschutzfachliche Gebäudekontrolle und Kurzgutachten im Rahmen des Vorhabens *Abriss zweier Ferienhäuser, Hauptstraße 28 und 29 in 18551 Glowe*“, 12/2020

Anlage 2: Ingenieurbüro Weiße, Baugrunduntersuchung *Haus am Strand Hauptstraße 28 und 29 Glowe*, 03/2019

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 40 „An der Strandpromenade“ besteht aus den Flurstücken 20 und 21 der Flur 4, jeweils Gemarkung Wittower Heide mit insgesamt 830 qm.

Die Planzeichnung beruht auf einer topographischen Vermessung des Vermessungsbüros Krawutschke, Bergen auf Rügen mit Stand vom Februar 2019 im Höhen Bezugssystem DHHN 92. Für die angrenzenden Bereiche wurde zur besseren räumlichen Einordnung ein digitaler Auszug aus dem Liegenschaftskataster hinterlegt.

1.2.) Ziele der Planung



Abbildung 1: Visualisierung Straßenansicht

Die Planung bezweckt eine Neuordnung des Standorts durch Neubau eines Hauses mit 12 Wohnungen. Dabei sollen die getrennten Grundstücke zusammengefasst werden (gemeinsame Tiefgarage mit einer seitlichen Einfahrt). Gleichzeitig soll der Neubau straßenseitig gemäß der bestehenden nachbarlichen Bebauungsstruktur kleinteilig in Erscheinung treten.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde neben der grundsätzlich zu verfolgenden Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung

- eine bessere Ausnutzung bestehender Infrastruktur
- eine Angebotserhöhung des Wohnungsbestandes sowie
- die Weiterentwicklung touristisch motivierter Übernachtungsmöglichkeiten.

Im Laufe der Vorplanung hat die Gemeinde Wert daraufgelegt, dass neben touristischen Übernachtungsangeboten auch Flächen für die Schaffung von Wohnraum entwickelt werden. Das Ziel ist neben der Steigerung des Wohnungsangebotes auch die Vermeidung von leerstehenden Gebäuden außerhalb der Saison. Zu beachten ist in diesem Sinne auch, dass beide Arten der Nutzung bereits in der Nachbarschaft bestehen, und insofern sich das Vorhaben nach Art der Nutzung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in die prägende Umgebungsbebauung einfügt (Bescheid des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 15.10.2019, AZ.: 521.120.02.02.03332.19).

1.3.) Verfahren

Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Bei der geringen Größe des Plangebiets wird der Schwellenwert des § 13a BauGB von 20.000 qm zulässiger Grundfläche bei weitem nicht erreicht. Insgesamt werden nur knapp 457 qm mit einer Hauptnutzung überplant. Schon aufgrund der geringen Größe ist ausgeschlossen, dass UVP-pflichtige Vorhaben errichtet werden. Aufgrund des vergleichsweise großen Abstands sind keine erheblichen Auswirkungen auf die umliegenden Natura 2000-Gebiete zu erkennen. Störfallbetriebe sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden, so dass keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Bebauungspläne nach § 13a BauGB können in einem 1-stufigen Verfahren (einmalige Auslegung / einmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden) durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe in die Natur, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichserfordernis entfällt somit. Auch wenn im beschleunigten Verfahren Eingriffe in die Natur vor dem Verfahren als ausgeglichen gelten, sind trotzdem Umweltbelange darzustellen. Um zu klären, ob mit der Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden, ist vor Abriss des Gebäudebestandes dieser im Hinblick auf mögliche Vorkommen geschützter Gebäude bewohnender Tierarten (Fledermäuse, Brutvögel u.a.) zu untersuchen.

1.4.) Vorhabenträger / Plangrundlage

Vorhabenträger ist die FEWO Glowe GmbH mit Sitz in der Hauptstraße 28 in 18551 Glowe.

Plangrundlage ist eine Vermessung des Vermessungsbüros Krawutschke, Meißner Schönemann vom 29.01.2020.

1.5.) Übergeordnete Planungen

1.5.1.) Erfordernisse der Raumordnung

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Glowe ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016,
- Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP-LVO) vom 19. August 2010.

Bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt das neuere LEP 2016 vor dem RREP 2010. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) von 2010 ist Glowe als touristischer Siedlungsschwerpunkt dem Unterzentrum Sagard zugeordnet. Das Gemeindegebiet ist mit Ausnahme der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (NSG / FFH-Gebiete) sowie für Trinkwasserschutz als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsraum Land-



Abbildung 2: Karte RREP, Ausschnitt ohne Maßstab

wirtschaft ausgewiesen. Die südlich angrenzenden Boddenwiesen sind zudem überlagernd als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz sowie Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege und Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung dargestellt.

Grundsätzlich ist nach 4.1(3) RREP die Wohnbauflächenentwicklung in nicht zentralen Orten am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des jeweiligen Orts ergibt, zu orientieren. Nach 4.2(3) RREP soll in allen Teilen der Planungsregion eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei ist der Wohnungsbau in erster Linie bestandsorientiert zu realisieren. Dabei hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Nach 4.1(7) RREP soll sich die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist nach 4.1(6) RREP grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Im Jahr 2016 wurden die Grundsätze der Raumordnung durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) inhaltlich ergänzt. Dabei wurde gegenüber älteren Planungen eine differenziertere Einschätzung des Wohnbedarfs zugrunde gelegt. Nach 4.6(1) LEP ist der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. Vor dem Hintergrund des Wohnraumbedarfs der im touristischen Dienstleistungsgewerbe Beschäftigten wurde in 4.1(2) LEP sowie 4.2(2) LEP bestimmt, dass zur Berücksichtigung der örtlichen, regionalen und infrastrukturellen Besonderheiten und Nachfragen in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen ausnahmsweise abweichende Regelungen festgelegt werden können.

Da das RREP jedoch bislang noch nicht gemäß der Prämissen des LEP fortgeschrieben wurde, steht eine differenzierte Betrachtung regionalen Wohnraumbedarfs auf Raumordnungsebene bislang noch aus. Die Aussage, Orte ohne zentralörtliche Funktion seien vom demografischen Wandel am stärksten betroffen, trifft für den Erholungsort Glowe (Tourismusschwerpunktraum) nachweislich nicht zu. Nach einer umfassenden Erneuerung der Bettenkapazitäten in den Jahrzehnten nach der Wende sowie in Folge dessen v.a. in den letzten Jahren auch einem starken Anstieg der Beschäftigung (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit starkem Einpendlerüberschuss) weist Glowe eine wachsende Bevölkerung auf.

Im Programmsatz 4.1 (5) LEP M-V wird zudem als Ziel der Raumordnung festgelegt, dass in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Die Innenentwicklungspotenziale im Sinne 4.1 (5) LEP M-V beinhalten ausdrücklich Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz. Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine städtebauliche Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das Vorhaben entspricht der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern sowie Programmsatz 4.1 (6) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern.

1.5.2.) Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ für Hotel und Pensionen (SO2) ausgewiesen.

Mit einer Wohn- und Ferienwohnnutzung entwickelt sich der Bebauungsplan nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

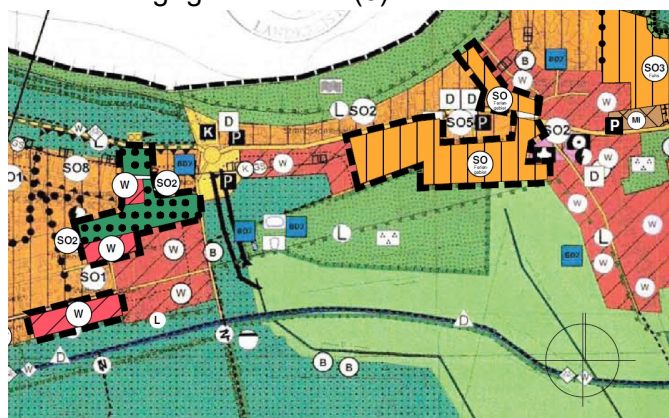


Abbildung 3: Flächennutzungsplan Stand 6. Änderung, Ausschnitt ohne Maßstab

1.6.) Zustand des Plangebietes

1.6.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen bebauten Bereich zwischen *Hauptstraße* (L 30) und *Deichweg*. Es bestehen zwei ältere Wohngebäude im Planbereich. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der südlich gelegenen *Hauptstraße* aus.

Nördlich grenzt an das Plangebiet die durch einen Deich verstärkte Düne (zum Küstenschutz s.u. 1.6.2). Im Osten, Westen und Süden schließen gemischt genutzte Bereiche (Gastronomie, Wohnen, Vermietung und Handel) an das Plangebiet. Die südlichen gelegenen Nutzungen werden durch die Hauptstraße (L 30) vom Plangebiet getrennt.

Durch das Verkehrsaufkommen entstehen hohe Immissionsbelastungen (s. Pkt. 2.2.4).

1.6.2.) Schutzgebiete und Objekte

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

Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Vogelschutzgebietes beziehungsweise eines FFH-Gebietes oder in der Nähe eines Horststandorte.

Die Entfernung zum nächst gelegenen Vogelschutzgebiet DE 1446-401 *Binnenbodden von Rügen* beträgt rund 1,4 km.

Das FFH-Gebiet DE 1446-302 *Nordrügenische Boddenlandschaft* ist ca. 1,1 km entfernt. Das FFH-Gebiet überlagert im Bereich des Spyckerschen Sees das Naturschutzgebiet *Spyckerscher See und Mittelsee*.

Nordöstlich liegt in einem größeren Abstand von ca. 1,7 km das FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jas-mund“.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nähe zur Ortslage sind durch die vergleichsweise kleine Arrondierung des Siedlungsbereichs keine erheblichen Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete zu erwarten.



Abbildung 4: FFH-Gebiete (blau), EU-Vogelschutzgebiete (braun) (Quelle Umweltkarten M-V)

Schutzgebiete nach nationalem Recht

Der Siedlungsbereich von Glowe insgesamt wird umgrenzt durch die Flächen des Landschaftsschutzgebiets Nr. 81 Ostrügen (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966). Das Plangebiet selbst liegt außerhalb, jedoch in geringem Abstand zum Landschaftsschutzgebiet. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft entlang des Deichwegs und wird von dem Vorhaben nicht beeinflusst.

Innerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegt in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 500 m das Naturschutzgebiet Nr. 255 Roter See bei Glowe. Schon aufgrund des großen Abstands können Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet ausgeschlossen werden.



Abbildung 5: LSG grün (Quelle Umweltkarten M-V)

Nach Biotopatlas des Landes M-V befinden sich im Wirkbereich des Plangebiets (200 m Wirkzone II nach HZE 2018) keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Küstenschutzgebiets «Schaabe/Rügen - Zeltplatz Altenkirchen bis Glowe». Wasserbuchblatt Nr.:70025 des Landes MV.

Gemäß § 136 Abs. 3 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.06.2021 (GVOBl. M-V S. 866) i.V.m. dem Beschluss Nr. 121 - 20/76 des Rates des Bezirkes Rostock vom 09.09.1976 zur Festlegung von Küstenschutzgebieten und der Durchführung von erforderlichen Verteidigungsmaßnahmen bei Sturmhochwasser bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung und Beseitigung von baulichen Anlagen im Küstenschutzgebiet der wasserrechtlichen Zulassung.

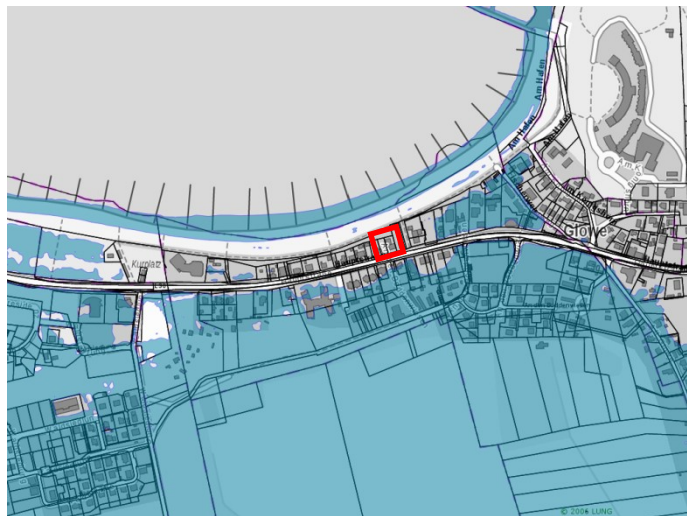


Abbildung 6: Risikogebiet nach § 73 (1) WHG (Quelle Umweltkarten M-V)

Im Küstenschutzgebiet sind alle Handlungen zu unterlassen, die den Bestand der Küste, einschließlich des dahinter gelegenen Küstengebietes sowie insbesondere der vorhandenen und perspektivisch notwendigen Küstenschutzanlagen gefährden können.

Auf Grund § 107 Abs. 4 Nr. 2 LWaG i. V. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung (LwUmwuLBehV MV) vom 03.06.2010 (GVOBl. M-V S. 310), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.12.2020 (GVOBl. M-V S. 1411) ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern die für den Küstenschutz sachlich und örtlich zuständige Wasserbehörde.

Für den Bereich der Ortslage Glowe gilt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein ostseeseitiger Referenzhochwasserstand RHW (entspricht einem Wasserstand

bei einem Hochwasserereignis mit 200-jähriger Wiederkehrswahrscheinlichkeit HWao) von 2,10 m NHN und ein Bemessungshochwasserstand BHW von 2,60 m NHN. Dem BHW beinhaltet neben dem RHW auch einen (bis 2120) zu erwartenden Meeresspiegelanstieg von 0,5 m.

Bei diesem BHW handelt es sich um einen Ruhewasserstand und es ist zuzüglich entsprechend der örtlichen hydrodynamischen Belastung ein seegangsbedingter Wellenaufbau in Ansatz zu bringen.

Bei auflandigem Wind der Stärken 6 bis 8 Bft sind in Ufernähe bei etwa 3 m Wassertiefe mittlere Wellenhöhen von 0,5 bis 1,5 m und im Maximum bis zu 2,70 m zu erwarten.

Die Ortslage Glowe ist an der Außenküste durch Küstenschutzanlagen, wie Buhnen, Düne und den Seedeich geschützt. Im Bereich der Promenade ist der Seedeich im Zusammenspiel mit der Düne z. Zt. in der Lage, das aktuelle anzusetzende RHW zu kehren. Allerdings ist der Deich gegen das BHW und die o.g. Seegangsbelastungen unterbemessen. Daher wurde in Glowe ein 15-m-Bauverbotsstreifen landseitig der Promenade festgelegt, damit Maßnahmen des Küstenschutz- und Hochwasserschutzes, nicht behindert werden. Außerdem sollen nachteilige Beeinträchtigungen der Standsicherheit des Deiches durch z.B. tiefere Gründungen und Erdaufschlüsse im direkt landseitig anschließenden Bereich vermieden werden. Innerhalb dieses Bereichs sind nur Werterhaltungen an bestehenden Anlagen zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Fachbehörde (StALU Stralsund). Dieser Bauverbotstreifen von 15 m ist in der Planzeichnung Teil A dargestellt.

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.

Angesichts einer Geländehöhe von 3,0 m NHN besteht zwar aktuell keine Überflutungsgefahr. Neueste Expertenmeinungen lassen jedoch einen höheren klimabedingten Meeresspiegelanstieg besorgen. Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft — Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in den Planungen zu beachten ist.

Seitens des StALU wird daher empfohlen, diese perspektivisch erhöhte hochwasserbedingte Gefährdung zu berücksichtigen und die OK EGFF auf 3,10 m NHN festzusetzen, was angesichts der anstehenden Geländehöhen von ca. 3m NHN völlig unproblematisch sein sollte und als Nebeneffekt eine höhere OK der Tiefgarage mit sich bringt (geringere Grundwasserbeanspruchung).

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Der geplante Baubereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungskonzept

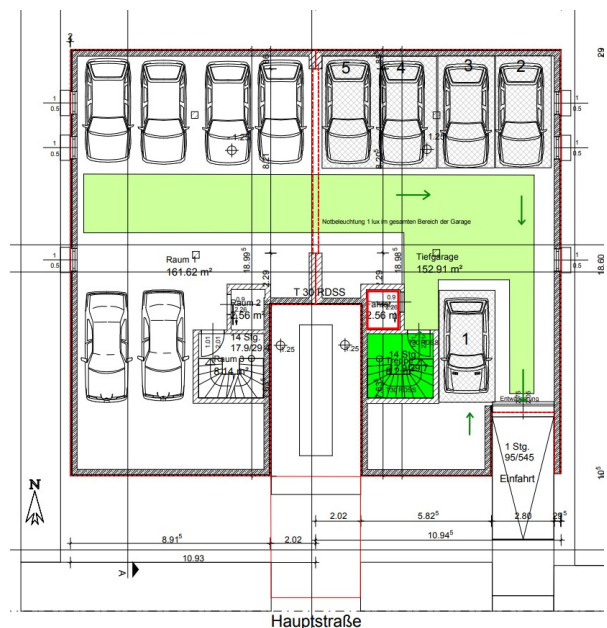
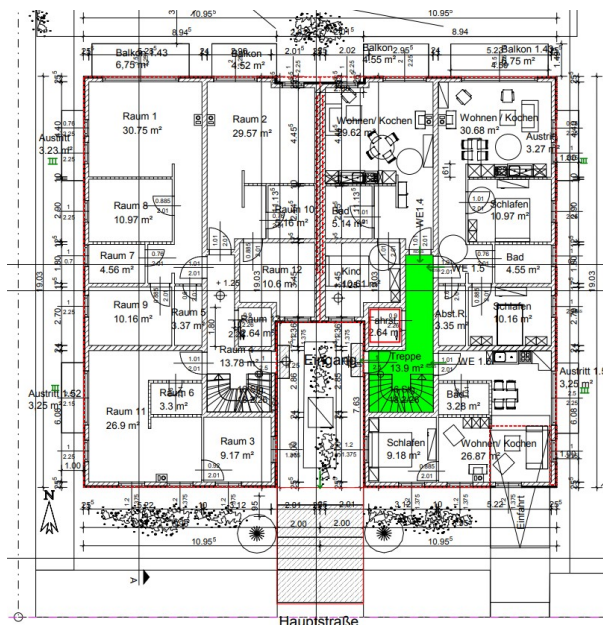
Das neue zweigeschossige Gebäudevolumen ersetzt den ein- und teilweise zweigeschossigen Gebäudebestand, die südlichen und nördlichen Bereiche des Neubaus entsprechen der bestehenden Bebauung. Gegenüber den Nachbarbebauungen im Osten und Westen wird die Neubebauung zurückgenommen.

Das Nutzungskonzept sieht die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit Tiefgarage vor. Das Gebäude wird zentral über zwei Eingänge erschlossen, für jeden Eingang ist ein separates Treppenhaus vorgesehen. Auf jeder Etage sind drei Wohneinheiten geplant, sodass in der Summe 12 Wohneinheiten (7 Ferienwohnungen und 5 Wohnungen) entstehen werden.

Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von der Hauptstraße südöstlich auf das Grundstück.



Abbildungen 7 und 8: Gebäudeansicht von Süden (oben) und Nordwesten (unten), (Quelle FEWO Glowe GmbH)



Abbildungen 9 und 10: Grundriss EG (links) Grundriss TG (rechts), (Quelle FEWO Glowe GmbH)

2.2.) Festsetzungen

Nutzung / Umfang der Bebauung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf die Ausweisung eines Baugebiets verzichtet; die geplante bauliche Maßnahme (vgl. 2.1) wird vorhabenspezifisch zugelassen.

Aufgrund der Umgebungsnutzung wäre eine Mischgebietsausweisung (§ 6 BauNVO) angemessen. Jedoch ist die geringe Größe des Plangebiets nicht geeignet, eine gemischte Nutzung entsprechend (§ 6 BauNVO) aufzunehmen.

Der Nutzung als Mehrfamilienwohnhaus mit einem geringen Anteil wohnungsnahen Freiflächen fügt sich der örtlichen Situation an der Hauptstraße ein. Eine Einfamilien- oder Zweifamilienhausbebauung mit dem entsprechenden Freiflächenanteil, wie sie in den Siedlungsgebieten anzutreffen ist, wäre im Plangebiet nicht marktfähig. Der Gemeinde kommt es auf eine Ergänzung der Ferienwohnen mit Wohnnutzung als Hauptnutzung an. So soll ein leerstehender Gebäudebestand außerhalb der Saison vermieden werden. Dies umso mehr, als der Standort an der Hauptstraße zum zentralen Bereich der Ortslage zählt.

Durch die Integration des Ferienwohnens in ansonsten dauerhaft genutzte Wohngebäude erfolgt zusätzlich eine soziale Kontrolle durch die übrigen Bewohner, wodurch ein rücksichtsloses Verhalten seitens der Gäste verhindert werden kann.

Durch die Schaffung von Wohnraum kann, hier in zumindest geringem Maße, der Verdrängung der Wohnnutzung durch ausschließlich touristische Nutzung entgegengewirkt werden. Insgesamt ist damit natürlich auch der Wunsch der Gemeinde nach der Stabilisierung der Einwohnerzahl zur Aufrechterhaltung der privaten und öffentlichen Gemeindeinfrastruktur und -ökonomie verbunden.

Die Nutzungsdichte liegt über dem bestehenden Maß der Umgebungsbauung. Mit einer GRZ von knapp 0,6 wird die Obergrenze des § 17 BauNVO fast erreicht, die für Mischgebiete gilt. Damit liegt die Dichte in einem Bereich der als wohnverträglich gilt. Mit GRZ von 0,6 wird eine ortsübliche Dichte in zentraler Lage angestrebt.

Die höhere Nutzungsdichte durch ein Appartementhaus mit mehreren Wohnungen bedeutet zusätzlich notwendige Stellplätze, die in einer Tiefgarage untergebracht werden. Angesichts der ohnehin stark frequentierten L 30 entsteht durch den zusätzlichen Verkehr keine wesentliche Störung.

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Allein auf Grund der Grundstücksgröße sowie der als überbaubar gekennzeichneten Fläche ist eine Bebauung von über 50m nicht möglich.

Nach § 6 LBauO M-V sind Gebäude generell mit Abstandsflächen zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zu errichten. Durch die Ausweisung eines einzelnen Baufensters für ein Gebäude wird die Stellung zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen geregelt und die Bauweise damit ausreichend bestimmt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen Nebenanlagen zulässig sein; dabei wird zum Schutz des Straßenbildes für Überdachungen von Nebenanlagen/Stellplätzen ein Mindestabstand zur Straße von 3,0 m festgelegt. Damit ist sichergestellt, dass Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nicht unmittelbar straßenbildwirksam werden und eine eventuelle Einfriedung durchlaufen kann.

Die Tiefgarage ist unter der Hauptnutzung geplant, eine gesonderte Festsetzung ist daher bis auf die Tiefgaragenzufahrt nicht notwendig.

Festsetzungen zur Grünordnung

Von Festsetzungen zur Grünordnungen wird in der Planung abgesehen. Nicht überbaute Flächen sind jedoch grundsätzlich wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (s. § 8 LBauO M-V).

Festsetzungen zur Gestaltung

Auf Festsetzungen zur Gestaltung wird verzichtet. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Glowe vom 04.12.2008 in der Fassung der 1.Änderung der Gemeinde Glowe vom 03.09.2014. In der Präambel der Gestaltungssatzung wird auf die besondere städtebauliche Bedeutung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes von Glowe hingewiesen. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung gelten auch für das Vorhaben. Ergänzend liegt für den Standort ein weitgehendst durchgearbeitetes Vorhaben vor, welches Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird.

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. Eine Baugebietsausweisung für das Plangebiet ist nicht vorgesehen. Wohnnutzungen sind in den Baugebieten der BauNVO regulär in den §§ 2 - 6 BauNVO zulässig. Hinsichtlich der städtebaulichen Situation und des Verkehrslärms wäre eine Ausweisung als Mischgebiet naheliegend.

Hinsichtlich des Verkehrslärms gilt 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 Erwartung 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.

Gemäß vereinfachtem Ermittlungsverfahren für Lärm-Emissionen werden bei einer DTV von 7.000 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 im ungünstigsten Fall bis auf gut 9 m an die Straße (Fahrbahnkante) heran.

Ein aktiver Schallschutz ist angesichts der Lage im bebauten Siedlungsbereich (Ortsbild, Flächenverfügbarkeit) nicht möglich. Aktive Minderungsmaßnahmen (z.B. Geschwindigkeitsreduzierung) sind angesichts der Klassifizierung der Hauptstraße als Landesstraße nicht möglich. Die Bebauung im straßennahen Bereich ist bereits Bestand, so dass auch ein weiteres Zurückziehen der Bebauung von der Straße ausscheidet.

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 Schalleinfallrichtungen 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 Hauptnutzungen des geplanten Gebäudes liegen in Lärmpegelbereich III und II. 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 ($< 40 / 30$ dB(A) tags / nachts).

Zeile	Lärmpegelbereich	'Maßgeblicher Außenlärmpegel' dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm – Maß des Außenbauteils erf. $R'_{w, res}$ in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40
6	VI	76 bis 80	50	45
7	VII	> 80	2)	50

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Lärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Zu erreichender Mittelungspegel nach Raumart (Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109)

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.

2.3.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz: Insgesamt werden 831 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 482 qm überplant. Unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze von GR 0,8 (19 (4) BauNVO) kann das Grundstück zusätzlich mit den unter (19 (4) Satz 1 BauNVO) genannten Anlagen bis zu einer Größe von 665 qm über-/unterbaut werden. Damit erhöht sich die Versiegelung gegenüber dem Bestand um 66qm.

Tabelle: Städtebauliche Kennzahlen

Nutzung	Planung	Zul. Grundfläche	Zul. Versiegelung	Bestehende Versiegelung	Veränderung
Baugebiet (GRZ 0,58)	831 qm	482 qm	665 qm	599 qm	+ 66qm (+11%)
Gesamtgebiet	831 qm				+ 66qm

2.4.) Erschließung

2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Gemeindestraße.

Insgesamt bleibt das verursachte Verkehrsaufkommen gering und wird nicht zu einer spürbaren Zunahme des Verkehrs auf der Hauptstraße führen.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV beim Landkreis Vorpommern-Rügen einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen, unterliegen der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde. Diese sind im Rahmen der Entwurfsplanung abzustimmen und einzureichen.

2.4.2.) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist Bestandteil des bestehenden Siedlungsbereichs und hochbaulich genutzt, so dass Anschlusspunkte für die Erschließung insbesondere über die Hauptstraße schon aktuell zur Verfügung stehen.

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Die Trinkwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz des ZWAR gesichert werden.

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

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Derzeit wird das Niederschlagswasser in der Ortslage großteils dezentral versickert oder abgeleitet. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Eine Versickerung am Standort ist grundsätzlich möglich, wobei die hohen Grundwasserstände zu berücksichtigen sind. Die Errichtung von grundstücksbezogenen Anlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen unteren Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer.

Nach dem Baugrundmodell (siehe Weiße, Baugrunduntersuchung, Kaiseritz 6, Bergen a. R., Projektnummer 01/012/19) muss anfallendes Niederschlagswasser der zukünftig überbauten Flächen mangels ausreichend vorhandener öffentlicher Vorflut wahrscheinlich versickert werden. Grundlage der nachfolgenden Erläuterungen zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser im untersuchten Areal in Abhängigkeit von den angetroffenen Untergrundverhältnissen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. Darin sind Angaben zum Bau, zur Bemessung und zum Betrieb von Anlagen der dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser enthalten. Böden mit einem k-Wert kleiner als $1 \cdot 10^{-6}$ m/s gelten danach als ungeeignet zur Versickerung. Als derartige Erdstoffe sind im Untersuchungsgebiet in erster Linie nur die Muddeschichten und die bindigen Erdstoffe des Geschiebemergels im tieferen Untergrund vorhanden. Als oberflächennaher Baugrund existieren holozäne Dünen- und Strandwallsande, die mit Durchlässigkeitsbeiwerten von $k \geq 2 \cdot 10^{-4}$ m/s als gut sickertfähig gelten. In diesen Sanden ist eine Versickerung möglich.

Das vorhandene Grundwasser begrenzt jedoch die Anwendungsmöglichkeiten von Versickerungsanlagen. Da mittlere Grundwasserstände bei 2,5 m Tiefe bzw. bei +0,5 m NHN zu erwarten sind, können unterirdisch zu verlegende Sicker Elemente aus Gründen des Grundwasserschutzes nur oberhalb +1,5 m NHN bzw. mit Sohl-tiefen von maximal 1,5 m verlegt werden. Sickerschächte sind deshalb nicht möglich, weil sie wegen geringer Tiefe keine großen Speichermöglichkeiten

gewährleisten. Wegen der Grundwasserverhältnisse erscheint die Versickerung mit Rigolenfüllkörpern zur Abführung des Regenwassers der Dachflächen des geplanten Gebäudes anwendbar. Die Füllkörperkästen können wegen der aus Grundwasserschutzgründen maximalen Verlegetiefen von +1,5 m NHN in Tiefen bis zu 1,5 m verlegt werden und hätten damit ausreichend Überdeckung. In Abhängigkeit von den Einzugsbereichen der Dachflächen kann die Rigolenfüllkörpersickeranlage auch in mehrere Anlagen aufgeteilt werden.

Die vorgenannten Erläuterungen haben gezeigt, dass im geplanten Baubereich anfallendes Niederschlagswasser wegen der Baugrundverhältnisse mit gut durchlässig vorhandenen Sanden im oberflächennahen Untergrund ($k \geq 2 \cdot 10^{-4}$ m/s) vollständig versickert werden kann. Die Rigolenfüllkörper müssen in den nicht überbauten Flächen neben dem geplanten Gebäude verlegt werden. Das Sickerwasser kann die Abdichtung des Untergeschosses bei zu geringem Abstand der Sickeranlage zusätzlich belasten. Dies sollte durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wird, dass die für die Versickerung erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Mit den sich im näheren Umfeld des Plangebietes befindenden Hydranten/Nr. 12028 und 12027 kann maximal 48,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Dieser Wert ist als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW - Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Nutzung mehrerer Hydranten reduzieren sich die Einzelentnahmемengen, so dass insgesamt auch höchstens 48,00 m³/h Löschwasser verfügbar ist.

Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Diese sind mit der für den Brandschutz zuständigen Gemeinde unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie ist derzeit abgesichert bzw. kann durch Erweiterung vorhandener Anlagen abgesichert werden.

Im Plangebiet befinden sich Gasverteilungs-Leitungen mit zugehörigen Anlagen.

Im Plangebiet wird die Abfallentsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der aktuellen Satzung im Landkreis Vorpommern-Rügen 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 / Zusammenfassung*

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

- Die Wohnungsversorgung der ortsansässigen Bevölkerung durch bereitstellung weiteren Wohnraumangebots.
- Die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch Nachverdichtung und Aktivierung bestehender bereits erschlossener Flächen in den Ortslagen.
- *Die Belange des Tourismus als dominierendem Wirtschaftszweig:* Nicht zuletzt wegen der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge einen hohen Stellenwert. Hierzu gehören auch die Stärkung und Differenzierung der Übernachtungsangebote.

- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind unter der Maßgabe der Vorprägung durch den angrenzenden Siedlungsbereich zu berücksichtigen. Mit einer zulässigen Grundfläche von 665 qm wird der Grenzwert des § 13a BauGB deutlich unterschritten. Nach § 13a BauGB gelten in diesem Fall Eingriffe nach § 1a (3) BauGB als bereits zulässig, so dass das Erfordernis eines Ausgleichs entfällt. Ausgenommen hiervon sind Eingriffe in geschützte Biotop nach § 20 NatSchAG M-V, gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V sowie Bäume unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe. Mit der Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend auf durch den angrenzenden Siedlungsbereich vorgeprägten, durch bestehende Verkehrsflächen erschlossenen Flächen berücksichtigt werden. Erhebliche über das Maß derzeitiger Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf angrenzende Naturbereiche sind aufgrund der Vorprägung nicht zu erwarten.

Die privaten Rechte (Nachbarrechte) sind entsprechend zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich ist im Prinzip dem Innenbereich im Sinne § 34 BauGB zuzurechnen. Es besteht derzeit Baurecht für Wohn-/ Feriennutzung. Das Maß der baulichen wird mit der Planung für den Geltungsbereich erweitert.

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 die Bebauung die Versiegelung im Plangebiet durch den Bau von Gebäuden und Nebenanlagen geringfügig um insgesamt 66 qm zunehmen. Im Zuge der Neubebauung werden die bestehenden Anlagen zurückgebaut werden. Angesichts der baulichen Vorprägung sowie der Lage im Siedlungsraum wird der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt; in diesem Fall gelten Eingriffe, die auf Grund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gesetzlich geschützt Bäume befinden sich nicht im Plangebiet. Fällungen nach gemeindlicher Baumschutzsatzung geschützter Bäume werden gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe bewertet.
- ⌘ Betriebsbedingt wird durch die Planung eine geringe Erhöhung der Bewohnerzahlen im Plangebiet erfolgen. Damit nehmen der Verkehr sowie der Erholungsdruck auf umliegende Siedlungs- und Landschaftsbereiche zu. Der kapazitätsmäßige Zuwachs ist jedoch im Verhältnis zu den bestehenden Nutzungen im Umfeld gering; die Zunahme des Verkehrs ist angesichts der bestehenden Verkehrsbelastung auf der angrenzenden Hauptstraße statistisch nicht relevant. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den im Umfeld ausgeübten Nutzungen (Tourismus / Wohnen), 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) aus Sicht der Bodenordnung als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden. Für die Ausführung sind je nach Ausführungszeitraum artenschutzrechtlich gebotene Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

3.2.2.) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Nach Aussage geologischer Karten stehen im Untersuchungsgebiet holozäne Dünen-, See- und Strandwallsande an. Dünenande als Deckschicht werden in einer Mächtigkeit von vornehmlich nur 0,5 bis 1 m (teils auch als Aufschüttung im gestörten Zustand) angetroffen. Darunter werden Strandwallsande bis etwa 3,5 m Tiefe festgestellt. Danach folgen bis zum Geschiebemergel mit Muddeschichten stark durchsetzte Seesande. Wegen der Muddeschichten aus organischen Erdstoffen ist die Tragfähigkeit gering. Wegen der oberflächennah guten bis sehr guten Durchlässigkeit kommunizieren die Grundwasserstände mit den Ostseewasserständen, so dass sich Hoch- und Niedrigwasser in der Ostsee zeitlich verzögert und in abgeschwächter Amplitude auch beim Grundwasser bemerkbar machen wird. Geotope gem. § 20 NatSchAG M-V bzw. besonders wertvolle Bodenbildungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodenkontaminationen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.
Fläche	Nördlich und östlich besteht Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete, welche über die bestehende Gemeindestraße erschlossen sind. Das Plangebiet ist bebaut bzw. zu 72% versiegelt.
Wasser	Das Plangebiet liegt nördlich an der Hauptstraße im Westen der Ortslage und damit auch nahe der Strandpromenade. Die Entfernung bis zur Uferlinie der Ostsee beträgt noch etwa 100 m. In Auswertung der Baugrunduntersuchung 01/012/19 des Ingenieurbüros Weiße zum „Haus am Strand 28 und 29 Glowé« muss auf absolute Höhen bezogen mit mittleren Grundwasserständen von +0,5 m NHN gerechnet werden. Angesichts einer Höhenlage von ca. 3,00 m NHN oberhalb des Bemessungshochwassers (BHW) ostseeseitig von ca. 2,60 m NHN ist das Plangebiet nicht als Risikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nach der Europäischen Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) einzuschätzen. Dennoch muss beachtet werden, dass die Ortslage Glowé durch Hochwasser der Ostsee und des Großen Jasmunder Boddens gefährdet ist. Für den Bereich der Ortslage Glowé gilt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein ostseeseitiger Referenzhochwasserstand RHW (entspricht einem Wasserstand bei einem Hochwasserereignis mit 200-jähriger Wiederkehrswahrscheinlichkeit HWao) von 2,10 m NHN und ein Bemessungshochwasserstand BHW von 2,60 m NHN. Dem BHW beinhaltet neben dem RHW auch einen (bis 2120) zu erwartenden Meeresspiegelanstieg von 0,5 m. Wegen der gut durchlässig anstehenden Sande muss bei einer Sturmflut im Bereich des untersuchten Grundstücks allerdings mit extrem hohen Grundwasserständen von bis zu +2 m NHN gerechnet werden. Dies entspricht dem Bemessungswasserstand nach DIN 18533 für das untersuchte Baufeld. Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Gräben im Plangebiet sind nicht vorhanden.
WRRL	Im gesamten Gemeindegebiet gibt es keine Gewässer welche der Berichtspflicht nach WRRL unterliegen.
Klima/Luft	Das Lokalklima des Plangebietes wird von der Nähe zur Ostsee beeinflusst. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört an-

	zusprechen. Er übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.
Folgen des Klimawandels	Klimatische Belastungen (projektbezogene Auswirkungen) sind angesichts der geplanten Nutzungsart und –intensität nicht absehbar.
Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Ostseeküste neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Innerhalb des Plangebietes ist im Biotopatlaser kein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop verzeichnet. Biotope nach § 20 NatSchAG liegen außerhalb des Plangebiets bzw. dessen Wirkungsbereich II (200m für Wohnbebauungen nach HZE 2018). Durch seine Lage im Siedlungsraum bietet das Plangebiet insbesondere Arten einen Lebensraum, die anthropogen geprägten Siedlungsräumen vorkommen. Im Rahmen einer Voruntersuchung (Artenschutzfachliche Gebäudekontrolle und Kurzgutachten) wurde insbesondere das Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln untersucht: <u>Fledermäuse:</u> Es wurden an den Gebäuden weder Fledermauskot noch geeignete Strukturen für Fledermaus-Spaltenquartiere oder Einflugbereiche vorgefunden. <u>Brutvögel:</u> An beiden Gebäuden konnten keine Niststätten festgestellt werden. Lediglich vereinzelt auf Mauerkronen/ Balken vorhandener Vogelkot weist auf eine Ruhestätten-Nutzung durch Haussperlinge (Einzeltiere) hin. Das Gutachten findet sich in Anlage 1.
Landschaft	Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gebiet um Glowe in das Nord- und Ostrügensch Hugel- und Boddenland als Landschaftseinheit des Nördlichen Insel- und Boddenlands eingeordnet, welches durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Reliefierung gekennzeichnet ist. Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildraum II 7 – 2 „Küstenstreifen zwischen Glowe“. Der Landschaftsbildraum „Küstenstreifen zwischen Glowe“ ist beschrieben als einen reizvollen unterbauten Küstenabschnitt mit hochwertigen Blickbeziehungen und verläuft im nördlichen Bereich des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Glowe. Südlich, westlich und östlich an den Geltungsbereich grenzend schließt sich die zentrale Ortslage an.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Angesichts einer Höhenlage von 2,60 m NHN oberhalb des Bemessungshochwassers (BHW) ostseeseitig von 2,60 m NHN ist das Plangebiet nicht als Risikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nach der Europäischen Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) einzuschätzen. Infrastrukturkosten: günstige Erschließung durch bestehende Straßenanbindung; Nahversorgung im Ortskern ist fußläufig erreichbar. erhöhte Distanz zu Freiräumen: nein Hitzestress Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein
Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstätten / Bodendenkmale bekannt.

Erfassung Einzelbaumbestand

Im Plangebiet bestehen zwei Bäume.

Der Bestand an Einzelbäumen, welcher unter dem Schutz von § 18 NatSchAG M-V bzw. der Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe steht, stellt sich im Plangebiet wie folgt dar:

§ - geschützt nach § 18 NatSchAG M-V,

S - geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe

Baum-Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Kronen Ø in m	Stammumfang in m	Bemerkung	Schutz-status	Erhalt
1	Prunus avium	Kirsche	6	1,25	Obstbaum	-	nein
2	Prunus avium	Kirsche	4	0,95	Obstbaum	-	nein

3.2.3.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Das Vorhaben wird auf einer baulich geprägten Innenbereichsfläche nach § 34 BauGB umgesetzt. Entstehen soll eine Bebauung mit einer baulichen Dichte mit GRZ 0,58. Damit werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete nicht ausgeschöpft.

Gewerblich, handwerklich oder industriell genutzte Grundstücksflächen sind nicht Bestandteil der Planung. Gewerbe- und Industriegebiete mit belastenden Staubemissionen (Windverfrachtung) sind auch im Umfeld nicht vorhanden. Nutzungsbedingt kann das Niederschlagswasser als gering bzw. tolerierbar verschmutztes Regenwasser gelten.

Die vorhabenbedingt nicht zu erhaltenden Einzelbäume werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans zur Fällung zu beantragt. Der Kompensationsumfang wird durch die genehmigende Behörde festgesetzt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Für den Boden ergeben sich vor allem Beeinträchtigungen durch die Art und Intensität von geplanten Nutzungen. Die Bodenversiegelung mit Zerstörung der Bodenfunktionen spielt im Plangebiet eine untergeordnete Rolle, sie beträgt auf Grund der Vorbelastung bei dem geplanten Vorhaben lediglich zusätzliche 66qm. Die im Zusammenhang mit dem Baugeschehen zu verändernde Bodenstruktur und zu erstellende Baugrubensohle liegt mehrheitlich in den Strandwallsanden. Wegen fehlender Kohäsion besitzen sie ausgeprägte Fließsandeigenschaften, so dass Erdarbeiten innerhalb der Grundwasser führenden Sandschichten im Zusammenhang mit einem Verbau aus Trägerbohlwänden nur mit einer Grundwasserabsenkung möglich sind. Es wird die geschlossene Grundwasserabsenkung mittels Nadelfiltern und Vakuumanlage notwendig. Die Grundwasserabsenkung bewirkt einen Absenkrichter um den Absenkbereich. Für Nachbarbebauung stellt die notwendige Absenkung eine Gefährdung dar, wenn sie im Absenkrichter liegt, weil schädliche Setzungen nicht auszuschließen sind. Aufgrund der Baugrubentiefe zur Errichtung der Untergeschossebene und den damit verbundenen Verbau- bzw. Böschungsarbeiten, sollte ein Sachverständiger für Geotechnik baubegleitend hinzugezogen werden. Die zulässige Bebauung verursacht eine Zunahme der Versiegelung mit Verlust der jeweilig örtlichen Boden- und Grundwasserneubildungsfunktionen. Aus der Art und dem Umfang der zulässigen baulichen Nutzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar. Wertgebende Elemente werden nicht beeinträchtigt. Zu beachten ist der Grundwasserhorizont in Höhe der geplanten Gründungsebene für das Untergeschoss. Deshalb muss das Tiefbauteil gegen Grundwasser geschützt und die entsprechende Baugrube mit Hilfe von Wasserhaltungsmaßnahmen bzw. geschlossener Grundwasserabsenkung
Fläche	
Wasser	

	hergestellt werden. Zur Verhinderung eines Salzwassereintrags in das Grundwasser während der Bauphase, scheint zur Errichtung des Untergeschosses ein wasserdichter Verbau für die Baugrube notwendig.
WRRL	Vorhabenbedingt erfolgt der Abfluss unverschmutzten Oberflächenwassers. Bedingt durch die zulässigen Nutzungsarten sind keine den biologischen oder chemischen Zustand von Gewässern beeinträchtigenden Einträge absehbar.
Klima/Luft	Die zunehmende Flächenversiegelung verringert die klimatische Bedeutung der Fläche nur gering, da die Fläche bereits bebaut ist. Die Verkehrszunahme, die infolge der Umsetzung des Bebauungsplans entsteht, kann in Bezug auf die Lage des Vorhabengebietes als gering bewertet werden. Vom Vorhaben selbst gehen keine Emissionen aus. Es kommt daher zu keinen nennenswerten Erhöhungen von schädlichen Luftschadstoffkonzentrationen. Großklimatische Änderungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
Folgen des Klimawandels	Mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
Wärme / Strahlung	Eine Zunahme der Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung in dem gut durchlüfteten Gebiet nicht einhergehen.
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurden in einem Gutachten geprüft (siehe Anhang) geprüft. Vorhabenbedingt ist keine Beeinträchtigung der Biotopvernetzung (Zerschneidungswirkung), keine Beanspruchung wertgebender Lebensräume, sowie aktuell keine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG erkennbar.
Landschaft	Durch die Errichtung einer Ersatzbebauung an gleicher Stelle des Bestandes verändert sich für die benachbarten Grundstücke lokal das Ortsbild nicht.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Keine Veränderung der visuellen Situation durch Ersatzbebauung, keine Veränderung der Nutzungssituation, da die öffentlichen Wegeverbindungen erhalten bleiben bzw. ausgebaut werden. Mit dem ausgewiesenen Maß der baulichen Nutzung in der ausgewiesenen Art wird die allgemeine Lebensqualität und Erholungseignung im Gebiet bestätigt.
Störfall	keine
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen

3.2.4.) Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Planung würde voraussichtlich kurzfristig keine Änderung des Status-Quo erfolgen. Es würden keine Lebensräume von Tieren und Pflanzen zerstört oder verändert und auch keine sonstigen Störungen neu entstehen.

3.2.5.) Eingriffsbewertung

Eingriffsermittlung: 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 gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Der Baumschutz im Geltungsbereich

wird konkurrierend durch § 18 NatSchAG M-V sowie die Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe geregelt.

Bestandsverluste geschützter Bäume sind grundsätzlich im Fällantrag zu bilanzieren; die Kompensation in der Fällgenehmigung festzusetzen. Bestandsverluste geschützter Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG sind keine Eingriffe im Sinne der §§ 14-17 BNatSchG, sondern nach § 29 (2) BNatSchG auszugleichen, und können daher im Bebauungsplan durch die Gemeinde nicht abschließend geregelt werden. § 18 (3) Nr. 1 NatSchAG stellt die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicher, da die Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen hat, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Ersatzpflanzungen können im Rahmen der Fällgenehmigung auf den privaten Baugrundstücken angeordnet werden.

Kompensation gem. Baumschutzkompensationserlass (§ 18 NatSchAG M-V)

Unabhängig von der städtebaulichen Eingriffsermittlung besteht eine Ausgleichsverpflichtung für geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 (2) BNatSchG, hier geschützte 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.

Kompensation gem. Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe

Über den Umfang des gesetzlichen Baumschutzes hinaus besteht ein Baumschutz durch die gemeindliche Baumschutzsatzung.

Der in der Umsetzung der Planung nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen ist gemäß Baumschutzsatzung Glowe zum Zeitpunkt der Fällung auszugleichen. Geschützte Bäume sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von mind. 50 cm bzw. mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume, strauchartige Bäume oder baumartige Sträucher, wie z.B. Deutsche Mispel, Kirschlorbeer, Salweide oder Kornelkirsche, wenn mindestens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von 40 cm aufweisen. Der Stammumfang ist in einer Höhe von 100 cm über dem Boden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend.

Die Anzahl und die Art der als Ersatz zu pflanzenden Bäume richten sich nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes und bestimmt sich wie folgt:

- Beträgt der Stammumfang des zu fällenden Baumes bis zu 60 cm, ist als Ersatz für den entfernten Baum ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindestumfang von 16-18 cm zu pflanzen.
- Beträgt der Stammumfang des zu fällenden Baumes mehr als 60 cm, ist für jeweils weitere angefangene 30 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Mindestumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

Das nach Baumschutzsatzung berechnete Kompensationserfordernis liegt deutlich über dem gesetzlichen Erfordernis des Baumschutzkompensationserlasses, so dass sich ergänzende Festlegungen erübrigen.

3.2.6.) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan der Gemeinde Glowe ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaft, Landschaftsbild sowie Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das

geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen. Das Vorhaben liegt in keinem Sicherheitsbereich von Störfallbetrieben und verursacht keine Schädigung des Schutzgutes Historisches Erbe.

Wechselwirkungen zu anderen Vorhaben können ausgeschlossen werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die zu prüfenden Belange darstellbar. Folglich werden keine Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung bzw. Monitoring ausgewiesen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Fläche / Boden / Wasser / Klima / Folgen des Klimawandels	nicht gegeben
Tiere und Pflanzen, Biodiversität	nicht gegeben
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht gegeben
Landschaft / Landschaftsbild	nicht gegeben
Störfall	nicht gegeben
Kultur- und Sachgüter, Historisches Erbe	nicht gegeben

Gemeinde Glowe,
Mai 2021

Anlage 1: Heike Grunewald, „Artenschutzfachliche Gebäudekontrolle und Kurzgutachten im Rahmen des Vorhabens *Abriss zweier Ferienhäuser, Hauptstraße 28 und 29 in 18551 Glowe*“, 12/2020

Anlage 2: Ingenieurbüro Weiße, Baugrunduntersuchung *Haus am Strand Hauptstraße 28 und 29 Glowe*, 03/2019